NORDVIK

Kokkerudlia 8A

1 soverom | 53 kvm | Selveierleilighet

Velkommen til

Kokkerudlia 8A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
19	Om boligen
29	Nabolagsprofil
30	Tilstandsrapport
43	Egenerklæringsskjema
49	Andre vedlegg
104	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
107	Forbrukerinformasjon om budgivning
108	Budskjema

Salgsoppgave produsert 18.02.2026

Nøkkelinformasjon



Lys, moderne & praktisk 2-roms fra 2017 med solrik markterrasse | Garasjeplass m/ lader og heis | Attraktiv beliggenhet

Prisantydning	**4 850 000,-**
Omkostninger	**122 630,-**
Totalpris	**4 972 630,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 304,-**
BRA-i	**53 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2017**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

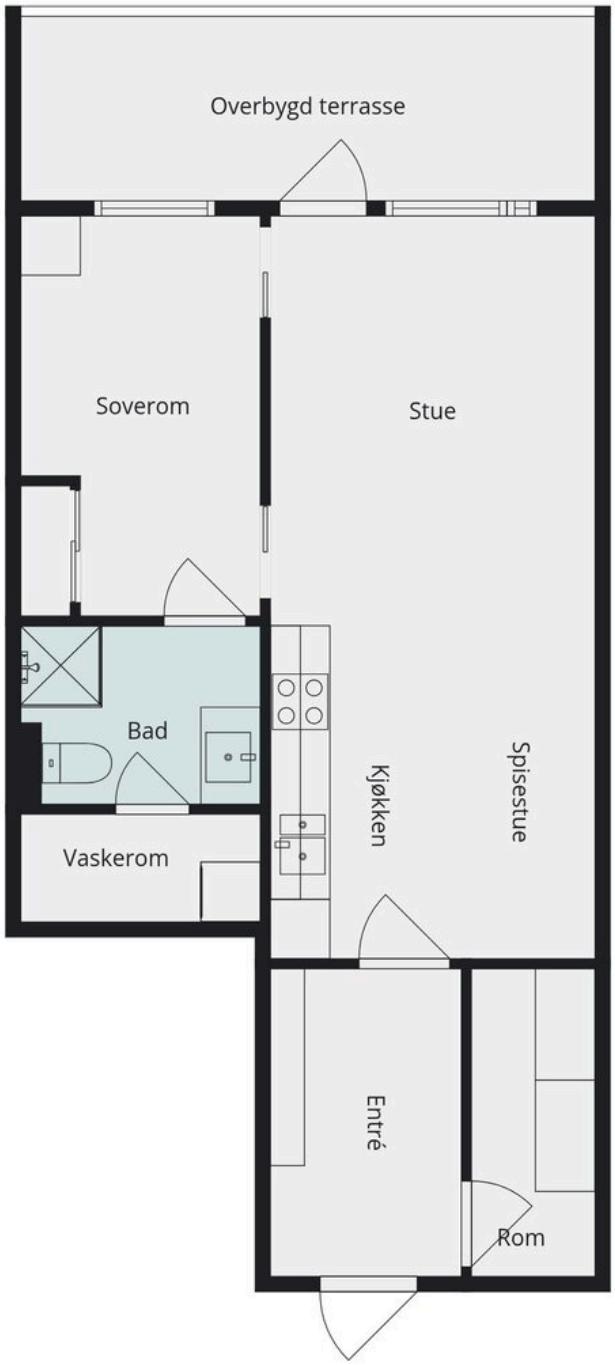
Lys og velholdt 2-roms selveier i 1.etasje med solrik sørvendt markterrasse og garasjeplass med lader. Boligen har en svært effektiv planløsning og attraktiv beliggenhet med gangavstand til kollektivtransport, butikker og servicetilbud. Perfekt for førstegangskjøper som ønsker å bo i et veldrevet og hyggelig område i nærheten av det meste man trenger i hverdagen.

Høydepunkter:
Effektiv og praktisk planløsning
Sørvendt og delvis overbygget markterrasse på 11 m^2
Garasjeplass med elbillader og heis
Balansert ventilasjon med styringspanel
Pent bad og eget vaskerom/teknisk
Sentral beliggenhet på Høvik/Haslum
Nær dagligvare
Gode oppbevaringsmuligheter
Nær flotte tur- og rekreasjons områder
Felles gjesteleilighet i sameiet

Velkommen til visning!

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 53 kvm
Total BRA: 53 kvm



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

























Fra entreen kommer man videre inn til stue/kjøkken. Godt med garderobeplass skaper et ryddig inntrykk i entreen.





Styringssystem ventilasjon.

Ved siden av entreen ligger boden som i dag er innredet med hyllesystemer for praktisk oppbevaringsplass.





Overbygget uteplass utenfor stuen - denne plassen forlenger sommerkveldene.





Det er god plass til å møblere flere soner på uteplassen.

Det er lagt opp til flere sosiale samlingsplasser på fellesarealene.



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/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
45-0022/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Kokkerudlia 8A, 1363 HØVIK
Gnr 10, bnr 241, snr 37 i Bærum kommune

Selger
Maria Borgersen

Kjøpesum og omkostninger
4 850 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
121 250,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
122 630,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
135 630,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 972 630,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 985 630,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2017

Etasje
1

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 53 kvm
BRA-e: 18 kvm
Totalt BRA: 71 kvm
TBA: 11 kvm

Beskrivelse:

BOLIG
1. etasje:
BRA-i: 53 kvm. Kjøkken, stue, bad, vaskerom, gang, bod (3,5 m2) og 1 soverom.
Total BRA: 53 kvm.
TBA: 11 kvm. Terrasse.

Kjeller:
BRA-e: 4 kvm. Bod i kjeller, nr 37.
Total BRA: 4 kvm.

GARASJE
Kjeller:
BRA-e: 14 kvm. Parkering i felles garasjeanlegg.
Total BRA: 14 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealmåling
Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet.
Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:
Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne
måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.
Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

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

Innhold
Pent selveier i 1.etasje med:

Kjøkken, stue, bad, vaskerom, soverom, entre og bod. Delvis overbygget markterrasse utenfor stuen.

Leiligheten disponerer også parkeringsplass med lader i felles garasje og bod i kjeller.

Standard
ENTRE
Leiligheten ligger i 1. etasje og har adkomst via heis. Entréen gir et ryddig førsteinntrykk med parkett på gulv og malte flater på vegger og tak. Det er god plass til en større garderobeløsning i entreen med plass til å henge fra seg yttertøy og oppbevare sko og annet tilbehør.

STUE
Stuen fremstår lys og innbydende med parkettgulv og malte overflater. Rommet har en god og fleksibel planløsning som gir plass til både sofagruppe og spisebord. Fra stuen er det utgang til den sørvendte terrassen, noe som gir en fin forlengelse av oppholdsrommet i sommerhalvåret. Uteplassen er delvis overbygget og det er satt opp levegger på begge sider så det oppleves som en lun uteplass uten direkte innsyn.

KJØKKEN
Kjøkkenet fra 2017 har slette hvite fronter og laminert benkeplate med nedfelt vaskekum. Innredningen fremstår velholdt og funksjonell, med gode arbeidsflater og oppbevaringsmuligheter. Det er montert automatisk vannstopper i benkeskap for økt sikkerhet.

SOVEROM
Leiligheten har ett romslig soverom med parkett på gulv og malte flater på vegger og tak. Soverommet er smart bygget med to plassbesparende skyvedører inn fra stuen - dette gjør det mulig å innrede rommet med dobbeltseng og nattbord. Det er plassbygget en skyvedørsgarderobe med skyvedører. Overflatene fremstår pent vedlikeholdt med normal bruksslitasje.

BAD
Badet er plassert innenfor soverommet. Badet er fra byggeår 2017 og har grå fliser på gulv med varmekabler under, hvite fliser på vegg og malt himling. Badet er pent innredet med vegghengt toalett, servant i skuffeinnredning med mørke fronter, speil med belysning og dusj med innfellbare dusjdører.

Det er dokumentert tilfredsstillende fall mot sluk, og det er ikke registrert tegn til fukt eller skader. Membran og tettesjikt er fra 2017 og arbeidet vurderes som fagmessig utført.

VASKEROM/TEKNISK ROM
Innenfor badet ligger et eget og svært praktisk vaskerom med grå fliser på gulvet og malte vegger. Her er det opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereder (fra 2017) og fordelerskap for vann. Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med aggregat plassert i vaskerommet.

Det er registrert svakt fall mot sluk, men uten påviste fuktskader. Rommet fremstår ellers funksjonelt og velholdt.

BOD
Ved siden av entreen er det en bod som i dag er innredet med hyller for praktisk oppbevaringsplass.

BOD OG PARKERING
Leiligheten disponerer bod i kjeller på 4 m². I tillegg følger garasjeplass i felles garasjeanlegg med elbillader. Heisadkomst gir enkel tilgang mellom garasje og leilighet.

DIVERSE
Boligblokken er oppført i 2017 med bærekonstruksjoner i stål og betong, yttervegger i teglstein og panel, samt flatt tak. Bygget er fundamentert på fast masse eller fjell.

- Balansert ventilasjon
- Varmekabler på bad
- Elektrisk oppvarming med panelovner i øvrige rom
- Automatsikringer (12 kurser)
- Røykvarslere og sprinkleranlegg
- Døråpner og heis
- TV- og internettløsning

Boligen fremstår som godt vedlikeholdt med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Parkering
Boligen disponerer fast parkeringsplass i felles garasjeanlegg. Plass nr 64. Det er montert elbillader. Garasjeanlegget er lukket med elektrisk port som åpnes med app. Det er heis fra parkeringsanlegget og opp til leilighetsetasjene.

Sammendrag selgers egenerklæring
Utført arbeid
9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? Nei
Eventuell kommentar: Service på Nilan anlegget i 2025. Utført av Ergotek AS. Detaljer fra kvitteringen: Nilan CP vifte standard Overhalt m/5 års garanti. Forvarmelegeme 1200W 360mm, erstatningsdel

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. Ja
Beskriv: Ikke i min leilighet, men for to år siden ble det observert skjeggkre i sameiet. Det ble da gjennomført forebyggende behandling i alle leiligheter og fellesområder i regi av styret.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende? Ja
Beskriv: Ikke feil som jeg selv merket noe til, men ved service på Nilan anlegget i 2025 utført av Ergotek AS i regi av styret i sameiet ble følgende gjort: - Nilan CP vifte standard Overhalt m/5 års garanti. - Forvarmelegeme

1200W 360mm, erstatningsdel

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:

OM BYGGEMETODEN:
Boligblokk antatt fundamentert på fast masse / fjell, med bære konstruksjoner i stål og betong.
Gulv på grunn og kjellervegger i betong. Bæreveggер og etasjeskiller i betong.
Yttervegger teglstein og panel.
Flatt tak.

Bygningsdeler som har fått TG2:
1.2.2 Vaskerom Overflate gulv
TG2 grunnet svakt fall mot sluk og svakt fall fra terskel til sluk, 10 mm under referanse nivå på 25 mm.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Ingen

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer medfølger:
- Oppvaskmaskin
- Kjøleskap

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
-Fastmontert TV

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Ved utleie av garasjeplass oppfordres det til at utleie prioriteres til sameiets beboere først. Det bør unngås at utenforstående får fri tilgang til garasjen.

