NORDVIK

Fjordveien 51

1 soverom | 33 kvm | Andelsleilighet

Velkommen til

Fjordveien 51

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
17	Om boligen
27	Nabolagsprofil
28	Tilstandsrapport
46	Egenerklæringsskjema
53	Vedlegg
59	Andre vedlegg
110	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
113	Forbrukerinformasjon om budgivning
114	Budskjema

Salgsoppgave produsert 20.08.2026

Nøkkelinformasjon



Lekker leilighet m/ attraktiv beliggenhet - Solrik balkong på 5 kvm - Fyring, varmtvann, internett og TV inkludert

Prisantydning	**3 850 000,-**
Omkostninger	**1 090,-**
Totalpris	**3 897 023,-**
Fellesgjeld	**45 933,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 435,-**
BRA-i	**33 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1965**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

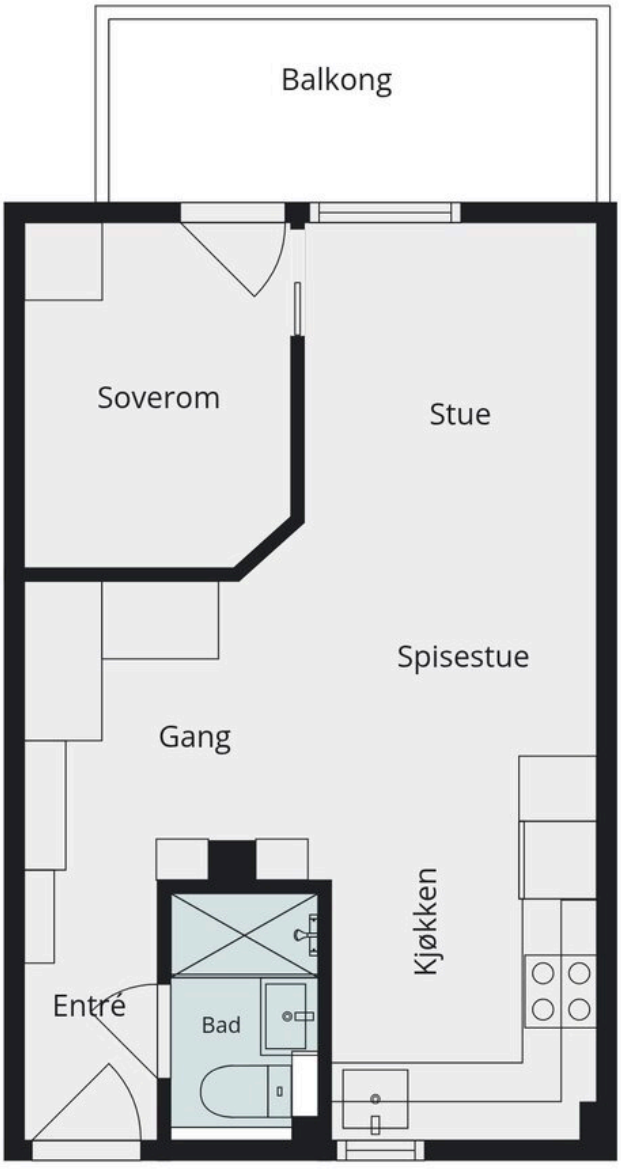
Velkommen til Fjordveien 51 - En svært arealeffektiv andelsleilighet på nedre Høvik med umiddelbar nærhet til strand, kyststi og båthavn. Denne boligen passer fint for førstegangskjøpere eller pendlere som verdsetter nærhet til sjø og by. For øvrig byr området på fine tur og treningsområder samt kort vei til servicetilbud og offentlig kommunikasjon.

Fri parkering langs Fjordveien
Fyring, v. vann, internett og TV inkl
Svært arealeffektiv
Kort vei til offentlig kommunikasjon
300 m til badestrand
To boder for ekstra lagringsplass
Felles sykkel/kajakbod
Tilgang til felles gjesterom, peisestue og vaskekjeller
Hyggelig og veletablert nabolag
Ingen dokumentavgift
Ingen forkjøpsrett

Velkommen til en hyggelig visning!

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 33 kvm
Total BRA: 34 kvm



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.






GRUNDIG











En svært arealeffektiv 2-roms andelsleilighet med meget attraktiv beliggenhet på nedre Høvik.





Fra balkongen er det fint utsyn mot nabolaget og fellesområdene.

Det er plass til enkle balkongmøbler på balkongen.





Det er satt opp en stor garderobeløsning i entreen som rommer det meste av klær sko og tilbehør.





Velkommen inn!





Det er ikke langt til Oslofjorden men lekeplasser, kyststi og bademuligheter.







Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
45-0091/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Fjordveien 51, 1363 HØVIK
Gnr 11, bnr 716 i Bærum kommune
Andelsnr 30 i Nedre Høvik Borettslag, org.nr. 950400382

Selger
Per Henning Hammerstad Møllevold

Kjøpesum og omkostninger
3 850 000,- (Prisantydning)
45 933,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 895 933,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 590,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 897 023,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 906 523,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1965

Etasje
2

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 33 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 37 kvm
TBA: 5 kvm

Beskrivelse:

BOLIG
2. etasje:
BRA-i: 33 kvm. Kjøkken, stue, bad, gang og sov.
BRA-e: 1 kvm. Bod i svalgang.
Total BRA: 34 kvm.
TBA: 5 kvm. Balkong

Kjeller:
BRA-e: 3 kvm. Bod i kjeller.
Total BRA: 3 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres oppmerksom på at bod som disponeres av denne andelen ligger på borettslagets fellesareal. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken. Som følge av dette er bodens areal ikke medregnet i andelens BRA-e og totalt BRA.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
AREALER OG ANVENDELSE:
Leilighet oppmålt med laser og iht. NS3940.

MÅLEVERDIGE AREALER:
Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:
BRA-i =Internt bruksareal
BRA-e =Eksternt bruksareal
BRA-b =Innglasset balkong
TBA =Terrasse- og balkongareal

Innhold
Leiligheten har også tilgang til fellesområder som: Fellesvaskeri, felles peisestue med tilhørende kjøkken og terrasse, begrenset garasjeplasser med elbillader, kajakkbod, sykkelgarasje, felles bod i kjeller, badstue,

gjesterom til utleie og snekkerbod/sløydrom.

Standard
Stue: Romslig stue med plass til sofa, spisebord og øvrig møblement. Stuen har utgang til sydvestvendt balkong på ca. 5 kvm.

Kjøkken: Pent kjøkken i åpen løsning mot stue. Kjøkkeninnredning er fra 2020, med slette fronter og nedfelt vaskekum i laminert benkeplate. Medfølgende integrerte hvitevarer: komfyr med koketopp, oppvaskmaskin, frys- og kjøleskap. Alle hvitevarene var nye i 2020. Det er ventilator med avtrekk via kanal over tak med vifte,

Bad: Pent innbydende bad som var nyoppusset i 2021. Innredet med dusjløsning med innfellbare dører i herdet glass, vegghengt klosett med innebygget sisterne, benkeskap med servant samt speilskap og belysning over servant.

Entré: Praktisk liten gang med muligheter for å sette opp knagger/skoskap.

Borettslaget har flere fellesområder som kan benyttes av andelseierne.
Vaskerom: Det er felles vaskerom i Fjordveien 53 med muligheter for vask og tørk av klær.

Peisestue: Borettslaget har også en romslig peisestue med terrasse, kjøkken, toalett og garderobe som andelseiere kan benytte på dagtid og kveldstid. Det finnes en liste hvor man skriver seg opp dersom man ønsker å benytte peisestuen, feks til selskap eller besøk.

Gjesterom: Borettslaget disponerer også fire gjesterom som kan benyttes mot betaling. Her er det dyner, puter og noe sengetøy. Det er bad, toalett og badstue i tilknytning til gjesterommene.

Parkering
Det er parkering i gaten. Det er også et begrenset antall parkeringsplasser i garasje med elbillader hvor bruksrett går på rundgang og etter
etterspørsel til styret. Borettslaget har 8 parkeringsplasser i fellesgarasje som kan leies. Fordeling av garasjeplass skjer etter ansiennitet.

Modernisering og påkostninger
Beiset veranda (2026).

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad ble oppusset før min eiertid (2021) - det ble blant annet pigget og skiftet membran. Fra gammel salgsoppgave: "Tømrer, membran, flis, maling: Tømremester Ove Fjellhaug og Jonas Fjellhaug, VVS: Finns VVS AS, EL Kolstad Elektro AS"

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2021 - "Tømrer, membran, flis, maling: Tømremester Ove Fjellhaug og Jonas
Fjellhaug, VVS: Finns VVS AS, EL Kolstad Elektro AS"

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Nei
Eventuell kommentar: EL Kolstad Elektro AS har gjort arbeid i 2021

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid? Nei
Eventuell kommentar: Finns VVS AS har gjort VVS tiltak på bad og kjøkken i 2021.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende? Ja
Beskriv: Har ikke privat.
8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/?sentralfyr/?ventilasjon? Ja
Beskriv: Ansvaret ligger hos borettslaget. Det har vært faglærte å skjekket avtrekksvifte og ventilasjon i 2025 og sentralfyren har også blitt skjekket i 2025.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid? Ja
Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Måling ble gjort i årskifte 25/26 i forbindelse med utleie. Verdier tilsier at ingen tiltak er nødvendig. Dette er dokumentert.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer) Ja
Beskriv: Dette gjaldt ikke Fjordveien 51, men de andre 2 boligene i borettslaget, 53 og 55 (2025). Fukt i kjellerne der ble utbedret, da det var lekasje i offentlige rør inn til boligene.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen? Ja
Oppgi type rapport og årstall: Takstmann skal utarbeide tilstandsrapport etter inspeksjon av enheten 25.06.2026. Gammel tilstandsrapport finnes også fra 2021 (TG1 på alt utenom TG2 på Vinduer og ytterdører - grunnet alder og slitasje)

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende? Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? 33kvm - står i gammel salgsoppgave (2021)

Bygningssakkyndig
Are Viggen

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

BYGGEMETODE:
Boligblokk antatt fundamentert på fast masse / fjell. Gulv på grunn og kjellervegger i betong. Bærevegger og etasjeskiller i betong. Yttervegger kled med teglstein og tre panel. Sal tak, tekket med takstein.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Vinduer og ytterdører: Vinduer og ytterdører er fra 1965 og har fått TG2 grunnet alder. Borettslag har planlagt skifte ut disse vinduene og inngangsdør i løpet av noen år, iht. eier.
- Bad: TG2 grunnet manglende dokumentasjon på våtromsarbeid (vanntett sjikt/sluk). Ingen tegn til fuktskader er registrert, og ingen tiltak anbefales nå. Kontroll bør gjøres ved fremtidig rehabilitering.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Ingen

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
Ikke kommentert.

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer medfølger:
Oppvaskmaskin
Kombinert kjøl- og fryseskap
Komfyr
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10.

Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

I vedtektene punkt 5-3 står følgende:
Andelseieren kan ikke uten på forhånd innhentet skriftlig samtykke fra styret overlate bruken til andre.
Styret kan tillate en andelseier som har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene å overlate bruken av boligen til andre, for en periode på inntil tre år, dersom forhold ved brukeren ikke gir saklig grunnlag for å nekte fremleie, jf lov om borettslag § 5-5.
Styret kan tillate en andelseier som har et særlig behov for å overlate bruken av boligen til andre for en viss tid, jf. lov om borettslag § 5-6(1) punkt 1 ti l4, slik overlatelse av bruk, dersom forhold ved brukeren ikke gir saklig grunnlag for å nekte fremleie.
Overlater en andelseier bruken av boligen til en annen ved utleie, utlån eller på annet vis begrenser dette ikke andelseierens forpliktelser ovenfor borettslag, jf. lov om borettslag § 5-8(1).

Leilighetene i borettslaget er små og beregnet for inntil to personer. Dersom en ønsker at det skal bo flere enn to i leiligheten må dette søkes om skriftlig ved kjøp av leilighet. Denne regelen gjelder også ved fremleie av leilighet.

En leietaker har ikke rett til å leie peisestuen eller gjesterom. Det er ikke anledning å benytte fellesrommene/fasilitetene ved korttidsutleie.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er D

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Varmekabler bad og gang
- Radiator i øvrige rom tilkoblet sentralanlegg.

Felles varmtvannsbereder i kjeller

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 3000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 435,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene er fordelt som følger:
Avdrag på lån kr 175

Renter og omkostninger på lån kr 215
Fellesutgifter kr 4045

Fellesutgiftene inkluderer: Tv og bredbånd, vartmvann, fyring, kommunale avgifter og renovasjon.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgiftene.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Felleskostnader
- Strøm
- Innboforsikring

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 759 835,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 039 339,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Boligen er tilknyttet TV og bredbånd fra Telenor.

Borettslaget

Om borettslaget
Nedre Høvik BRL er et andelslag som har til formål å skaffe andelseierne bruksrett til egen bolig ved lagets eiendom i Høvikenga i Bærum (borett). Laget har dessuten til formål å delta, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser så som felles fyring, fellesservice, fellesmåling av strøm, kabel-tv, telefoni og bredbåndstjenester.
Borettslaget består av 48 andeler. Borettslagets eiendom har gårdsnr.11, bruksnr.716 i Bærum kommune.
Forretningsførselen er i henhold til kontrakt blitt utført av Asker og Bærum Boligbyggelag (ABBL).

Styrets arbeid i 2025:
Det ble avholdt 9 styremøter i 2025.

Fra styrets årsrapport:
Nedre Høvik borettslag har en boligmasse fra tidlig 60-tall hvor alt av fyring og varmtvann kommer fra felles fyrrom på området. Videre skal vaskeri, fellesrom/stue og gjesterom vedlikeholdes. Borettslagets økonomi er tilfredsstillende og styrets mål om å bygge opp en økonomisk buffer på rundt kr 800 000 er nådd. Disse midlene skal stå som en reserve til større uforutsette kostnader. Nye refler for utregning av vann- og avløpsavgift vil slå negativt ut fra og med 2026 uten at vi pr dato vet eksakt sum. Styret ser likevel at det skal være mulig å drift borettslaget på en sunn måte i årene fremover.

Trivsel
- Borettslaget har hatt sommerfest og førjulsfest.
- Flaggstangen blir et lysende juletre i desember.
- Oksana renhold er engasjert til renhold av fellesarealer. Firmaet vasker stue, fellesarealer og vaskeri hver 14.dag.
- Dugnad både vår og høst med god deltagelse.

