

Høvikkollen 1



Velkommen til

Høvikkollen 1



Salgsoppgaven produsert 30. april 2025

HØVIKKOLLEN

Attraktiv 3-roms selveierleilighet med fantastisk utsikt og populær beliggenhet- Solrik balkong- V.vann/fyring inkl.

Prisantydning	4 500 000,-
Fellesgjeld	57 894,-
Omkostninger	115 270,-
Totalpris	4 673 164,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 399,-
BRA-i	69 kvm
Totalt BRA	78 kvm
Soverom	2

Etasje	1
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1962
Megler	Andreas Solberg
Telefon	454 41 638
E-post	andreas.solberg@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Høvikkollen 1! Dette er en romslig og hyggelig 3-romsleilighet i et veletablert og godt drevet sameie. Her er det fantastisk utsikt, sentral beliggenhet, rolig bomiljø og kort vei til det meste du trenger i hverdagen. I sameiet har du tilgang til flere hyggelig fellesarealer, felles treningsrom og vaskeri. Leiligheten har en god planløsning og har et flott utgangspunkt for å skape seg et drømmehjem.

Kort fortalt:

- Fantastisk utsikt
- Romslig og balkong
- Nye vinduer i 2015
- Varmtvann og fyring inkl.
- 2 romslige boder
- Felles treningsrom, vaskeri og hobbyrom
- Populær beliggenhet
- Parkeringsplass tildeles av styret iht vedtekter
- Kort vei til dagligvarehandel
- Kort vei til offentlig kommunikasjon (buss og tog)

Velkommen!

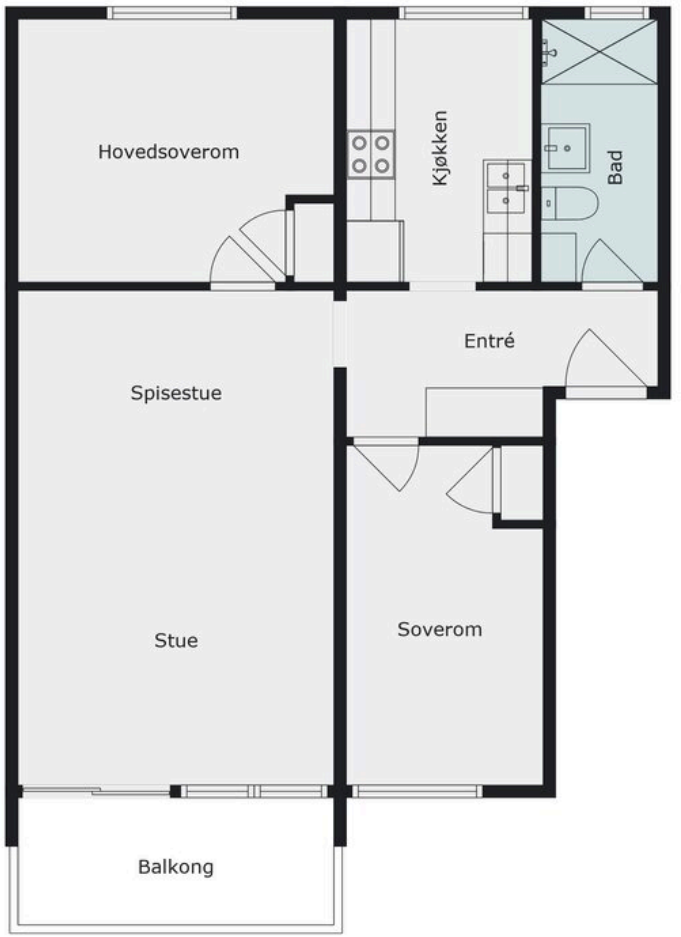
Arealer og innhold

BRA-i:	69 kvm
BRA-e:	9 kvm
Totalt BRA:	78 kvm
TBA:	6 kvm

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 69 kvm. Kjøkken, stue, bad, gang og 2 soverom
Total BRA: 69 kvm.
TBA: 6 kvm. Balkong

Kjeller:
BRA-e: 6 kvm. Bod i kjeller
BRA-e: 3 kvm. Bod på loft
Total BRA: 9 kvm.



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Forklaring av bilde/rommet

















































Informasjon

Høvikkollen 1

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
45-0011/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Høvikkollen 1, 1363 HØVIK
Gnr 11, bnr 555, snr 37 i Bærum kommune

Selgere
Henriette Abel
Eli Kristine Fiksdal Abel

Kjøpesum og omkostninger
4 500 000,- (Prisantydning)
57 894,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 557 894,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
113 920,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
115 270,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
127 970,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 673 164,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 685 864,- (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. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1962

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 69 kvm
BRA-e: 9 kvm
Totalt BRA: 78 kvm
TBA: 6 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 69 kvm. Kjøkken, stue, bad, gang og 2 soverom
Total BRA: 69 kvm.
TBA: 6 kvm. Balkong

Kjeller:
BRA-e: 6 kvm. Bod i kjeller
BRA-e: 3 kvm. Bod på loft
Total BRA: 9 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
AREALER OG ANVENDELSE:
Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

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

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

Ikke målbare arealer:
Bod på loft er oppgitt 3 m2 pga skråtak. Gulvareal er 8 m2.

Innhold

Leilighetens ligger i høy 1.etasje og inneholder:
Stue, kjøkken, 2 soverom, bad, entré og balkong.
Loftsbod og kjellerbod på 3 kvm og 6 kvm.

Leiligheten har tilgang til felles treningsrom, felles vaskeri om man ønsker å benytte seg av dette og eget hobbyrom.

Standard

Leiligheten fremstår vedlikeholdt, med noe eldre standard. Det må påregnes oppgraderinger for å møte dagens krav til standard. Leiligheten har en god planløsning og det er et flott utgangspunkt for å skape seg et drømmehjem og sette sitt eget preg på boligen.

Entré:
Adkomst via inngangsdør fra felles trappoppgang. Det er montert callinganlegg på felles ytterdør. I entréen er det belegg på gulvet og lysmalt strie på veggene. Det er plassbygget garderobeskap med muligheter for å henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko eller annet tilbehør.

Kjøkken:
Separat kjøkken med fin utsikt. Det er hvite slette fronter og laminert benkeplate. Oppvaskkummen er noe nyere dato enn resten av kjøkkeninnredningen. Det er god størrelse på kjøkkenet og her er det også plass til et hyggelig frokostbord ved vinduet med utsikt mot nærområdet.

Stue:
Stuen er romslig og det er god plass til å møblere flere soner. Her er det muligheter for både TVkrok og spisestue. Den ene endeveggen i stuen er dekket med store vindusflater noe som slipper inn rikelig med dagslys og skaper en lys og hyggelig atmosfære i stuerommet. Det er fantastisk utsikt mot Oslofjorden fra stuen.

Balkong:
Fra stuen er det utgang til overbygget sydvendt balkong på 6 m2 med fantastisk utsikt. Balkongen blir en naturlig forlengelse av stuen på sommerhalvåret.

Soverom
Det er 2 gode soverom i leiligheten. Hovedsoverommet er romslig og har plass til dobbeltseng, nattbord, garderobe eller annen møblering. Det andre soverommet er også av god størrelse og har plass til seng, nattbord, garderobe og ytterligere møblering. Dette rommet passer ypperlig som barnerom, gjesterom eller kanskje hjemmekontor. Fra dette soverommet er det flott usjenert utsikt mot Oslofjorden.

Bad:
Rommet er av god størrelse og er innredet med toalett, vask, dusj og enkelt speil med sideskap. Det er i dag ikke opplegg for vaskemaskin på badet, men leiligheten har bruksrett til felles vaskerom i sameiet. Selger opplyser at de har hatt toppmatet vaskemaskin med avløp til vasken.

Boder:
Leiligheten disponerer to praktiske boder. En på loftet 3 m2 (gulvarealet er på 8 kvm men pga skråtak er arealet oppgitt til 3 m2) og en i kjelleren på 6 m2.

INNVENDIGE OVERFLATER:
Gulv: Fliser bad, øvrige rom parkett, belegg og tepper.
Vegg: Fliser på bad i dusj sone / tapet øvrige rom malte tapet / strie / flater.
Tak: Malte flater.

Parkering

Sameiet har 38 plasser og 2 plasser for el-bil, forøvrig gjesteparkering langs muren.
Parkeringsplasser tildeles av styret iht vedtektene.

Modernisering og påkostninger

2024
Nytt sikringsskap

2015
Skiftet vinduer

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Polygon AS har utført arbeidet på vårt bad som ble avsluttet i mars 2025. Dette var en følgeskade etter lekkasje fra badet i etasjen over som ble utbedret i regi av denne naboens forsikringsselskap, vi er ikke kjent med firmaet som utbedret hos dem.

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?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fasade og balkonger er rehabilitert i regi av sameiet. Balkongene ble ferdigstilt for 1-2 år siden, fasaden er eldre.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nov 24 Rehabilitering av sikringsskap, AS Watt 4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Elvia kontrollerte anlegget i 2024, AS WATT utbedret etter dette (nov 24)

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sameiet har 15 elbilladere, eiere som bor i leiligheten har førsterett til disse (fremfor de som leier). Det kan være ventetid på p plass m lader. Vi kjenner ikke navnet på firmaet som installerte.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det pågår rørspyling i sameiet nå. Serwent er utfører.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller
soppskader?
Ja
Beskriv: Lekkasje i tak som følgeskade av lekkasje i leiligheten over. Utbedret

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:

Boligblokk antatt fundamentert på fjell. Gulv på grunn og kjellervegger i teglstein / betong. Bærevegger teglstein og
etasjeskiller i betong. Yttervegger kled med teglstein og puss. Sal tak m/loft.

Takstmannens vurdering ved TG2:
1.1.1 Bad Overflate vegger og himling
TG2 grunnet slitt baderoms tapet.

Dette avviket bør utbedres, for å forhindre fremtidige fuktskader.

1.1.2 Bad Overflate gulv
TG2 grunnet sprekker i fliser dusjsone og bom i noen gulvfliser.
Dette avviket bør utbedres, for å forhindre fremtidige lekkasjer / fuktskader.

2.1 Kjøkken Kjøkken
TG2 grunnet noe slitt innredning.

3.1 Andre rom
TG2 grunnet generell slitasje og oppusningsbehov.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør
TG2 grunnet alder og slitasje generelt på avløpsrør og vannrør.

6.3 Ventilasjon
TG2 grunnet naturlig avtrekk bad og manglende ventilator.

Takstmannens vurdering ved TG3:
1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk
TG3 grunnet alder og slitasje membran, pga. manglende rest levetid tettesjikt.
Dette avviket må utbedres, for å forhindre fremtidige lekkasje og fuktskader.
Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger (oppvaskmaskin er defekt).

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. I henhold til sameiets vedtekter må leietaker godkjennes av styret ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

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. I sameiets vedtekter er grensen satt til 60 dager. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

F - grønn
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.

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.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Radiatorer fra sentralanlegg i alle rom, unntatt gang.

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

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 399,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnader inkluderer: varmtvann, fyring, TV/Bredbånd, kommunale avgifter, vaktmestertjenester, bygningsforsikring og forretningsførsel.

Felleskostnader kr 4817
Renter og omkostninger lån kr 312
Avdrag lån kr 270

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Felleskostnader
- Innboforsikring
- Strøm

m.m.

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 256 803,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 5 027 210,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Høvikkollen boligsameie, orgnr. 989 628 690

Om sameiet

Høvikkollen boligsameie består av 45 seksjoner.

VEDLIKEHOLD / ARBEIDER 2024/2025:
- Fjernet gammel fyrkjele i sentralfyr rom
- Oppgradert alle hoved tavlerom til dagens standard/krav.
- Reparert lekkasjer i varmtvannsbereder koblinger i 20A og 10B
- Nye oppheng for rørledninger i kjellerhimling i 10A.
- Fjernet furutre ved trappegang til Snoveien.
- Fjernet bjørk og morelltre i skråning bak 10B for bedre utsyn.
- Fjernet ras stein fra kjørebane vei Høvikkollen
- Skiftet Sim kort i el-bil ladeanlegg for bedre stabilitet.
- Renset avløp mellom kjøkken og bad i alle leiligheter
- Energikartlegging med prioriterte tiltak og Enova støtte.
- Alle ventiler på rør i kjellere er merket.