Energi og oppvarming

Energimerking
A - gul
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Varmekabler på bad
- Panelovner

Varmtvannsbereder plassert på vaskerom.

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. 6000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 304,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene er fordelt som følger:
Kr 343 Filter
Kr 444 KabelTV/Bredbånd
Kr 1878 Felleskostnader
Totalt kr 2665

Garasje kr 639 pr mnd.

Felleskostnadene inkluderer: Kommunale avgifter, forr. førsel, strøm til fellesområder, felles byggforsikring, KabelTV/Bredbånd, filter til ventilasjonsanlegg (service, ettersyn og filter, ventilasjonsanlegg).

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgiftene.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Fellesutgifter
- Strøm
- Forsikring
- Elbillader (abonnement og strøm etter forbruk)
m.m.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 637 264,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 6 549 055,- 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
Altibox

Sameiet

Navn og orgnr.
Høviktunet Boligsameie, orgnr. 918976752

Om sameiet
Sameiets navn er Høviktunet boligsameie
Sameiet består av eiendommen gnr 10 bnr 241 i Bærum kommune.

Sameiet består av 66 boligseksjoner og 1 næringsseksjon nr. 67 som består av 109 garasjeplasser i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst 24.10.2016, og reseksjonering 14.06.2017.

Sameiet har også en «fellestue» som kan leies. Det er en fullt innredet leilighet som kan brukes til selskaper, eller overnatting om man har gjester.
Fellesstuen er vanlig utstyrt med kjøkken med nødvendig dekketøy og bestikk, 2 spisebord med plass til 12 personer og ekstra stoler til ytterligere 12 personer. I stuedelen er det to sofaer. Sofaene kan også som brukes som soveplass. Egen skapseng i størrelse 160x200 cm og 2 klappsenger. Det er et vanlig bad i leiligheten. Det er ikke dyner, puter og øvrig sengetøy i Fellesstuen. Dette må leietager selv sørge for hvis du har overnattingsgjester.

Styrets årsrapport fra 2024:
- Uvidet videoovervåking med et kamera i hver hovedinngang
- Sameiet har gjennomført vår og høstdugnad
- Fellesstuen:Antall utleiedøgn i Fellesstuen var i 2024, ca. 130 døgn eller > 35,5 %.
Styret holder sine møter i Fellesstuen. Dette gjelder både ordinære styremøter og spesialmøter (sikkerhet, solcelleanlegg, mv).
- Solcelleanlegget hadde sitt første hele driftsår i 2024. Det ble produsert 98 835,40 kWh. Av denne produksjonen av strøm ble 49 936,23 kWh solgt til netteier.

Fra ekstraordinært sameietmøte i desember 2025 viser referatet:
- Strømprisen for ladestrøm fastsettes til kr 1,60 for 2026.
- Styret har vedtatt å innføre "Nabodeling" av overskuddsstrøm. Solcelleproduksjon som inngår i Nabodeling, regnes inn i sameiets budsjett for 2026 og fordeles som en del av fellesutgiftene.

Det er pr februar 2026 ikke avholdt årsmøte, men styret opplyser følgende:
- Det tekniske anlegget følges opp kontinuerlig. Ut over at billadeanlegget må utvides, er det ikke planlagt andre oppgraderinger i 2026. Takbelysningen i begge garasjeetasjer ble skiftet for 3 år siden til LED.
- Sameiet har solcelleanlegg. Det er montert tilsammen 314 solceller fordelt på alle fire tak. i 2025 produserte solcelleanlegget ca 102 000kWh.
- Det er pr ikke planer om å øke felleskostnadene mer enn KPI økningen for bygg og anlegg hvert år fremover. Dette vil imidlertid avgjøres av styret fra år til år.
- Det er pt ingen planer om låneopptak. Hvis sameiet har behov for å dekke vedlikeholdsutgifter som det ikke har vært mulig å budsjettere vil det løses ved kapitalinnkreving fra alle i sameiet.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Avdrag: Kr 0,-
Rentekostnader: Kr 0,-

Ingen lån registrert for selskapet.

Det er pr feb 2026 ikke fellesgjeld registrert på leiligheten.
Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 9 279,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2024 viser et underskudd på kr 434 342. Dette skyldes økte kommunale avgifter og driftskostnader. Underskuddet ble ført mot oppspart egenkapital.

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

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det arrangeres to dugnader i året - noen ganger med sosial samling etter endt dugnad.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt så fremt dette ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. Eierne oppfordres til å ivareta fellesskapet. Hundeeiere plikter å ta opp etterlatenskaper og katteiere må sørge for at katten ikke blir stengt ute slik at den blir vandrende rundt i fellesarealene. Eieren er ansvarlig for enhver skade som dyret påfører person eller eiendom i sameiet.

Sameiets forsikring
Storebrand Forsikring AS
Polisenr. 3466475

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 6 706 kvm (Eiertomt)
Sameiet har en pent opparbeidet tomt på ca. 6 706 m² med svært hyggelige og påkostede fellesarealer. Her er det godt med beplatning, interne asfalterte veier og pent opparbeidede sosiale møteplasser.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilter ved annonserte visninger.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Beskrivelse av nærområdet:
Leiligheten ligger sentralt og fint til på Høvik, med en rekke ulike tur- og rekreasjonsmuligheter i nærområdet. Kort avstand til fjorden med bl.a. Sarbuvollen seilforening, Strand kajakkklubb og fine strand- og bademuligheter. Fin kyststi fra Sarbuvollen, både i retning Sandvika via Høvikodden samt til Oksenøya. Det er også kort vei til flere fine badesteder- og strender på Kalvøya, Snarøya/Storøya og Veritas. Ca. 10 min. kjøring til Bærumsmarka, med flotte turmuligheter hele året. For golfentusiastene er det ikke lang vei til Ballerud, Grini og Haga Golfbaner. På vinterstid er det innendørs treningsmuligheter på Toppgolf/Nordhaug og Fornebu Golf. Flere tennisbaner i området på Blommenholm, Nadderud og Stabekk. Nadderudhallen er kun en kort kjøretur unna, med svømme- og idrettshall. I tillegg finner du fotball, håndball, bandy, dans og en rekke andre idrettslag og foreninger i nærmiljøet. Det er i tillegg et godt utvalg av treningsmuligheter i området, bl.a. EVO, Yogasenter på Ramstadsletta og SATS på Bekkestua og i Sandvika. For daglige innkjøp er det kun et par minutters gange.

Offentlig kommunikasjon:
Nærmeste bussholdeplass er 2 min gange unne i Dragveien med busser 130, 230 og N130, som har hyppige avganger til Bekkestua, Sandvika, Østerås og Skøyen. Fra Bekkestua går det både buss, trikk og T-bane. Nærmeste T-banestasjon er Gjønnes som ligger ca. 2 km fra leiligheten. Gjønnes T-banestasjon har innfartsparkering, hvor du kan stå parkert hele dagen. Her går T-banelinjen 3 mot Oslo sentrum hvert kvarter.
Kort reisevei til Sandvika, som er et moderne knutepunkt for offentlig kommunikasjon med hyppige avganger for flytog, regional-/lokaltog mot Oslo og Asker/Drammen, buss i så og si alle retninger. Flytog med avgang flere ganger i timen.

Skoler og barnehager:
Det er flere skoler og barnehager i nærheten av eiendommen. Leiligheten sogner til Høvik Barneskole som ligger 700 meter fra boligen og Ramstad Ungdomsskole som ligger ca. 700 meter fra boligen. For de eldste barna har du Nadderud Videregående Skole og Stabekk Videregående Skole. Flere barnehager i nærområdet, bl.a. Høvik Barnehage Hovedhus, Ekebergparken barnehage og Barnas Hus.

Skoler og barnehager:
Skolekrets: Boligen sokner til Høvik barneskole og Ramstad ungdomsskole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for boligblokk datert 21.08.2017.
Det foreligger ferdigattest for boligblokk datert 27.10.2020.
Det foreligger ferdigattest for solcelleanlegg datert 02.01.2024.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Leiligheten har i dag lik planløsning som opprinnelige byggetegninger.

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
Boligen ligger i område som er regulert til bolig.

Kommuneplaner
Id 202101
Navn KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype Kommuneplanens arealdel
Ikrafttredelse 21.06.2023

Reguleringsplaner
Id 2011014
Navn KIRKEVEIEN 28 OG 30
Plantype Detaljregulering
Ikrafttredelse 28.01.2015

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:

3201/10/241/37:
05.03.1987 - Dokumentnr: 7152 - Erklæring/avtale
VEDR. UTKOBLING AV SEPTIKTANK M.V.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3201 Gnr:10 Bnr:241
Gjelder denne registerenheten med flere

12.01.2016 - Dokumentnr: 26294 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Bærum Kommune
Org.nr: 935 478 715
Rett til drenering av ny vannkum
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3201 Gnr:10 Bnr:241
Gjelder denne registerenheten med flere

07.07.2016 - Dokumentnr: 625834 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Bærum Kommune
Org.nr: 935 478 715
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om restriksjonsbelte
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Bestemmelse om privat ledning i kommunal grøft
Overført fra: Knr:3201 Gnr:10 Bnr:241
Gjelder denne registerenheten med flere

06.02.2026 - Dokumentnr: 147556 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

26.10.2016 - Dokumentnr: 983106 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 37
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 54/5549

21.06.2017 - Dokumentnr: 661768 - Reseksjonering
Snr: 37
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 54/5542
Endring av sameiebrøk
Seksjon 67 overfører areal til fellesareal

05.10.2018 - Dokumentnr: 1371172 - Reseksjonering
Snr: 37
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 54/5542

Endring av tilleggsdel

01.01.2020 - Dokumentnr: 675256 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0219 Gnr:10 Bnr:241 Snr:37

01.01.2024 - Dokumentnr: 27896 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3024 Gnr:10 Bnr:241 Snr:37

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon 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 ikke tegnet boligselgerforsikring.

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. 45 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 900,-

Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. - Alle privatvisninger gratis kr. 3 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr fra OBOS kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon fra OBOS ca. kr. 4 375,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. (Sender egen faktura) kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. (Sender egen faktura) kr. 6 000,-

Samlet skal selger betale kr. 137 300,- 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 20. februar 2026

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).