Enkeltsaker
- Lys langs inngangene i Fjordveien 51
- Bom inn langs gangvei til Fjordveien 51
- Gravearbeid etter vannlekkasje i hovedvannledning inn i borettslaget.
- Etablert avtale med Brannkontroll Norge.
- Innkjøp av robotgressklipper til felles plenarealer
- Oppsigelse av HMS avtale med ABBL.
- Alle garasjeplasser er utleid og det er venteliste som styret organiserer

Vedlikeholdsprogram for 2001-2026 og planlagt vedlikeholdsprogram 2027-2031
- Oppussing av trappegang mot nord i Fjordveien 51 vil bli gjennomført våren 2026.
- Beising av verandaene i Fjordveien 51 vil bli gjennomført våre 2026
- Fellesarealer i kjeller i Fjordveien 55 og 57 trenger maling. (oppfordres til dugnad)
- Fellesarealer i Fjordveien 53 skal få en ansiktsløft (budsjettert i 2026).

Nytt vedlikeholdsprogram for 2027-2031 er under planlegging og vil bli førende for vedlikeholdet og oppgraderingen av borettslaget.

Forretningsfører
ABBL

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse
Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med

innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 45 933,-pr. 29.06.2026

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 16362719686, DnB Bank ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 29.06.2026: 5.69% pa.
Antall terminer til innfrielse: 172
Saldo per 29.06.2026: kr 2 544 367
Andel av saldo: kr 45 933
Første termin/første avdrag: 20.11.2020 (siste termin 20.10.2040)

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 20 361,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2025 viser et overskudd på kr 697 573. Generelt var inntekter og kostnader i store trekk som forventet.

For 2026 er det budsjettert med et overskudd på kr 131 982.

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Vedtektene og husordensreglene følger som vedlegg.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det praktiseres dugnader i borettslaget, vår og høst.

Dyrehold
Dyrehold er kun tillatt med styrets samtykke. Eventuelle dyr i borettslaget skal ikke være til plage for naboene, og hunder må holdes i bånd.

Borettslagets forsikring
Protector Forsikring ASA
Polisenr. 3441858

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 7 891 kvm (Festetomt)
Felles festet tomt.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Informasjon om festetomt
Festekontrakt datert: 31.08.1958
Festetid: 99 år

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved annonserte fellesvisninger.

Radonmåling
Radonmåling ble gjennomført rundt årsskiftet 25/26. Verdier var lave og det er derfor ikke vært behov for tiltak.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Boligen har en helt fantastisk og meget attraktiv beliggenhet på nedre Høvik. Her ligger den stille og usjenert til i et frodig område, med kort gange til Høvik senter som byr på flere servicetilbud som Meny med post, blomsterbutikk og bokhandel. Ønsker du et enda større servicetilbud, er det heller ikke langt til Sandvika senter - et av landets største kjøpesentre.

Noe av det beste med området er den korte veien ned til fjorden. Her finner du nydelige badestrender og store grøntområder, perfekt for solrike sommerdager. Området byr også på flere tur- og kyststier å utforske, samt sjøaktiviteter på Sarbuvollen med både seiling og kajakklubb - da passer det ekstra godt at borettslaget har sitt eget kajakkrom.

Høvik har i tillegg et godt idrettsmiljø med Høvikbanen som midtpunkt, hvor du finner både fotballbane og kunstisbane. Ønsker du trening innendørs, ligger treningssenteret Fit4 også i nærheten.

Når det gjelder offentlig kommunikasjon, er det gode forbindelser med både buss og tog som raskt tar deg til Sandvika og videre inn til hovedstaden. Nærmeste busstopp finner du ved Høvik Verk skole, like ved boligen. Busstoppet Glassverkveien ligger ca. 650 meter unna (6–8 minutters gange), hvor buss 160 bringer deg til Nationaltheatret på rundt 14 minutter. Det går også nattbuss fra Oslo til Høvik kirke.

Skoler og barnehager
Boligen sogner til Høvik Verk barneskole og Ramstad ungdomsskole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for nybygget aldershjem datert 28.05.1965.
Det foreligger ferdigattest på 16 balkonger på blokk datert 15.05.2026.

Følgende avviker fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent:
Disse byggene ble opprinnelig bygget som aldershjem for ingeniører i 1962. Det er et stort rom som beskrives som stue, og kjøkken samt bad og entre.
Soverommet som er bygget i stuen er ikke bruksendret eller søkt om til kommunen. Både stue og soverom regnes som hoveddel, og det å endre fra stue til soverom er derfor normalt ikke en søknadspliktig bruksendring med mindre rommet utløser tekniske krav som ikke er oppfylt, særlig knyttet til for eksempel rømning, dagslys eller ventilasjon.

Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommet og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet.
Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig.

Kommuneplan
ID 202101 Kommuneplanens arealdel 2022-2042
Endelig vedtatt
Ikrafttredelse 21.06.2023

Reguleringsplaner
ID 1958009 - Høvik Gård
Eldre reguleringsplan som er utgått (Opprinnelig ikrafttredelse 11.05.1960)

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Boplikt
Det er ikke boplikt på eiendommen.

Driveplikt
Det er ikke driveplikt på eiendommen.

Odelsrett
Det er ikke odel på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3201/11/716:
01.09.1958 - Dokumentnr: 300696 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 99 år
Bestemmelse om festeavgift
Pant for forfalt festeavgift
Bestemmelse om forlengelse
Bestemmelse om forhøyelse
Prioritetsbestemmelser

Diverse påtegning
Bestemmelse om festeavgift
Prioritetsbestemmelser

Diverse påtegning
Årlig festeavgift kr 6.116,50
Med flere bestemmelser

Prioritetsbestemmelse
Veket for: Obligasjon 1963/303395-1/100

16.11.1965 - Dokumentnr: 306462 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder

oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 40 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke + gratis veiledningstime med stylist om ønskelig kr. 24 000,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 12 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar - 3 visninger for prisen av 1 kr. 3 200,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr fra ABBL kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører fra ABBL ca. kr. 5 368,-

Samlet skal selger betale kr. 117 093,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 21. august 2026

Ansvarlig megler
Andreas Solberg, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 45441638

Meglerforetaket
Nordvik Sandvika

Jørgen Kanitz' gate 28
1337 SANDVIKA
Juridisk navn: Vestre Bærum Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 934231279

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Fjordveien 51

Nabolaget Høvik Verk - vurdert av 72 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Høvik Verk skole (1-7 kl.) 336 elever, 16 klasser	**9 min** 0.7 km
Høvik skole (1-7 kl.) 455 elever, 21 klasser	**22 min** 1.8 km
Bærum Montessoriskole (1-10 kl... 144 elever, 11 klasser	**24 min** 2 km
Ramstad skole (8-10 kl.) 534 elever, 37 klasser	**6 min** 2.3 km
Norges Realfagsungdomsskole Sa... 192 elever, 14 klasser	**9 min** 4.3 km
Stabekk videregående skole 450 elever, 19 klasser	**7 min** 3.5 km
Nadderud videregående skole 460 elever	**9 min** 3.7 km

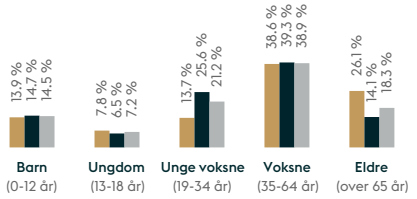
Offentlig transport

Høvik Verk skole Linje 213	**7 min** 0.6 km
Høvik stasjon Linje L1	**15 min** 1.3 km
Gjønnes Linje 1, 2, 3, 5	**8 min** 3.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**14 min** 12.6 km
Oslo Gardermoen	**45 min**

Barnehager

Plahtejordet barnehage (0-6 år... 41 barn	**5 min** 0.4 km
Fjordveien barnehage (0-5 år) 146 barn	**7 min** 0.6 km
Kløverenga barnehage (1-5 år) 26 barn	**8 min** 0.7 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Høvik Verk	2 033	1 025
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 93/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 87/100

Naboskapet
Godt vennskap 74/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Høvik idrettspark	**5 min**
Høvik Verk	**9 min**
Fit4 Høvik	**7 min**
Lifestyle Fornebuporten/Lifest...	**5 min**

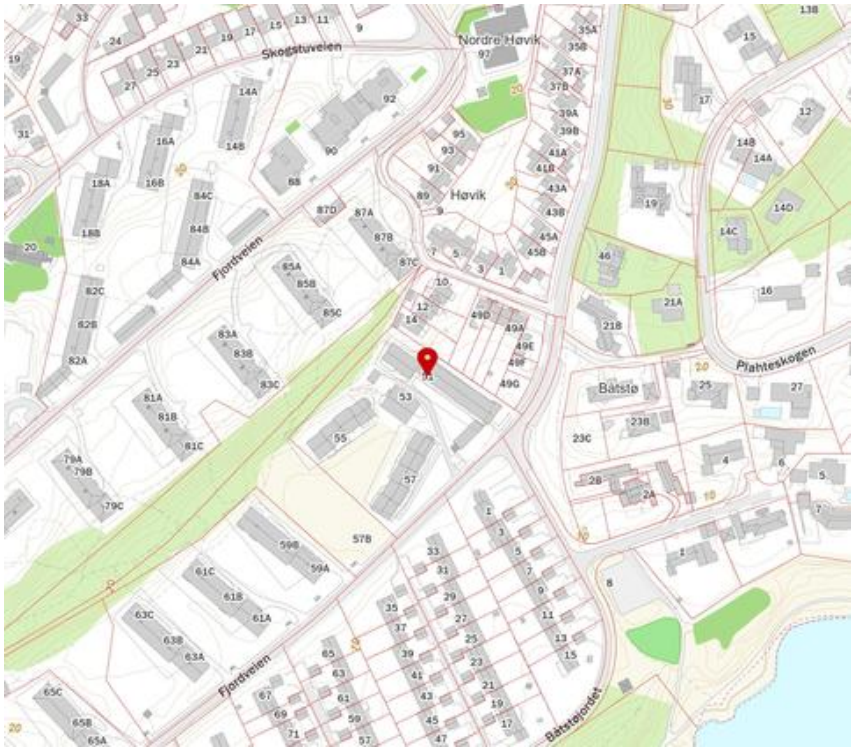
«Nærhet til sjøen, skogen, sentralt til Oslo, godt naboskap»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 94/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 91/100

Gateparkering
Lett 87/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026



Eiendom

Adresse	**Fjordveien 51, 1363 Høvik**
Bygningstype	**Leilighet**
Kommune	**Bærum**
Gnr / Bnr	**11 / 716 / 30**

Sak

Hjemmelshaver	**Per Henning Hammerstad Møllevold**
Oppdragsgiver	**Nordvik avd. Sandvika**
Befaringsdato	**25.06.2026**
Rapportdato	**14.07.2026**
Rapportnr.	**1836AA2F**

Takstmann
Are Viggen
Byggmester & takstmann
Kirkeveien 128
1344 Haslum
047 97 67 80 73
aviggen@online.no

EIERSKIFTERAPPORT™
Tilstandsrapport utarbeidet for bruk ved omsetning av bolig, med observasjoner, vurderinger og tilstandsgrader basert på befaringstidspunktet.

Tilstandsgrader – sammendrag

◆	**TG0**	Ingen avvik	**0**
◆	**TG1**	Svake avvik	**8**
◆	**TG2**	Vesentlige avvik	**2**
◆	**TG3**	Store avvik	**0**
◆	**TGIU**	Ikke undersøkt	**0**

OVERSIKT

Innholdsfortegnelse

1.	Overordnet faglig vurdering	**3**
2.	Grunnopplysninger	**3**
3.	Tekniske hovedpunkter	**8**
4.	Observasjonspunkter (uten TG)	**16**
5.	Avslutning	**17**

DEL 1

1. Overordnet faglig vurdering

Oppsummering av funn

Leiligheten fremstår vedlikeholdt, med normal bruks slitasje iht. alder.
Det anbefales at registrerte avvik følges opp for å opprettholde bygningens tekniske tilstand og redusere risikoen for fremtidige skader.

Anbefalte videre undersøkelser

Undersøke med selger og eventuelt forrige eier, vedrørende dokumentasjon / erklæringer på utførte oppussinger.

DEL 2

2. Generelle opplysninger

Saksopplysninger

Hjemmelshaver	**Per Henning Hammerstad Møllevold**
Oppdragsgiver	**Nordvik avd. Sandvika**
Befaringsdato	**25.06.2026**
Rapportdato	**14.07.2026**
Rapportnummer	**1836AA2F**

Eiendomsinformasjon

Adresse	**Fjordveien 51, 1363 Høvik**
Kommune	**Bærum**
Gnr / Bnr	**11 / 716 / 30**
Fnr	**—**
Snr	**—**
Bygningstype	**Leilighet**
Byggeår	**1965**
Eierform	**Borettslag**

Eiendomsinformasjon (forts.)

Tomteareal	**7.891 m²**
Borettslagets navn	**—**
Borettslagets org.nr.	**—**

Vann, avløp og adkomst

Vannforsyning	**Offentlig**
Avløp	**Offentlig**
Vei/adkomst	**Offentlig**

Oppvarming

- Elektriske varmekabler

Varmekabel bad og gang, øvrige rom radiatorer.

Overordnet byggemetode
Boligblokk antatt fundamentert på fast masse / fjell. Gulv på grunn og kjellervegger i betong. Bæreveggер og etasjeskiller i betong. Yttervegger kled med teglstein og tre panel. Sal tak, tekket med takstein.

Generelle notater

Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg.
Analysen er gjennomført for å avdekke eventuelle feil og mangler ved boligen.

Borettslag Fjellveien. Byggeår 1965.
2 roms leilighet i 2 etasje, balkong og bod svalgang og bod kjeller.
Felles vaskerom kjeller.
Gateparkering, men parkeringsplass og garasje kan leies via styre.

Sentralt beliggende på Høvik, med gangavstand til buss og tog.
Korte avstander til barnehage, skoler og forretninger.

Oppvarming, varmekabel bad og gang, øvrige rom radiator tilkoblet felles fyrrom.
Felles varmtvanns bereder i kjeller.

Ventilasjon, bad mekanisk avtrekk via kanal til tak m/vifte. Tilluft via spalte under dørblad.
Kjøkken ventilator med avtrekk via kanal til yttervegg, øvrige rom vegg og vindus ventiler.

Teknisk, tv, internett, automatsikringer og røykvarslere.

Forutsetninger:
Boligen er besiktiget i dagslys og under de værforhold som forelå på befaringsdagen. Vurderingene er basert på visuell inspeksjon av tilgjengelige bygningsdeler uten destruktive inngrep, med mindre annet er særskilt angitt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at møblering, lagrede gjenstander, himlinger, innkassinger, gulvbelegg, snø, terrengforhold og øvrige forhold kan ha begrenset tilgjengelighet og inspeksjons mulighet på enkelte bygningsdeler. Det kan derfor forekomme skjulte feil, skader eller avvik som ikke var mulig å avdekke ved befaringen.

Bygningsdeler som ikke var tilgjengelige for inspeksjon er ikke vurdert utover det som fremgår av rapporten.