PLANLAGT VESENTLIG VEDLIKEHOLD/INNKJØP 2025/2026
Tilgang til tilstrekkelig strøm i sameiet og kostnader til oppgradering kan avgjøre realisering av tyngre
energieffektiviseringsmuligheter beskrevet nedenfor. Det er derfor bestilt Energikartlegging av
bygningsmassen.
Detaljert rapport med prioriteringer etter energikartlegging kan inneholde forslag som:
- Utrede luft-til vann varmepumper vs energibrønner.
- Alternativt installere ny siste generasjon oljebrenner i sentralfyr anlegg.
- Kost/nytte evt. nødvendighet av skifte av alle radiatorer i leiligheter i forbindelse med valg av ny energikilde.
- Etterisolasjoner hvor nødvendig.

KOMMENDE 5-ÅRS PERIODE:
- Følge vedlikeholdsplan etter energirapport.
- Impregnere teglstein under vinduer.

Forretningsfører

ABBL

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 57 894,- pr. 08.04.2025

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 94907063679, Handelsbanken
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 08.04.2025: 6.5% pa.
Antall terminer til innfrielse: 144
Saldo per 08.04.2025: 2 570 522
Andel av saldo: 57 895
Første termin/første avdrag: 28.04.2022 (siste termin 28.03.2037

Fellesformue

Kr 39 724,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Fjorårets regnskap (2024) viser et overskudd på kr. 474 133

Sameiet har pr 31.12 en bokført negativ egenkapital på kr -827 775. Dette vil oppstå ved utføring av større vedlikehold-/rehabiliteringsarbeider fordi arbeidene blir kostnadsført og ikke aktivert i regnskapet. Vedlikeholdet/rehabiliteringen er finansiert ved låneopptak og vil bli tilbakebetalt via felleskostnadene. Det foreligger av denne grunn ingen usikkerhet om fortsatt drift.

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 gjennomføres to dugnader i året.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt etter sameiets vedtekter.
Lufting av hunder skal foregå utenfor sameiets område.

Sameiets forsikring

Protector Forsikring ASA
Polisenr. 3441834

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 11 614 kvm (Eiertomt)
Pent opparbeidet fellesareal på ca. 11614.5 m². Tomten ligger på en høyde med gode solforhold. Fellesarealene er beplantet med hyggelig gressplen, trær, prydbusker, blomsterbed samt sittegrupper og felles terrasseplatting med grillmuligheter. Asfaltert adkomst.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilter ved annonserte fellesvisninger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Høvikkollen ligger skjermet og bortgjemt på en kolle med fantastisk utsikt. Fra leiligheten er det gangavstand til daglig handel på Meny, blomster, apotek m.m. på Høvik. En kort kjøretur unna ligger både Stabekk, Bekkestua og Sandvika som kan by på et rikt utvalg av forretninger og servicetilbud et stort tilbud innen alt av

shopping, kino, hyggelige kaféer og restauranter.

Boligen ligger sentralt og fint, med en rekke ulike tur- og rekreasjonsmuligheter i området. Ca. 10 min. gange 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. Kort vei også til 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. Det er treningsmuligheter vinterstid på Toppgolf/Nordhaug og Fornebu Golf med innendørs treningsmuligheter. Flere tennisbaner i området på Blommenholm, Nadderud og Stabekk. Nadderudhallen 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. Yogasenter på Ramstadsletta og SATS på Bekkestua og i Sandvika.

Boligen sokner til Høvik skole og Ramstad ungdomsskole. Det er også flere barnehager i området.

Fra boligen er det kort gange til dagligvarehandel og ca. fem minutters gange til offentlig kommunikasjon som Høvik togstasjon og bussholdeplass med hyppige avganger til Oslo eller Sandvika. Fra Høvik stasjon er det også avganger med Flytoget.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for blokken datert 30.04.1963.

Det foreligger ferdigattest for utskiftning av rekkverk på balkonger datert 27.03.2023.

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.

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

Det foreligger detaljregulering for Snoveien 17-19. Planen legger opp til utbygging med blokkbebyggelsen og forslaget legger til rette for en utbygging med boliger og innslag av næring samt bevaring av en villa sentralt på området.
For mer informasjon/planskisser ifm. saken se her (kopier og legg inn linken i nettleseren, dersom denne ikke fungerer, kontakt megler):

https://tjenester.baerum.kommune.no/innsyn/byggesak/wfinnsyn.ashx?response=arkivsak_detaljer&arkivsakid=2017025420&;

Planlegging av Høvik sentrum er i gang. Som en del av dette arbeides det med planprogram med byplangrep. Arbeidet skal etterfølges av reguleringsplaner.
Detaljer og rammer for prosjektet finner du her:
https://www.baerum.kommune.no/politikk-og-

samfunn/samfunnsutvikling/stedsutvikling-i-barum/hovik/

KDP ny E 18 vestkorridoren Lysaker - Slependen er igangsatt.
Link til E18 etappe 1 Lysaker- Ramstadsletta:
https://www.baerum.kommune.no/tjenester/vei-trafikk-og-parkering/prosjekter-vei-trafikk-og-kollektivtrafikk/e18/etappe-1---lysaker---ramstadsletta/

For mer informasjon om hvilket arbeider og hvilken strekning er igangsatt, se her:
https://www.vegvesen.no/vegprosjekter/europaveg/e18vestkorridoren/

Eiendommen er regulert til bolig i reguleringsplan.

Kommuneplaner
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 202101
(https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype Kommuneplanens arealdel
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 21.06.2023
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf
Delarealer Delareal 11 615 kvm
KPAngittHensyn Hensyn landskap
KPHensynsonenavnH550
Delareal 4 554 kvm
KPAngittHensyn Bevaring kulturmiljø
KPHensynsonenavnH570
Delareal 11 615 kvm
ArealbrukBoligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 2007018
(https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2007018)
Navn NY HØVIK STASJON AVKJØRINGSRAMPE E18
Plantype Detaljregulering
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 30.03.2011
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/9326/2007018.pdf
Delarealer Delareal 10 kvm
Formål Annen veggrunn - grøntareal
Feltnavn o AV6

Id 2012024 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2012024)
Navn GAMLE DRAMMENSVEI FRA HØVIKVEIEN TIL GAMLE RINGERIKSVEI
Plantype Områderegulering
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 27.04.2016
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/13930/2012024.pdf
Delarealer Delareal 431 kvm
RPHensynsonenavn H570_1
Sone med angitte særlige hensynBevaring kulturmiljø
Delareal 431 kvm
Formål Naturområde - grønnstruktur
Feltnavn N1

Id 1955174 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1955174)
Navn HØVIKKOLLEN, mellom Gml.Drammensvei og Snoveien
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 15.10.1956
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8708/1955174.pdf
Delarealer Delareal 11 174 kvm
Formål Blokkbebyggelse

Id 2014012
(https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2014012)
Navn E18 - KORRIDOREN LYSAKER - RAMSTADSLETTA MED TVERRFORBINDELSEN GJØNNES -
FORNEBU
Plantype Områderegulering
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 08.09.2017
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23717/6640040.pdf
Delarealer Delareal 6 kvm
RPHensynsonenavnH190_1
RPSikring Andre sikringssoner
Delareal 4 423 kvm
RPHensynsonenavnH190_2
RPSikring Andre sikringssoner

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Driveplikt

Det er ikke driveplikt på eiendommen.

Odelsrett

Det er ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3201/11/555/37:
13.11.1956 - Dokumentnr: 9545 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3201 Gnr:11 Bnr:555
Gjelder denne registerenheten med flere

13.11.1956 - Dokumentnr: 9546 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vann/kloakkledning

Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3201 Gnr:11 Bnr:555
Gjelder denne registerenheten med flere

19.03.1959 - Dokumentnr: 301137 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:11 Bnr:594
Bestemmelse om benyttelse av vei
Overført fra: Knr:3201 Gnr:11 Bnr:555
Gjelder denne registerenheten med flere

01.09.1989 - Dokumentnr: 29772 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:13 Bnr:322
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3201 Gnr:11 Bnr:555
Gjelder denne registerenheten med flere

31.10.1997 - Dokumentnr: 31937 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Gjelder denne registerenheten med flere

22.04.2025 - Dokumentnr: 438640 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

30.12.1983 - Dokumentnr: 33274 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 37
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 10/444
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 046 SEKSJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som

ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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. 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.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 42 750,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 10 000,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 25 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar - Alle for prisen av 1 - Alle privatvisninger gratis kr. 3 000,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 16 938,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 123 078,- 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 2. mai 2025

Megler

Andreas Solberg, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 45441638

Meglerforetaket

Nordvik Sandvika
Gamle Ringeriksvei 29C
1357 BEKKESTUA
Juridisk navn: Vestre Bærum Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 934231279

Vedlegg

Høvikkollen 1

Høvikkollen 1

Nabolaget Høvik - vurdert av 63 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

Skoler

Høvik skole (1-7 kl.) 476 elever, 22 klasser	8 min 0.6 km
Bærum Montessoriskole (1-10 kl... 141 elever, 12 klasser	9 min 0.8 km
Høvik Verk skole (1-7 kl.) 365 elever, 15 klasser	19 min 1.5 km
Blommenholm skole (1-7 kl.) 306 elever, 14 klasser	23 min 2 km
Ramstad skole (8-10 kl.) 535 elever, 38 klasser	11 min 1 km
Stabekk videregående skole 450 elever, 19 klasser	4 min 2.3 km
Nadderud videregående skole 460 elever	5 min 2.2 km

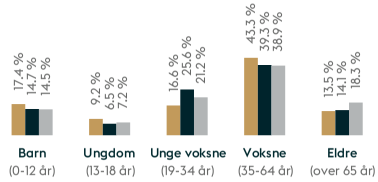
Offentlig transport

Høvik stasjon Totalt 5 ulike linjer	5 min 0.3 km
Høvik stasjon Linje L1	9 min 0.7 km
Gjønnes Linje 1, 2, 3, 5	21 min 1.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	17 min 12.1 km
Oslo Gardermoen	48 min

Barnehager

Høvik barnehage Hovedhus (1-5 ... 116 barn	7 min 0.6 km
Stabekk barnehage avd. Stabekk... 45 barn	8 min 0.7 km
Barnas Hus (1-5 år) 33 barn	8 min 0.7 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Høvik	1 430	570
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene
Veldig bra 88/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Naboskapet
Godt vennskap 69/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Høvik friområde - O.H. Bangsve...	8 min
Høvik skole	7 min
Fit4 Høvik	11 min
EVO Stabekk	17 min

Matvareutvalg
Stort mangfold 89/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 87/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

EIERSKIFTERAPPORT™

Leilighet
Høvikkollen 1
1363 Høvik

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Are Viggen
Dato: 30/04/2025

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.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

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.

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:11, Bnr: 555
Hjemmelshaver:	Henriette og Kristine Abel
Seksjonsnummer:	37
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	1962
Tomt:	11.600 m²
Kommune:	Bærum

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Nordvik bolig avd. Bærum
Befaringsdato:	11.04.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig / privat

OM TOMTEN:
Tomt sameie / borettslag 11.600 m2, pent opparbeidet.

OM BYGGEMETODEN:
Boligblokk antatt fundamentert på fjell. Gulv på grunn og kjellervegger i teglstein / betong. Bærevegger teglstein og etasjeskiller i betong. Yttervegger med kledning av teglstein og puss. Sal tak m/loft.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Leiligheten fremstår noe slitt og vedlikeholdt, med normal bruksslitasje iht. alder.
Oppusnings objekt.

©mstr.no

www.bmtf.no

ANNET:
Sameie Høvikkollen. Byggeår 1962.
3 roms leilighet i 1 etasje, balkonger og 2 boder i kjeller / loft.
Biloppstillingsplass følger ikke den enkelte eierseksjon, men tildeles av sameie styret i samsvar med egne retningslinjer.

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

Oppvarming, radiator bad, øvrige rom radiatorer fra sentral anlegg.
Felles varmtvanns bereder plassert i kjeller.

Ventilasjon, naturlig avtrekk fra bad og kjøkken via kanal til tak.
Kjøkken ventilator ikke montert. Øvrige rom vindus ventiler.