Kokkerudlia 8A

Nabolaget Kokkerud/Bauneveien - vurdert av 45 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Høvik skole (1-7 kl.) 476 elever, 22 klasser	10 min 0.8 km
Bærum Montessoriskole (1-10 kl... 141 elever, 12 klasser	16 min 1.4 km
Blommenholm skole (1-7 kl.) 306 elever, 14 klasser	16 min 1.4 km
Ramstad skole (8-10 kl.) 535 elever, 38 klasser	8 min 0.6 km
Gjettum skole (8-10 kl.) 329 elever, 24 klasser	5 min 2.7 km
Nadderud videregående skole 460 elever	20 min 1.7 km
Oslo International School 90 elever	5 min 2.4 km

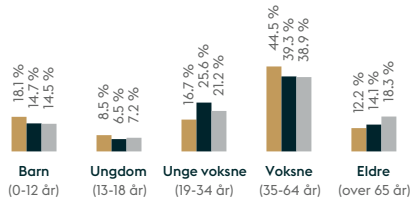
Offentlig transport

Dragveien Linje 130, 130N, 230	2 min 0.2 km
Blommenholm stasjon Linje L1	15 min 1.3 km
Haslum Linje 1, 2, 3, 5	17 min 1.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	18 min 14.4 km
Oslo Gardermoen	48 min

Barnehager

Høvik barnehage Hovedhus (1-5 ... 116 barn	10 min 0.8 km
Ekebergparken barnehage (1-5 å... 54 barn	11 min 0.9 km
Haslum barnehage Avd Nedre Has... 29 barn	16 min 1.3 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kokkerud/Bauneveien	1 032	438
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 90/100

Naboskapet
Godt vennskap 71/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

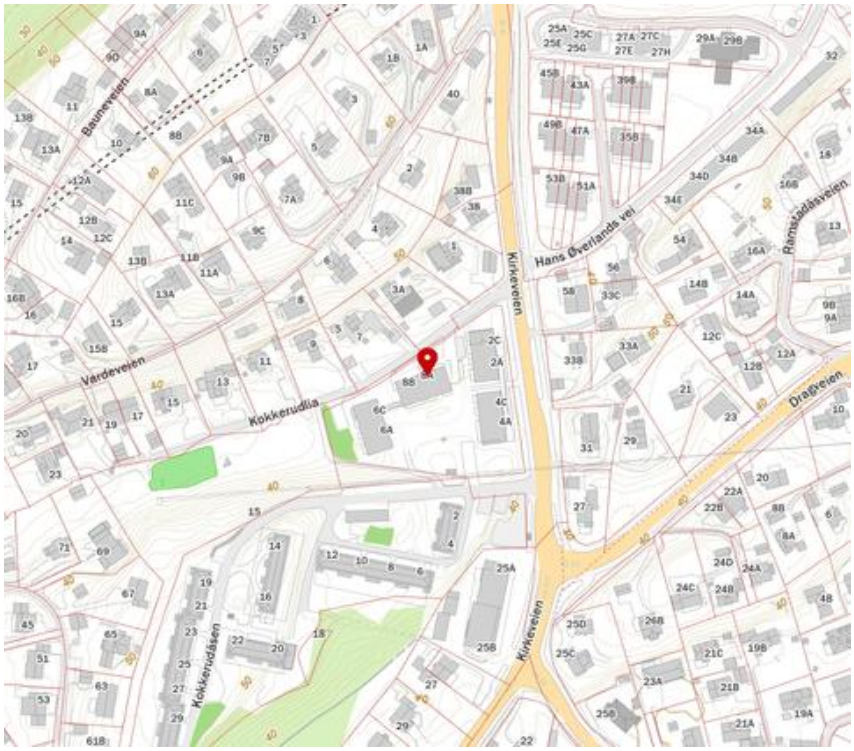
Sport

Ramstad skole	7 min
Høvik skole	9 min
Fit4 Høvik	23 min
GYM Bekkestua	4 min

Støynivået
Lite støynivå 89/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 85/100



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

EIERSKIFTERAPPORT™

Leilighet
Kokkerrudlia 8A
1363 Høvik

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
12	TG 1	Ingen vesentlige avvik
1	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Are Viggen
Dato: 10/02/2026

Kirkeveien 128
Haslum 1344
97678073
aviggen@online.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).
Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

www.bmtf.no

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.
De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning.** Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:10, Bnr: 241
Hjemmelshaver:	Maria Borgersen
Seksjonsnummer:	37
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	2017
Tomt:	6.706 m²
Kommune:	Bærum

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Nordvik bolig avd. Sandvika
Befaringsdato:	06.02.2026
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

©mstr.no

www.bmtf.no

OM TOMTEN:
Tomt sameie 6.706 m2, pent opparbeidet.

OM BYGGEMETODEN:
Boligblokk antatt fundamentert på fast masse / fjell, med bære konstruksjoner i stål og betong.
Gulv på grunn og kjellervegger i betong. Bærevegger og etasjeskiller i betong.
Yttervegger teglstein og panel. Flatt tak.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Leiligheten fremstår vedlikeholdt, med normal bruks slitasje iht. alder.

ANNET:
Sameie Kokkerudlia. Byggeår 2017.
2 roms leilighet i 1 etasje, heis, mark terrasse og bod i kjeller.
Garasje plass i felles garasje, m/lader.

Sentralt beliggende på Høvik / Haslum, med gangavstand til buss, t-bane og tog.
Korte avstander til barnehage, skoler og forretninger.

Oppvarming, varmekabel bad, øvrige rom løse el panel ovner.
Varmtvanns bereder i vaskerom / teknisk rom.

Ventilasjon, eget balansert ventilasjon med avtrekk via kanal fra bad og kjøkken. Kjøkken ventilator med avtrekk via kanal, øvrige rom til luft fra ventiler.

Teknisk, døråpner, heis, tv, internett, automatsikringer og røykvarslere / sprinkler anlegg i leiligheten.

DOKUMENTKONTROLL:
Se eiendom.
Opplysninger gitt av hjemmelshaver.
Egenerklæringsskjema fremlagt.
Dette skjema følger som vedlegg til salgsprospekt. Det anbefales interessenter å lese igjennom skjema før et eventuelt salg / kjøp.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Gulv, fliser bad og vaskerom, øvrige rom parkett.
Vegg, fliser bad og øvrige rom malte flater.
Tak, malte flater.

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

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Ingen.

FELLESKOSTNADER:

©mstr.no

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Etasje 1	53			
Terrasse				11
Bod kjeller		4		
SUM BYGNING	53	4		11
SUM BRA	57			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Garasje felles anl.		14		
SUM BYGNING		14		
SUM BRA				

BRA-i:

Arealet er oppmålt med laser. Rommene er definert ut fra bruk, uavhengig av hva de er godkjent for av bygningsmyndigheter.
1 etasje: Kjøkken, stue, bad, vaskerom, gang, bod (3,5 m2) og 1 soverom.

BRA-e:

Kjeller bod 4,0 m2.
Garasjeplass i felles garasje m/lader.

MERKNADER OM AREAL:

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):
Overskyet.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:
Maria Borgersen

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Are Viggen

Byggmester og takstmann med 35 års erfaring og kompetanse fra bygg og anleggsbransjen.

10/02/2026



Are Viggen

©mstr.no

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

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.

Bad fra 2017.
Fliser vegger og malt tak / himling.

Normal levetid / brukstid fliser 10 - 30 år.

Merknader:

TG 1 1.1.2 Overflate gulv

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.

Bad fra 2017.
Fliser gulv.

Normal levetid / brukstid fliser gulv 10 - 30 år.

Merknader:

TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2017
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 boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Plast sluk 1 stk. sjekket for membran og klemring.
Det ble søkt etter fukt på tilgjengelig overflater, uten at det ble indikert fuktforskjeller.
Det er boret hull i tilstøtende vegger til dusj sone, fra soverom.

Normal levetid / brukstid membran. 10 – 20 år.

Merknader:

1.2 Vaskerom

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TG 1 1.2.1 Overflate vegger og himling

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.

Vaskerom fra 2017.
Malte vegger og malt tak / himling.

Normal levetid / brukstid fliser 10 - 30 år.

Merknader:

TG 2 1.2.2 Overflate gulv

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 ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Se under.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Vaskerom fra 2017.
Fliser gulv.

Normal levetid / brukstid fliser gulv 10 - 30 år.

Merknader: TG2 grunnet svakt fall mot sluk og svakt fall fra terskel til sluk, 10 mm under referanse nivå på 25 mm.

TG 1 1.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2017
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. Se under.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Baderoms kabin. Plast sluk 1 stk. sjekket for membran og klemring.
Det ble søkt etter fukt på tilgjengelig overflater, uten at det ble indikert fuktforskjeller.
Det er ikke boret hull i tilstøtende vegger til vaskerom, grunnet fliser bad og betong vegger.

Normal levetid / brukstid membran. 10 – 20 år.

Merknader:

2. Kjøkken

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2017
Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkken innredning fra 2017, med slette fronter og nedfelt vaskekum i laminert benkeplate.
Det ble undersøkt for fukt rundt vaskekum, kjøleskap og oppvaskmaskin.
Det er montert automatisk vannstopper for vann i benkeskap.

Normal levetid / brukstid kjøkken innredning. 15 – 35 år.

Merknader: Dokumentasjon ikke fremvist, ligger antagelig hos styre eller i boligmappa.

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Øvrige rom fremstår overflate 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 +/- 5 mm, under refernase nivå på 25 mm.

Normal levetid / brukstid gulv, vegger og himling. 20 – 40 år.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

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.

Vinduer og terrasse dør med 3 lags isolerglass i trekarm og beslag, fra 2017.
Det ble ikke registret punkterte glass og det ble fortatt en enkel funksjons test av tilfeldig valgte vinduer.
Ytterdør fra 2017.

Normal levetid / brukstid vinduer og balkongdør. 20 – 60 år.

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

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.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Mark terrasse 11,0 m2, sør vendt, betongdekke med impregnert tre og granitt blokker.

Normal levetid / brukstid balkong. 20 – 80 år.

Merknader:

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2017
Hovedstoppekranen 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 ikke spalte på innebygget sisterne for WC.
Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Utvendig anlegg fra 2017.
Innvendige stigeledninger fra 2017.
Røranlegg i leilighet fra 2017.
Bad vegg montert toalett, servant m/skap og dusj hjørne.
Vaskerom opplegg vaskemaskin.
Fordelerskap vann plassert i vegg på vaskerom.

Normal levetid / brukstid vann og avløpsledninger 20 - 60 år.

Merknader: Dokumentasjon ikke fremvist, ligger antagelig hos styre eller i boligmappa.

TG 1 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2017
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.
Berederen er lekkasjesikret.

Egen varmtvannsbereder plassert på vaskerom.

Normal levetid / brukstid varmtvanns bereder 20 - 40 år.

Merknader: Dokumentasjon ikke fremvist, ligger antagelig hos styre eller i boligmappa.

TG 1 6.3 Ventilasjon

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2017
Det var sist inspisert i 2018
Det var rengjort i 2018
Boligen har ikke naturlig ventilasjon.
Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.
Boligen har balansert ventilasjon.
Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Eget balansert ventilasjons anlegg, aggregat plassert i vaskerom.
Avtrekk bad og kjøkken via kanal, kjøkken ventilator avtrekk via kanal.
Friskluftstilførsel via ventiler øvrige rom og avtrekk spalte under dører.

Normal levetid / brukstid ventilasjons anlegg. 20 – 50 år.

Merknader: Dokumentasjon ikke fremvist, ligger antagelig hos styre eller i boligmappa.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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 i 2017
I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.
I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.
Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.
Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.
Kabler er tilstrekkelig festet.
Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.
I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.
Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap i bod. Automatsikringer 12 kurser og digital strømmåler i eget felles skap.
Det elektriske anlegget er trolig dimensjonert opp mot dagens krav / standard.
Det elektriske anlegg er ikke vurdert, kun beskrevet.

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

Merknader: Dokumentasjon ikke fremvist, ligger antagelig hos styre eller i boligmappa.