DEL 3

3. Dokumentasjon

Dokumentasjon

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	**Ja**
Dokumentasjon på utførte håndverkertjenester	**Nei**
Byggetillatelser for tilbygg og ombygging	**Nei**
Framlagt FDV og annen relevant dokumentasjon	**Nei**
Samsvarserklæring elektrisk anlegg	**Nei**
Avvik mellom faktisk bruk og godkjente forhold	**Nei**

Merknader

Det er ikke fremlagt dokumentasjon / erklæringer på utførelse og materiell.
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av bad, herunder oppbygning av vanntett sjikt.

DEL 4

4. Lovlighetsmangler

Ingen lovlighetsmangler registrert.

DEL 5

5. Arealmåling

Arealmåling – hovedbygning

ETASJE / NIVÅ	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM BRA	KOMMENTAR
Etasje 2	33 m²	—	—	33 m²	Innredet
Bod svalgang	—	1 m²	—	1 m²	Lagring
Bod kjeller	—	3 m²	—	3 m²	Lagring
Sum hovedbygning	**33 m²**	**4 m²**	**0 m²**	**37 m²**	

Andre oppmålte arealer

TBA – terrasse- og balkongareal	**5 m² (oppmålt) – Balkong**
Merknad	**TBA inngår ikke i BRA-i, BRA-e, BRA-b eller samlet BRA.**

Arealopplysninger, målemetode og forbehold

Leilighet oppmålt med laser og iht. NS3940.

DEL 6

6. Opplysninger om rom for varig opphold

Seksjonsnotater

Arealet er oppmålt med laser. Rommene er definert ut fra bruk, uavhengig av hva de er godkjent for av bygningsmyndigheter.

Kjøkken, stue, bad, gang og et lite soverom.
Bod kjeller 3,0 m2 og bod svalgang 1,0 m2.
Gateparkering, men fast plass eller plass m/lader kan leies via borettslag, etter ansiennitet.

Gulv, fliser bad og gang, øvrige rom parkett / laminat.
Vegg, fliser bad, øvrige rom malte flater.
Tak, malte flater.

Oppvarming:
Varmekabel bad og gang, øvrige rom radiator tilkoblet sentral anlegg.
Felles varmtvanns bereder i kjeller.

DEL 7

7. Våtrom

Seksjonsnotat – Overflater – vegger og himling

Bade fra 2021, oppusset av forrige eier.
Fliser vegger og malt tak / himling.

Vegg monterte toaletter, servant m/skap og dusj hjørne.
Rørfordelingsskap i vegg på bad.

Bad – Overflater – vegger og himling TG1 – Svake avvik

VURDERING

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
Det er ventiler som kan åpnes.

ANBEFALT TILTAK

Ingen tiltak, utover normalt vedlikehold.

Seksjonsnotat – Overflater – gulv

Bad oppusset / oppgradert 2021, av forrige eier..
Fliser gulv.

Vegg monterte toaletter, servant m/skap og dusj hjørne.
Rørfordelingsskap i vegg på bad.

Bad – Overflater – gulv TG1 – Svake avvik

VURDERING

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

ANBEFALT TILTAK

Ingen tiltak, utover normalt vedlikehold.

Seksjonsnotat – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer

Plast sluk 1 stk. sjekket for membran og klemring fra 2021.
Det ble søkt etter fukt på tilgjengelig overflater, uten at det ble indikert fuktforskjeller.

Det er ikke boret hull i tilstøtende vegger til dusj sone pga. bærevegg i betong / siporex.

Bad – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer TG1 – Svake avvik

VURDERING

Membranen er fra 2021
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

ANBEFALT TILTAK

Ingen tiltak, utover normalt vedlikehold.

Bad – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Det er ikke fremlagt dokumentasjon / erklæringer på utførelse og materiell.

ÅRSAK

Det er ikke fremlagt dokumentasjon / erklæringer på utførelse og materiell.

RISIKO

Dersom tette sjiktet ikke har tett tilslutning til sluket,
kan vann trenge ned i gulv konstruksjonen ved lekkasje eller overflatevann.

KONSEKVENS

En eventuell svikt i tette sjiktet kan føre til fuktskader i gulv konstruksjonen som først oppdages etter noe tid.

ANBEFALT TILTAK

Det anbefales ingen inngrep så lenge badet fungerer som forutsatt og det ikke registreres tegn til fuktskader.
Tette sjiktets utførelse bør påregnes kontrollert ved en fremtidig rehabilitering av badet.

Seksjonsnotat – Vann- og avløpsledninger inkl. sluk
Innvendige vann og avløpsrør i baderom er fra 2021 / 1965.
Tilstanden bør kontrolleres av rørlegger.

Seksjonsnotat – Ventilasjon
Mekanisk ventilasjons bad, via kanal til tak m/vifte.
Til luft via spalte under dørblad.

Seksjonsnotat – Sanitærutstyr og innredning
Det ble ikke registret fuktskader på innredning / servant skap.

Seksjonsnotat – Innfelte / gjennomgående installasjoner mot kald sone
Leiligheten har ikke rør anlegg mot yttervegg.

Seksjonsnotat – Kontroll i tilliggende konstruksjoner
Det er ikke boret hull i tilstøtende vegger til bad, grunnet murvegger.
Det ble søkt etter fukt i vegg konstruksjon og på tilgjengelig overflater,
uten at det ble indikert fuktforskjeller.

Seksjonsnotat – Dokumentasjon for våtrom
Dokumentasjon ikke fremvist.

DEL 8

8. Kjøkken

Seksjonsnotat – Kjøkken
Kjøkken innredning fra 2021, med slette fronter og nedfelt vaskekum i laminert benkeplate.
Det ble undersøkt for fukt rundt vaskekum, kjøleskap og oppvaskmaskin.

Det anbefales å montert automatisk vannstopper for kaldt og varmt vann i benkeskap.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon / erklæringer på utførelse og materiell.

Kjøkken TG1 – Svake avvik

VURDERING

Kjøkken innredning fra 2021, med slette fronter og nedfelt vaskekum i laminert benkeplate.
Det ble undersøkt for fukt rundt vaskekum, kjøleskap og oppvaskmaskin.

Det anbefales å montert automatisk vannstopper for kaldt og varmt vann i benkeskap.

ANBEFALT TILTAK

Det anbefales å montert automatisk vannstopper for kaldt og varmt vann i benkeskap.

9. Toalettrom

Toalettrom: Bygningsdelen finnes ikke.

DEL 10

10. Andre rom (eksklusive spesialrom)

Seksjonsnotater

Øvrige rom fremstår oppusset og godt vedlikeholdt, uten tegn til skader eller mangler utover normal bruksslitasje.
Vegger, vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflaten etter bilder, hyller etc. og noe
misfarge / skjolder hvor bilder, hyller og møbler har vært plassert.
Gulv vil det som regel være diverse slitasje og noe misfarge / riper hvor møbler har vært plassert.
Dette er normalt i en fraflyttet boenhet og at slike mindre avvik er å anse som normalt.

Gulvskjevhet målt med laser til 10 mm, under referanse nivå på 25 mm.

1. Registrering TG1 – Svake avvik

VURDERING

Gulv, fliser bad og gang, øvrige rom parkett.
Vegg, fliser bad, øvrige rom malte flater.
Tak, malte flater.

ANBEFALT TILTAK

Ingen tiltak.

11. Rom under terreng (kjeller / underetasje / sokkel)

Ingen registreringer.

12. Loft (innredet loftetasjerom)

Ingen registreringer.

13. Krypkjeller

Ingen registreringer.

14. Plassbygde spesialrom (VVS-rom, fyrrom, badstue, kjølerom)

Plassbygde spesialrom (VVS-rom, fyrrom, badstue, kjølerom): Bygningsdelen finnes ikke.

15. Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen: Bygningsdelen finnes ikke.

DEL 16

16. Ventilasjon generelt

Seksjonsnotater

Bad mekanisk avtrekk via kanal via kanal tak m/vifte og friskluftstilførsel via spalte under dør.
Kjøkken ventilator via kanal til yttervegg.
Øvrige rom til luft fra vindus ventiler.

1. Registrering TG1 – Svake avvik

VURDERING

Ventilasjonsanlegget var nytt i 1965
Det var sist inspisert i Ukjent
Det var rengjort i Ukjent
Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Boligen har ikke balansert ventilasjon.
Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

ANBEFALT TILTAK

Ingen tiltak, men ventilasjons anlegget må vedlikeholdes og rengjøres i samarbeide med borettslag.

DEL 17

17. Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS)

Seksjonsnotater

Utvendig røranlegg fra 1965.
Stigeledninger fra 1965.
Røranlegg i leiligheten fra 2021 / 1965.
Bad, vegg monterte toaletter, servant m/skap og dusj hjørne.
Rørfordelingsskap i vegg på bad.

Felles varmtvanns bereder plassert i kjeller, ikke tilgang.

1. Registrering

TG1 – Svake avvik

VURDERING

Hoved stoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.
Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Det er WC med innebygget sisterne.
Det er spalte på innebygget sisterne for WC.
Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.

ANBEFALT TILTAK

Ingen tiltak, men VVS anlegget må vedlikeholdes og rengjøres i samarbeide med borettslag.

1. Registrering – bilder



18. Yttervegg

Ingen registreringer.

DEL 19

19. Vinduer og ytterdører

Seksjonsnotater

Vinduer og balkongdør med 2 lags isolerglass i trekarm, fra 2016.
Vinduer kjøkken og bad, koblet enkeltglass, fra byggeår 1965.
Det ble ikke registret punkterte glass og det ble fortatt en enkel funksjons test av tilfeldig valgte vinduer.
Ytterdør av ukjent alder.

1. Registrering TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Det er ikke påvist punkterte glass.
Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.
Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

ÅRSAK

TG2 grunnet alder og slitasje, vinduer kjøkken og bad fra 1965.

RISIKO

Ingen risiko.

KONSEKVENS

Det bør planlegges i samarbeide med borettslag å skifte vinduer fra 1965, for å bede isolering og vind tetting.

ANBEFALT TILTAK

Borettslag har planlagt skifte ut disse vinduene og inngangsdør i løpe av noen år, iht. eier.

20. Yttertak

Ingen registreringer.

DEL 21

21. Balkonger, verandaer, takterrasser, altaner o.l.

Seksjonsnotat – Balkong

Balkong 5,0 m2 sør / vest vendt, betong/stål dekke med tre lemmer. Rekkverk i stål / tre, høyde 0,9 meter. Balkong ombygget / oppgradert 2016.

Balkong TG1 – Svake avvik

VURDERING

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.
Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.
Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.
Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.
Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.
Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

ANBEFALT TILTAK

Dagens krav til rekkverk er 1,0 meter.
Tiltak i samarbeide med borettslag er å øke rekkverks høyden til 1,0 meter.

22. Terrasser og platting på terreng

Terrasser og platting på terreng: Bygningsdelen finnes ikke.

23. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og fuktsikring

Ingen registreringer.

24. Frittstående byggverk (garasje, anneks, uthus)

Frittstående byggverk (garasje, anneks, uthus): Bygningsdelen finnes ikke.

25. Andre forhold innvendig

Ingen registreringer.

26. Andre forhold utvendig

Ingen registreringer.

27. Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Ingen registreringer.

28. Elektrisk anlegg

Observasjoner

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.
Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i Ukjent
Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.
Det elektriske anlegget ble installert / oppgradert i 2021 / 1965.
I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget.
I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte.
I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.
I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.
Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter / elektrisk utstyr.
Kabler er tilstrekkelig festet.
Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Framlagt dokumentasjon

Det er ikke fremlagt dokumentasjon / erklæringer, for oppussing 2021 av bad / kjøkken,
gjelder utførelse og materiell.

Avvik

Ingen avvik registrert, men manglende dokumentasjon fra byggeår og 2021.

Konsekvens

Det ble ved visuell befaring ikke registrert synlige avvik som løseledninger, skadede komponenter eller andre forhold som ga grunnlag for bemerkninger. Det er ikke utført kontroll målinger eller funksjons testing av det elektriske anlegget som en del av denne tilstandsrapporten.
Dette må eventuelt utføres av registrert elektroinstallatør.

Anbefalt tiltak

Det anbefales at el. anlegget blir vurdert av en autorisert elektromontør.

Bilder



29. Branntekniske forhold
Ingen observasjoner registrert.

30. Lyd- og støyforhold
Ingen observasjoner registrert.

31. Innvendige trapper
Ingen observasjoner registrert.

32. HMS – forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
Ingen observasjoner registrert.

33. Radon
Ingen observasjoner registrert.

34. Skadedyr og fuktkrevende insekter
Ingen observasjoner registrert.

DEL 35

35. Oppsummering / konklusjon
TG2 – Vesentlige avvik

Antall punkter: 2

1. Vinduer og ytterdører

Avvik: Det er ikke påvist punkterte glass.
Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.
Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.
Konsekvens: Det bør planlegges i samarbeide med borettslag å skifte vinduer fra 1965, for å bede isolering og vind tetting.
Anbefalt tiltak: Borettslag har planlagt skifte ut disse vinduene og inngangsdør i løpe av noen år, iht. eier.

2. Bad – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer
Avvik: Det er ikke fremlagt dokumentasjon / erklæringer på utførelse og materiell.
Konsekvens: En eventuell svikt i tette sjiktet kan føre til fuktskader i gulv konstruksjonen som først oppdages etter noe tid.
Anbefalt tiltak: Det anbefales ingen inngrep så lenge badet fungerer som forutsatt og det ikke registreres tegn til fuktskader.
Tette sjiktets utførelse bør påregnes kontrollert ved en fremtidig rehabilitering av badet.

Signatur og dato

Befaringsdato	**25.06.2026**
Rapportdato	**14.07.2026**
Takstmann	**Are Viggen**
Tittel	**Byggmester & takstmann**

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Per Henning Hammerstad Møllevold	9578-5997-4-3768445	2026-06-19 15:03:13

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
19. juni 2026

Oppdragsnummer
45-0091/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Fjordveien 51, 1363 HØVIK

Meglerfirma
Nordvik Sandvika

Selgere
Per Henning Hammerstad Møllevold

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
28. juli 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 3441858
Forsikret i: Protector Forsikring ASA

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad ble oppusset før min eiertid (2021) - det ble blant annet pigget og skiftet membran. Fra gammel salgsoppgave: "Tømrer, membran, flis, maling: Tømremester Ove Fjellhaug og Jonas Fjellhaug, VVS: Finns VVS AS, EL Kolstad Elektro AS"

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2021 - "Tømrer, membran, flis, maling: Tømremester Ove Fjellhaug og Jonas Fjellhaug, VVS: Finns VVS AS, EL Kolstad Elektro AS"

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: EL Kolstad Elektro AS har gjort arbeid i 2021

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Finns VVS AS har gjort VVS tiltak på bad og kjøkken i 2021.

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Ja

Beskriv: Har ikke privat.

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Ja

Beskriv: Ansvaret ligger hos borettslaget. Det har vært faglærte å skjekket avtrekksvifte og ventilasjon i 2025 og sentralfyren har også blitt skjekket i 2025.

---

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Måling ble gjort i årskifte 25/26 i forbindelse med utleie. Verdier tilsier at ingen tiltak er nødvendig. Dette er dokumentert.