Teknisk, døråpner, tv, internett, automatsikringer og røykvarslere.

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, øvrige rom parkett, belegg og tepper.
Vegg, fliser bad i dusj sone / tapet øvrige rom malte tapet / stri / 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

www.bmtf.no

AREALER OG ANVENDELSE:
Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

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

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

ENDRINGER:
Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

NB:
Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Etasje 1	69				69	
Bod kjeller		6				
Bod loft		3				
Balkong				6		
SUM BYGNING	69	9		6	69	
SUM BRA	78					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Parkeringsplass						
SUM BYGNING						
SUM BRA						

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

Kjøkken, stue, bad, gang og 2 soverom.

BRA-e:
Bod kjeller 6,0 og bod loft 3,0 m2, gulv areal pga. skråtak er 8,0 m2.
1 parkeringsplass.

MERKNADER OM AREAL:

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

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

©mstr.no

www.bmtf.no

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:
Henriette Abel

©mstr.no

www.bmtf.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

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.

30/04/2025

Are Viggen

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker, se under.
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, spor etter skadedyr.
Det er vinduer/dører i våtsonen. Se under.
Det er ventiler som kan åpnes.

Bad fra 1962.
Fliser vegger dusj sone og tapet, samt malt himling / tak.

Normal levetid / brukstid fliser gulv 10 - 30 år.

Merknader: TG2 grunnet slitt baderoms tapet.
Dette avviket bør utbedres, for å forhindre fremtidige fuktskader.



TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker, se under.
Det er påvist sprekker i fuger, se under.
Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.
Det er 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 påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Bad fra 1962.
Fliser gulv.

Normal levetid / brukstid fliser gulv 10 - 30 år.

Merknader: TG2 grunnet sprekker i fliser dusj sone og bom i noen gulv fliser.
Dette avviket bør utbedres, for å forhindre fremtidige lekkasjer / fuktskader.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF



TG 3 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1962

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring. Se under.

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.

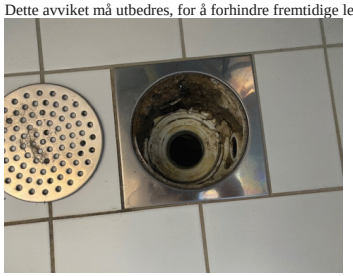
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

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 bad, teglsteins vegger.

Normal levetid / brukstid membran. 10 – 20 år.

Merknader: TG3 grunnet alder og slitasje membran, pga. manglende rest levetid tettesjikt.
Dette avviket må utbedres, for å forhindre fremtidige lekkasje og fuktskader.



2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 1963

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet. Se under.

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.

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Kjøkken innredning fra 1963 og noe nyere dato, med slette fronter benkebeslag og laminert benkeplate.
Det ble undersøkt for fukt rundt vaskekum, kjøleskap og oppvaskmaskin.
Det anbefales å montere automatisk vannstopper i benkeskap.

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

Merknader: TG2 grunnet noe slitt innredning.



3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

Øvrige rom fremstår overflate 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.
Gulv skjevhet gulv målt med laser til 5 - 10 mm målt i leiligheten, skjevheten er antagelig fra byggeår.

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

Merknader: TG2 grunnet generell slitasje og oppusnings behov.

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 skyve dør med 2 lags isolerglass i trekarm, fra 2015.
Det ble ikke registret punkterte glass og det ble fortatt en enkel funksjons test av tilfeldig valgte vinduer.
Ytterdør fra byggeår fra ca. 2000.

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.

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Balkong 6,0 m2, sør / øst vendt, betongdekke malt. Rekkverk i aluminium og glass høyde 1,0 meter.

Normal levetid / brukstid balkong. 20 – 80 år.

Merknader:

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1962
Når det gjelder hovedstoppekranen, se under.
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
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 ingen WC med innebygget sisterner.

Vvs stigeledninger fra 1963. Røranlegg i leiligheten fra 1963.
Bad, gulv monterte toaletter, servant, dusj hjørne og opplegg for vaskemaskin.

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

Merknader: TG2 grunnet alder og slitasje generelt på avløpsrør og vannrør.

TG 1 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra Ukjent
Berederens plassering er tilfredsstillende.
Berederen er lekkasjesikret.

Felles varmtvannsbereder plassert kjeller, antagelig sikret mot vannlekkasje, ikke tilgang til teknisk rom.

Normal levetid / brukstid varmtvanns bereder 20 - 40 år.

Merknader:

TG 2 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 1963
Det var sist inspisert i Ukjent
Det var rengjort i Ukjent
Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.
Boligen har ikke balansert ventilasjon.
Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Bad og kjøkken naturlig avtrekk via kanal til over tak, friskluftstilførsel via spalte under dør.
Kjøkken ventilator ikke montert. Øvrige rom vindus ventiler.

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

Merknader: TG2 grunnet naturlig avtrekk bad og manglende ventilator.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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 2024
Resultatet var tilfredsstillende.
Det var tilsyn på anlegget for mindre enn fem år siden.
Det elektriske anlegget ble installert i 1963
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 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 ikke samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap i trappegang med automatsikringer, samt digital strømmåler.
Det elektriske anlegget har 6 kurser og er trolig dimensjonert opp mot byggeår sitt krav / standard.
El anlegget er noe oppgradert og undersøkt 2024.
Det elektriske anlegg er ikke vurdert, kun beskrevet.

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

Merknader: NB! Eier har ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse og material typer.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av 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.

Tilleggsopplysninger:

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling
TG2 grunnet slitt baderoms tapet.
Dette avviket bør utbedres, for å forhindre fremtidige fuktskader.

1.1.2 Bad Overflate gulv
TG2 grunnet sprekker i fliser dusj sone og bom i noen gulv fliser.
Dette avviket bør utbedres, for å forhindre fremtidige lekkasjer / fuktskader.

2.1 Kjøkken Kjøkken
TG2 grunnet noe slitt innredning.

3.1 Andre rom
TG2 grunnet generell slitasje og oppusnings behov.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør
TG2 grunnet alder og slitasje generelt på avløpsrør og vannrør.

6.3 Ventilasjon
TG2 grunnet naturlig avtrekk bad og manglende ventilator.

Takstmannens vurdering ved TG3:

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk
TG3 grunnet alder og slitasje membran, pga. manglende rest levetid tettesjikt.
Dette avviket må utbedres, for å forhindre fremtidige lekkasje og fuktskader.
Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Abel, Eli Kristine Fiksdal	9578-5999-4-2868481	2025-04-10 15:34:22
Abel, Henriette Elisabeth	9578-5999-4-1208324	2025-04-10 14:44:06

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
10. apr. 2025

Oppdragsnummer
45-0011/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Høvikkollen 1, 1363 HØVIK

Meglerfirma
Nordvik Sandvika

Selgere
Eli Kristine Fiksdal Abel, Henriette Abel

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
28. april 2015

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 3441834
Forsikret i: Protector

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Polygon AS har utført arbeidet på vårt bad som ble avsluttet i mars 2025. Dette var en følgeskade etter lekkasje fra badet i etasjen over som ble utbedret i regi av denne naboens forsikringsselskap, vi er ikke kjent med firmaet som utbedret hos dem.

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

Eventuell kommentar: Kun på badet i leiligheten over, ikke i vår leilighet.

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

Eventuell kommentar: Det vet vi ikke.

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?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fasade og balkonger er rehabilitert i regi av sameiet. Balkongene ble ferdigstilt for 1-2 år siden, fasaden er eldre.

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

Eventuell kommentar: Vet ikke

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nov 24 Rehabilitering av sikringsskap, AS Watt

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja

Når ble kontrollen utført? Elvia kontrollerte anlegget i 2024, AS WATT utbedret etter dette (nov 24)

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sameiet har 15 elbilladere, eiere som bor i leiligheten har førsterett til disse (fremfor de som leier). Det kan være ventetid på p plass m lader. Vi kjenner ikke navnet på firmaet som installerte.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det pågår rørspyling i sameiet nå. Serwent er utfører.

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

Eventuell kommentar: Ikke boligen, vi kjenner ikke til for øvrig i sameiet

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

Eventuell kommentar: Vet ikke

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

Eventuell kommentar: Vet ikke

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

Eventuell kommentar: Vet ikke

Feil og mangler

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

Beskriv: Lekkasje i tak som følgeskade av lekkasje i leiligheten over. Utbedret.

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

Eventuell kommentar: Har ikke ildsted/pipe

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

Eventuell kommentar: Vet ikke

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

Eventuell kommentar: Det er vi ikke kjent med, men verandaene er rehabilitert. Vi har skiftet alle vinduene.

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

Eventuell kommentar: Vi kjenner ikke til det

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

Eventuell kommentar: Vi kjenner ikke til det

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

Eventuell kommentar: Vi kjenner ikke til det, men rørene er spylt i regi av sameiet nå,

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

Eventuell kommentar: Det kjenner vi ikke til

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

Eventuell kommentar: Det kjenner vi ikke til

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

Eventuell kommentar: Det kjenner vi ikke til

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

Eventuell kommentar: Det kjenner vi ikke til

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

Eventuell kommentar: Vi kjenner ikke til det, den har ikke vært ute for salg

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

Eventuell kommentar: Det tror vi ikke

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?
Ja

Beskriv: Utvikling av ny E18

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

Eventuell kommentar: Det kjenner vi ikke til

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

Beskriv: Evt midlertidig støy ift veiarbeid

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

Eventuell kommentar: Kjenner ikke til noe

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

Nei

Eventuell kommentar: Det kjenner vi ikke til

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 45-0011/25

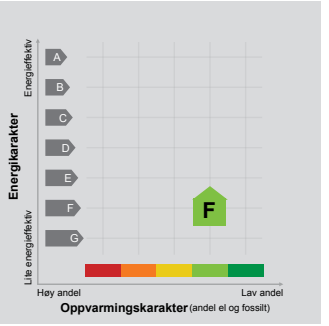
Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Abel, Henriette Elisabeth	2025-04-10	Abel, Eli Kristine Fiksdal	2025-04-10
Identifikasjon		Identifikasjon	
bankID Abel, Henriette Elisabeth		bankID Abel, Eli Kristine Fiksdal	

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

ENERGIATTEST

Adresse	Høvikkollen 1
Postnummer	1363
Sted	HØVIK
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	11
Bruksnummer	555
Seksjonsnummer	37
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	6698565
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-113807
Dato	02.05.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i 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.enova.no/energimerking.

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 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.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Luft kort og effektivt
- Spar strøm på kjøkkenet
- Tiltak utendørs

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.

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 https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1962
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	69
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Bio-energi
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, 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 energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 13: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 14: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 16: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 20: Montering tetningslister

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 21: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Tiltak 22: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak 23: Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning

Manuell styring av shuntventil, altså manuell regulering av turtemperatur ift. utetemperaturen, er lite effektivt. Om dette er tilfellet anbefales å montere motorstyrte shuntventiler og automatikk for utetemperaturkompensering samt natt-/helgesenkning av temperaturen.

Tiltak 24: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 25: Utskifting av brenner på kjelanlegg

Dersom brenneren er gammel og uten spjeld som lukker ved stillstand, fører dette til luftgjennomstrømning ved stillstand og dårlig virkningsgrad for kjelanlegget. Gammel brenner bør da skiftes ut med ny moderne brenner, som er utstyrt med automatisk spjeld som minimaliserer gjennomstrømningstapet ved stillstand.Brenneren bør også ha timeteller og / eller mengdemåler for å kunne følge opp energibruken på en god måte.

Tiltak 26: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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

VEDTEKTER FOR HØVIKKOLLEN BOLIGSAMEIE

Vedtatt i sameiermøtet 29.april 2008 i medhold av lov om eierseksjoner 23.mars 1997 nr. 1 (heretter eierseksjonsloven/ eller forkortet til el). Revidert 29.04.2010, 07.04.2016, 02.06.2020, 26.10.2021 og 03.05.2023

§ 1
Innledning

Eiendommen, gnr 11 bnr 555 i Bærum er i overensstemmelse med oppdelingsbegjæring delt opp i 45 ideelle eiendomsandeler. Alle bestemmelser som er inntatt i skjøtet, oppdelingsbegjæringen og husordensreglene er bindende for sameierne, og overdragelse av eiendomsandelen må kun finne sted på de vilkår som er innsatt i disse dokumenter og disse vedtekter.