©mstr.no

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.
Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

Tilleggsopplysninger:

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.2.2 Vaskerom Overflate gulv

TG2 grunnet svakt fall mot sluk og svakt fall fra terskel til sluk, 10 mm under referanse nivå på 25 mm.

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Borgersen, Maria Meidell	9578-5998-4-1568697	2026-02-04 14:59:30

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
4. feb. 2026

Oppdragsnummer
45-0022/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Kokkerudlia 8A, 1363 HØVIK

Meglerfirma
Nordvik Sandvika

Selgere
Maria Borgersen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
28. juni 2023

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: 223485
Forsikret i: Storebrand

Utført arbeid

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

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

Nei

---

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?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Service på Nilan anlegget i 2025. Utført av Ergotek AS. Detaljer fra kvitteringen: Nilan CP vifte standard Overhalt m/5 års garanti. Forvarmelegeme 1200W 360mm, erstatningsdel

---

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

Nei

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)

Nei

---

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.

Ja

Beskriv: Ikke i min leilighet, men for to år siden ble det observert skjeggkre i sameiet. Det ble da gjennomført forebyggende behandling i alle leiligheter og fellesområder i regi av styret.

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

Ja

Beskriv: Ikke feil som jeg selv merket noe til, men ved service på Nilan anlegget i 2025 utført av Ergotek AS i regi av styret i sameiet ble følgende gjort: - Nilan CP vifte standard Overhalt m/5 års garanti. - Forvarmelegeme 1200W 360mm, erstatningsdel

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?

Nei

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?

Nei

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 uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 45-0022/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Borgersen, Maria Meidell	**2026-02-04**

Identifikasjon

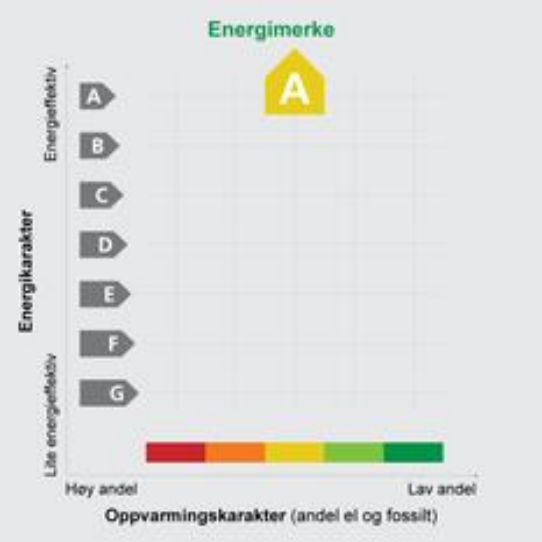
bankID Borgersen, Maria Meidell

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Kokkerudlia 8A
Postnr	1363
Sted	HØVIK
Leilighetsnr.	
Gnr.	10
Bnr.	241
Seksjonsnr.	37
Festenr.	
Bygn. nr.	300505753
Bolignr.	H0102
Merkenr.	A2017-786998
Dato	15.06.2017



Eier	JM Norge AS
Innmeldt av	Rejlers v/ Marius Bakken

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet energibehov og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi boligen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av boligen eller utskifting av utstyr.

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Bygningskategori:	BOLIGBLOKKER	
Bygningstype:	LEILIGHET	
Byggeår:	2017	
BRA:	54,0	
Dato for lekkasjetall-måling:	08.06.2017	
Type bygg:	Nybygg	
Energiregler (TEK-standard):	ENERGIREGLER 2010	Angis kun for nybygg

Programvare: Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.006

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no



Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Kokkerudlia 8A
Postnr/Sted: 1363 HØVIK
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0102
Dato: 15.06.2017 16:47:16
Energimerkenummer: A2017-786998
Ansvarlig for energiattesten: JM Norge AS
Energimerking er utført av: Rejlers v/ Marius Bakken

Gnr: 10
Bnr: 241
Seksjonsnr: 37
Festenr:
Bygnnr: 300505753

Enhet	Inngangsverdi
Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)	
MatrikkelEnhetsIdentId	566792935
ByggIdentId	522842948
BruksenhetsIdentId	540174226
AdresseIdentId	540132774
VegAdresseIdentId	71758589
Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger	
Kommunenr.	0219
Gnr.	10
Bnr.	241
Snr.	37
Fnr.	
Gateadresse	Kokkerudlia 8A
Postnummer	1363
Poststed	HØVIK
Bygningsnr.	300505753
Bolignr.	H0102
Beskrivelse bolig/bygning	
Dato fil opprettet	09.06.2017
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2017
Bygg standard	
Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2010
Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanllegg	false
Er vurdering opplastet	false
Dato for opplastning	

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Varmeanlegg	false
Er vurdering opplastet	false
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	false
Er vurdering opplastet	false
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	false
Er vurdering opplastet	false
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	8 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	12 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	6 m²
Oppvarmet BRA	54 m²
Totalt BRA	54 m²
Oppvarmet luftvolum	130 m³
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,14 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,90 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	11,2 %
Normalisert kuldebroverdi	0,04 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	17,6 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,73 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	08.06.2017
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	85 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	83 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,58 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	98 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h

Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,22
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk;
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming;
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,58
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,42
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,03
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,97
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,98
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,42
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystem.	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbasert varmesystemet.	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	9.6.2017
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,006
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Rejlers
Navn person	Marius Bakken

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Romoppvarming	3,4

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Ventilasjonsvarme		2,5
Driftstid varmtvann	29,8 h	
Vifter		5,8
Pumper		0,0
Belysning		11,4
TekniskUtstyr		17,5
Romkjoling		0,0
Ventilasjonskjoling		0,0
TotaltNettoEnergibehov		70,4

Beregnet levert energi ved normalisert klima	2827 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	52,06 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	944 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	52,06 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	2827 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	2827 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	2827 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	48,4 %

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 2936
HØVIKTUNET BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i HØVIKTUNET BOLIGSAMEIE

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

10. april 2025 kl. 18:00, Ramstad skole, bygning B, Auditorium 2.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

Regnskap og revisors beretning legges inn i Årsmøtedokumentet når styret får dette fra foretningsfører

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Varslede spørsmål til regnskapet 2024
7. Fastsettelse av honorarer
8. Fysisk sikring av sameiet
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i HØVIKTUNET BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styret innstiller på at styrets leder er møteleder for Årsmøtet 2025.

Forslag til vedtak

[Navn] er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Styrets innstilling

Det er innlevert oppmøtebankett fra i alt x eierseksjoner. y av oppmøteblankettene gis som fullmakt. Alle x oppmøteblanketter godkjennes.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Sverre Norgren foreslått. Som protokollvitne foreslås Truls Jørgensen.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Styrets innstilling

Alle seksjonseiere har fått melding via VIBBO.no, e-post til egen e-postadresse og SMS-melding den 16. februar. I varselet som ble sendt ut ble det bedt om at innkomne saker ble sendt styret før 6. mars.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen og saksliste godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår føre årets resultat mot egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.

Vedlegg

1. Styrets arbeid 2024.pdf
2. 2936 Årsregnskap 2024.pdf
3. 2936 Revisjonsberetning.pdf

Sak 6

Varslede spørsmål til regnskapet 2024

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Spørsmål til årets regnskap er varslet fra sameiere er:

- Hvorfor får hver enkelt sameier økt formue til Skatteetaten med utgangspunkt i eierseksjon 67?
- Hvorfor får hver enkelt sameier økt inntekt som begrunnes med inntekter til sameiet? Vi vet at dette punktet skyldes renteinntekter og overskudd fra sameiets forrige forsikringsselskap, Gjensidige forsikring.

Forvalter fra OBOS vil kort redegjøre for disse to spørsmålene.

Forslag til vedtak
Årsmøte tar forvalter gjennomgang av disse spørsmålene til etterretning.

Sak 7

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 140 000 for 2024.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at Årsmøtet vedtar at styrehonoraret for 2024 fastsettes til kr. 140 000

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr. 140 000.

Sak 8

Fysisk sikring av sameiet

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Sameiet vårt har opplevd svært mange uheldige hendelser. Bare de siste 12 månedene har det blitt gjennomført 3 innbrudd i sameiet.

I det siste innbruddet ser styret at uvedkommende enkelt kommer seg inn i blokkene ved bare hjelp av en vanlig, kraftig skrutrekker.

Sameiet kan gjøre to tiltak siste året som øker sikkerheten i sameiet:

- Sikre alle 26 dørene som gir tilgang til blokkene og fellesbodene med sikringsbeslag
- Utvide overvåkingsanlegget med videokameraer i alle fellesbodene

De dørene som kan sikres med sikringsbeslag er

Til blokk 2 - hovedinngangsdøra, 4 dører til fellesbodene (inngangsdøra til blokken fra U1 har allerede fått montert sikringsbeslag)

Til blokk 4 - hovedinntaksdøra, inngangsdøra fra U1 til blokken

Til blokk 6 - hovedinngangsdøra, inngangsdørene fra U1 og 2 til blokken og 4 dører til fellesbodene

Til blokk 8 - hovedinngangsdøra, inngangsdører fra U1 og U2 til blokken og 4 dører til fellesbodene

I garasjeetasjene - Sidedørene til garasjeportene i U1 og U2 og døren til hovedinntaksrommet for strøm og fibernett.

I tillegg sikres dørene til sprinklerrommet, styreboden og inn fra utvendig balkong over innkjøringen til U2.

Sikringsbeslag av alle dører som oppramset over, er vedtatt av styret i møtet 06.03.25.

Overvåkingsanlegget kan utvides med et videoovervåkingskameraer til 4 av fellesbodene men den største fellesboden i nr. 2 får 2 videokameraer. Anslagsvis koster utvidelse av overvåkingsanlegget kr. 60 000.

Styrets innstilling
Årsmøtet vedtar å utvide overvåkingsanlegget til også å omfatte alle 5 fellesbodområdene.

Forslag til vedtak
Styret anbefaler at tiltaket med utvidelse av overvåkingsanlegget i fellesbodene iverksettes.

Sak 9
Valg av tillitsvalgte

Styret i Høviktunet boligsameie består av 3 - 5 medlemmer og 1 til 2 varamedlemmer. Funksjonstiden for styrets medlemmer er 2 år.

I 2025 er 2 styremedlemmer og et varamedlem på valg. Disse er

- Styremedlem Katarina Hjemdal - har flyttet, nytt styremedlem foreslås Kaya Emile Berge
- Styremedlem Ole Rolf Lied - gjenvelges
- Varamedlem Marit Myrmæl - gjenvelges

Valgkomiteen er ikke vedtektsfestet, men er svært nyttig for styret for å får gode styremedlemmer. I 2024 ble det ikke valgt valgkomite. Valgkomiteens finksjonstid er 1 år. For 2025 foreslås

- Mette-Marit Enge Jørgensen
- Morten Skjennem

Innstilling
Styret anbefales at

- Kaya Emilie Berge og
- Ole Rolf Lied velges som styremedlemmer og
- Marit Myrmæl velges som varamedlem.