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Ja

Beskriv: Dette gjaldt ikke Fjordveien 51, men de andre 2 boligene i borettslaget, 53 og 55 (2025). Fukt i kjellerne der ble utbedret, da det var lekasje i offentlige rør inn til boligene.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Takstmann skal utarbeide tilstandsrapport etter inpeksjon av enheten 25.06.2026. Gammel tilstandsrapport finnes også fra 2021 (TG1 på alt utenom TG2 på Vinduer og ytterdører - grunnet alder og slitasje)

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? 33kvm - står i gammel salgsoppgave (2021)

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

---

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 45-0091/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Per Henning Hammerstad Møllevold	**2026-06-19**

Identifikasjon

Per Henning Hammerstad Møllevold

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



Adresse	
Fjordveien 51, 1363 HØVIK	
Dato for energimerking **21.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-336749**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **6687911**
Gårdsnummer **11**	Bruksnummer **716**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0208**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1965**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **33,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **33,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Fjernvarme**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
215,39 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
213,94 kWh/m²	**12 769 kWh**



Fjordveien 51, 1363 HØVIK

Detaljering

Bygningsform **Ja**	Vegger **Ja**
Vindu **Ja**	Gulv **Ja**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	



Fjordveien 51, 1363 HØVIK

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 7: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 12: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 14: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 23: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 24: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak 25: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

NEDRE HØVIK BORETTSLAG
HØVIK

VEDTEKTER

Vedtekter
for
Nedre Høvik Borettslag

(Vedtatt på generalforsamling 28. mars 1963,
med endringer vedtatt 15. februar 1966, 12. mai 1971,6. januar 1987, 26. mai 1987,
7. september 1988 ,22. mai 1997, 29. mai 2006, 10. juni 2013, 27. mai 2014 og
7. mai 2015.)

§ 1 - Navn, lagsform, formål og forretningskontor
Nedre Høvik Borettslag er et andelslag som har til formål å skaffe andelseierne bruksrett til egen bolig ved lagets eiendom i Høvikenga i Bærum (borett).

Laget har dessuten til formål å delta, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser så som felles fyring, fellesservice, fellesmåling av strøm, kabel-tv, telefoni og bredbåndstjenester.

Forretningskontoret er i Bærum.

§ 2 - Andeler - ansvar
Andelene skal være på kr. 200,- - tohundrekroner.
Andelseierne har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.

§ 3 - Andelseiere
Bare enkeltpersoner (fysiske personer) kan være andelseiere i Borettslaget. Ingen kan eie mer enn én andel. Det er dessuten fastsatt følgende vilkår:

Fysiske personer kan kun erverve andel i borettslaget for det formål å skaffe seg eller sin husstand bruksrett til bolig på borettslagets eiendom.

Alle andelseiere må godkjennes av styret.

§ 4 - Overføring av andel
Med de begrensninger som følger av § 3 i disse vedtekter, kan en andelseier overdra sin andel etter reglene i Lov om burettslag, § 4-4 og 4-5.

§ 5 – Borett og bruksoverlating

5-1 Boretten

Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. En leietaker har ikke rett til å leie peisestuen eller gjesterom i nr 53.

Styret bestemmer hvordan fellesareal skal brukes.

Andelseier skal behandle boligen med tilhørende areal og fellesareal med tilbørlig aktsomhet. Boligen og fellesareal må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre andelseiere eller beboere.

Fellesarealene må ikke brukes slik at andre brukere hindres i å bruke disse. Alle installasjoner på fellesareal, herunder tiltak som er nødvendig på grunn av en andelseiers eller husstandsmedlems funksjonshemning, må på forhånd godkjennes av borettslaget.

Andelseier kan ikke benytte boligen til annet formål enn som bolig. Boligen må ikke benyttes på en måte som forringer eiendommens utseende eller ved støv, støy, lukt, rystelse eller på annen måte sjenerer andre beboere eller naboer. Generalforsamlingen fastsetter husordensregler for eiendommen. Andelseierne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på ordensreglene anses som mislighold av andelseiernes forpliktelser ovenfor borettslaget.

5-2 Parkering, dyrehold

Borettslaget har 8 parkeringsplasser i fellesgarasje. Tildeling fortas av styret på grunnlag av eget reglement. Innkjøring på borettslagets område må kun skje for av og pålessing av tyngre varer og helt nødvendig personbefordring.

Dyrehold er kun tillatt med styrets samtykke og i overensstemmelse med de vilkår som er fastsatt i borettslagets ordensregler.

5-3 Bruksoverlating

Andelseieren kan ikke uten på forhånd innhentet skriftlig samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

Styret kan tillate en andelseier som har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene å overlate bruken av boligen til andre, for en periode på inntil tre år, dersom forhold ved brukeren ikke gir saklig grunnlag for å nekte fremleie, jf lov om borettslag § 5-5.

Styret kan tillate en andelseier som har et særlig behov for å overlate bruken av boligen til andre for en viss tid, jf lov om borettslag § 5-6 (1) punkt 1 til 4, slik overlatelse av bruk, dersom forhold ved brukeren ikke gir saklig grunnlag for å nekte fremleie.

Overlater en andelseier bruken av boligen til en annen ved utleie, utlån eller på annet vis begrenser dette ikke andelseierens forpliktelser ovenfor borettslag, jf lov om borettslag § 5-8 (1).

§6 Vedlikehold og forandringer av bolig

6-1 Borettslagets vedlikeholdsplikt

Er ikke annet avtalt, plikter borettslaget å holde eiendommen, dens bygninger med felles ledninger og anlegg ordentlig stand.

6-2 Adgang til bolig, installasjoner

Andelseieren skal gi borettslaget eller den som borettslaget bemyndiger adgang til boligen i den utstrekning dette trengs for å gjennomføre vedlikehold, utskiftning eller modernisering, reparasjoner for å hindre skade på boligen eller eiendommen for øvrig, bekjempelse av skadedyr eller for nødvendig ettersyn.

Ledninger, rør og lignende installasjoner kan føres gjennom boligene hvis det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

6-3 Forandring av bolig

Andelseier har rett til å foreta bygningsmessige ominnredninger og endringer i selve boligen dersom (på vilkår av at) slike arbeider

a. ikke svekker den bygningsmessige konstruksjon og/eller

b. ikke medfører endringer på eller ødeleggelse av felles rør, ledninger eller andre lignende fellesinstallasjoner, eller hindrer fremtidig fremføring av eller utskiftning av slike, jf punkt 5-2.

Dersom andelseier ønsker å gjennomføre arbeider som også kan eller vil medføre endringer som nevnt ovenfor må borettslagets skriftlige samtykke foreligge før slike arbeider igangsettes. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag.

Retten til å foreta bygningsmessige ominnredninger og endringer av boligen omfatter ikke i noen tilfeller rett til å foreta endringer på bygningsdeler som borettslaget har vedlikeholdsansvaret for, så som blokkens ytterdør, vinduer o.l, jf punkt 5-1. og punkt 5-4.

Samtykke til å gjennomføre slike endringer er gitt på følgende vilkår:

(I) Alt slikt arbeid som en andelseier utfører eller lar utføre i boligen skjer på dennes ansvar og risiko.

(II) Alt arbeid må utføres forskriftsmessig og på en håndverksmessig forsvarlig måte.

(III) VVS og elektriske arbeider må kun utføres av autoriserte fagfolk.

(IV) Arbeidene må gjennomføres på en slik måte at disse ikke er til urimelige eller unødig ulempe for lagets øvrige beboere.

(V) Andelseier har ansvaret for alle bygningsmessige feil og mangler som måtte oppstå som følge av arbeidene. Andelseieren må erstatte all skade, herunder skade på lagets bygninger, som har oppstått under eller som følge av arbeid utført av andelseieren, hans husstand, leier, håndverkere eller andre han har gitt adgang til borettslaget.

(VI) For arbeider som foretas i/på våtrom gjelder i tillegg følgende:

a. Alle arbeider må utføres i overensstemmelse med våtromsnormen

b. Alle arbeider må utføres av autoriserte fagfolk.

c. Skriftlig melding skal sendes borettslaget ved styret minst 14 dager før arbeidene igangsettes.

(VII) Dersom andelseier gjennomfører slike arbeider, overtar denne det fulle ansvar for fremtidige vedlikehold, utskiftning og modernisering, se punkt 5-5 nedenfor.

6-4 Andelseiers vedlikeholdsplikt m.v.
Andelseieren skal på egen kostnad innenfor boligen og i ytre rom som hører boligen til, sørge for forsvarlig vedlikehold når skaden ikke skyldes mangler ved bygningen eller ved felles ledninger og anlegg.

Vedlikeholdet omfatter blant annet vedlikehold av dører i leiligheten, dørlåser, nøkler, vinduer, ruter, servanter, klosetter med skåler og spylekasse, badekar, dusjopplegg, radiatorer med ventil, lampekupler, samt inventar og utstyr som ikke er en del av den faste eiendommen. Likeså påligger det leieren å foreta oppstaking av avløpsrør til egen vannlås og videre rense sluk på veranda/balkong.

Andelseiers ansvar for vedlikehold omfatter all istandsettelse og oppussing; utskiftning av boligen med alle innvendige flater, herunder all fornying av tapet, maling og golvbelegg.

Likeså har andelseier ansvaret for vedlikehold og nødvendig utskiftning av elektriske ledninger med tilbehør fra boligens apparattavle eller sikringsboks, sikringer og sikringselementer samt elektriske kontakter og brytere.

Når en bygningsdel eller når boligens utstyr er så utslitt at det ikke lenger er regningssvarende å reparere denne vil ansvaret for å skifte ut tilligge andelseier.

Dog tilligger ansvaret for å skifte ut inngangsdører, fellesdører, vinduer, ruter og sluk borettslaget.

Denne fordeling av ansvaret ved utskiftning gjelder også for de tilfeller hvor det heller ikke lenger er mulig eller regningssvarende å foreta en utskiftning til opprinnelig standard således at det er nødvendig å gjennomføre et moderniseringstiltak.

Alt arbeid andelseieren plikter å utføre skal utføres uten ugrunnet opphold og på en måte som er håndverksmessig forsvarlig slik at det ikke oppstår skade på boligen, andre boliger eller fellesareal, eller ulemper for andre andelseiere og beboere.

Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jfr borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

6-5 Andelseiers vedlikeholdsplikt m.v. etter gjennomførte forandringer i boligen

Alle forandringer som andelseier eller tidligere andelseier har latt gjennomføre i boligen, med eller uten borettslagets samtykke, er utført på andelseiers ansvar og risiko. Alt slikt arbeid skal være utført forskiftsmessig og håndverksmessig forsvarlig.

Ved gjennomføringen av slike arbeider har andelseier overtatt det fulle fremtidige ansvar for både vedlikehold og nødvendig fremtidig utskiftning og modernisering av resultatet av disse arbeider.

Ansvaret omfatter også ledninger, rør og innretninger som andelseier eller tidligere andelseier selv har satt opp.

Gjennomfører en andelseier forandringer i boligen, jfr punkt 5.2 overtar andelseier det fulle fremtidige ansvar for både vedlikehold og nødvendig fremtidig utskiftning og modernisering av resultatet av disse arbeider.

Likeså har andelseier ansvaret for ledninger og innretninger som andelseier selv har satt opp eller også foretatt endringer av i tilknytning til gjennomføringen av slike forandringer.

6-6 Paraboler/antenner, lysskjerming mv.

Andelseier har ikke rett til å ombygge, påbygge, rive, forandre eller på annen måte endre bebyggelsen eller tomten uten borettslagets skriftlige forhåndssamtykke. Forbudet omfatter også oppsett av innrettinger på bygning eller eiendommen for øvrig, så som paraboler eller andre antenner, leskjermer m.v.

Samtykke til å gjennomføre slike endringer som nevnt ovenfor, kan bare gis av generalforsamlingen, med mindre generalforsamlingen i eget vedtak har gitt styret en begrenset fullmakt. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag med unntak av nødvendig tiltak grunnet en andelseiers funksjonshemming, jf. borettslagsloven § 5-11.

Generalforsamlingen har gitt andelseierne adgang til å sette opp markiser og utvendige persienner på følgende vilkår:

(I) Lysskjerming skal være ensartet i hele anlegget.
(II) Styret har fått fullmakt til å fastsette retningslinjer
(III) Fargeprøver på markiser (og utvendige persienner) opplyses ved henvendelse til styret.

6-7 Bruk av balkong

Andelseierne kan ikke benytte balkongene til annet enn det den er beregnet eller vanlig brukt til.

Det er ikke tillatt å benytte balkongen for plassering av "inne-møbler", hvitevarer eller lignende så som skap, kommoder, reoler, kjøleskap m.v.

6-8 Tilfeldig skade, skadedyr

Andelseier bærer selv risikoen for og må tegne forsikring som blant annet dekker bygningsmessige skader ved innbrudd. Andelseier bærer på samme måte risikoen for innbruddsforsøk og annet hærverk på leilighetens ytterdør og har selv ansvaret for å utbedre slike skader.

Kommer det skadedyr, veggdyr eller annet utøy i boligen må andelseier straks gi melding til borettslaget ved styret.

Er en andelseier, dennes husstand, leier eller andre andelseier har gitt adgang til eiendommen skyld i at skadedyr m.v. føres inn på eiendommen eller at disse øker i utbredelse/antall må andelseier erstatte all skade og alle kostnader borettslaget måtte bli påført som følge av dette.

6-9 Melding om skade

Oppdager andelseieren en skade i boligen eller på eiendommen for øvrig, plikter andelseier straks å sende melding til borettslaget ved styret.

§ 7 Pålegg om salg og fravikelse

7-1 Mislighold

Andelseieres brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

7-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukeren oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

§ 8 Felleskostnader og pantesikkerhet

Felleskostnadene fordeles etter den fastsatte fordelingsnøkkelen.

Styret fastsetter størrelsen på de akontobeløp som den enkelte andelseier skal betale forskuddsvis pr. måned.
Styret kan endre akontobeløpets størrelse med en måneds skiftlig varsel.

For akontobeløp som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

8-2 Lovbestemt og vedtektsbestemt pant

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser.

Den enkelte andelseier må i tillegg gi panterett i andelen for sine økonomiske forpliktelser ovenfor borettslaget.

Panteretten utgjør:
Kr 21.000,- for 1 roms leiligheter og
Kr 31.500,- for 2 roms leiligheter

Panteretten er tinglyst som heftelse på hver enkelte andel i burettsregisteret.

§ 9 - Styret
Laget skal ha et styre som består av en leder og fire andre medlemmer.
Styremedlemmene inkludert leder skal velges blant andelseierne.

Funksjonstiden for leder og de øvrige styremedlemmer er to år. Styremedlemmer kan gjenvelges.

Leder velges ved særskilt valg. Styret velger selv nestleder innen sin midte.