§ 2
Organisering av sameiet.

En eierseksjon (også betegnet bruksenhet) er en ideell eiendomsandel med eksklusiv bruksrett til én bolig og boder.

Utover enerett over sin eierseksjon har sameierne dessuten rett til å benytte boligsameiets fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene. Slik bruksrett har også sameiers eventuelle leietagere.
Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter, er fellesarealer. Det vil si trapper, ganger, loft, bomberom, hobbyrom, trimrom, vaskeri, felles tomteanlegg m/ grøntanlegg, veier, fellesinnretninger m.m.
Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Biloppstillingsplass følger ikke den enkelte eierseksjon, men tildeles av sameiestyret i samsvar med egne retningslinjer.

§ 3
Rettslig rådighet over seksjonen.

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.
Overdragelse skal godkjennes av styret, som dog ikke kan nekte godkjennelse uten saklig grunn.
Grensen for korttidsutleie (utleie inntil 30 dager sammenhengende) settes til 60 døgn/år. Jmf Eierseksjonsloven paragraf 24

§ 4
Sameiernes plikter

Sameierne er forpliktet til å rette seg etter boligsameiets vedtekter og vedtak fattet av sameiermøter og styre.

§ 5
Sameiernes vedlikeholdsplikt

Vedlikehold av eierseksjonene påhviler den enkelte sameier. Med vedlikehold forstås all oppussing, istandsettelse og fornyelse av maling, tapet, gulv, tak, innvendige vegger, dører og vinduer, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør, fra leilighetens apparattavle eller sikringsboks, vannkraner, servanter og annet sanitærutstyr, apparater med tilbehør, samt istandsettelse og oppstaking av vann- og avløpsrør til og fra egen vannlås. Dette gjelder også ledninger og innretninger som vedkommende selv setter opp.
Vedlikeholdet omfatter også den indre del av balkongen, det vil si den delen som ikke sees utenfra. Unnlater sameier å foreta det vedlikeholdet som er nødvendig kan sameiet sørge for vedlikeholdet for vedkommende sameiers regning.

Styret, eller det styret gir fullmakt, har adgang til de enkelte eierseksjonene for å foreta ettersyn, installasjoner eller reparasjoner.

§ 6
Forandringer i boligen, antenne, markiser m.m.

Sameierne må ikke uten godkjennelse fra boligsameiets styre gjøre bygningsmessige forandringer vedrørende boligen, eller sette opp radio-TV-antenner, markiser, parabol m.m.
Seksjonseier har ikke anledning til å legge fliser, eller på annen måte feste eller montere et underlag da dette kan være til skade eller unødvendig slitasje på balkonggulvet. Det er tillatt å legge tre-lemmer, plastgress, teppe o.l. løst på balkonggulvet

§ 7
Boligsameiets plikter.

Boligsameiet skal:

a. Vedlikeholde og forvalte eiendom med grøntarealer, beplantninger, veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser og fellesinnretninger av enhver art.
b. Besørge utvendig vedlikehold av sameiets bygninger på eiendommen, herunder vedlikehold av trappeoppganger, ytre inngangsdører og rom til avbenyttelse for samtlige beboere.

§ 8
Felleskostnader

Boligsameiet betaler alle kostnader til drift av boligsameiets bygninger, så som offentlige avgifter som direkte kan henføres til bygningen, forsikringer, drift og forsvarlig ytre vedlikehold av bygningene, samt forretningsmessige omkostninger. Dessuten betaler boligsameiet aller kostnader til drift og vedlikehold av sentralfyranlegg og vaskeri og drift og vedlikehold av fellesarealer med veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser, grøntareal og beplantninger.

Til dekning av felleskostnadene betaler hver sameier et månedlig kostnadsbidrag. Kostnadsbidraget fastsettes av boligsameiets styre, normalt i forbindelse med godkjenning av driftsbudsjettet for sameier. Det betales likt kostnadsbidrag for hver av de 42 like store eierseksjonene, og 60 % av dette for de 2 mindre eierseksjonene og 120 % for seksjon 2.

§ 9
Utleie

Sameierne kan ikke inngå bindende avtale om utleie av bolig før leietakeren skriftlig har forpliktet seg til å følge boligsameiets vedtekter, samt vedtak fattet av sameiermøte og styret. Videre fremleie av eierseksjon kan ikke finne sted. Overtredelse av disse bestemmelser gir styret rett til å inndra utleieretten.

§ 10
Sameiermøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

Innkalling
Hvert år innen 30. april med minst 8 dagers, høyst 20 dagers varsel, innkalles til ordinært sameiermøte.
Innkallingen skjer skriftlig.
Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet.
Saker som et medlem ønsker behandlet på ordinært sameiermøte, skal nevnes i innkallelsen når det settes frem krav om det senest 21 dager før sameiermøte

Sameiermøtet
Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøtet med forslag-, tale- og stemmerett. Hver eierseksjon har i midlertidig kun én stemme.
Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det er anledning til å møte ved fullmakt. Fullmakten må gis til en bestemt navngitt person.

Sameiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse med flertall.

Møteledelse. Protokoll (el § 36)
Sameiermøtet ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

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

Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede i sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig, eller det foreligger gyldig forfall (el § 33 2.ledd).

Alle vedtak fattes etter simpelt flertall av de avgitte stemmer.
Det kreves minst 2/3 flertall av de avgitte stemmene til vedtak om;

1. Nyanskaffelse samt forbedringer og utbedringer som etter forholdende i sameiet eller utgiftenes størrelse må ansees som vesentlig.
2. Salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen når vedtaket ikke i nevneverdig grad endrer utnyttingen for den enkelte sameier.

Og som det følger av eierseksjonsloven § 30, 2.ledd om;

3. Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over forvaltning og vedlikehold.
4. Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
5. Salg, kjøp, bortleie, eller leie av fasteiendom som går ut over vanlig forvaltning.
6. Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
7. Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt.
8. Samtykke til reseksjonering.
9. Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresse og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 % av de årlige fellesutgiftene.

Ved salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

På ordinært sameiermøte skal disse saker behandles:
1. Styrets årsberetning.
2. Årsregnskap for foregående år, samt sameiets finansielle stilling.
3. Kommende års driftsbudsjett og fastsettelse av månedlige kostnadsbidrag.
4. Valg av styreleder og styremedlemmer.
5. Fastsettelse av eventuelle honorarer.
6. Andre saker som er nevnt i innkallelsen.

Ekstraordinært sameiermøte.
Ekstraordinært sameiermøte skal innkalles med minst 3, høyst 20 dagers varsel, når styret finner det nødvendig eller når minst 10 % av de sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Habilitetsregler for sameiermøte. (el § 37 4.ledd)
Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærstående ansvar.

Valgkomiteen
Valgkomiteen består av tre sameiere og velges av sameiermøtet med alminnelig flertall. Valgkomiteens forslag til nytt styre skal sende med som vedlegg i agendaen for årsmøtet med presentasjon av kandidater.

§ 11
Styret

Boligsameiet ledes av et styre bestående av leder og 3 eller 4 styremedlemmer. Funksjonstiden til det enkelte styremedlem er 2 år.
Styremedlemmer kan gjenvelges. Styreleder velges ved særskilt valg.

Styrets oppgaver (el § 40)
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 sameiermøtet.

Styrets beslutningsmyndighet (el § 31)
Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall ved sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret er beslutningsdyktig når mer en halvparten av medlemmene er tilstedet. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet utgjør styreleders stemme utslaget.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Styreleder og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. I styreleders fravær, av varaleder og ett styremedlem.

Styret skal føre protokoll over sine handlinger. Protokollen skal underskrives av styreleder og de fremmøtte styremedlemmene.

Styret gis prokura.

Habilitetsregler for styret (el § 42)
Verken styreleder eller et styremedlem kan delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsføreren.

Har styret, styremedlemmer eller forretningsfører overskredet sin myndighet, er disposisjonen ikke bindende for sameierne. (el § 43)

§ 12
Pantesikkerhet over sameiet.

Som sikkerhet for oppfyllelse av sameiernes forpliktelser etter nærværende vedtekter, forbeholder boligsameiet seg panterett med kr 10.000 kr i hver eierseksjon samt i tilfelle bygnings assuranse-/erstatningssum. Denne panteretten er uten opptrinnsrett. Sameiet v/styreleder forplikter til å vike prioritet for inntil 90 % av lånetaksten etter forsikringsrådets regler. Styret har ved en sameiers mislighold av økonomisk art, fullmakt til å begjære tvangsauksjon over vedkommende seksjon. Sameieren kan ikke fremsette motkrav med mindre dette er erkjent eller rettskraftig avgjort ved dom.

§ 13
Sameiers erstatningsansvar

Ved skader som skyldes en sameiers uaktsomhet, eller som en sameier på en annen måte er erstatningsansvarlig for, skal sameierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Når slik skade dekkes av sameiets forsikring, skal sameieren betale egenandel og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelser gjelder også når skaden er forårsaket av noen av sameierens husstand eller personer som sameieren har adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 anvendes.

§ 14
Mislighold

Hvis en sameier til tross for advarsler vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameierne, kan styret pålegge og selge seksjonen, jf eierseksjonsloven § 26.

Det er å anse som vesentlig mislighold hvis seksjonens beboer etter gjentatte skiftelige oppfordringer ikke retter seg etter gjeldende husordensregler.
Med beboer menes eier eller den som leier en seksjon i sameiet.
Det er også å betrakte som vesentlig mislighold når en sameier etter skriftlig påkrav ikke betaler sin andel av sameiets vedtatte fellesutgifter.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfelle der det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 27. Se vedtektene § 15.
Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn 6 måneder fra pålegget er mottatt.

§ 15
Fravikelse

Medfører sameiernes oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameiernes oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter loven om tvangsfullbyrdelse kap 13, jf eierseksjonsloven § 27.

§ 16
Mindretallsvern (el § 32)

Sameiermøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 43 representerer sameiet, kan ikke treffe beslutninger som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andres bekostning.

§ 17
Tvister
Eventuelle tvister mellom sameiet og en sameier blir å avgjøre ved de alminnelige domstoler.

§ 18
Vedtektsendringer
Endringer i boligsameiets vedtekter kan bare besluttes av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmene, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav, se el § 28 2

Ved alminnelig flertall fastsetter sameiermøtet vanlig ordensregler for eiendommen. Dette er husordensreglene.

§ 19
Forholdet til lovgivning
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder eierseksjonsloven.

Høvikkollen Boligsameie



Ordinært årsmøte | 2025

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjons nr.: / Leilighets nr.:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ordinært årsmøte i Høvikkollen Boligsameie

Eierens underskrift og dato:

_____ (Eierens underskrift)

_____ (Dato)

Hvem kan delta på Ordinært årsmøte?

- Alle Seksjonseiere har rett til å delta i Ordinært årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.
- For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.
- Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.
- Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig

Høvikkollen Boligsameie

Til seksjonseiere og andre med møterett

Innkalling til ordinært årsmøte i Høvikkollen Boligsameie

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Høvikkollen Boligsameie

Tid: torsdag 10.04.2025 kl. 17:00
Sted: Høvik skole

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Styreleder, Roar Søberg, velges som møteleder

1.2 Valg av protokollfører

Forvaltningsrådgiver, Åse Jensen, velges som protokollfører

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2024

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet 2024 godkjennes, og revisors beretning tas til orientering

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Forslag til vedtak: Styret får kr 90 000,- til intern fordeling.

5. Saker fra styret

Styret har ingen saker til årsmøtet

Forslag til vedtak: Tas til orientering

6. Saker fra beboere

Det er ikke meldt inn saker til årsmøtet fra seksjonseierne

Forslag til vedtak: Tas til orientering

7. Budsjett for 2025

Se vedlagte budsjett for 2025.

Forslag til vedtak: Styrets budsjett for 2025 tas til orientering.

8. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Roar Søberg
Styremedlem, Benedicte Larsen
Styremedlem, Thomas Hildrum
Styremedlem, Lars Skarholm
Styremedlem, Lars Lyngstad Sund

Valgkomiteen har hatt løpende kontakt med styret.