Til valgkomiteen anbefales at

- Mette-Marit Enge Jørgensen og
- Morten Skjennem velges

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Kaya Emile Berge
- Ole Rolf Lled

Valg av 1 varamedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Marit Myrmæl

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Mette-Marit Enge Jørgensen
- Morten Skjennem

Styrets årsrapport

2024 ble også et aktivt år for sameiets styre. Styret har hatt 10 styremøter, 7 møter første halvår og 3 møter høsten 2023. Styremøtet 22. februar ble gjennomført for gjennomgang av innbruddet i sameiet 20. februar som eneste sak.

Styret for sameiet består av

Styrets leder: Jo-Sigurd Børke

Styremedlemmer: Katarina Hjemdal

Emelie Sofia Westrup

Ole Rolf Lied

Sverre Norgren

Varamedlem: Marit Myrmæl

De løpende arbeidsoppgavene som styret ivaretar er delt slik at hvert enkelt styremedlem har sine hovedansvarsområder.

Styrets leder har overordnet ansvar og deltar i de fleste løpende aktivitetene i tillegg til å forberede styresaker og lede styrets møter. Hovedansvarsområdene er fordelt slik:

- Emeile Sofia Westrup of Marit Myrmæl: Daglig drift og oppfølging av Fellesstuen
- Katarina Hjemdal: Oppfølging av uteanlegget (sommer og vinter) og leverandør av gartnertjenester fra Grønt og Rent AS
- Ole Lied: Økonomioppfølging, solcelleanlegget
- Sverre Norgren: Garasjeanlegget, nøkkelbrikkene til hele sameiet, overvåkingsanlegget og andre praktiske og tekniske forhold.

Av de viktigste sakene som styret har arbeidet med oppsummeres:
Plassering av oppstillingsplass for innsamlingskonteinere for Glass- og metallavfall

Løpende oppmerksomhet av alle driftsoppgaver i sameiet herunder økonomioppfølging.

Felleskostnadene
Styrets mål om at økningen av felleskostnadene ikke skal overstige KPI, konsumprisindeksen, det enkelte år. Dette målet har styret holdt hvert år siden innflyttingen i sameiet, men utviklingen i generell KPI og KPI for bygg og anlegg har vårt ekstra stor siden 2023. I 2024 var bygg og anleggs-KPI på hele 8,9 %. I tillegg øker kostnadene for vann, avløp og renovasjon mer enn generell KPI.

Arbeidet med reforhandlet leverandøravtaler fortsatte i 2024. Den største endringen ble at leasingavtalen med Securitas om leie av overvåkingsanlegget ble avløst av innkjøp av nytt anlegg som sameiet selv eier for nye videokameraer. Innsparingstiden for egeneid anlegg i forhold til leaset anlegg er på < 2 år.

Fra og med 2024 inngår ettersyn og service av alles Nilan-anlegg som en del av fellesutgitene.

Styret har hatt betydelig oppmerksomhet mot å fastsette riktig nivå for driftsutgiftene av garasjeanlegget gjennom flere år. Sameiet har et omfattende og til dels komplisert garasjeanlegg som er ressurskrevende å drifte. Fordi 31 av 109 garasjeplasser eies av privatpersoner som ikke er sameiere, er det viktig at garasjedriften dekkes av hver enkelt eier av garasjeplassene. Nivået for garasjedriften ble fastsatt av styret til kr. 613 for 2025.

Andre forhold
Etter vedtak i Årsmøtet 2024 har styret utvidet videoovervåkingsanlegget med et kamera i hver hovedinngang.

Etableringen av vannanlegget har vært positivt. Det blir montert en vannmåler for dette anlegget og styret forsøker å skru av automatisk vanning av planter og hekker når det regner ute.

Sameiet har gjennomført vår- og høstdugnader.

Styret har bedt alle sameiere om ettersyn av avløpene fra alles kjøkken. Mange kjøkkenavløp var feilmontret fra JM Norges side. Feilmonteringene som ble oppdaget er rettet av rørlegger.

Signert ny avtale med VikenFiber om ny avtale for Internett og TV- Den nye avtalen gjelder i tre år. Kostnaden for hver enkelt sameier økte med 7,5 %, fra kr. 400 til kr. 430 pr. måned. Kapasiteten for Internett økte samtidig for alle sameiere.

Gjennomført en varslet brannøvelse (evakueringsøvelse). Mer enn 2/3 av semeiere var hjemme og deltok i øvelsen. Eiere med husdyr (hunder og katter) og tok med disse ut av leilighetene sine før alarmene ble utløst. Øvelsen ble godt gjennomført og alle alarmer og rømningsveier fungerte for forutsatt.

Også i 2024 ble det gjennomført en felles treff ved pergolaen med servering av gløgg, pepperkaker og klementiner knyttet til tenning av julegrana.

Fordi 2G-nettet er varslet lagt ned, er kommunikasjonskortene i alle 4 heisene skiftet til 4G-kort. Dette ble gjort etter gjennomgang og vedtak i Årsmøtet 2024.

Årsmøtet 2024 vedtok mindre justeringer av sameiets Vedtekter og husordensregler

Sameiet skiftet forsikringsselskap i 2024. Det nye forsikringsselskapet, Storebrand, tilbød en forsikringspremie som er > 20% lavere enn sameiets gamle forsikringsselskap, Gjensidige. Sameiets egenandel er også lavere med hht. kr. 10 000 og kr. 12 000.

Fellesstuen
Antall utleiedøgn i Fellesstuen var i 2024, ca. 130 døgn eller > 35,5 %.

Styret holder sine møter i Fellesstuen. Dette gjelder både ordinære styremøter og spesialmøter (sikkerhet, solcelleanlegg, mv).

Noen få sameiere har benyttet Fellesstuen til egne ettermiddagsmøter.

· Det har vært flere uønskede hendelser i sameiet i 2025

- I februar og juni hadde sameiet innbrudd.
- I april var det en stor skade av en balkongdør
- Omfattende tagging av leveggen mot Kirkeveien og trebeskyttelsen rundt høyspentmasten
- Høsten 2024 oppdaget styret en større vannskade fra tunet og ned til veggen ved garasjeanlegget i U1
- I tillegg har oppdaget styret i januar 2025 feilmontering av ledelys rømningsveier ute på alle svalganger

Utvendig trapp
Sent høsten 2024, etter at første snøfall, oppdaget hele sameiet at den utvendige trappen som går fra tunet og ned til gjesteparkering U1 har varmekabler. Varmekablene har aldri tidligere fungert før denne vintersesongen.

Solcelleanlegget

Solcelleanlegget hadde sitt første hele driftsår i 2024. Det ble produsert 98 835,40 kWh. Av denne produksjonen av strøm ble 49 936,23 kWh solgt til netteier.

Styrets arbeid 2024

2024 ble også et aktivt år for sameiets styre. Styret har hatt 10 styremøter, 7 møter første halvår og 3 møter høsten 2023. Styremøtet 22. februar ble gjennomført for gjennomgang av innbruddet i sameiet 20. februar som eneste sak.

Styret for sameiet består av

Styrets leder:	Jo-Sigurd Børke
Styremedlemmer:	Katarina Hjemdal
	Emelie Sofia Westrup
	Ole Rolf Lied
	Sverre Norgren
Varamedlem:	Marit Myrmæl

De løpende arbeidsoppgavene som styret ivaretar er delt slik at hvert enkelt styremedlem har sine hovedansvarsområder.

Styrets leder har overordnet ansvar og deltar i de fleste løpende aktivitetene i tillegg til å forberede styresaker og lede styrets møter. Hovedansvarsområdene er fordelt slik:

- ✓ Emeile Sofia Westrup og Marit Myrmæl: Daglig drift og oppfølging av Fellesstuen
- ✓ Katarina Hjemdal: Oppfølging av uteanlegget (sommer og vinter) og leverandør av gartnertjenester fra Grønt og Rent AS
- ✓ Ole Lied: Økonomioppfølging, solcelleanlegget
- ✓ Sverre Norgren: Garasjeanlegget, nøkkelbrikkene til hele sameiet, overvåkingsanlegget og andre praktiske og tekniske forhold.

Av de viktigste sakene som styret har arbeidet med oppsummeres:

- Plassering av oppstillingsplass for innsamlingskonteinere for glass-og metallavfall
- Løpende oppmerksomhet av alle driftsoppgaver i sameiet herunder økonomioppfølging.
- Felleskostnadene

    - Styrets mål om at økningen av felleskostnadene ikke skal overstige KPI, konsumprisindeksen, det enkelte år. Dette målet har styret holdt hvert år siden innflyttingen i sameiet, men utviklingen i generell KPI og KPI for bygg og anlegg har vårt ekstra stor siden 2023. I 2024 var bygg og anleggs-KPI på hele 8,9 %. I tillegg øker kostnadene for forsikring, vann, avløp og renovasjon mer enn generell KPI.

    - Arbeidet med reforhandlet leverandøravtaler fortsatte i 2024. Den største endringen ble at leasingavtalen med Securitas om leie av overvåkingsanlegget ble avløst av innkjøp av nytt anlegg som sameiet selv eier for nye videokameraer. Innsparingstiden for egeneid anlegg i forhold til leaset anlegg er på < 2 år.

    - Fra og med 2024 inngår ettersyn og service av alles Nilan-anlegg som en del av fellesutgitene.

- Styret har hatt betydelig oppmerksomhet mot å fastsette riktig nivå for driftsutgiftene av garasjeanlegget gjennom flere år. Sameiet har et omfattende og til dels komplisert garasjeanlegg som er ressurskrevende å drifte. Fordi 31 av 109 garasjeplasser eies av privatpersoner som ikke er sameiere, er det viktig at garasjedriften dekkes av hver enkelt eier av garasjeplassene. Nivået for garasjedriften ble fastsatt av styret til kr. 606 for 2024.

- Etter vedtak i Årsmøtet 2024 har styret utvidet videoovervåkingsanlegget med et kamera i hver hovedinngang.

- Etableringen av vannanlegget har vært positivt. Det blir montert en vannmåler for dette anlegget og styret forsøker å skru av automatisk vanning av planter og hekker når det regner ute.

- Sameiet har gjennomført vår- og høstdugnader.

- Styret har bedt alle sameiere om ettersyn av avløpene fra alles kjøkken. Mange kjøkkenavløp var feilmontret fra JM Norges side. Feilmonteringene som ble oppdaget er rettet av rørlegger.

- Signert ny avtale med VikenFiber om ny avtale for Internett og TV- Den nye avtalen gjelder i tre år. Kostnaden for hver enkelt sameier økte med 7,5 %, fra kr. 400 til kr. 430 pr. måned. Kapasiteten for Internett økte samtidig for alle sameiere.

- Gjennomført en varslet brannøvelse (evakueringsøvelse). Mer enn 2/3 av semeiere var hjemme og deltok i øvelsen. Eiere med husdyr (hunder og katter) og tok med disse ut av leilighetene sine før alarmene ble utløst. Øvelsen ble godt gjennomført og alle alarmer og rømningsveier fungerte for forutsatt.