§ 10 - Styrets vedtak
Styret kan treffe vedtak når minst tre medlemmer er til stede og minst tre stemmer for vedtaket. Styret kan ikke uten fullmakt fra generalforsamlingen treffe vedtak om å rive, selge eller bygge om de bygg laget eier. Ombygging av leiligheter må godkjennes av styret.

§ 11 - Firmategning
Leder (nestleder) og et styremedlem i fellesskap tegner lagets firma. Styret kan gi prokura.

§ 12 - Generalforsamling
Den øverste myndighet i Borettslaget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen 30. juni.

Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig. Likeså skal generalforsamlingen innkalles når minst 5 av andelseierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til generalforsamling skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst 10 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som dog skal være minst 3 dager.
Saker som andelseiere ønsker behandlet på den ordinære generalforsamling, skal nevnes i innkallingen når det settes frem skriftlig krav om det senest 1. april.

§ 13 - Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

1. Konstituering
2. Årsmelding fra styret
3. Årsoppgjøret, og i denne sammenheng spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Spørsmål om ansvarsfrihet.
5. Valg av styremedlemmer, jfr. vedtektenes § 9.
6. Eventuell godtgjøring til styret.
7. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 14 - Møteledelse og avstemming
Generalforsamlingen ledes av leder i styret. Med det unntak som følger av vedtektene, jfr. § 16, avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har han ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

§ 15 - Revisor
Borettslagets revisor velges av generalforsamlingen og tjenestegjør inntil en annen revisor velges i hans sted.

§ 16 - Endringer i vedtektene

Endringer i Borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst 2/3 av de avgitte stemmer.



NEDRE HØVIK BORETTSLAG (FJORDVEIEN 51-57):

TRIVSELSREGLER *OG NYTTIG INFORMASJON*

Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 11.10 2017
Sist oppdatert på ordinær generalforsamling 15.04.2021

GENERELT

Trivselsreglene er gitt for å legge forholdende til rette for et hyggelig miljø i borettslaget vårt. Vi bor tett i et idyllisk område. Dette krever at vi både viser raushet overfor hverandre, og at vi tar hensyn til hverandre. Vi har en del felles rom (gjesterom, peisestue, vaskekjeller og hobbyrom) og et stort felles grøntområde som skal kunne være til hygge og nytte for alle beboere.

Enhver andelseier og leieboer må forholde seg til reglene.



TA HENSYN TIL HVERANDRE

Leilighetene i borettslaget er små og beregnet for inntil to personer. Dersom en ønsker at det skal bo flere enn to i leiligheten må dette søkes om skriftlig ved kjøp av leilighet. Denne regelen gjelder også ved fremleie av leilighet. Ved familieforøkelse etter innflytting fravikes kravet om inntil to personer. Gjelder ikke fremleietakere.

Det er den enkelte andelseier sitt ansvar å holde leiligheten i forsvarlig stand.

Alle leilighetene har flotte terrasser/balkonger. Disse er det naturlig at beboerne benytter. Det er begrenset lydisolering mellom de fleste leilighetene. Det er derfor viktig at vi tar hensyn til hverandre når det gjelder bruk av musikk og høylytt prat. Dette gjelder både i leilighetene og på uteområdene. Vi ønsker ikke ballspill på uteområdene. Ballspill og lek passer fint på lekeplassen ved Onkel Eriks vei.

Det skal være nattero i borettslaget mellom kl. 23.00 og kl. 7.00. Støyfrembringende arbeid (som oppussing) skal ikke forekomme på søndager og helligdager eller etter kl. 19.30 på hverdager. Ved større oppussingsprosjekter må du gi nabovarsel.

Dine private eiendeler oppbevarer du i leiligheten, på terrassen/balkongen eller i boden din. Terrassene skal være i flukt med de andre terrassene og maksimalt strekke seg 3.20 m ut fra

ytterkant av grunnmur. Eventuell markise skal være i stil med andre markiser i borettslaget. På denne måten får vi en enhetlig stil som gjør området vårt pent.

På terrasser/balkonger og fellesarealer er det tillatt å bruke gass- og elektrisk grill.

Dersom du har sykkel så skal den oppbevares i sykkelboden i Fjordveien 51 (ved garasjene). Vi har også noen felles boder. Her kan du oppbevare ting så lenge de er merket med ditt navn, adresse og leilighetsnummer. Dersom det ikke er merket eller oppbevares utenom disse fellesområdene kan du risikere at tingene dine blir fjernet av ivrige naboer på dugnad. Slik unngår vi unødig rot og forfall i borettslaget vårt.

Husk å låse dør til kjellerbod etter at du har vært der. Da slipper vi ubudne gjester.

Lysbryter til felles utelys og trapper i Fjordveien 51 er ved trappehusene. Reguleres av følere.

FELLESOMRÅDENE

Vi har et vaktmesterselskap som sørger for renhold av fellesrom (peisestue og vaskerom), renhold i trappehus og kjellere, snømåking/strøing, klipp av plen og busker på området vårt. Hver beboer steller egen hageflekk/balkong og er selv ansvarlig for å skifte lyspære utenfor egen leilighet.



SØPPEL OG AVFALL

Borettslaget har to punkter for avfallscontainere. Det ene er ved Fjordveien 51, det andre er ved Fjordveien 57. Her finnes containere for matavfall, restavfall og papiravfall. Beboerne må kaste riktig avfall i riktig container. Søppel må aldri settes utenfor containerne.
Mating av fugler skaper rotteplage og kan derfor ikke tillates.

VASKEROM

I Fjordveien 53 har vi vaskerom med mulighet for tørk av klær på snorer og i tørketrommel. Dersom du vil benytte dette kan du sette deg opp på liste som ligger i vaskekjelleren. Her vil det også være informasjon om de regler som gjelder for bruk av vaskekjelleren. Reglene er fastsatt av borettslagets styre. Det er viktig at du forlater vaskerommet i den stand du selv vil finne det. Uavhentet tøy vil bli fjernet uten varsel etter noen uker.

PEISESTUEN

Borettslaget har en romslig peisestue i Fjordveien 53 som skal kunne være til glede for andelseiere som ønsker det både på dagtid og kveldstid. Beboerne kan bruke peisestuen med tilhørende terrasse, kjøkken, toalett og garderobe. Vaktmestertjenesten har ansvar for daglig renhold, men etter større, private arrangementer må den enkelte beboer rydde og vaske selv. Det finnes en liste i peisestuen der en kan sette seg opp dersom en ønsker å benytte rommet. Ved større selskaper må det gis nabovarsel, og regelen om nattero fra kl. 23 gjelder også her. Ved overtredelser av regler for bruk av peisestuen forbeholdes styret retten til å nekte enkelte beboere å benytte dette fellesrommet.

Beboerarrangementer har fortrinnsrett fremfor andre arrangementer i peisestuen.

GJESTEROM

I Fjordveien 53 disponerer borettslaget fire gjesterom som kan disponeres av andelseierne mot betaling. Her er det dyner, puter og noe sengetøy. Dersom du benytter sengetøyet i gjesterommet må dette vaskes og legges tilbake. Rommet rengjøres av leietaker etter bruk. Det henger oppslag om hvor man får tak i nøkkel samt gjeldende pris/kontonummer på oppslagstavlene ved borettslagets postkasser. Ved mislighold av regler for bruk av gjesterom kan styret inndra rett til bruk av disse.

I tilknytning til gjesterommene finnes det bad/toalett. I kjelleren finnes det også badstue.

HOBBYROM

I Fjordveien 51 har vi et felles hobbyrom for andelseierne. Informasjon om rommet og om nøkkel til dette henger på oppslagstavle ved borettslagets postkasser. Rommet ryddes selvfølgelig etter bruk.

PARKERING

Borettslaget disponerer 9 garasjeplasser som kan leies. Ta kontakt med styret om du er interessert. Fordeling av garasjeplass skjer etter ansenitet. Garasjene skal kun brukes til biloppstilling. Det er mulighet for gratis parkering i Fjordveien.

Det er ikke anledning til å parkere inne på borettslagets område. Av- og påstigning er unntatt. Innkjørslene er sperret med bom. Nøkkel til bom er den samme som nøkkel til terrasse/balkong.



DYREHOLD

Dyrehold er kun tillatt med styrets samtykke. Eventuelle dyr i borettslaget skal ikke være til plage for naboene, og hunder må holdes i bånd.

KLAGER

Eventuelle klager på brudd på trivselsreglene rettes til styreleder. Klagen må være skriftlig.



MEDBESTEMMELSE

Borettslaget har generalforsamling en gang pr år hvor vi går gjennom årsberetning og regnskap. I tillegg velges nytt styre. Det kan også arrangeres beboermøter og ekstraordinær generalforsamling ved behov. Alle andelseiere har rett til å gå på disse møtene og å stille som kandidat til styre. Dersom du har ønsker/forslag kan disse rettes til styremedlemmene på mail eller legges i styrets postkasse som er utenfor hobbyrommet i Fjordveien 51.

Nedre Høvik Borettslag



Ordinær generalforsamling | 2026

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Andels / Leilighets nr.:

De som ikke kan møte på Ordinær generalforsamling kan møte ved fullmektig. Dersom De benytter Dem av denne retten, **må** både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut.

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ordinær generalforsamling i Nedre Høvik Borettslag

Eierens underskrift og dato:

_____ _____

(Eierens underskrift) (Dato)

Hvem kan delta på Ordinær generalforsamling?

- Alle Andelseiere har rett til å delta i Ordinær generalforsamling med forslags-, tale-, og stemmerett.
- Hver andelseier har kun en stemme uansett antall andeler de eier.
- Hvor flere eier en andel i fellesskap, kan det bare avgis en stemme for hver andel.
- Det er anledning til å møte med fullmakt.
- Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

Nedre Høvik Borettslag

Til andelseiere og andre med møterett

Innkalling til ordinær generalforsamling i Nedre Høvik Borettslag

Det innkalles herved til ordinær generalforsamling i Nedre Høvik Borettslag

Tid: onsdag 25.03.2026 kl. 18:00
Sted: Peisestua i Fjordveien 53, Høvik

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Styreleder Harald Olimb Norman ble valgt som møteleder

1.2 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: ABBL representant v/forvaltningsrådgiver Kasper Johansen Forsstrøm ble valgt som protokollfører.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

1.4 Valg av en andelseier til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Årsmelding

Årsmeldingen er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet 2025

Årsregnskapet for 2025 er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Ansvarsfrihet for styret

Forslag til vedtak: Ansvarsfrihet for styret godkjennes.

5. Godtgjørelse til det sittende styre

Forslag til vedtak: Styret får kr 100 000,- til intern fordeling.

6. Saker fra styret

6.1 Valg av revisor.

KPMG har solgt virksomheten som reviderer boligselskaper til selskapet Cedra Norge Rago AS (org.nr. 835 496 252. Vi må derfor formelt velge Cedra som ny revisor. Endringen har ingen praktisk betydning for boligselskapet, og de samme ressursene følger med over.

Kostnaden for revisjon er inkludert i det faste forvaltningshonoraret til ABBL, forutsatt at boligselskapet benytter den revisoren ABBL har avtale med. Ved å velge Cedra vil byttet derfor ikke medføre noen økte kostnader for boligselskapet.

KPMG vil fullføre revisjonen for regnskapsåret 2025, og Cedra velges som revisor med virkning fra inneværende år.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen velger Cedra Norge Rago AS (org.nr. 835 496 252) som ny revisor for Nedre Høvik Borettslag. Nedre Høvik Borettslag nåværende engasjementsavtale med KPMG AS (org. nr. 935 174 627) skal fortsette å gjelde i kundeforholdet med Cedra Norge Rago AS så langt dette passer og frem til ny engasjementsavtale inngås.

Nedre Høvik Borettslag samtykker til at KPMG AS kan overføre alle avtaler, informasjon, dokumentasjon og kundedata til Cedra Norge Rago AS, herunder, men ikke begrenset til, oppdragsavtaler, korrespondanse, CEAC (Client & Engagement Acceptance and Continuance), revisjonsdokumentasjon, arbeidspapirer og dokumentasjon vedr. AML/kundekontroll etter hvitvaskingsreglene.

7. Budsjettforslag for 2026

Se vedlagte budsjett for 2026.

Forslag til vedtak: Styrets forslag til budsjett tas til orientering.

8. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Harald Olimb Norman
Styremedlem, Eli Alette Schøyen
Styremedlem, Sven Trygve Haabeth
Styremedlem, Espen Borge
Styremedlem, Vibeke Valen

8.1 Valg av styreleder

Styreleder Harald Olimb Norman er på valg. Ønsker ikke gjenvalg.

Valgkomiteens innstilling bestående av Irene H. Andersen og Finn Håkonsen for valg av styreleder er Eli Alette Schøyen for 2 år.

Forslag til vedtak: Eli Alette Schøyen velges som styreleder for en periode på 2 år.

8.2 Valg av styremedlemmer

Følgende styremedlemmer er på valg:

- Espen Borge

- Vibeke Valen
- Sven Trygve Haabeth

Dersom sittende styremedlem Eli Alette Schøyen velges som styreleder, må det velges et styremedlem til.

Valgkomiteens innstilling bestående av Irene H. Andersen og Finn Håkonsen er følgende:

- Espen Borge velges for 2 år
- Vibeke Valen velges for 1 år
- Unni Olimb Norman velges for 1 år.
- Tord Nedrebø velges for 2 år.

Forslag til vedtak: Årsmøtet valgte følgende styremedlemmer:

- Espen Borge ble valgt for 2 år
- Tord Nedrebø ble valgt for 2 år.
- Vibeke Valen ble valgt for 1 år
- Unni Olimb Norman ble valgt for 1 år.

8.3 Valg av valgkomité

Protokoll fra ordinær generalforsamling vil bli publisert på **Min Side**:
https://abbl.bbl.no/minside

Med vennlig hilsen
Nedre Høvik Borettslag
Styret

Nedre Høvik Borettslag

Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinær generalforsamling har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder, Harald Olimb Norman, Fjordveien 57
Styremedlem, Eli Alette Schøyen, Fjordveien 51
Styremedlem, Sven Trygve Haabeth, Fjordveien 53
Styremedlem, Espen Borge, FJORDVEIEN 53
Styremedlem, Vibeke Valen, FJORDVEIEN 51

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Asker og Bærum Boligbyggelag (ABBL). Boligselskapets revisor er KPMG AS, v/ Svein Wiig.

Bygninger og forsikringer

Boligselskapet består av 48 andeler. Selskapets navn er Nedre Høvik Borettslag med org.nr.: 950400382 i Bærum kommune.

Forsikringer.
Selskapets eiendom er forsikret i Protector Forsikring ASA. Polisenummeret er 3441858

Forsikringen er en fullverdiforsikring, d.v.s. at erstatningsbeløpet ved totalskade skal tilsvare kostnadene ved å gjenoppføre en ny bygning av samme standard og størrelse, etter dagens byggeskikk.