8.1 Valg av styreleder

Styreleder: Roar Søberg er på valg, og tar gjenvalg

Forslag til vedtak: Styreleder: Roar Søberg velges som ny styreleder

8.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlem: Lars Sund er ikke på valg
Styremedlem: Thomas Hildrum er ikke på valg
Styremedlem: Benedicte Larsen er på valg
Styremedlem: Lars Skarholm er på valg

8.3 Valg av valgkomité

Valgkomité velges på årsmøtet

Det avholdes beboermøte etter årsmøtet

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

Med vennlig hilsen
Høvikkollen Boligsameie
Styret

HØVIKKOLLEN BOLIGSAMEIE

2024 - STYRET INFORMERER

1. STYRET

Siden forrige ordinære Årsmøte har sameiets Styre og Valgkomité bestått av følgende personer:

Leder:

Roar Søberg

Styremedlem:

Benedicte Larsen
Lars Skarholm
Lars Sund
Thomas Hildrum

Valgkomité:

Marit Sætre
Ellen Nesbø

2. FORSIKRINGER

Sameiets eiendom er forsikret i Protector. Ny avtale med Protector startet 01.01.24. Forsikringen er en fullverdiforsikring, d.v.s. at erstatningsbeløpet ved totalskade skal tilsvare kostnadene ved å gjenoppføre en ny bygning av samme standard og størrelse, etter dagens byggeskikk.

Ved skade skal dette meldes til ABBL, fortrinnsvis til skade@abbl.no, eller skadeskjema på ABBL's nettside http://www.abbl.no/Skjemaer/Skademeldingsskjema. Egenandelen ved skader vil i 2025 normalt utgjøre kr. 10.000,-

Forsikringen omfatter **ikke** innbo og løsøre. Den enkelte sameier må selv tegne innboforsikring, og evt. forsikring av installerte kjøkken/bad som er dyrere enn standardløsninger.

3. SALG/PARKERING

Overdragelse/utleie av seksjon skal meldes til styret. Vi minner om at parkeringsplass ikke følger seksjonen, men blir tildelt fra styret i sameiet når ny eier flytter inn, hvis det er ledig parkeringsplass. Tildelingen skjer i henhold til gjeldende Vedtekter og Husordensregler.

4. STYREMØTER

Det er siden Årsmøtet den 24 april 2024 avholdt 12 styremøter.

5. DUGNADER

Det er gjennomført 2 tradisjonelle dugnader med god oppslutning.

6. OVERDRAGELSER

Det er i perioden godkjent 3 hjemmelsoverdragelser av leiligheter.

7. VEDLIKEHOLD / ARBEIDER 2024/2025

- Fjernet gammel fyrkjele i sentralfyr rom
- Oppgradert alle hoved tavlerom til dagens standard/krav.
- Reparert lekkasjer i varmtvannsbereder koblinger i 20A og 10B
- Nye oppheng for rørledninger i kjellerhimling i 10A.
- Fjernet furutre ved trappegang til Snoveien.
- Fjernet bjørk og morelltre i skråning bak 10B for bedre utsyn.
- Fjernet ras stein fra kjørebane vei Høvikkollen
- Skiftet Sim kort i el-bil ladeanlegg for bedre stabilitet.
- Renset avløp mellom kjøkken og bad i alle leiligheter
- Energikartlegging med prioriterte tiltak og Enova støtte.
- Alle ventiler på rør i kjellere er merket.

8. PLANLAGT VESENTLIG VEDLIKEHOLD/INNKJØP 2025/2026

Tilgang til tilstrekkelig strøm i sameiet og kostnader til oppgradering kan avgjøre realisering av tyngre energieffektiviseringsmuligheter beskrevet nedenfor. Det er derfor bestilt Energikartlegging av bygningsmassen.

Detaljert rapport med prioriteringer etter energikartlegging kan inneholde forslag som:

- Utrede luft-til vann varmepumper vs energibrønner.
- Alternativt installere ny siste generasjon oljebrenner i sentralfyr anlegg.
- Kost/nytte evt. nødvendighet av skifte av alle radiatorer i leiligheter i forbindelse med valg av ny energikilde.
- Etterisolasjoner hvor nødvendig.

9. KOMMENDE 5-ÅRS PERIODE:

- Følge vedlikeholdsplan etter energirapport.
- Impregnere teglstein under vinduer.

10. DIVERSE

A. Fellesanlegg
Styret vil minne om at det ikke er lov å koble seg opp med avtrekksvifter på felles ventilasjonsanlegg. Når det gjelder det elektriske fellesanlegget er det ikke lov å foreta noen som helst endringer uten kommunikasjon med, og godkjennelse fra Styret. Det er heller ikke lov til å gjøre noen form for bygningsmessige, kosmetiske eller tekniske inngrep i fellesarealer. Den som uten avtale gjør endringer på eller i fellesarealer, vil bli holdt ansvarlig for tilbake stillelse til opprinnelig stand uten unødig opphold.
Dypfrysere/kjøleskap tilkoblet i boder er kun tillatt dersom elektrisk installasjon er utført av autorisert fagperson og koblet til eget strømanlegg.

B. Fellesvaskeri
Alle som benytter fellesvaskeriet, plikter å registrere seg i skjemaer i vaskerommet. Det gjelder også bruk av tørketrommelen. Det benyttes myntautomat til betaling for bruk av vaskemaskiner og tørkerommet. Det koster 10 kr for 30 minutter. I nærmeste fremtid vil det bli installert myntautomat for bruk av tørketrommelen. Styret har anledning til å kontrollere om inntekter fra vaskeriet dekker utgifter til strøm og vedlikehold ved hjelp av en strømmåler som registrerer total brukt strøm til alle apparater i vaskeriet.

For enklere oversikt over økonomien i vaskeriet ble det etablert et vipps løsning som skal benyttes for innbetaling når en kjøper mynt for bruk til ulike maskiner. De som ønsker å veksle mynt må kontakte styret.
Vipps nummer er: #856953.
Ark med QR-kode er plassert inne i vaskeriet.

C. Felles ladeinfrastruktur
Ladeanlegget ble ferdigstilt i midten av november 2023 av Enviro Elektro AS, garanti 5 år. Sameiet har valgt drifts operatør Movel til fakturering og support av Garo Entity ladeanlegg.

Ny informasjon fra Movel februar 2025:

Oppsigelsestid
I Basisavtalen mellom dere som anleggseier og Movel, under punktet Oppstart og varighet, har partene gjensidig oppsigelsestid på tre måneder. Denne reduseres for anleggseier til én dag. Movel vil fortsatt ha en oppsigelsestid på tre måneder.

Årsaken til at vi fjerner oppsigelsestiden for anleggseier er at vi mener det er kvaliteten på Movels tjenester som skal gjøre oss attraktive. Vi ønsker ikke å låse kundene våre.

Spotpris
Movel er i gang med en løsning som gjør at den enkelte ladekunde kan styre ladningen etter strømprisen. Dette er noe ladekundene etterspør, og løsningen vil bli lansert i løpet av inneværende år.

Ladeanleggene Movel drifter har ladebokser som er mer eller mindre smarte, og det er ikke alle ladebokser somstøtter spotprising. For å sikre en god overgang til spotprising, vil Movel,når løsningen er klar, iverksette en puljevis overgang av de anleggene som er egnet for spotprising.

En annen utfordring med spotprising er kapasitetsleddet, en komponent i nettleien. Når strømmen er billig og mange lader, påvirkes kapasitetsleddet, da kan det fort skje at den økonomiske gevinsten med prisbevissthet bortfaller.

Vi gleder oss til å fortelle mer når lansering nærmer seg.

D. Oppfølging av styresaker fra 2024

- Installering av utstyr i oppvarmingsanlegget for vannbehandling, alkalisering, mikroluftutskiller
- **Svar**: Anbefales ikke grunnet stor sannsynlighet for sprekker og vannskader fra gamle radiatorer. Kilder: Rørleggersentralen og BVR
- Avklare ev innstallering av solcellepaneler
- **Svar:** Anbefales ikke. Installasjonskostnader og effekt når det er behov kan ikke «regnes hjem» med dagens strømpriser av salg av overskuddstrøm. Kilde Solcellespsialisten.

Annet
Styre minner at det ikke tillattes å legge fliser på balkonggulv etter rehabilitering, og at alle typer skader som blir observert i etterkant på balkonger må meldes inn til styret.

Høvikkollen, 16. februar 2025

Styret i Høvikkollen Boligsameie

Roar Søberg
Benedicte Larsen
Lars Skarholm
Lars Sund
Thomas Hildrum

Resultatregnskap Høvikkollen Boligsameie, 2024

	Note	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	2 873 207	2 698 080	2 877 000	2 877 000
Annen driftsinntekt	2	133 105	122 584	100 200	139 100
Sum inntekter		3 006 312	2 820 664	2 977 200	3 016 100
Kostnader					
Lønnskostnad	3	96 985	96 985	97 000	103 000
Kostnad lokaler	4	1 243 520	1 496 334	1 520 600	1 395 000
Verktøy, inventar og driftsmateriale	5	3 817	4 647	0	4 000
Reparasjon og vedlikehold	6	72 128	144 740	250 000	145 000
Periodisk vedlikehold	7	418 670	250 519	500 000	100 000
Annen driftskostnad	8	524 520	530 355	600 500	833 903
Sum kostnader		2 359 639	2 523 580	2 968 100	2 580 903
Resultat før finansielle poster		646 673	297 084	9 100	435 197
Finansielle poster					
Finansinntekt	9	2 054	15 590	0	10 000
Finanskostnad	10	174 594	152 292	183 000	170 420
Sum finansielle poster		-172 540	-136 702	-183 000	-160 420
Årsresultat		474 133	160 382	-173 900	274 777

Balanse Høvikkollen Boligsameie, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Andel ABBL		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		300	300
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse innbetalinger		-281	3 620
Andre fordringer	11	145 425	201 439
Sum fordringer		145 144	205 059
Bankinnskudd, kasse o.l	12	1 731 032	1 515 649
Sum omløpsmidler		1 876 176	1 720 708
Sum eiendeler		1 876 476	1 721 008

Balanse Høvikkollen Boligsameie, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Egenskapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	13	-827 775	-1 301 908
Sum egenkapital		-827 775	-1 301 908
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	14, 15	2 606 222	2 741 473
Sum langsiktig gjeld		2 606 222	2 741 473
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		58 079	234 060
Forskudd innbetalinger		38 100	44 215
Annen kortsiktig gjeld	16	1 851	3 168
Sum kortsiktig gjeld		98 030	281 443
Sum gjeld		2 704 252	3 022 916
Sum egenkapital og gjeld		1 876 476	1 721 008

Høvikkollen Boligsameie

Sted:_____, dato:_____

Roar Søberg Styreleder	Lars Lyngstad Sund Styremedlem	Lars Skarholm Styremedlem
Benedicte Larsen Styremedlem	Thomas Hildrum Styremedlem	

Noter Høvikkollen Boligsameie

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Felleskostnader bolig	2 557 247	2 403 984	2 561 000	2 565 323
Avdrag ordinære lån	133 188	137 976	133 000	141 257
Renter ordinære lån	182 772	156 120	183 000	170 420
Sum	**2 873 207**	**2 698 080**	**2 877 000**	**2 877 000**

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Motorvarmerstrøm	1 600	1 600	1 200	1 600
Leieinntekter mobilantenne	101 210	97 289	90 000	105 000
Strøm el-bil	18 073	20 400	0	20 000
Vaskerlinntekter	7 722	295	6 000	8 000
Utleie bod	4 500	3 000	3 000	4 500
Sum	**133 105**	**122 584**	**100 200**	**139 100**

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styrehonorar	85 000	85 000	85 000	90 000
Arbeidsgiveravgift	11 985	11 985	12 000	13 000
Sum	**96 985**	**96 985**	**97 000**	**103 000**

Gjennomsnittlig antall ansatte 2023: 0

Note 4 - Kostnad lokaler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renovasjon, vann, avløp o.l.	445 238	390 649	466 600	512 000
Lys, varme, energi	675 775	994 272	915 000	750 000
Renhold	63 920	61 523	65 000	68 000
Løpende drifts og serviceavtaler lokaler	9 978	313	4 000	10 000
Sommer- og vinterkostnader	48 609	49 577	70 000	55 000
Sum	**1 243 520**	**1 496 334**	**1 520 600**	**1 395 000**