- Også i 2024 ble det gjennomført en felles treff ved pergolaen med servering av gløgg, pepperkaker og klementiner knyttet til tenning av julegrana.
- Fordi 2G-nettet er varslet lagt ned, er kommunikasjonskortene i alle 4 heisene skiftet til 4G-kort. Dette ble gjort etter gjennomgang og vedtak i Årsmøtet 2024.
- Årsmøtet 2024 vedtok mindre justeringer av sameiets Vedtekter og husordensregler
- Sameiet skiftet forsikringsselskap i 2024. Det nye forsikringsselskapet, Storebrand, tilbød en forsikringspremie som er > 20% lavere enn sameiets gamle forsikringsselskap, Gjensidige. Sameiets egenandel er også lavere med nytt forsikringsselskap hht. kr. 10 000 mot kr. 12 000 i Gjensidige forsikring.
- Fellesstuen
    - Antall utleiedøgn i Fellesstuen var i 2023, ca. 130 døgn eller > 35,5 %.
    - Styret holder sine møter i Fellesstuen. Dette gjelder både ordinære styremøter og spesialmøter (sikkerhet, solcelleanlegg, mv).
    - Noen få sameiere har benyttet Fellesstuen til egne ettermiddagsmøter.
- Det har vært flere uønskede hendelser i sameiet i 2025
    - I februar og juni hadde sameiet innbrudd
    - I april var det en stor skade av en balkongdør
    - Omfattende tagging av leveggen mot Kirkeveien og trebeskyttelsen rundt høyspentmasten
    - Høsten 2024 oppdaget styret en større vannskade fra tunet og ned til veggen ved U1
    - I tillegg har oppdaget styret i januar 2025 feilmontering av ledelys rømningsveier ute på alle svalganger
- Sent høsten 2024, etter at første snøfall, oppdaget hele sameiet at den utvendige trappen som går fra tunet og ned til gjesteparkering U1 har varmekabler. Varmekablene har aldri tidligere fungert før denne vintersesongen.
- Solcelleanlegget hadde sitt første hele driftsår i 2024. Det ble produsert 98 835,40 kWh. Av denne produksjonen av strøm ble 49 936,23 kWh solgt til netteier.

HØVIKTUNET BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 918 976 752, KUNDENR. 2936

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 565 972	2 696 064	2 342 000	2 834 776
Garasjer	9	839 684	1 063 633	1 033 320	801 804
Ladeinntekter EL-bil		0	0	42 000	0
Andre inntekter	3	164 475	1 998 571	0	170 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 570 131**	**5 758 268**	**3 417 320**	**3 806 580**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-19 740	-15 628	-16 920	-19 740
Styrehonorar	5	-140 000	-110 000	-120 000	-140 000
Avskrivninger	12	-111 491	-16 968	0	0
Revisjonshonorar	6	-10 727	-4 880	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-105 073	-49 961	-102 861	-108 000
Konsulenthonorar		0	-3 361	-25 000	-25 000
Drift og vedlikehold	7	-1 639 932	-898 475	-1 480 295	-1 472 137
Forsikringer		-206 035	-106 982	-236 612	-250 000
Kommunale avgifter	8	-587 674	-510 057	-428 000	-600 000
Garasjer		0	-1 353 651	0	0
Energi/fyring		-192 784	-92 208	-144 000	-130 000
TV-anlegg/bredbånd		-345 586	-332 856	-361 000	-344 916
Andre driftskostnader	10	-708 027	-297 163	-435 810	-610 785
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-4 067 069**	**-3 792 190**	**-3 356 498**	**-3 706 578**
DRIFTSRESULTAT		**-496 938**	**1 966 077**	**60 822**	**100 002**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	62 596	57 173	20 000	20 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**62 596**	**57 173**	**20 000**	**20 000**
ÅRSRESULTAT		**-434 342**	**2 023 250**	**80 822**	**120 002**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	2 023 250		
Fra opptjent egenkapital		-434 342	0		

Transaction 09222115557541867051 Signed JB, ORL, KH, ESW, SN

HØVIKTUNET BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 918 976 752, KUNDENR. 2936

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	12	2 021 015	2 019 167
SUM ANLEGGSMIDLER		**2 021 015**	**2 019 167**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		12 803	7 151
Kundefordringer		0	11 327
Forskuddsbetalte kostnader		87 620	113 245
Andre kortsiktige fordringer	13	48 258	16 144
Driftskonto OBOS-banken		56 676	295 774
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	3
Sparekonto OBOS-banken		997 944	1 068 431
SUM OMLØPSMIDLER		**1 203 301**	**1 512 074**
SUM EIENDELER		**3 224 316**	**3 531 241**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		2 892 417	3 326 759
SUM EGENKAPITAL		**2 892 417**	**3 326 759**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		36 812	39 799
Leverandørgjeld		295 051	164 679
Skyldige offentlige avgifter		0	5
Annen kortsiktig gjeld	14	35	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**331 898**	**204 483**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 224 316**	**3 531 241**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bærum, __.__.2025
Styret i Høviktunet Boligsameie

Jo-Sigurd Børke Ole Rolf Lied Katarina Hjemdal

Transaction 09222115557541867051 Signed JB, ORL, KH, ESW, SN

Emelie Sofia Westrup Sverre Norgren

Transaction 09222115557541867051 Signed JB, ORL, KH, ESW, SN

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader2	2 059 884
TV/Internett	170 280
TV/Internett 2	169 488
Diverse 2	166 320
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 565 972**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Skadeoppgjør	654
Nettinnbetalinger	136 246
Nøkler	1 350
Utleie	26 225
SUM ANDRE INNTEKTER	**164 475**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-19 740
SUM PERSONALKOSTNADER	**-19 740**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

Transaction 09222115557541867051 Signed JB, ORL, KH, ESW, SN

Transaction 09222115557541867051 Signed JB, ORL, KH, ESW, SN

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 140 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 727.

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-336 504
Drift/vedlikehold VVS	-52 696
Drift/vedlikehold elektro	-43 600
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-499 546
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-23 670
Drift/vedlikehold heisanlegg	-315 904
Drift/vedlikehold brannsikring	-161 234
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-120 571
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-82 425
Kostnader dugnader	-3 783
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 639 932**

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-419 098
Renovasjonsavgift	-168 576
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-587 674**

NOTE: 9
GARASJER

INNTEKTER GARASJER

Leieinntekter	839 684
SUM INNTEKTER GARASJER	**839 684**

SUM GARASJER	**839 684**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-14 996
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-49 738
Vaktmestertjenester	-140 846
Vakthold	-45 349
Renhold ved firmaer	-123 270
Andre fremmede tjenester	-315 633
Andre kontorkostnader	-2 349
Kontingenter	-3 650
Bank- og kortgebyr	-3 498
Velferdskostnader	-8 697

Transaction 09222115557541867051 Signed JB, ORL, KH, ESW, SN

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-708 027**

Transaction 09222115557541867051 Signed JB, ORL, KH, ESW, SN

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter bank	39 672
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	140
Andre renteinntekter	22 784
SUM FINANSINNTEKTER	**62 596**

NOTE: 12
VARIGE DRIFTSMIDLER

Solcelleanlegg		
Tilgang 2023	2 075 735	
Avskrevet tidligere	-16 968	
Avskrevet i år	-104 117	
		1 954 650
Beholderskap		
Tilgang 2024	73 738	
Avskrevet i år	-7 374	
		66 364
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**2 021 015**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-111 491**

NOTE: 13
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Utlegg skadesaker	45 423
Andre kortsiktige fordringer (felleskostnader)	2 835
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**48 258**

NOTE: 14
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gebyr og fakturaomkostninger	-35
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-35**

Transaction 09222115557541867051 Signed JB, ORL, KH, ESW, SN

Resultatanalyse 2024
Høviktunet Boligsameie

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Innkrevde felleskostnader	2 565 972	2 342 000	-223 972	-10 %
Garasjer	839 684	1 033 320	193 636	19 %
Ladeinntekter EL-bil	0	42 000	42 000	100 %
Andre inntekter	164 475	0	-164 475	100 %
Sum driftsinntekter	**3 570 131**	**3 417 320**	**-152 811**	**-4 %**
Driftskostnader				
Personalkostnader	-19 740	-16 920	2 820	-17 %
Styrehonorar	-140 000	-120 000	20 000	-17 %
Avskrivninger	-111 491	0	111 491	100 %
Revisjonshonorar	-10 727	-6 000	4 727	-79 %
Forretningsførerhonorar	-105 073	-102 861	2 212	-2 %
Konsulenthonorar	0	-25 000	-25 000	100 %
Drift og vedlikehold	-1 639 932	-1 480 295	159 637	-11 %
Forsikringer	-206 035	-236 612	-30 577	13 %
Kommunale avgifter	-587 674	-428 000	159 674	-37 %
Energi/fyring	-192 784	-144 000	48 784	-34 %
TV-anlegg/bredbånd	-345 586	-361 000	-15 414	4 %
Andre driftskostnader	-708 027	-435 810	272 217	-62 %
Sum driftskostnader	**-4 067 069**	**-3 356 498**	**710 571**	**-21 %**
Driftsresultat	**-496 938**	**60 822**	**557 760**	**917 %**
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	62 596	20 000	-42 596	-213 %
Res. finansinnt./-kostnader	**62 596**	**20 000**	**-42 596**	**-213 %**
Årsresultat	**-434 342**	**80 822**	**515 164**	**637 %**

Transaction 09222115557541867051 Signed JB, ORL, KH, ESW, SN

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i HØVIKTUNET BOLIGSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til HØVIKTUNET BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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 sameiet 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiet 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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 3U7MQ-VN7UU-EO1HS-PEZQ1-GNZOH-5OF8J

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 10.04.25
Selskapsnummer: 2936 **Selskapsnavn:** HØVIKTUNET BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til årsmøte 2025 for HØVIKTUNET BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 918976752
Møtet ble avholdt 10. april kl. 18:00, Ramstad skole, bygning B, Auditorium 2.

Antall stemmeberettigede som deltok: 26
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling
Styret innstiller på at styrets leder er møteleder for Årsmøtet 2025.

> **Forslag til vedtak:**
> [Navn] er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt. Jo-Sigurd Børke ble valgt som møteleder**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Styrets innstilling
Det er innlevert oppmøtebankett fra i alt x eierseksjoner. y av oppmøteblankettene gis som fullmakt. Alle x oppmøteblanketter godkjennes.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Sverre Norgren foreslått. Som protokollvitne foreslås Truls Jørgensen.
>
> ✓ **Vedtatt. Eirik Egeland (OBOS-representant) ble valgt som protokollfører. Som protokollvitne ble Truls Jørgensen valgt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Styrets innstilling
Alle seksjonseiere har fått melding via VIBBO.no, e-post til egen e-postadresse og SMS-melding den 16. februar. I varselet som ble sendt ut ble det bedt om at innkomne saker ble sendt styret før 6. mars.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen og saksliste godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår føre årets resultat mot egenkapitalen.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Varslede spørsmål til regnskapet 2024

Spørsmål til årets regnskap er varslet fra sameiere er:

- Hvorfor får hver enkelt sameier økt formue til Skatteetaten med utgangspunkt i eierseksjon 67?
- Hvorfor får hver enkelt sameier økt inntekt som begrunnes med inntekter til sameiet? Vi vet at dette punktet skyldes renteinntekter og overskudd fra sameiets forrige forsikringsselskap, Gjensidige forsikring.