Ved skade skal denne meldes til ABBL via skadeskjema på ABBLs nettside: **http://www.abbl.no/Skjemaer/Skademeldingsskjema**. Egenandelen ved skader vil normalt utgjøre kr 12.000,-. ved ordinære skader. Ved skade uttette bygg vil egenandelen normalt utgjøre kr 30.000,-.

Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre. Den enkelte eier må selv tegne innboforsikring.

Salg/refinansiering

Overdragelse/utleie av seksjon skal meldes til styret.

Siden forrige ordinære generalforsamling har det vært 6 salg/eierskifter.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Nedre Høvik Borettslag bruker ABBLs HMS system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Regnskapet for 2025

Regnskapet viser et overskudd/underskudd på kr 697 573,-.

Generelt er inntekter og kostnader i store trekk som forventet.

Det har ikke inntruffet forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning for bedømmelsen av sameiet, og som ikke fremkommer av årsregnskapet med tilhørende noter.

Styrets arbeid

Styremøter:
Det har siden forrige ordinære generalforsamling blitt avholdt 9 styremøter. Videre har styremedlemmer engasjert seg løpende i saker gjennom hele perioden.

Generelt:
Nedre Høvik borettslag har en boligmasse fra tidlig 60-tall hvor alt av fyring og varmtvann kommer fra felles fyrrom på området. Videre skal vaskeri, fellesrom/ stue og gjesterom vedlikeholdes. Andelseierne er flinke til å delta på dugnader (selv om alt kan bli bedre) og ellers holde det i orden rundt seg, men det er likevel relativt kostnadsdrivende å ikke holde fast ved kontinuerlig vedlikehold. Borettslagets økonomi er nå tilfredsstillende og styrets mål å bygge opp en økonomisk buffer på rundt kr 800.000.- er nådd. Målet er at disse midlene skal stå som en reserve ved større uforutsette kostnader. Normale driftsmidler skal dekke de normale driftskostnadene samt periodisk vedlikehold. Målet er å klare dette innenfor den rammen som er der pr dato samt en økning identisk med økningen i årlig konsumprisindeks. Utfordringen er at en stor del av borettslagets utgifter går til kommunale avgifter, renovasjon, strøm og vaktmester. Kommunale avgifter har de senere år økt mer enn konsumpris. Det samme gjelder for renovasjon. Strømstøtten ble erstattet med Norgespris og har tatt av for strømprisene men summen vi betaler i strøm og fyringsolje utgjør fortsatt en større del av utgifts budsjettet. Nye regler for utregning av vann- og avløpsavgift vil slå negativt ut fra og med 2026 uten at vi pr dato vet eksakt sum. Styret ser likevel at det skal være mulig å drifte borettslaget på en sunn måte i årene fremover.

Trivsel
Styret har jevnlig informert andelseierne om løpende saker og styret har mottatt en del spørsmål via portalen som er besvart fortløpende. Det er ikke mottatt klager på husbråk eller annen støy i perioden og styret ser dette i sammenheng med trivsel, trygghet og opprydding i langtidsleieforhold på gjesterom.

Sommerfest og førjulsfest er gjennomført til stor glede for de som deltok. Styret ser viktigheten av samhold og at dette igjen skaper trivsel og trygghet. Vi vil fortsette med dette og oppfordrer alle til å delta.
Flaggstanga er blitt til lysende juletre i desember. Dette er veldig godt mottatt av beboere og naboene rundt oss. Flaggstanga vil de øvrige månedene være prydet med vimpel med unntak av 1. mai, 8. mai, 17.mai og 8 .juni som vil være flaggdager i borettslaget.

Oksana renhold er engasjert til renhold av fellesarealer. Firmaet vasker stue, fellesarealer og vaskeri hver 14. dag.
Dugnadene både vår og høst er en fin måte å bli kjent med de som bor og samtidig få et eierskap til fellesarealene. Deltakelsen i 2025 var god og vi fikk gjort mye. Haddee vi vært flere på dugnaden så hadde vi fått gjort enda mer. Vi har et unikt borettslag med egen garasje til kajakker, eget rom til sykler, eget hobbyrom, peisestue, gjesterom og et flott, rolig gresslagt uteareal samt en nærhet til fjorden og strendene som er svært få forunt.

Enkeltsaker:

Lys langs inngangene i Fjordveien 51
Intervallet på tidspunkt for lys langs inngangene i F 51 er endret slik at det alltid står på lys på nattestid. Dette for å høyne sikkerheten og tryggheten for dem som bor der. Det er

samtidig med på å fremvise borettslaget som et levende bomiljø.

Bom inn langs gangveien til Fjordveien 51.
Styret har valgt å gjeninnsette bommen som sto ved innkjøringen til F 51. Dette fordi det tidvis var stor biltrafikk inn i området.

Gravearbeid som følge av pålegg fra Bærum kommune
Styret fikk våren 2025 purremelding fra Bærum kommune vedrørende en vannlekkasje i vår hovedvannledning inn i borettslaget. Saken har sin opprinnelse i 2022 med utvidet varsel i 2023 uten at arbeid ble utført/ lekkasje stoppet. Da styret mottok purremeldingen i 2025 ble arbeid umiddelbart iverksatt med målinger, søk etter antatt lekkasjepunkt etc. Arbeidet i sin helhet ble utført sommeren 2025. Dagens forsikringsselskap var, i følge ABBL, ikke særlig villig til å imøtekomme oss vedr forsikringssak. Dels fordi rørene/ klemmene var fra tidlig 2000 tall og dels fordi saken ikke hadde blitt effektuert da kravet om utbedring kom. I ettertid viste det seg at daværende styre hadde meldt inn saken til daværende forsikringsselskap, Gjensidige, som åpnet en sak. Da det, etter en tid, ikke var noen utvikling i saken valgte Gjensidige å lukke saken. Heldigvis besluttet Gjensidige å åpne saken igjen når vi kunne vise til at vi hadde utbedret skaden. I sum ble det da til at forsikringsselskapet dekket hele utbedringen.

Oppsigelse av avtale med Norsk Brannvern og etablering av avtale med Brannkontroll Norge
Avtalen med Norsk Brannvern er sagt opp grunnet dårlig kvalitet på tjenestene fra deres side. Ny avtale er inngått med Brannkontroll Norge gjeldende fra 1.1-26. Første fysiske kontroll blir i april måned.

Oppsigelse av grøntavtale med ABVK (Asker og Bærum vaktmesterkompani).
Avtalen om arbeid med plener er sagt opp gjeldende fra 1. mai 2026. Denne erstattes med innkjøp av robotgressklipper. Våre plenarealer egner seg godt for robotgressklipping. Dog er det slik at det fordrer noe mer kantklippingsarbeid for den enkelte andelseier på bakkeplan.

Oppsigelse av HMS-avtale med ABBL
Avtalen er sagt opp gjeldende fra 1. juli 2026.
Borettslaget plikter å ha et HMS system som ivaretar de forpliktelser som gjelder på Helse, Miljø og Sikkerhetsområdet. Systemet fra ABBL (og også andre større boligselskaper) er i stor grad myntet på store borettslag med egen ansatte, vaktmestere, parkeringshus og annet som har i seg en form for risiko.
Nedre Høvik borettslag er lite, transparent og uten ansatte. Vårt HMS system kan være mye enklere i sin form enn for de vesentlig større borettslagene og vil være på plass innen 1. juli 2026.

Garasjen
Alle garasjeplasser er utleid og følgende er på venteliste
- Hans Marius Andreasen 15/6 2022
- Sigrid Leinum 7/7- 2022
- Espen Borge 6/2- 2023
- Eli Alette Schøyen 27/4- 2023
- Iskander Nugmanov 16/8- 2024
- Gerd Øveraas 13/5- 2025
- Tord Nedrebø 17/6- 2025
- Vibeke Valen 15/8- 2025
- Anneke Frøyså 26/8- 2025
- Ingrid Abelgaard 19/11- 2025

Plass nr 7 er omgjort til ladeplass for el-biler. Ladestasjon er montert og er åpen for bruk til borettslagets andelseiere. Ta kontakt med styret for regler og tilgang til portåpner.
Garasjen fungerer nå tilfredsstillende ,men styret oppfordrer leietakerne til i felleskap å

holde orden i- og utenfor garasjen.
Styret gjør videre oppmerksom på at det ikke er tillat å fremleie sin leilighet m/ garasjeplass. Unntaket er hvor fremleien er til nær familie (se vedtekter).

Fremleie
Styret har nå fått oversikt over fremleiere. Andelseiere som ønsker å leie ut sin bolig bes være oppmerksom på reglene for fremleie som fremgår av vedtektene. Eget skjema for fremleie skal benyttes. Dette fås av styret. Det gjøres oppmerksom på at det kun er tillatt å leie ut for den perioden som fremkommer på fremleieskjemaet. Leieperioden kan ikke overstige 3 år.
Korttidsleie er hjemlet i borettslagsloven og åpner for leie inntil 30 døgn pr år. Styret oppfordrer utleiere til å informere styret om leieforholdene slik at vi vet hvem som oppholder seg i borettslaget. Det er ikke ønskelig med hunder ved korttidsutleie og styret viser til at det heller ikke er anledning å benytte fellesrommene/ facilitetene ved korttidsutleie.

Vedlikeholdsprogram 2001- 2026 og planlagt vedlikeholdsprogram 2027-2031
Vi er inne i avslutningen av vedlikeholdsprogrammet 2021-2026. Oppussing av trappegangen mot nord i Fjordveien 51 vil bli gjennomført våren 2026. Det sammen gjelder utvendig beising av verandaene i Fjordveien 51. Styret oppfordrer videre alle som har leilighet på bakkeplan å beise sine sidevanger. Dette gjelder hele borettslaget. Beis og koster til bruk vil bli plassert i hobbyrommet.
Fellesarealene i kjellerne i Fjordveien 55 og 57 trenger et malingstrøk. Styret oppfordrer beboerne der om å gå sammen om en dugnadsjobb. Maling og utstyr til bruk vil bli plassert i hobbyrommet.
Fellesarealene i Fjordveien 53 skal få en ansiktsløfting og det er avsatt midler på budsjettet for 2026 til å starte dette arbeidet.
Nytt vedlikeholdsprogram for perioden 2027-2031 er under planlegging og vil bli førende for vedlikeholdet og oppgraderingen av borettslaget.

Avslutningsvis vil styret takke for samarbeidet både med beboere og leverandører.
Høvik 24/2 2026
Styret

Styret i Nedre Høvik Borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret 03.03.2026

Resultatregnskap Nedre Høvik Borettslag, 2025

	Note	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader	1	2 839 903	2 539 488	2 840 080	2 943 082
Annen driftsinntekt	2	118 684	141 274	124 000	118 000
Sum inntekter		2 958 587	2 680 762	2 964 080	3 061 082
Kostnader					
Lønnskostnad	3	114 100	124 323	114 000	114 100
Kostnad lokaler	4	1 351 897	1 184 223	1 181 000	1 248 000
Verktøy, inventar og driftsmateriale	5	8 469	9 928	5 000	115 000
Reparasjon og vedlikehold	6	144 523	463 123	610 000	762 000
Annen driftskostnad	7	502 908	641 504	623 500	560 000
Sum kostnader		2 121 897	2 423 100	2 533 500	2 799 100
Resultat før finansielle poster		836 689	257 662	430 580	261 982
Finansielle poster					
Finansinntekt	8	16 632	14 708	15 000	13 000
Finanskostnad	9	155 749	165 951	160 331	143 000
Sum finansielle poster		-139 117	-151 244	-145 331	-130 000
Årsresultat		697 573	106 418	285 249	131 982

Balanse Nedre Høvik Borettslag, 2025

	Note	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Varige driftsmidler			
Bygninger/tomter		2 692 809	2 692 809
Sum varige driftsmidler		2 692 809	2 692 809
Finansielle anleggsmidler			
Andel ABBL		300	300
Obligasjoner, andre verdipapir		91 748	91 748
Sum finansielle anleggsmidler		92 048	92 048
Sum anleggsmidler		2 784 857	2 784 857
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse innbetalinger		4 305	35 867
Andre fordringer	10	13 432	81 197
Sum fordringer		17 737	117 064
Bankinnskudd, kasse o.l	11	1 097 420	536 023
Sum omløpsmidler		1 115 157	653 087
Sum eiendeler		3 900 014	3 437 944

Balanse Nedre Høvik Borettslag, 2025

	Note	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Egenskapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Innskutt andelskapital	12	9 600	9 600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	-25 483	-723 056
Sum egenkapital		-15 883	-713 456
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	13, 14	2 602 614	2 710 825
Øvrig langsiktig gjeld	15	1 229 500	1 229 500
Sum langsiktig gjeld		3 832 114	3 940 325
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		50 820	180 029
Forskudd innbetalinger		26 799	24 622
Annen kortsiktig gjeld	16	6 164	6 424
Sum kortsiktig gjeld		83 783	211 075
Sum gjeld		3 915 897	4 151 400
Sum egenkapital og gjeld		3 900 014	3 437 944

Nedre Høvik Borettslag

Sted:_____, dato:_____

Harald Olimb Norman Styreleder	Vibeke Valen Styremedlem	Espen Borge Styremedlem
Eli Alette Schøyen Styremedlem	Sven Trygve Haabeth Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet bestående av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger er avlagt i samsvar med regnskapsloven av 17. juli 1998 og god regnskapsskikk for små foretak.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler som garasjer og vaktmesterleilighet vurderes til anskaffelseskost. Større anleggsmidler som traktor og lignende med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig over 5 år. Mindre anskaffelser, men over kr. 30.000,- avskrives planmessig over 3 år. Omløpsmidler vurderes til lavest av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for forventede tap.