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriale

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Verktøy	3 817	4 647	0	4 000
Sum	**3 817**	**4 647**	**0**	**4 000**

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold bygninger	43 377	83 338	0	100 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	12 019	8 283	0	15 000
Reparasjon og vedlikehold uteområde	15 232	53 119	0	30 000
Reparasjon og vedlikehold annet	0	0	250 000	0
Forsikringsskadesaker	1 500	0	0	0
Sum	**72 128**	**144 740**	**250 000**	**145 000**

Note 7 - Periodisk vedlikehold

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Sum	418 670	250 519	500 000	100 000

Noter Høvikkollen Boligsameie

Note 8 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Forretningsførerhonorar	112 165	107 048	114 000	116 000
Honorar for teknisk rådgivning	0	0	0	20 000
Honorar konsulenttjenester	0	0	0	192 000
Møte, kurs, oppdatering o.l.	0	0	3 500	2 403
Elektronisk kommunikasjon	1 335	0	0	2 000
Porto og andre forsendelseskostnader	3 218	2 902	8 500	6 000
Elektroniske fellesavtaler	252 236	237 907	255 000	293 000
Vedlikehold bil/traktor/arb.maskiner mm	3 104	297	2 000	4 000
Gave, ikke fradragsberettiget	0	578	2 000	2 000
Kontingent boligbyggelaget	500	500	500	500
Forsikringspremie	148 129	168 828	195 000	178 000
Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	0	0	2 000	5 000
Bank og kortgebyrer	2 640	2 640	3 000	3 000
Kostnader for bomiljøtiltak	1 192	9 655	15 000	10 000
Sum	**524 520**	**530 355**	**600 500**	**833 903**

Note 9 - Finansinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renter på restanse	406	516	0	0
Renteinntekter bankinnskudd m.v.	0	0	0	10 000
Renter plasseringskonto	1 648	0	0	0
Finansinntekt	0	15 074	0	0
Sum	**2 054**	**15 590**	**0**	**10 000**

Note 10 - Finanskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renteutgifter langsiktig lån	174 594	152 292	183 000	170 420
Sum	**174 594**	**152 292**	**183 000**	**170 420**

Note 11 - Andre fordringer

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Periodisering kostnader	129 168	102 650
Andre kortsiktige fordringer	16 257	97 289
Erstatningsmessige skader	0	1 500
Sum	**145 425**	**201 439**

Kortsiktige fordringer

Note 12 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Bankinnskudd (driftskto)	1 731 032	1 515 649
Sum	**1 731 032**	**1 515 649**

Note 13 - Egenkapital

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		
IB annen egenkapital	-1 301 908	-1 462 290
Fra årets resultat	474 133	160 382
Sum annen egenkapital	-827 775	-1 301 908
Sum egenkapital	-827 775	-1 301 908

Sameiet har pr 31.12 en bokført negativ egenkapital/udekket tap. Dette vil oppstå ved utføring av større vedlikehold-/rehabiliteringsarbeider fordi arbeidene blir kostnadsført og ikke aktivert i regnskapet. Vedlikeholdet/rehabiliteringen er finansiert ved låneopptak og vil bli tilbakebetalt via felleskostnadene. Det foreligger av denne grunn ingen usikkerhet om fortsatt drift.

Note 14 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Gjeldsbrevlån	2 606 222	2 741 473
Sum	**2 606 222**	**2 741 473**

Det er stilt følgende pant: Ingen

Note 15 - Gjeld

Kreditor:	**Handelsbanken**
Formål:	Veranda rehablitering
Lånenummer:	**94907063679**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2022
Rentesats:	6.50 %
Beregnet innfridd:	28.03.2037
Opprinnelig lånebeløp:	3 000 000
Lånesaldo 01.01:	2 741 473
Avdrag i perioden:	135 251
Lånesaldo 31.12:	**2 606 222**
Saldo 5 år frem i tid:	1 783 705

Gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94907063679	1	117 397	117 397
	40	58 699	2 347 960
	4	35 219	140 876

Note 16 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Påløpte renter	1 851	1 878
Utleggskonto	0	1 290
Sum	**1 851**	**3 168**

Note 17 - Disponible midler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Disponible midler per 01.01 IB	1 439 265	1 419 178
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	474 133	160 382
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-135 251	-140 295
Årets endring disponible midler	338 882	20 087
Disponible midler UB	1 778 147	1 439 265

Resultat og balanse med noter for Høvikkollen Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Høvikkollen Boligsameie

Styreleder	Roar Søberg (sign.)	07.03.2025
Styremedlem	Lars Skarholm (sign.)	05.03.2025
Styremedlem	Benedicte Larsen (sign.)	05.03.2025
Styremedlem	Thomas Hildrum (sign.)	07.03.2025
Styremedlem	Lars Lyngstad Sund (sign.)	05.03.2025

KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

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

Til årsmøtet i Høvikkollen Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert sameiet Høvikkollen Boligsameies årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets 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

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Skien, Sandefjord, Sandnessjøen, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ålesund

Penneo Dokumentnøkkel: HOS0T-AK6SB-XA04K-0KDID-GH334-ZCCGZ

for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: HOS0T-AK6SB-XA04K-0KOID-GH334-ZCCGZ

PENNEO

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

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

Wiig, Svein Christian
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-770793
IP: 77.16.xxx.xxx
2025-03-07 15:43:51 UTC
bankID

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: HOS0T-AK6SB-XA04K-0KOID-GH334-ZCCGZ

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot AI - Dato utkjørt: 08.04.25 Side 1 av 1

Høvikkollen Boligsameie
Høvikkollen 1
1363 HØVIK

Vår ref.: 167/37
Type: Sameie
Eiere: Eli Kristine Fiksdal Abel, Henriette Elisabeth Abel

Organisasjonsnr: 989 628 690
Seksjonsnr: 37

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **5 399**

Felleskostnader:	FELLESKOSTNADER	4 817
	RENTER OG OMKOSTNINGER LÅN	312
	AVDRAG LÅN	270

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	57 894	Gjeld siste årsoppg.:	58 698
Klient ajourf. lån:	2 570 522	Klient gj. s. årsoppg.:	2 606 222

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 94907063679, Handelsbanken
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 08.04.2025: 6.5% pa.
Antall terminer til innfrielse: 144
Saldo per 08.04.2025: 2 570 522
Andel av saldo: 57 895
Første termin/første avdrag: 28.04.2022 (siste termin 28.03.2037)

4: Særskilte opplysninger

Styreleder: Roar Søberg
Adresse: Høvikkollen 10 A
Postnr/-sted: 1363 HØVIK
E-post: hovikkollen@gmail.com

Parkering: Biloppstillingsplass følger ikke den enkelte eierseksjon, men tildeles av sameiestyret i samsvar med egne retningslinjer.

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	58 698	Andre inntekter:	2 326
Annen formue:	39 724	Utgifter:	3 932		

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 11/555 - seksjon:37
Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i: Protector Forsikring ASA
Polisenr: 3441834

HUSORDENSREGLER FOR HØVIKKOLLEN BOLIGSAMEIE

Husordensreglene er vedtatt med alminnelig flertall i sameiermøtet 29.april 2008 i medhold av lov om eierseksjoner 23.mar 1997 nr. 1.

Sist endret på ordinært sameiermøte 19. mars 2013, 18. mars 2019 og 02. juni 2020

Alminnelige ordensregler.

Reglene har til hensikt å sikre ro og orden i sameiet.

Hver enkelt sameier er ansvarlig for at reglene blir fulgt, også av leietagere og andre beboere.

Alle sameiere har ansvar for å vedlikeholde fellesarealene.
Private gjenstander skal ikke lagres i eller på sameiets fellesarealer.

Dører til tavlerommene (i kjeller) skal ikke blokkeres, da disse rommene til enhver tid må være tilgjengelig.

Hovedinngangsdører og dører til loft og kjeller skal alltid være låst.

Lys på loft og i kjeller skal være slukket etter bruk. Bruk ikke bart lys i kjellerboder eller loftsboder.

Vern om trær, busker, planter og grøntarealer.

Det er ikke tillat å kaste mat ut av vinduer eller mate fugler og ville dyr, hverken på egen balkong eller på fellesområder. Dette trekker rotter og mus til eiendommen og kjellere. Oppstår skade i form av skadedyr pga fuglemating, vil man bli erstatningsansvarlig. F eks ved å måtte betale ekstern hjelp for å bli kvitt skadedyr, eller bygningsmessige skader.

Fotballsparking og ballslåing er forbudt på sameiets veier og gårdsplass.

Barn skal ikke leke i oppgangene eller alene på loft eller i kjellere.

Ved rehabilitering og annet støyende arbeid, skal styret og beboere i samme blokk informeres minimum en uke i forkant. Slikt arbeid skal i størst mulig grad foregå på dagtid i ukedagene, og begrenses i omfang av tid.

På søndager og helligdager skal det ikke utføres arbeider som sjenerer andre.

Leilighetene skal kun benyttes slik at man ikke sjenerer andre.
Det skal i alminnelighet være ro i leilighetene mellom kl 23.00 og kl 06.00. Unødig støy skal ikke forekomme. Hold lydstyrken på radio, TV, stereoanlegg o.l. på et rimelig nivå.

Musikkøvelser er ikke tillat etter kl 21.00 på hverdager, eller på søndager og helligdager. Musikkundervisning tillates kun etter særskilt avtale med styret og med samtykke fra naboer over, under og ved siden av.

Sameiere plikter å fjerne is og snø fra egen balkong.

Vannkraner må ikke stå og renne uten oppsyn.

Det må ikke kastes filler eller annet uvedkommende i klosettet.

La ikke vinduene stå åpne hele dagen, eller i lengre tid, i den kalde årstiden.
Alle sameiere har ansvar for at fellesressurser som varmtvann og oljefyr, benyttes på forsvarlig måte.

Sett aldri vinduer åpne uten at stormkrok er på.

Sengeklær eller annet skal ikke luftes ut av vinduer, eller over gelenderet på balkongen.

Trappevinduene skal vanligvis være lukket. Den som åpner vinduer for å lufte, er ansvarlig for oppfølging av å lukke vinduene.

Røyking.
Røyking er ikke tillatt dersom det er til sjenanse for andre. Dette gjelder spesielt under andres vinduer, på balkonger, eller utenfor hoveddører. Vis hensyn og gjør eventuelt en avtale med berørte parter. Sigarettsneiper og snusposer skal ikke kastes på eiendommen.

Renhold.
Trappevask blir utført en gang i uken av eksternt firma utpekt av styret.
Ansvaret for rengjøring av trappeoppganger, vegger og rekkverk ligger hos styret og utføres av renholdsfirma etter instruks fra styret.

Rengjøring av oppgangsvinduer og inngangsdører besørges av sameierne under dugnader.

Alle sameiere er ansvarlig for å rydde og vaske etter seg ved oppussing i leiligheter som gir ekstra belastning i oppgangene.

Sameierne er selv ansvarlig for å feie og gjøre rent etter seg på loft og i kjellere.

Søppel og annet avfall.
Søppel skal sorteres og bringes til søppelcontainere uten mellomlagring i trappeoppgangen. Det finnes dedikerte søppelcontainere for papp/papir, plastemballasje, restavfall og matavfall. Matavfall skal kastes i egne grønne avfallsposer som tildeles av Bærum Kommune. Et lager av disse finnes i det gamle søppelrommet ved oppgang 10A. Gi beskjed til styret hvis vi er i ferd med gå tomme for avfallsposer. Husk at isopor er alltid Restavfall.

Avfall som tyngre pappemballasje og større isopor, skal ikke kastes i containere. Dette vil blokkere for annet papir og papp og må for egen regning levers til kommunale avfallsstasjoner.

Det er ikke tillatt å etterlate avfall utenfor avfallskontainerne.

Gamle søppelrom skal kun benyttes til lagring av redskap som feiekoster og snøskuffer. I tillegg kan sykler og barnevogner plasseres der.

Fellesvaskeri og tørking av tøy.
Fellesvaskeriet med rulle og tørkerom kan kun benyttes innenfor de tider som er kunngjort ved oppslag (inngangsdøren til vaskerom.)