Forvalter fra OBOS vil kort redegjøre for disse to spørsmålene.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøte tar forvalter gjennomgang av disse spørsmålene til etterretning.
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 140 000 for 2024.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at Årsmøtet vedtar at styrehonoraret for 2024 fastsettes til kr. 140 000

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr. 140 000.
>
> ✓ **Vedtatt. Enstemmig vedtatt**

8. Fysisk sikring av sameiet

Sameiet vårt har opplevd svært mange uheldige hendelser. Bare de siste 12 månedene har det blitt gjennomført 3 innbrudd i sameiet.

I det siste innbruddet ser styret at uvedkommende enkelt kommer seg inn i blokkene ved bare hjelp av en vanlig, kraftig skrutrekker.

Sameiet kan gjøre to tiltak siste året som øker sikkerheten i sameiet:

- Sikre alle 26 dørene som gir tilgang til blokkene og fellesbodene med sikringsbeslag
- Utvide overvåkingsanlegget med videokameraer i alle fellesbodene

De dørene som kan sikres med sikringsbeslag er

Til blokk 2 - hovedinngangsdøra, 4 dører til fellesbodene (inngangsdøra til blokken fra U1 har allerede fått montert sikringsbeslag)

Til blokk 4 - hovedinntaksdøra, inngangsdøra fra U1 til blokken

Til blokk 6 - hovedinngangsdøra, inngangsdørene fra U1 og 2 til blokken og 4 dører til fellesbodene

Til blokk 8 - hovedinngangsdøra, inngangsdører fra U1 og U2 til blokken og 4 dører til fellesbodene

I garasjeetasjene - Sidedørene til garasjeportene i U1 og U2 og døren til hovedinntaksrommet for strøm og fibernett.

I tillegg sikres dørene til sprinklerrommet, styreboden og inn fra utvendig balkong over innkjøringen til U2.

Sikringsbeslag av alle dører som oppramset over, er vedtatt av styret i møtet 06.03.25.

Overvåkingsanlegget kan utvides med et videoovervåkingskameraer til 4 av fellesbodene men den største fellesboden i nr. 2 får 2 videokameraer. Anslagsvis koster utvidelse av overvåkingsanlegget kr. 60 000.

Styrets innstilling
Årsmøtet vedtar å utvide overvåkingsanlegget til også å omfatte alle 5 fellesbodområdene.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret anbefaler at tiltaket med utvidelse av overvåkingsanlegget i fellesbodene iverksettes.
>
> ✓ **Vedtatt. Enstemmig vedtatt**

9. Valg av tillitsvalgte

Styret i Høviktunet boligsameie består av 3 - 5 medlemmer og 1 til 2 varamedlemmer. Funksjonstiden for styrets medlemmer er 2 år.

I 2025 er 2 styremedlemmer og et varamedlem på valg. Disse er

- Styremedlem Katarina Hjemdal - har flyttet, nytt styremedlem foreslås Kaya Emile Berge
- Styremedlem Ole Rolf Lied - gjenvelges
- Varamedlem Marit Myrmæl - gjenvelges

Valgkomiteen er ikke vedtektsfestet, men er svært nyttig for styret for å får gode styremedlemmer. I 2024 ble det ikke valgt valgkomite. Valgkomiteens finksjonstid er 1 år. For 2025 foreslås

- Mette-Marit Enge Jørgensen
- Morten Skjennem

Innstilling
Styret anbefales at

- Kaya Emilie Berge og
- Ole Rolf Lied velges som styremedlemmer og
- Marit Myrmæl velges som varamedlem.

Til valgkomiteen anbefales at

- Mette-Marit Enge Jørgensen og
- Morten Skjennem velges

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Kaya Emile Berge
Ole Rolf Lled

Valgt v/ akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Kaya Emile Berge
Ole Rolf Lled

Varamedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Marit Myrmæl

Valgt v/ akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Marit Myrmæl

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Mette-Marit Enge Jørgensen
Morten Skjennem

Valgt v/ akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Mette-Marit Enge Jørgensen
Morten Skjennem

HUSORDENSREGLER FOR HØVIKTUNET BOLIGSAMEIE.

GENERELT

1.
Husordensreglene er en veiledning i ”god naboskikk” og inneholder forhold som må iakttas av hensyn til sameiets drift og sikkerhet. Alle har et ansvar for å bidra til et trivelig bomiljø.
2.
Beboerne plikter å rette seg etter husordensreglene til enhver tid, og er ansvarlig for at reglene overholdes av alle hustandsmedlemmer og deres besøkende.
3.
Styrets medlemmer plikter å påse at husordensreglene blir fulgt.
4.
Eventuelle brudd på husordensreglene forutsettes i første omgang ordnet opp ved direkte kontakt mellom de berørte parter. Dersom ikke dette fører frem, tas forholdet opp skriftlig med sameiets styre. Kun skriftlige klager vil bli behandlet.

BOMILJØ OG ORDEN

5.
Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor egen leilighet, slik at naboer ikke sjeneres. Det må vises særlig hensyn mellom kl. 23.00 og kl. 07.00.
Det skal settes opp nabovarsel dersom man er kjent med at det kommer til å være støy som kan sjenere naboer utenfor dette tidsrommet.
6.
Terrasse/ balkongdører og vinduer skal holdes lukket ved avspilling av musikk. Uhemmet utfoldelse på terrasser/ balkonger og sjenerende støy nattestid tillates ikke.
7.
Ved klestørk og lufting av tøy på egen terrasse/ balkong, skal tøyet henges slik at det er minst mulig synlig fra bakkeplan. Tørking/ lufting over gelenderhøyde skal unngås.
8.
Gulvmatter, dyner, klær osv. skal ikke ristes utover terrasse/balkonger eller henges over på rekkverket.
9.
Det skal vises hensyn til naboer ved bruk av grill på terrasse/ balkong. Det er kun tillatt å bruke gass- eller elektrisk grill, og i den utstrekning dette skjer uten sjenanse for naboene. Bruk av grill bør ikke forekomme etter kl 22.00.
10.

Bruk av vannslange på terrassen/ balkongen er ikke tillatt med mindre man har fått samtykke fra alle underliggende naboer om dette.
11.
Eventuelle blomsterkasser skal henge på innsiden av rekkverket.
12.
Det er ikke tillatt å gjøre fasademessige endringer
uten sameiets samtykke i en generalforsamling.
13.
Beboerne henstilles for øvrig om å holde sine respektive terrasser/ balkonger ryddige og ordentlige, slik at de ikke forringer fasaden eller er til sjenanse for naboer. Den skal ikke benyttes som lagringsplass eller bod til oppbevaring av sportsutstyr eller lignende.
14.
Det tillates kun å sette opp markiser og screens som er i samsvar med det styret har vedtatt. Utvendige persienner tillates ikke.
15.
Skilt til postkasse skal være ensartet i sameiet. Det vises til informasjon fra styret. Styret kan fjerne merking som ikke er i tråd med reglene og etterbestille riktig skilt for eiers regning.
16.
Det er ikke tillatt å parkere uregistrert eller uforsikrede biler eller kjøretøy på parkeringsplassene. Eierne av parkeringsplassene skal for øvrig holde parkeringsplassen ryddig. Parkeringsplassen skal ikke benyttes som lagringsplass eller bod til oppbevaring av sportsutstyr eller øvrige eiendeler.

BRANN OG SIKKERHET
17.
Det er strengt forbudt å lagre brannfarlige eller illeluktende kjemikalier i kjellerbodene.
18.
Inngangsdørene og kjellerdører skal alltid være låst. Slipp bare inn folk du kjenner. Postbud og avisbud har egen nøkkel.
19.
Det er ikke lov å hensette noen gjenstander i oppgangen, korridorer, garasje, øvrige fellesarealer eller rømningsveier.
Unntak fra dette:
Barnevogner kan parkeres under trappehuset i nederste etasje og midlertidig i trappeoppgangene så fremt de ikke står til hinder eller er til sjenanse for noen. Sykler kan parkeres i sykkelstativene i garasjen.
20.
Det er ikke tillatt å kaste sigarettsneiper, ølkorker eller annet avfall fra terrasse/ balkonger eller takterrasser, og heller ikke må det henlegges på

fellesareal inne eller ute.
21.
Det er ikke tillatt å røyke i oppgangene/ innvendige fellesarealer.
22.
Fyrverkeri forbys på sameiets fellesområder.

FELLESAREALER
23.
Styret sørger for nødvendig jevnlig renhold. Hver enkelt beboer har ansvar for å holde oppganger ryddige, og tørke opp etter seg ved tilgrising og søl i fellesarealer.
24.
Sykler skal plasseres i sykkelstativ ute & inne på fellesarealene eller i private bod.
25.
Aktiviteter på fellesområdet som er til sjenanse for andre på fellesområdet er ikke tillatt. Støyende uteaktiviteter henvises til friområder i nærmiljø.
26.
Det er bare tillatt for utrykningskjøretøy og renovasjonsbiler å kjøre på fellesområder. Drosjetransport skal ikke foregå med mindre det er syketransport. Flyttebiler og andre kjøretøyer kan kjøre frem til inngang, men begrenses til det som strengt tatt er nødvendig for på/-og avlessing.
27.
Styret kan innkalle til dugnad ved behov.

SØPPEL
28.
Søppel skal kastes i sameiets søppelkasser. Avfallet må være pakket inn i sammenknyttede bæreposer eller på annen forsvarlig måte. Det er forbudt å sette søppel ved siden av søppelkassene eller utenfor inngangsdørene. Aviser og pappesker skal legges i søppelkasse for papir. Pappesker må brettes sammen. Matavfall & plast henholdsvis i søppelkasser for matavfall og for plastemballasje. Pappesker/ emballasje fra innflytting/innkjøp er den enkelte beboer ansvarlig for å kjøre bort. Likeledes større gjenstander som møbler, tv-apparater og hvitevarer. Flasker og glass må fraktes til returcontainere i nærmiljøet.

DYREHOLD
29.
Dyrehold er tillatt så fremt dette ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. Eierne oppfordres til å ivareta fellesskapet. Hundeeiere plikter å

ta opp etterlatenskaper og katteiere må sørge for at katten ikke blir stengt ute slik at den blir vandrende rundt i fellesarealene.
Eieren er ansvarlig for enhver skade som dyret påfører person eller eiendom i sameiet.
30.
Mating av fugler på terrasse/ balkonger og fellesområder frarådes.

EIERSKIFTE/ UTLEIE
31.
Beboere som selger eller leier ut sin seksjon, plikter til å melde dette til forretningsfører. Ved utleie er eier ansvarlig for at leietaker følger sameiets vedtekter & husordensregler ved at disse følger leiekontrakten.
32.
Ved utleie av parkeringsplass oppfordres utleiere til å prioritere sameiets beboere først. Det bør unngås at utenforstående får fri tilgang til garasjen.

Styret i Høviktunet Boligsameie

Mars 2020

VEDTEKTER FOR HØVIKTUNET BOLIGSAMEIE

Disse vedtekter erstatter tidligere vedtekter vedtatt på konstituerende møte 03.04.2017.
Endret 27. februar 2019, 3. mars 2020 og 05. mai 2022.

1. Eierseksjonssameiet

Sameiets navn er Høviktunet boligsameie

Sameiet består av eiendommen gnr 10 bnr 241 i Bærum kommune.