Inntekter er resultatført når de er opptjent. Det er foretatt avsetning for påløpte kostnader som strøm, varmtvann og lignende. Vedlikehold kostnadsføres etter hvert som vedlikehold faktisk er utført.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpede i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkningen som disse rehabiliterings- og påkostningstiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets felleskostnader. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Felleskostnader bolig	2 570 095	2 269 680	2 570 080	2 673 082
Avdrag ordinære lån	99 816	99 816	100 000	100 000
Renter ordinære lån	169 992	169 992	170 000	170 000
Sum	**2 839 903**	**2 539 488**	**2 840 080**	**2 943 082**

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Diverse inntekter	60	0	0	0
Garasjeinntekter	96 000	80 000	96 000	96 000
leieinntekter leilighet/hybel	12 540	50 200	20 000	13 000
Kajakklagring	2 190	2 555	1 000	2 000
Strøm el-bil	6 994	5 919	5 000	6 000
Bidrag til dugnad	0	1 700	1 000	0
Fryser/kjøleskap i kjeller	900	900	1 000	1 000
Sum	**118 684**	**141 274**	**124 000**	**118 000**

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Lønn til ansatte	0	8 000	0	0
Påløpte feriepenger	0	960	0	0
Styrehonorar	100 000	100 000	100 000	100 000
Arbeidsgiveravgift	14 100	15 228	14 000	14 100
Arbeidsgiveravgift feriepenger	0	135	0	0
Sum	**114 100**	**124 323**	**114 000**	**114 100**

Antall ansatte: ingen

Note 4 - Kostnad lokaler

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renovasjon, vann, avløp o.l.	453 938	394 678	453 000	490 000
Vaktmestertjenester	118 260	93 540	98 000	100 000
Lys, varme, energi	556 219	563 923	500 000	520 000
Renhold	23 475	4 500	25 000	23 000
Løpende drifts og serviceavtaler lokaler	84 334	43 936	25 000	65 000
Sommer- og vinterkostnader	115 671	83 645	80 000	50 000
Sum	**1 351 897**	**1 184 223**	**1 181 000**	**1 248 000**

Note 5 - Verktøy , inventar og driftsmateriale

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Verktøy/materialer	3 277	0	5 000	5 000
Driftsmateriale	4 643	9 928	0	10 000
Rekvisita	549	0	0	0
Andre driftsmidler	0	0	0	100 000
Sum	**8 469**	**9 928**	**5 000**	**115 000**

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Reparasjon og vedlikehold bygninger	11 094	162 823	600 000	400 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	133 429	212 075	0	350 000
Reparasjon og vedlikehold uteområde	0	78 225	0	0
Forsikringsskadesaker	0	10 000	10 000	12 000
Sum	**144 523**	**463 123**	**610 000**	**762 000**

Note 7 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Forretningsførerhonorar	125 564	122 868	126 000	130 000
Honorar for teknisk rådgivning	0	45 325	0	0
Elektronisk kommunikasjon	3 916	0	0	4 000
Porto og andre forsendelseskostnader	4 039	3 614	4 000	2 000
Elektroniske fellesavtaler internett/k-tv	144 991	251 264	250 000	165 000
Kontingenter	2 500	2 500	3 000	3 000
Kontingent boligbyggelaget	500	500	500	500
Forsikringspremie	81 197	79 135	89 000	83 000
Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	7 851	5 214	5 000	20 000
Eiendomskatt og festeavgift	118 628	118 318	123 000	120 000
Bank og kortgebyrer	2 670	2 400	3 000	2 500
Kostnader for bomiljøtiltak	11 053	10 365	20 000	30 000
Sum	**502 908**	**641 504**	**623 500**	**560 000**

Note 8 - Finansinntekt

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renter på restanse	3 532	1 666	0	0
Renter plasseringskonto	10 343	7 525	10 000	8 000
Renter lån grunneier	2 758	5 516	5 000	5 000
Sum	**16 632**	**14 708**	**15 000**	**13 000**

Note 9 - Finanskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renteutgifter langsiktig lån	155 749	165 951	160 331	143 000
Sum	**155 749**	**165 951**	**160 331**	**143 000**

Note 10 - Andre fordringer

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Annen restanse	1	0
Fordr. på forvaltningsklienter	250	0
Periodisering kostnader	13 181	81 197
Sum	**13 432**	**81 197**

Note 11 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Bankinnskudd (driftskto)	333 258	381 702
Sparekonto Boligbanken	764 162	154 320
Sum	**1 097 420**	**536 023**

Note 12 - Egenkapital

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Innskutt andelskapital	**9 600**	**9 600**
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		
IB annen egenkapital	-723 056	-829 474
Fra årets resultat	697 573	106 418
Sum annen egenkapital	-25 483	-723 056
Sum egenkapital	-15 883	-713 456

Sameiet har per 31.12 en bokført negativ egenkapital/udekket tap. Det vil oppstå ved utføring av større vedlikehold/-rehabiliteringsprosjekter fordi arbeidene blir kostnadsført og ikke aktivert i regnskapet. Vedliekhold/rehabilitering er finansiert med låneopptak og vil bli tilbakebetalt via felleskostnadene. Det foreligger av den grunn ingen usikkerhet om fortsatt drift.

Note 13 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Pantelån	2 602 614	2 710 825
Sum	**2 602 614**	**2 710 825**

Det er stilt følgende pant: Eiendommen med bygninger er stilt i pant. Bokført verdi på panteobjektet er kr. 2 692 809,-

Note 14 - Gjeld

Kreditor:	**DnB Bank ASA**
Lånenummer:	**16362719686**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2020
Rentesats:	5.59 %
Betingelser:	Renter beregnes etterskuddsvis
Beregnet innfridd:	20.10.2040
Opprinnelig lånebeløp:	3 200 000
Lånesaldo 01.01:	2 710 825
Avdrag i perioden:	108 211
Lånesaldo 31.12:	**2 602 614**
Saldo 5 år frem i tid:	1 952 370

Gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16362719686	1	81 400	81 400
	19	63 455	1 205 645
	28	46 985	1 315 580

Note 15 - Øvrig langsiktig gjeld

	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Borettsinnskudd	1 229 500	1 229 500
Sum	**1 229 500**	**1 229 500**

Note 16 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Påløpt arbeidsgiveravgift	0	135
Påløpte feriepenger	0	960
Påløpte renter	4 698	5 329
Utleggskonto	1 467	0
Sum	**6 164**	**6 424**

Note 17 - Disponible midler

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Disponible midler per 01.01 IB	442 012	436 403
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	697 573	106 418
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-108 211	-100 809
Årets endring disponible midler	589 362	5 609
Disponible midler UB	1 031 373	442 012

Resultat og balanse med noter for Nedre Høvik Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Nedre Høvik Borettslag

Styreleder	Harald Olimb Norman (sign.)	15.03.2026
Styremedlem	Espen Borge (sign.)	15.03.2026
Styremedlem	Vibeke Valen (sign.)	14.03.2026
Styremedlem	Sven Trygve Haabeth (sign.)	13.03.2026
Styremedlem	Eli Alette Schøyen (sign.)	13.03.2026

KPMG AS
Dronning Eufemias gate 6A
P.O. Box 7000 Majorstuen
N-0306 Oslo

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Nedre Høvik Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nedre Høvik Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo Arendal Bergen Drammen Hamar Kristiansand Stavanger Trondheim Tynset

Penneo document key: UW1CA-APZH2-GKP4P-G04O5-SPCUT-LZ0VD

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: UW1CA-APZH2-GKP4P-G04O5-SPCUT-LZ0VD

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Svein Christian Wiig
Statsautorisert revisor
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-770793
IP: 80.232.xxx.xxx
2026-03-16 15:45:10 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: UW1CA-APZH2-GKP4P-G04O5-SPCUT-LZ0VD

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Nedre Høvik Borettslag onsdag 25.03.2026 kl. 18:00 - Peisestua i Fjordveien 53, Høvik.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Styreleder Harald Olimb Norman ble valg som møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
ABBL representant v/forvaltningsrådgiver Kasper Johansen Forsstrøm ble valgt som protokollfører.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:
Tatt til orientering. Til stede var 16 andelseiere som registrerte seg. Det ble levert 0 fullmakter, totalt 16 stemmeberettigede. Fra ABBL møtte Kasper Johansen Forsstrøm.

1.4 Valg av en andelseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:
Torgrim Trygge Storvik ble valgt som andelseier til å medundertegne protokoll.

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:
Møteinnkallingen og dagsorden ble godkjent.

2. Årsmelding

Årsmeldingen er vedlagt innkallingen.

Vedtak:
Tatt til orientering.

3. Årsregnskapet 2025

Årsregnskapet for 2025 er vedlagt innkallingen.

Vedtak:
Årsregnskapet ble godkjent.

4. Ansvarsfrihet for styret

Vedtak:
Ansvarsfrihet for styret ble godkjent.

5. Godtgjørelse til det sittende styre

Vedtak:
Styret får kr 100 000,- til intern fordeling. Godkjent.

6. Saker fra styret

6.1 Valg av revisor.

KPMG har solgt virksomheten som reviderer boligselskaper til selskapet Cedra Norge Rago AS (org.nr. 835 496 252. Vi må derfor formelt velge Cedra som ny revisor. Endringen har ingen praktisk betydning for boligselskapet, og de samme ressursene følger med over.

Kostnaden for revisjon er inkludert i det faste forvaltningshonoraret til ABBL, forutsatt at boligselskapet benytter den revisoren ABBL har avtale med. Ved å velge Cedra vil byttet derfor ikke medføre noen økte kostnader for boligselskapet.

KPMG vil fullføre revisjonen for regnskapsåret 2025, og Cedra velges som revisor med virkning fra inneværende år.

Vedtak:

Generalforsamlingen valgte Cedra Norge Rago AS (org.nr. 835 496 252) som ny revisor for Nedre Høvik Borettslag. Nedre Høvik Borettslag nåværende engasjementsavtale med KPMG AS (org. nr. 935 174 627) skal fortsette å gjelde i kundeforholdet med Cedra Norge Rago AS så langt dette passer og frem til ny engasjementsavtale inngås.

Nedre Høvik Borettslag samtykker til at KPMG AS kan overføre alle avtaler, informasjon, dokumentasjon og kundedata til Cedra Norge Rago AS, herunder, men ikke begrenset til, oppdragsavtaler, korrespondanse, CEAC (Client & Engagement Acceptance and Continuance), revisjonsdokumentasjon, arbeidspapirer og dokumentasjon vedr. AML/ kundekontroll etter hvitvaskingsreglene.

7. Budsjettforslag for 2026

Se vedlagte budsjett for 2026.

Vedtak:
Tatt til orientering.

8. Valg

8.1 Valg av styreleder

Styreleder Harald Olimb Norman er på valg. Ønsker ikke gjenvalg.

Valgkomiteens innstilling bestående av Irene H. Andersen og Finn Håkonsen for valg av styreleder er Eli Alette Schøyen for 2 år.

Vedtak:

Eli Alette Schøyen ble valgt som styreleder for en periode på 2 år.

8.2 Valg av styremedlemmer

Følgende styremedlemmer er på valg:

- Espen Borge
- Vibeke Valen
- Sven Trygve Haabeth

Dersom sittende styremedlem Eli Alette Schøyen velges som styreleder, må det velges et styremedlem til.

Valgkomiteens innstilling bestående av Irene H. Andersen og Finn Håkonsen er følgende:

- Espen Borge velges for 2 år
- Vibeke Valen velges for 1 år
- Unni Olimb Norman velges for 1 år.
- Tord Nedrebø velges for 2 år.

Vedtak:

Generalforsamlingen valgte følgende styremedlemmer:

- Espen Borge ble valgt for 2 år
- Tord Nedrebø ble valgt for 2 år.
- Vibeke Valen ble valgt for 1 år
- Unni Olimb Norman ble valgt for 1 år.

8.3 Valg av valgkomité

Vedtak:

Finn Håkonsen og Emelie Katrina Filmberg ble valgt som valgkomite for 1 år.

Møtet ble avsluttet 18.47.

Styresammensetningen er følgende fra Generalforsamlingen

- Eli Alette Schøyen for 2 år (Styreleder).
- Espen Borge for 2 år (Styremedlem).
- Tord Nedrebø for 2 år (Styremedlem).
- Vibeke Valen for 1 år (Styremedlem).
- Unni Olimb Norman for 1 år (Styremedlem).
- Finn Håkonsen for 1 år (valgkomite).
- Emelie Katrina Filmberg for 1 år (valgkomite).

Protokoll for Nedre Høvik Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Harald Olimb Norman (sign.)	27.03.2026
Protokollvitne	Torgrim Trygge Storvik (sign.)	29.03.2026

Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 11/716
Adresse: Fjordveien 51
Utskriftsdato: 29.06.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring



Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 11/716
Adresse: Fjordveien 51
Dato: 29.06.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring



Stempelmerker kr. 13500.-
påsatt originaldokumentet og kassert
den 1/9 -1958
av Østre Bærum Jordskiftevesenkontor

Dbnr. 696
den 1/9 1958

F e s t e k o n t r a k t.

Eierne av Høvik Gård, gnr. 11, bnr. 28 i Bærum ved Viktor Plahte, Erik Plahte og Barthold Butenschön ifølge tinglest fullmakt, er blitt enige med Ingeniör Thor Furuholmen A/S (og/eller på vegne av startende byggeselskaper) om feste av arealer av Høvik Gård, på følgende betingelser:

1. Arealene fremgår av reguleringskart utarbeidet av arkitektene Ernst Torp og Esben Poulsson datert 19. juni 1958, som vedlegges kontrakten. På kartet er de deler av vestre del av Høvik Gård som nu reguleres oppdelt i 7 teiger, nummerert fra 1 - 7. Det areal som Furuholmen fester, er teig nr. 2 og teig nr. 3. Teig nr. 2 er ca. 20 da. og teig nr. 3 er ca. 35 da., idet grensen mellom teig nr. 3 og teig nr. 4 skal gå midt på friområdet som er regulert mellom disse to teiger. Den endelige störrelse av de overtatte teiger vil bli konstatert når oppmåling er foretatt.

2. Den årlige festeavgift skal tilsvare 5% p.a. av kr. 25.000.- pr. da. for teig nr. 2 og av kr. 30.000.- pr. da. for teig nr. 3. Festeavgiften betales halvårlig forskuddsvis hver 2. januar og 1. juli. Gjf. punkt 6.