Maskinenes bruksanvisning må følges nøyaktig da skader ellers lett oppstår.

Etter bruk skal vaskeriet være rent og ryddig.

Tørking i friluft er kun tillat på tørkeplassen.

På søndager og helligdager er utetørking ikke tillatt.

Tørking av klær på balkong bør ikke synes utenfra.

Tøy som henges på loft skal være dryppfritt.

Som hovedregel er det ikke tillatt å benytte vaskeriet eller tørkeplassen til tøy som tilhører andre enn sameiets beboere.

Hver leilighet kan kun benytte vaskeriet 1 vaskeperiode pr dag.

Hobbyrom
Hobbyrommet kan benyttes av alle sameiere.
Nøkkel til rommet må hentes hos styret.

Etter bruk skal hobbyrommet være rent og ryddig.

Trimrom
Trimrommet kan kun benyttes av sameiere. Trimrommet har 18 års grense, og hver enkelt sameier er ansvarlig for at rommet benyttes etter gjeldende regelverk. Etter bruk skal treningsrommet være rent og ryddig. Egne apparater skal ikke benyttes/oppbevares i trimrommet.

Parkering
Sameierne skal benytte tildelt, reservert plass. Den enkelt må påse at besøkende benytter gjesteplass (langs muren eller på veiskulder nedenfor de merkede plassene). *Det skal ikke parkeres nedenfor lyktestolpen ved inngang til Høvikkollen nr 1.*

Avskiltede biler skal ikke stå lagret på sameiets områder.
Dersom styret har gitt skriftlig advarsel om regelbruddet kan bilen taues bort på eiers regning.

I medhold av vedtektene tildeles parkeringsplassene av Styret.
Sameiere som selv bebor leiligheten har prioritet på parkeringsplassene.
Parkeringsplass tildeles etter eiertid/ansiennitet, og konkret plass anvises av Styret utfra hva som er hensiktsmessig.
Ansienniteten kan kun gjøres gjeldende for én parkeringsplass per eierseksjon.

Dersom det er knapphet på parkeringsplasser, kan en ny sameier risikere å ikke få tildelt parkeringsplass.

Hvis det er ledig plass, kan leietagere bli tildelt midlertidig parkeringsplass.

Parkeringsplasser som ikke er benyttet av sameiere som selv bor i leiligheten, blir fordelt basert på en liste basert på leietakerens ansiennitet.

Etter pålegg fra brannvesenet er parkering nær bygningene ikke tillatt. Kun stans i forbindelse med av- og pålessing er tillatt.

Det må kjøres i beskjeden hastighet i oppkjørsel på sameiets område for øvrig. Bilfører må ikke la motoren ruse eller gå på tomgang nær bygningene.

Hundehold.
Lufting av hunder skal foregå utenfor sameiets område. Bruk pose. Ferdig luftede hunder kan leke på felles gressplen under oppsyn.

Bruk av fyrverkeri på nyttårsaften
Fyrverkeri skal kun fyres opp på anvist plass. Styret vil gi beskjed før Nyttårsaftener om passende plass. Alle plikter å ta hensyn til andre beboere og deres eiendeler. Det er uansett ikke lov til å sende opp raketter fra parkeringsplasser eller inne i gårdsrommet. Rakettoppskyting skal begrenses i omfang. Gammel sedvanerett sier at det er tillatt for privatpersoner å sende opp fyrverkeri på nyttårsaften fra kl. 18.00 31. desember til og med kl. 02.00 1. januar. Styret anmoder allikevel alle om å begrense dette til kl 00:00 av hensyn til alle dyr i området og i Sameiet. Vi har kun 2 steder passende for rakettoppskyting; Ved flaggstangen på plenen, eller på kanten av skråningen mellom blokkene nr 18 og 20.

Brannvern
Alle seksjoner skal være utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat.

Det er et pålegg fra brannvesenet at brannbil, sykebil osv. til enhver tid skal komme uhindret frem til husene. Derfor er parkering foran blokkene forbudt, kun av- og pålessing.

Gjeldene fra 1. januar 2025

Omsetning av boliger i borettslag, sameier og huseierforeninger				
			eks. mva	inkl. mva
Megleropplysningsbrev		Selger	Beløp oppgis direkte i meglers fagsystem	
Eierskiftegebyr	4R	Selger	5 256,00	6 570,00
Eierskiftegebyr - familieoveføring	2R	Selger	2 628,00	3 285,00
Spesielt for tilknyttede borettslag				
Parallellutlysning forkjøpsrett	5R	Selger	6 560,00	8 200,00
Benyttelse av forkjøpsrett	5R	Kjøper	6 560,00	8 200,00
Innmelding ABBL		Kjøper	675,00	
Omsetning av aksjebolig (AS)				
Megleropplysningsbrev		Selger	Beløp oppgis direkte i meglers fagsystem	
Eierskiftegebyr		Selger	5 256,00	6 570,00
Eierskiftegebyr - familieoverføring		Selger	2 628,00	3 285,00
Pantesperre / urådighet		Selger	2 800,00	3 500,00
Pantenotering		Kjøper	2 800,00	3 500,00
Transportgebyr		Kjøper	1 900,00	2 375,00

Skatteetaten

Dato
09.04.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3201 BÆRUM

Gnr 11 Bnr 555 Fnr 0 Snr 37

Eiendommens adresse:

Høvikkollen 1, 1363 HØVIK

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 256 803
Som sekundærbolig:	kr 5 027 210

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

FERDIGATTEST

Bærum kommune

Høvikkollen 1

30/4-63.

Høvik, gnr. 11, bnr. 555, teat C 39-58.

Nybygg 30/4-63.

Boligblokk

Høvikkollen boligleg

Arkitekt Sven Nicolaysen

Ingeniør Kr. Bjealand, Sy. Olavs plass 1, Oslo.

Sverre Skrearud

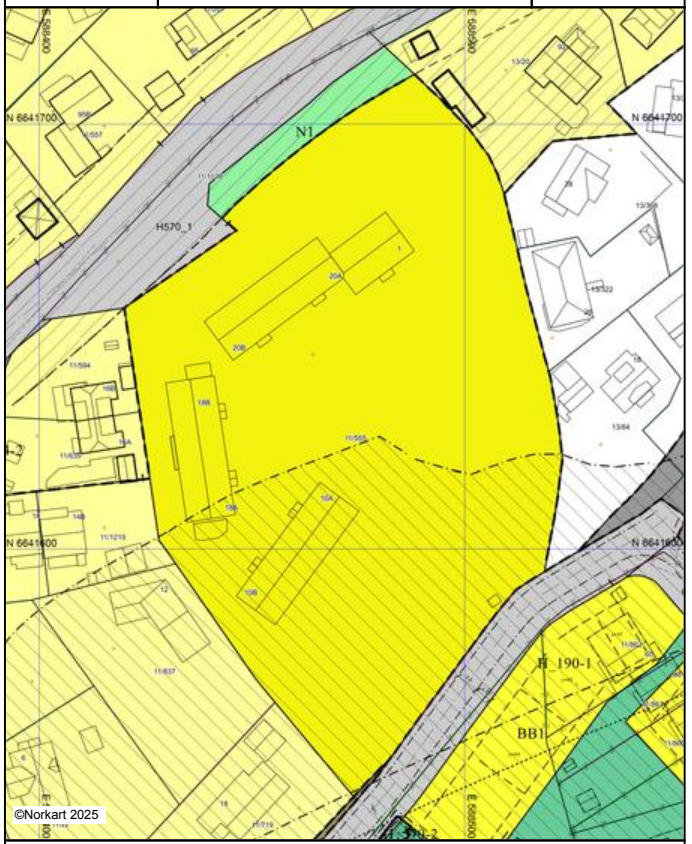
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 11/555/0/37
Adresse: Høvikkollen 1
Dato: 08.04.2025
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

Matrikkelkart
- Grunneiendom
- Seksjon
- Hjelpelinje fiktiv
- Grense <= 10 cm
- Grense <= 30 cm
- Grense < 200 cm
- Grense < 500 cm

Andre planobjekter
- Grense for rikspolitiske retningslinjer

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse

Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL198
- Område for jord- og skogbruk

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebygg
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Uteoppholdsareal
- Bolig/forretning/kontor

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
- Veg
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Trase for jernbane
- Annen banegrunn - grøntareal
- Pendler-/innfartsparkering

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1
- Naturområde

Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friluf
- Landbruksformål

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12
- Sikringsone - Andre sikringssoner
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB
- Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde
- Bestemmelseområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE
- Sikringsonegrense
- Angitthensyngrense
- Bestemmelsegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
- ReguleringS- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert støyskjerm
- Regulert støttemur
- Tunnel
- Målelinje/Avstandslinje
- Vegstenging / fysisk sperre
- Avkjørsel
- Innkjøring
- Utkjøring
- Eksisterende tre som skal bevares
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift kotehøyde
- Abc ReguleringS- og bebyggelsesplan - påskrift

BÆRUM KOMMUNE

PlanID 2007018

I medhold av § 12-12 i Plan- og bygningsloven av 27.6.2008 nr.71 har Bærum kommunestyre i møte 30.3.2011 vedtatt disse bestemmelser.

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR NY HØVIK STASJON – AVKJØRINGSRAMPE E18

HENSIKT

§ 1
Planen skal legge til rette for bygging av vende- og hensettingsanlegg for tog, samt for ombygging av Høvik stasjon. Det legges også til rette for gjennomføring av trafikksikkerhetstiltak på avkjøringsrampen fra E18 til Høvik, samt for utbedring av de kommunale avløpsledningene nord for jernbanesporet.

FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

§ 2
I byggesaken skal det redegjøres for ytre miljø innenfor temaene avfall, energi, transport, massehåndtering, materialbruk og natur.

BEBYGGELSE OG ANLEGG – (PBL § 12-5 nr.1)

§ 3 Boliger
a) Felt BF1, BF3, BF4, BF5 og BF6 frittliggende småhusbebyggelse
For feltene skal grad av utnytting ikke overskride % BYA=20%. Det skal avsettes plass for garasje og biloppstillingsplass i henhold til den til enhver tid gjeldende kommunal norm. Garasjer inngår i beregning av %BYA, men ikke biloppstillingsplasser. Biloppstillingsplasser tillates ikke overbygget. Dersom en eiendom ikke har garasje, tillates oppført en enkel garasje (20m²).

Bebyggelsen som inngår i planen og som er markert med omriss på plankartet tillates gjenoppbygd, også dersom bygningen står nærmere enn tilstøtende byggegrense langs vei og bane.

Ny bebyggelse skal tilfredsstille gjeldende krav til innendørs luftoverført støy, vibrasjoner og strukturlyd fra bane.

Grunnverdiene i retningslinjer T-1442, tabell 2, gjøres gjeldende for uteareraler for rekreasjon og lek.

Deler av feltene er regulert som midlertidig anleggs- og riggområde.

For eiendom 11/24 tillates det å sette opp bygninger/konstruksjoner innenfor byggegrense forutsatt at Jernbaneverket godkjenner unntak fra Jernbaneloven om oppføring av bygninger innenfor 30-metersgrensen. Konstruksjonene skal kun settes opp på nordsiden av mur/støyskjerm.

b) Felt BF2 frittliggende småhusbebyggelse
For felt BF2 skal grad av utnytting skal ikke overskride %BYA=25%

c) Felt BK7 og BK8 konsentrert småhusbebyggelse
For felt BK7 skal grad av utnytting ikke overskride %BYA=20%.
For felt BK8 skal grad av utnytting ikke overskride %BYA=25%.

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5 nr.2)

§ 4 Kjørevei, gang- og sykkelareal og annen veigrunn
a) Kjørevei o KV1, o KV2, o KV3 og o KV4 er offentlig kjørevei.
o KV1 fra bommen i Markalléen og vestover til rundkjøringen med Høviksvingen og av-/påkjøringsrampene skal opparbeides i henhold til plankartet. Det samme gjelder for retardasjonsfeltet.

Veibrua, Høviksvingen, over jernbanen skal opparbeides med kjørefeltbredde 6 meter.