Sameiet består av 66 boligseksjoner og 1 næringsseksjon nr. 67 som består av 109 garasjeplasser i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst 24.10.2016, og reseksjonering 14.06.2017.

Hoveddel, tilleggsdel og sameiebrøk for hver eierseksjon, samt fellesarealer, fremgår av den vedlagte seksjoneringsbegjæring med vedlegg, tinglyst 14.06.2017.

2. Diskriminering

Det kan ikke settes vilkår for å være seksjonseier som tar hensyn til kjønn, etnisitet, nasjonalt opphav, avstamming, hudfarge, språk, religion eller livssyn. Det kan heller ikke settes vilkår som tar hensyn til seksuell orientering. Slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en seksjonseier eller bruker, eller ha vekt ved bruk av eventuell forkjøpsrett.

3. Eierskifte

Seksjonene er fritt omsettelige, men ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet.

4. Bruksrett

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

5. Vedlikehold

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med bestemmelsen her, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

Sameiet forplikter seg til å bruke profesjonelle og lovlig registrerte firma til drift, vedlikehold, utbedring av bygningsmasse og tekniske installasjoner. Dugnadsarbeid utført av sameierne skal i hovedsak omhandle uteområder og renhold og rydding av innomhus fellesarealer

6. Parkering

Den enkelte sameier som har kjøpt garasjeplass får eierskap til 1/109 del av garasjeseksjonen.

28 garasjeplasser eies av Næring Kirkeveien 28-30 AS, og disse plassene leies ut til Ramstad Borettslag. Brukerne har adkomst/tilgang via garasjeport med tilhørende dør og kjøreadkomst via Boligsameiets fellesareal. Rømningsvei vil være via trapperom.

Blant sameiets 81 p-plasser, er 3 stk avsatt for bevegelseshemmede. Styret bestemmer disponering av de tre handicap plassene ut i fra dokumentert behov. Sameier som får behov for handicap plass, plikter å stille sin egen parkeringsplass til disposisjon.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Det er ikke tillatt å parkere på sameiets grunn utenom på oppmerket gjesteparkering. Parkering på sameiets gjesteparkeringsplasser er kun ment for besøkende. Parkering over tid (utover et par døgn), vil føre til borttauing for eiers regning og risiko.

6.1 Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, skal gjøres tilgjengelig for disse. Dersom en seksjonseier uten behov for tilrettelagt parkeringsplass besitter en tilrettelagt plass, kan en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kreve at styret pålegger denne seksjonseieren å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Vedtektsbestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige og kommunen ikke benytter sin vetorett mot endring av denne vedtektsbestemmelsen.

6.2 Fordeling kostnader parkeringsplasser

Sameiet v/styret er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjeplassene i seksjonsnummer 67. Kostnadene knyttet til drift og vedlikehold av garasjeplassene skal fordeles forholdsmessig mellom eierne av seksjonsnummer 67. Seksjonsnummer 67 består av 109 garasjeplasser og tilsvarende antall andeler, jf. punkt 1 i vedtektene. Dette innebærer at en garasjeplass tilsvarer 1/109 i seksjonsnummer 67.

6.3 Gjesteparkeringer

Sameiets gjesteparkering kan ikke benyttes som parkeringsplass for seksjonseierne. Gjester kan ikke stå parkert i mer enn 24 timer sammenhengende. Parkering ut over 24 timer krever samtykke fra styret. Styret har kompetanse til å forvalte gjesteparkeringen, dette inkluderer borttauing for bileiers regning og risiko.

7. Video-overvåking av garasjeanlegg

Overvåking må skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer.

8. Seksjonseiernes rettslige disposisjonsrett

Den enkelte seksjonseier råder som eier over seksjonen, dog med de unntak som fremgår av eierseksjonsloven og disse vedtekter.

9. Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

Med felleskostnader skal forstås alle kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte seksjonseier skal betale akontobeløp fastsatt av seksjonseierne på årsmøtet eller av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet skal også dekke løpende vedlikehold samt avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. (vedlikeholdsfond).

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

10. Seksjonseiernes ansvar utad

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

11. Årsmøtet

a. Årsmøtets myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

b. Flertallskrav og begrensninger i årsmøtets myndighet

Hver seksjon gir én stemme i årsmøtet. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

c. Årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg. Slik møte og uttalelsesrett gjelder også for styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig etter skriftlig fullmakt. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg til årsmøtet dersom årsmøtet gir tillatelse. Avgjørelsen fattes med vanlig flertall.

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

d. Innkalling til årsmøte

Årsmøtet innkalles av styret med skriftlig varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Dersom styret misligholder sin plikt til å innkalle til ordinært eller ekstraordinært årsmøte kan seksjonseier, styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest og for seksjonseiernes felles kostnad innkaller til møte.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

e. Hvilke saker årsmøtet skal og kan behandle

Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet,

a) behandle styrets årsberetning,

b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,

c) velge styrets leder, styremedlemmer og/eller varamedlemmer dersom noen av disse er på valg.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

Bortsett fra saker som nevnt i pkt a) til c), kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttes innkalt nytt årsmøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

f. Møteledelse. Protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrets leder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

12. Styret

121. Valg av styre

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha 3 - 5 medlemmer og 2 varamedlemmer

Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt. Bare myndige, fysiske personer kan velges som styremedlem.

Årsmøtet kan også velge varamedlemmer til styret.

Styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av årsmøtet.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden. Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta å fjerne medlem av styret.

12.2. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det er nødvendig. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak i styret fattes med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, er møtelederens stemme utslagsgivende. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

12.3. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har, innenfor rammen av sin beslutningsmyndighet, anledning til å treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

12.4. Styrets beslutningsmyndighet

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

13. Forretningsfører

Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Dersom vedtektene ikke bestemmer noe annet, hører det inn under styret å engasjere forretningsfører og andre funksjonærer. Styret er ansvarlig for instruks til sameiets funksjonærer, honorarfastsettelse, tilsyn samt innhenting og avvikling av eksterne oppdragstakere.

14. Inhabilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning i årsmøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter vedtektenes pkt 20.

Et styremedlem eller forretningsføreren må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

15. Hvem som kan forplikte sameiet utad

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig. To styremedlemmer kan i fellesskap signere på vegne av sameiet.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

16. Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

17. Regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært årsmøte.

Regnskapet skal føres og årsregnskap og årsberetning skal utarbeides i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

18. Revisjon

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Revisor har rett til å være til stede i årsmøtet og til å uttale seg.

19. Panterett for seksjonseiernes forpliktelser

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet etter reglene i eierseksjonsloven § 31.

20. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadebekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan og etter forutgående godkjennelse fra styret.

Alminnelig forvaltning og vedlikehold på sameiets fellesareal kan godkjennes av styret. Andre bygningsmessige arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding sendes.

Seksjonseier kan ikke sette opp utvendig antenne uten forutgående styregodkjennelse.

21. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 38. Slikt varsel skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret adgang til å kreve seksjonen solgt. Frist for utbedring av misligholdet kan ikke sette kortene enn 6 måneder.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 39.

22. Eierseksjonsloven

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, går vedtektsbestemmelsene foran.

oooOOOooo

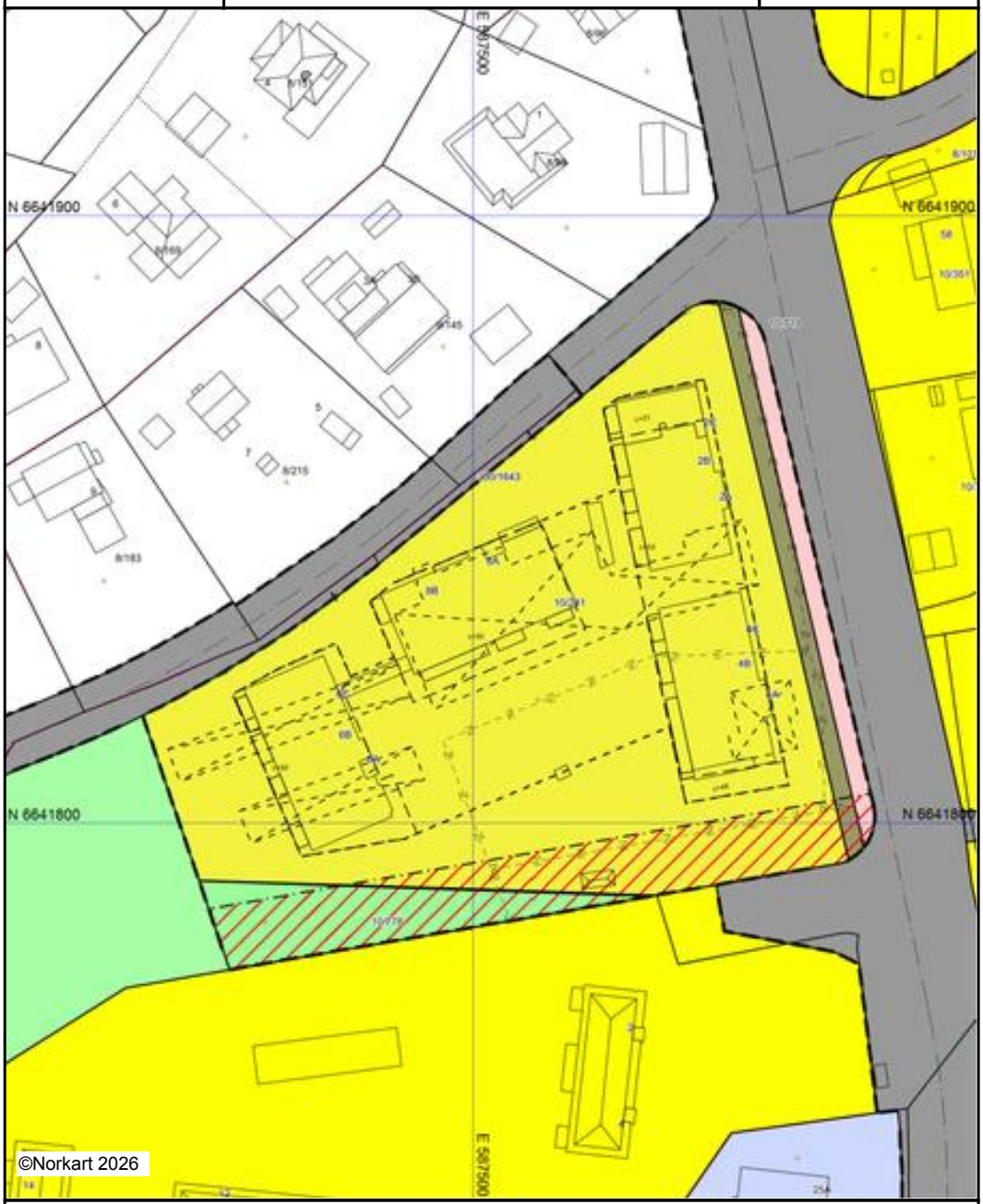
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 10/241/0/37
Adresse: Kokkerudlia 8A
Dato: 13.02.2026
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



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: 45-0022/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Kokkerudlia 8A 1363 HØVIK
Matrikkel: Gnr 10, bnr 241, snr 37 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
Vestre Bærum Eiendomsmegling AS
andreas.solberg@nordvikbolig.no
454 41 638