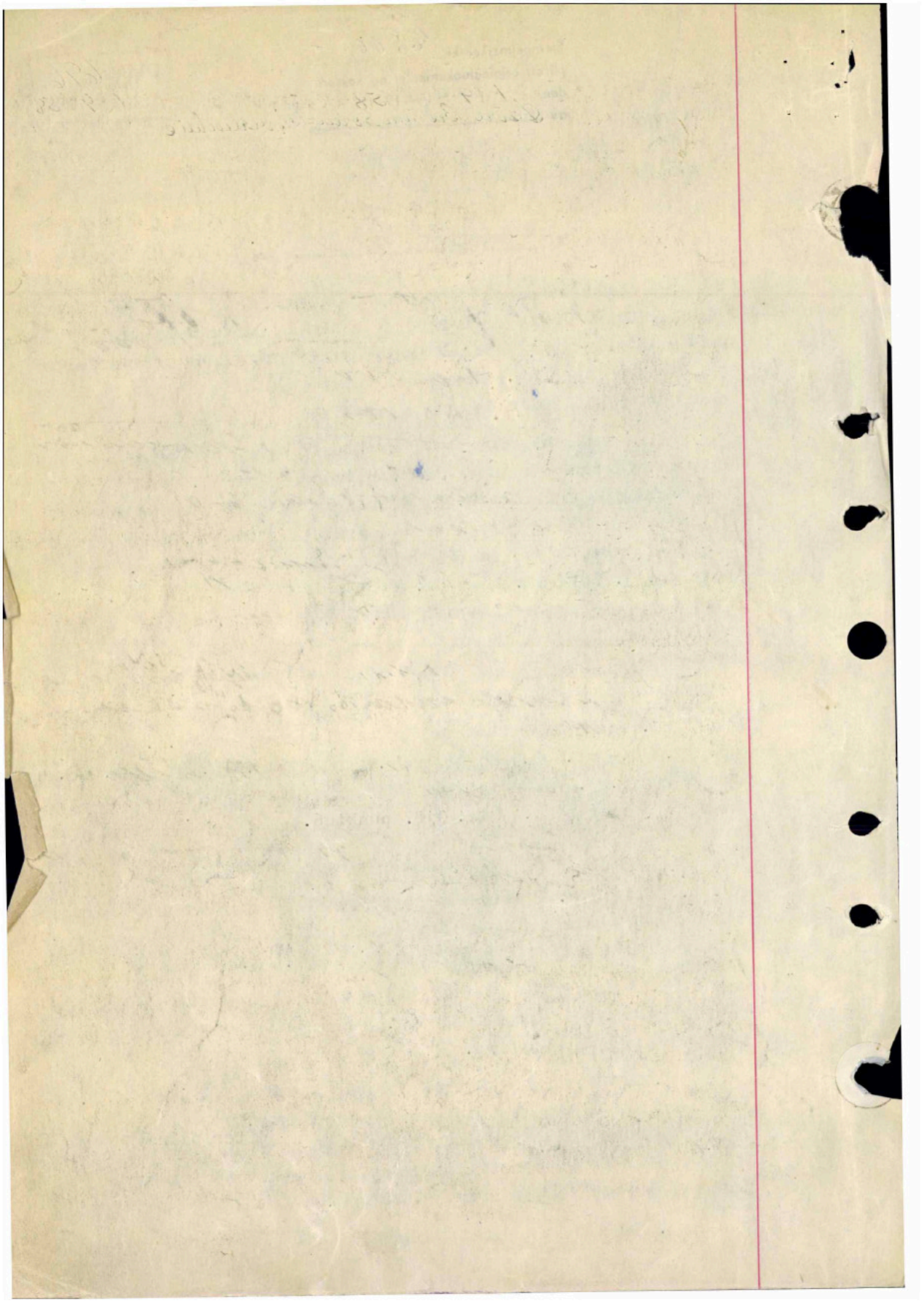
Festeavgiften skal reguleres hvert 5. år, basert på markedsverdien for fast eiendom og rentenivået i forhold til nivået pr. 1. juli 1958. I tilfelle uenighet skal spörsmålet om regulering og störrelsen av denne avgjöres bindende for begge parter av en nevnd oppnevnt slik som fastsatt i pkt. 14.

3. Festeren betaler i festetiden all på grunnen hvilende skatt, grunnbyrde eller avgifter. Under dette går ikke formuesskatt som pålegges eierne.

4. Grunneierens krav på forfalt festeavgift skal ha 1. prioritets panterett i festerett og bygninger.

Betales ikke festeavgiften i rett tid, er eierne berettiget efter påkrav til for sitt krav uten söksmål å sette festeretten og de bygninger festeren har oppfört til tvangsauksjon.

5. Festeren forplikter seg til å söke tomtene bebygget så



snart som mulig. Festeavgift skal imidlertid ikke betales för tomtene er overtatt for igangsettelse av byggearbeide, dog såle des at avgift for teig nr. 3 skal betales senest fra 1. septem 1959 og for teig nr. 2 senest fra 1. mars 1961.

6. Festeren skal opparbeide veier, vann- og kloakkled-ninger for de to teiger for kr. 9.000.- pr. da., idet det ti l-skudd som Bærum kommune måtte gi, da tilfaller festeren. Feste en skal selv betale disse utgifter, men kr.9.000.- skal komme til fradrag i grunnlaget for beregningen av festeavgiften efter pkt 2. Eventuell garantistillelse overfor kommunen for anlegg av vei, vann og kloakk påligger festeren.

7. De arbeider som festeren har med veier og ledninger, vil også måtte gå over arealer som ikke bortfestes efter denne kontrakt. Hvis disse arealer bebygges av Hövik Gård eller av andre, skal disse erstatte festeren hans utgifter forholdsvis i den utstrekning de andre arealer får nytte av veier eller led-ninger. Fordelingen av utgiftene skal skje ved Bærum kommune. De beløp som festeren skal ha refundert, skal betales når areal ne bebygges, dog senest 5 år efter at festerens egne teiger er bebygget.

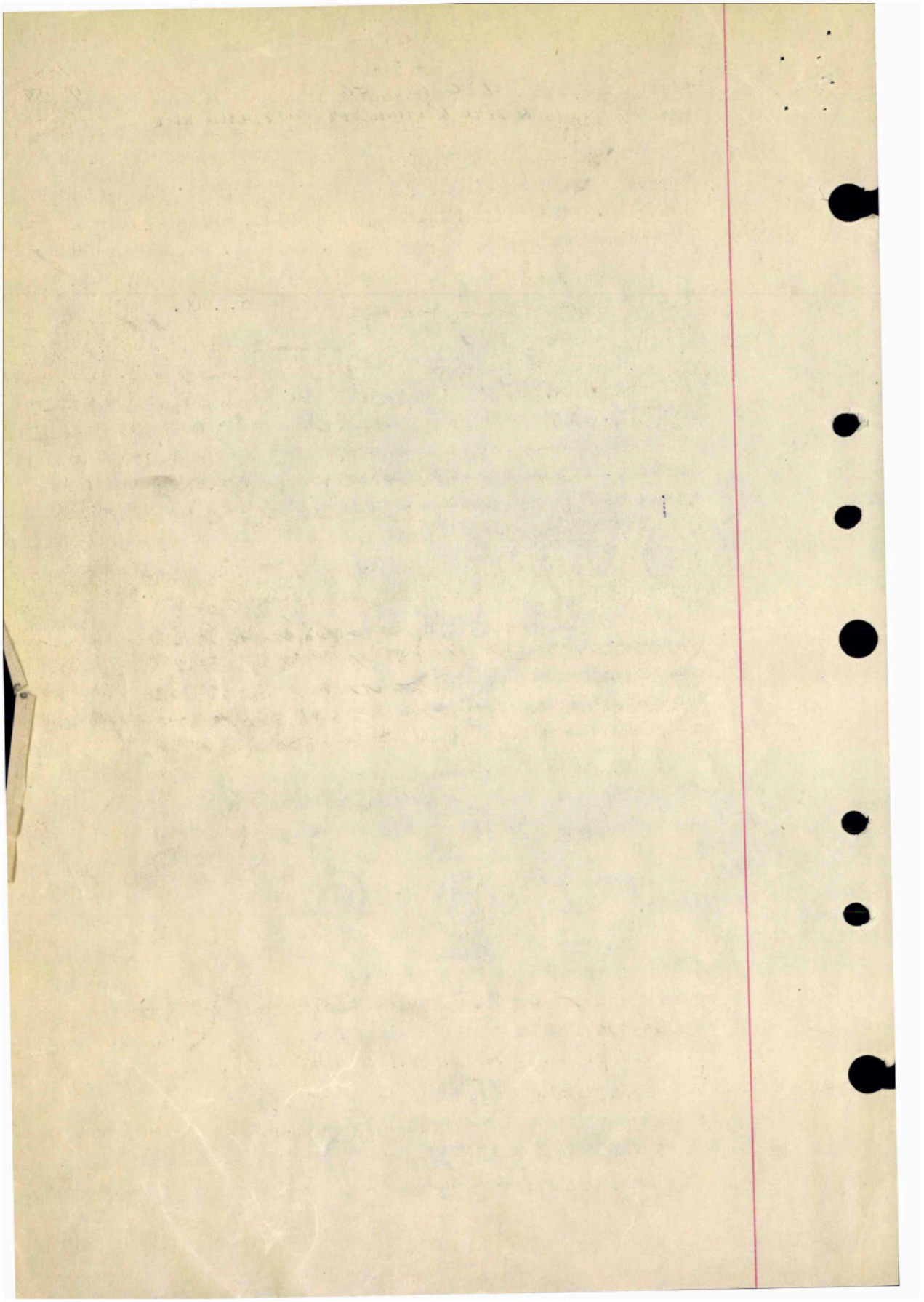
8. Eierne forplikter seg til ikke å selge eller bortfest det på kartet avmerkede strandareal, teig nr. 6, til annen bruk enn som friområde.

9. Festekontrakten gjelder i 99 år fra 30. august 1958. Ved utlöpet av denne tid kan eierne efter sitt valg enten inn-löse bebyggelsen på de bortfestede teiger efter markedsverdi, som blir å fastsette ved lovlig skjönn, eller fornye festet for ytterligere 99 år med tilsvarende rett til innlösning av bebyg-gelsen.

10. Festeren er kjent med at eierne önsker å oppta lån på sin eiendom, og for de to teiger skal eierne ha adgang til å oppta slikt lån med 1. prioritets panterett i tomt og bebyggel-se for et beløp tilsvarende inntil kr. 12.000.- pr. da. for teig nr. 2 og kr. 16.000.- pr. da. for teig nr. 3.

11. Eierne forbeholder seg å stå fritt, hvis den i kon-trakten fastsatte festeavgift skulle bli underkjent av noen myn-dighet för byggearbeidet er satt i gang på vedkommende teig.

12. Fra festerens side er det en forutsetning for denne



- 3 -

kontrakt at den fremlagte reguleringsplan godkjennes, slik a
det prosjekterte antall gulvmeter kan bygges på de to teiger

13. Festeren betaler alle utgifter i forbindelse med denne kontrakt: Målebrev, stempel, tinglesning etc. Partene b taler hver for seg for juridisk assistanse. Provisjon for fo midling skal ikke betales.

14. Hvis der på grunnlag av denne kontrakt skulle opps noen uenighet som ikke finner sin lösning ved direkte forhand linger, blir spörsmålene å avgjöre med endelig og bindende vi ning av en voldgiftsrett på 3 medlemmer, hvorav partene oppne ner et hver og disse i fellesskap det 3. medlem, som skal vær rettens formann. Hvis de 2 först oppnevnte ikke blir enig om hvem som skal være det 3. medlem, foretas oppnevnelsen av Sor skriveren i Bærum. Voldgiftsretten fastsetter også hvorledes omkostningene, derunder godtgjörelse til rettens medlemmer, skal fordeles mellom de to parter.

15. Festeren skal ha fortrinnsrett til å feste eller kjöpe teig nr. 4 innen 1. september 1962, basert på en brutto verdi av arealet på kr. 22.000.- pr. da. og forövrig med vilk som ovenfor fastsatt. Hvis feste eller salg ikke avtales inn nevnte dato og eierne senere bestemmer seg til salg eller fe har Ingeniör Thor Furuholmen A/S i så fall fortrinnsrett til feste eller kjöpe i 1 måned efter varsel fra eierne.

Nærværende kontrakt skal tingleses som heftelse på Hövik Gård, gnr. 11, bnr. 28.

Oslo, den 29. august 1958.

E i e r:

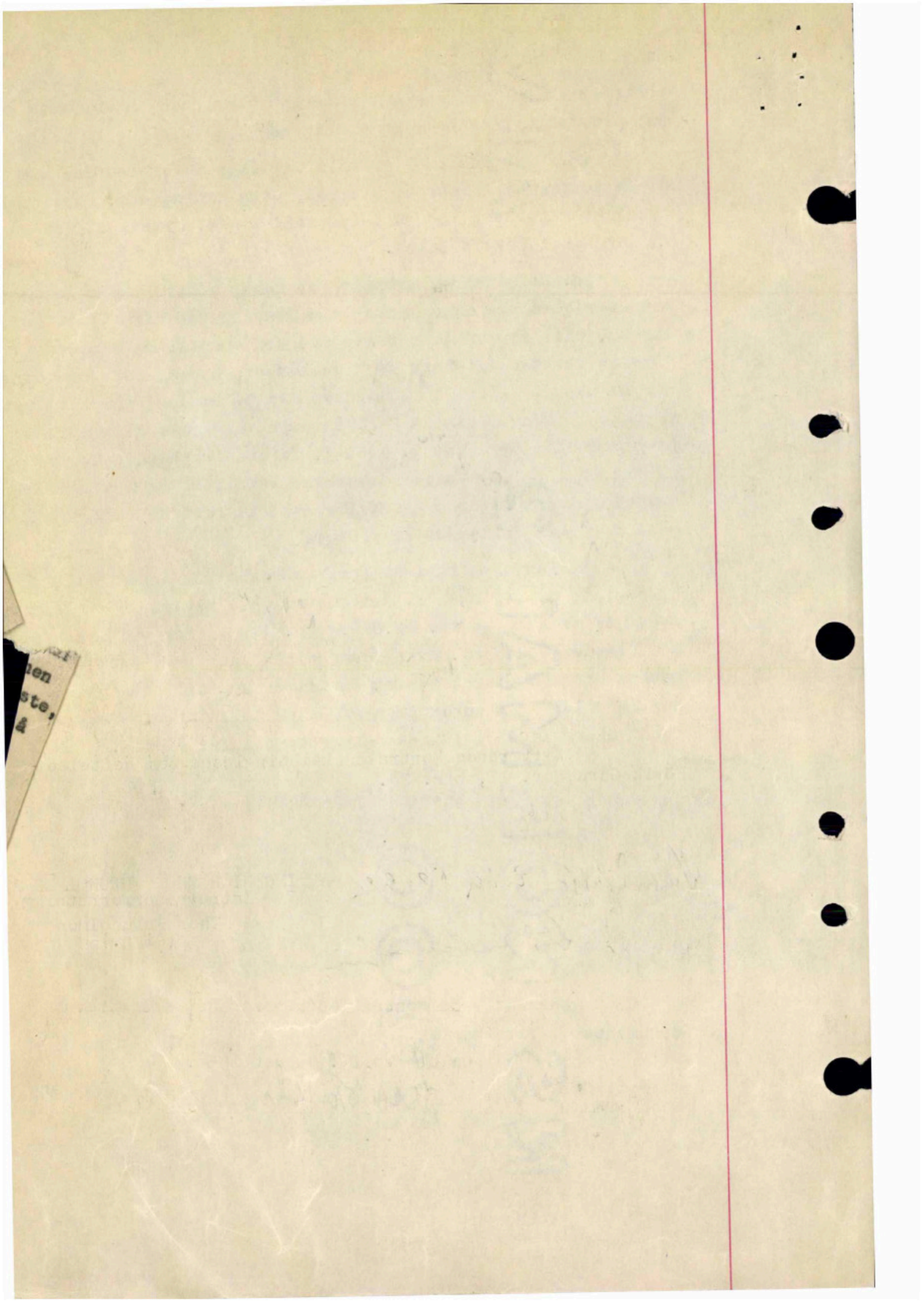
F e s t e r:

INGENIÖR THOR FURUHOLMEN A
Entreprenörforretning
Thor Furuholmen
(sign.)

Foranstående kontraktspartnere har underskrevet dokumentet i mitt nærvær.

Oslo, den 29. august 1958.

O.r.sakförer



NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

12. Installerte smarthusløsninger
med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 45-0091/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Fjordveien 51 1363 HØVIK
Matrikkel: Gnr 11, bnr 716 i Bærum kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Andreas Solberg

Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Sandvika
andreas.solberg@nordvikbolig.no
454 41 638