Eksisterende veier som benyttes til anleggstrafikk skal etter anleggsperioden settes i stand.

b) Felles kjørevei f KV1 – f KV6
Vei f KV1 er felles for 11/23, 11/1327, 11/795 og parsellen nord for 11/23.
Vei f KV 2 er felles for 11/567, 11/1432, 11/27 og 11/1507.
Vei f KV3 er felles for 11/39 og 11/45.
Vei f KV4 er felles for 11/748, 11/865, 11/8, 11/859 og 11/860.
Vei f KV5 er felles for 13/46 og 13/47 samt utskilte tomter fra disse.
Vei f KV6 er felles for 13/48, 13/307, 13/308, 13/350, 13/349 og 13/49.

c) Offentlig fortau
Fortau skal opparbeides med bredde 2,5 meter, med unntak av fortauene over veibrua, Høviksvingen, som skal opparbeides med en bredde 3 meter på hver side av kjørebanen.

d) Offentlig gang-/sykkelvei
Den offentlige gang-/sykkelveien kan benyttes som atkomst til Jernbaneverkets eiendom 14/368.

Gang-/sykkelveien skal opparbeides med en bredde på minst 3 meter.

e) Offentlig sykkelfelt
Sykkelfeltene skal opparbeides med en bredde på 1,5 meter.

f) Offentlig annen veigrunn - grøntareal
Arealene skal revegeteres etter anleggsfasen.

Støyskjermer skal i hovedsak bygges som vist i reguleringsplanen. Mindre avvik kan tillates.

Topp ny støyskjerm langs retardasjonsfeltet fra E18 vil ligge på samme høyde som eksisterende støyskjerm.

§ 5 Trasé for jernbane
a) Felt o J
Atkomst til perrongene skal ha universell utforming.

Støyskjermer skal i hovedsak bygges som vist i reguleringsplanen. Mindre avvik kan tillates.

Felt o J kan inneholde:
- Banetekniske tiltak som spor, kontaktledningsanlegg, teleanlegg, skap/bygg på inntil 10m² sikkerhetsgjerder, master, fundamenter og kabelkanaler, skjæringer og fyllinger.
- Kulvert under sporene, ramper, trapper, murer og plattformer med sidearealer.
- Støttemurer og støyskjermer.
- Toalett i tilknytning til nedgang fra areal mellom hensettingsspor.
- To trappe- og heishus. Disse kan ha en grunnflate på maksimum 140 m² BYA hver og maksimum kotehøyde på gesims skal være 36 meter.
- Et teknisk bygg på inntil 430 m² BYA. Overkant av gesims på tak skal ha maksimum kotehøyde 30 meter. Det er tillatt med rekkverk og møblering over gesimshøyde så fremt dette ikke kommer i konflikt med frisiktsonene for rundkjøringen.
- Et teknisk bygg på inntil 100 kvm BYA med maksimum gesimshøyde på 3,5m over plattform. Bygget skal plasseres mellom atkomsthus til nordre plattform og gnr 11 bnr 45.
- Et teknisk bygg på inntil 50 kvm BYA. Bygget integreres i sporets underbygning med inngang ved sykkelparkering øst for søndre kulvertåpning.

Alle banetekniske tiltak innenfor baneområdet (spor, kontaktledningsanlegg, teleanlegg, skap/bygg på inntil 10m², sikkerhetsgjerder, master, fundamenter og kabelkanaler, skjæringer og fyllinger) er detaljert avklart i reguleringsplanen med tilhørende illustrasjoner, og er dermed fritatt for saksbehandling og kontroll, jfr. Forskrift om saksbehandling og kontroll 1997, § 5 nr.6. Støyskjermer omfattes ikke av unntaket.

Luftoverført støy
Grenseverdiene i T-1442 (Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging) skal legges til grunn for både anleggsfasen og driftsfasen. Støyende arbeider som overskrider grenseverdiene i T-1442 skal ikke gjennomføres uten godkjennelse fra helsemyndigheten i Bærum kommune.
Anleggsfasen:
- For anleggsperiode med varighet inntil 6 uker gjøres støygrenser i kap.4, tabell 4 gjeldende.
- For anleggsperiode med varighet over 6 uker gjøres støygrenser i kap.4, tabell 6 gjeldende.
Driftsfasen:
- For driftsfasen gjøres støygrenser i kap.3, tabell 2 gjeldende.

Vibrasjoner
Driftsfasen:
For vibrasjoner som følge av togpasseringer i driftsfasen settes grenseverdien til vw,95 = 0,3 - 0,6 mm/s der den laveste verdien brukes som målsetning, mens 0,6 mm/s er et absolutt krav. Dette er i samsvar med kravene i klasse C til veid statistisk maksimalverdi for vibrasjonshastighet i NS 8176.

Anleggsfasen:
Øvre grense for vibrasjoner/rystelser for å unngå skade på bygninger er svingehastighet 25 mm/s for bygninger som er fundamentert på løsmasser eller delvis på løsmasser og delvis på fjell, og 40 mm/s for bygninger som er fundamentert på fjell.

Utslipp
Det tillates ikke utslipp av forurenset vann til grunn og vassdrag innenfor anleggsområdene. Drifts- og drensvann fra anleggsområdet som føres til offentlige ledninger eller resipient skal ha en vannkvalitet som ikke medfører fare for forurensning. Dette gjelder også overvann fra stasjonsområdet.

b) Felt o PP, pendler-/innfartsparkering
Felt o PP skal opparbeides med minst 70 bilparkeringsplasser og minst 75 sykkelparkeringsplasser. Sykkelparkeringsplassene skal så langt mulig være overbygget. Det skal også opparbeides hente- og bringeplasser.
Det kan settes opp brakkerigg i anleggsperioden.

SÆRLIG HENSYN TIL KULTURMILJØ (PBL § 11-8c)

§ 6 Bevaring av kulturmiljø
a) Felt BF3 og BF5
Feltene BF3 og BF5 er på plankartet markert med hensynssone hvor det skal tas spesielt hensyn til kulturmiljø. Tiltak som er søknadspliktig innenfor hensynssonen skal oversendes kulturminemyndigheten til uttalelse.

b) Felt BF1, BF3, BF5 og BF6
Eksisterende bebyggelse markert på plankartet skal bevares eller bringes tilbake i sin opprinnelige form. Ved rehabilitering av bebyggelsen skal det i størst mulig grad tas vare på eksisterende og opprinnelige bygningsdeler, materialer og fargebruk.
Alle tiltak som omfattes av plan- og bygningslovens byggesaksregler er søknadspliktige, og det skal ved behandling av søknader innhentes uttalelse fra kulturminnemyndigheten.

BESTEMMELSESOMRÅDE (PBL § 12-7)

§ 7 Anleggs- og riggområde
Områder som plankartet er markert som anleggs- og riggområde kan benyttes til dette så lenge anleggsarbeidene pågår.

Verdifull vegetasjon skal så langt mulig bevares under anleggsperioden. Anleggsområdet skal tilbakeføres og istandsettes etter at anleggsperioden er over.

Det er tillatt å gjøre terrengendringer for å tilpasse terrenget til støyskjerm og murer/vegger rundt trapper, ramper og kulvert innenfor arealet som er avsatt til midlertidig anleggsområde. Formålet midlertidig anleggsområde opphører som dette når kommunen har fått melding om at anlegget eller deler av dette er ferdigstilt.

§ 8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER (PBL § 12-7)

a) Innfartsparkering

Dersom Høvik stasjon åpner for togtrafikk i vinterhalvåret, skal innfartsparkeringsplassen med tilhørende arealer være ferdigstilt senest i løpet av påfølgende september måned.

b) Dokumentasjon av kulturminner
Stasjonsmiljøet, inkludert godshuset og stasjonsbygningen skal dokumenteres gjennom fotografi og oppmålingstegninger før rivingen skal starte. Jernbaneverket har ansvar for at dette blir gjort.

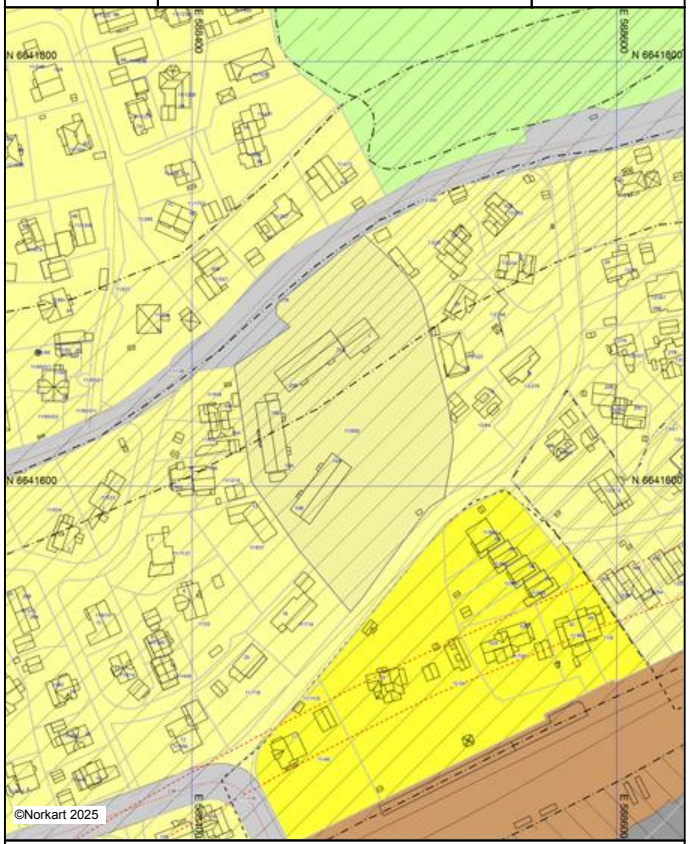
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 11/555/0/37
Adresse: Høvikkollen 1
Utskriftsdato: 08.04.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2
- Boligbebyggelse - nåværende
- Boligbebyggelse - fremtidig

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis
- Veg - nåværende
- Veg - fremtidig
- Bane - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf
- LNFR - areal - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
- Angitthensynsone - Hensyn landbruk
- Angitthensynsone - Hensyn landskap
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Gjennomføringsone - Krav om felles planleg

Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2
- Bestemmelseområde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
- Angitthensyngrense
- Gjennomføringgrense
- Bestemmelsegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
- Planområde
- Grense for arealformål
- Fjernveg tunnel - framtidig
- Turveg/turdrag - nåværende
- Turveg/turdrag - framtidig
- Turveg/turdrag - nåværende
- Jernbane - nåværende
- Kollektivtrase - nåværende
- Kollektivtrase - framtidig
- Kollektivtrase tunnel - framtidig

Bærum kommune

VAledninger

Eiendom: 11/555/0/37
Adresse: Høvikkollen 1
Dato: 08.04.2025
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

VA-ledninger
Dersom det er behov for nøyaktig stedfesting av ledningene, f. eks. ved gravearbeid, så skal alltid Vann og avløp i Bærum kommune kontaktes.



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.
VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet.
Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Lokal kulturminnerapport

Eiendom	3201 11/555		
Utskriftsdato	08.04.2025	**Antall datasett**	6

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

1 Berørte datasett

- Kulturmiljøer - lokalt registrerte kulturmiljøer i Bærum kommune

5 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK
- Kulturminner – lokalt registrerte kulturminner i Bærum kommune
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner – Fredete bygninger

Kulturmiljøer - lokalt registrerte kulturmiljøer i Bærum kommune

Kilde	Bærum kommune	**Versjon**	21.10.2024



Om datasettet

Kulturmiljøer i Bærum kommune

Tegnforklaring



Kulturmiljø

Eiendom	Beskrivelse	Informasjon	Navn
INGERSHOLM	-	INGERSHOLM	INGERSHOLM

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Sandvika

Gamle Ringeriksvei 29C, 1357 BEKKESTUA

[!*!**department.aboutDepartment**!*!]

nordvikbolig.no/sandvika

[!*!department.phone**!*!]**

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

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: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

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 med.

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. FASTMONTERT VEGGLADER/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. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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.

Viktige avtalerettslige forhold:

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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.

Husk at også 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.

Oppdragsnummer: 45-0011/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Høvikkollen 1 1363 HØVIK

Betegnelse: Gnr 11, bnr 555, 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: _____

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no