PRIVATMEGLEREN
DYVE & PARTNERE

# FJORDVEIEN 69A

# Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

# Tilstandsrapport

Selveierleilighet

Fjordveien 69 A, 1363 HØVIK

BÆRUM kommune

gnr. 11, bnr. 714, snr. 91

**Sum areal alle bygg: BRA: 84 m² BRA-i: 75 m²**



**Befaringsdato:** 23.03.2026 **Rapportdato:** 01.04.2026 **Oppdragsnr.:** 14757-2369 **Eiendomsverdi ref nr:** ZP5661

**Foretak:** Eiendomsressurs AS **Takstingeniør:** Andreas Høieggen

BNA

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

# Eiendomsressurs AS

Eiendomsressurs AS er et profesjonelt og uavhengig takstforetak som leverer tilstandsrapporter og verdivurderinger av bolig. Foretaket legger vekt på høy faglig kvalitet, tydelig kommunikasjon og rapporter som er forståelige og relevante for både selger og kjøper.

Med solid bransjeerfaring og oppdatert kunnskap om gjeldende regelverk bidrar Eiendomsressurs AS til trygge og forutsigbare bolighandler.

Andreas Høieggen er ansvarlig takstmann i Eiendomsressurs AS, med 8 års erfaring innen tilstandsvurdering og verdivurdering av bolig. Han har solid faglig bakgrunn og bred praktisk erfaring fra boligmarkedet i Oslo-området og Akershus.



**Rapportansvarlig**

Andreas Høieggen
Uavhengig Takstingeniør
andreas@bnanalyse.no
462 70 000

Medlem av NITO

EIENDOMSRESSURS AS
TAKSERING OG EIENDOMSFORVALTNING

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

## Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/ ).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

### TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Selveierleilighet - Byggeår: 1964

UTVENDIG Gå til side

Byggemåte: Boligblokk oppført i 1964. Fundamentert med støpte konstruksjoner til ukjent grunn. Bærende konstruksjoner i betong/mur. Etasjeskillere av betong. Yttervegger av mur/betong og utfyllende bindingsverk. Fasader av pussede flater og panel. Saltak med ukjent tekking (ikke besiktiget).

Vinduer i trerammer med 2-lags glass datert 1986.
Tofløyet terrassedør med 2-lags glassvindu fra 1986

Slett inngangsdør fra ukjent år.

Sørvest-vendt balkong på ca. 7 m² med adkomst fra stue. Dekke av flis. Rekkverk av mur og tre. Markise.

INNVENDIG Gå til side

Overflater utenom våtrom og boder:
Gulv: parkett
Vegger: malte flater
Tak: malte flater

Takhøyden i stuen er målt til ca. 2,49 m.

Pipe og peis i stue.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Oppvarming:
Panelovner
Elektrisk gulvvarme på bad
Ildsted

Garderobeskap i hovedsoverom

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Eldre baderom/vaskerom med enkel standard fra før 1997.
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Flis på gulv
Flis og malt strie på vegger. Malt tak
Servant, dusjhjørne, opplegg for vaskemaskin

Våtrommet er i så dårlig forfatning at det står overfor behov for totalrehabilitering.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Oppvaskkum med ettgreps blandebatteri. Det er oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og vannstoppsystem. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med eldre standard
Gulvmontert toalett
Servant
Naturlig ventilasjon

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av eldre kobber.

Det er avløpsrør av plast internt i leiligheten.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter fra ukjent år (ikke mulig å lese etiketten). Lekkasjesikret med lekkasjestopper.

Sikringsskap med skrusikringer og 2 automatsikringer i felles trapperom.

## Arealer Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg Gå til side

## Lovlighet Gå til side

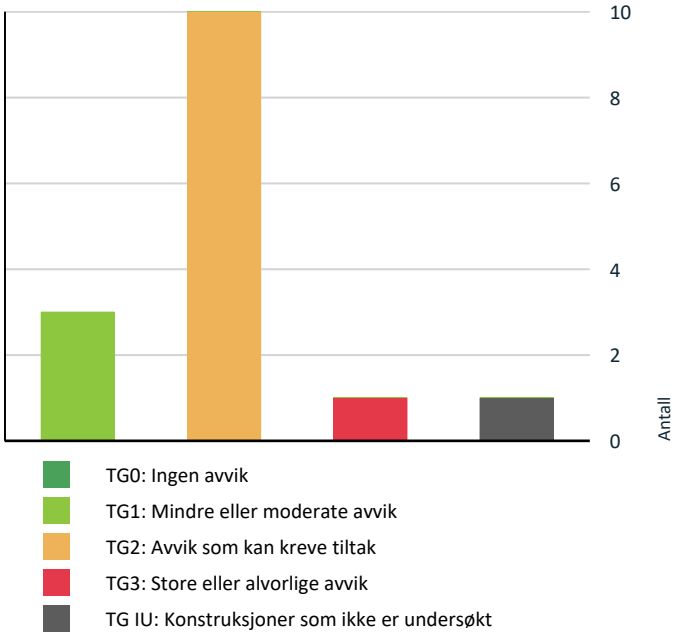
**Selveierleilighet**

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Byggetegningen er i såpass dårlig oppløsning (uklar) at det ikke kan utelukkes mindre avvik.

# Sammendrag av boligens tilstand

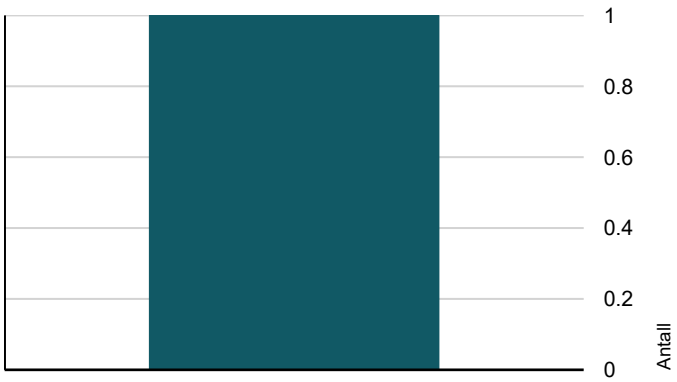
## Fordeling av tilstandsgrader




- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

### Selveierleilighet

**TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

- **Våtrom > 3. etasje > Bad > Generell** — Gå til side

**TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

- **Våtrom > 3. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** — Gå til side

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

- **Utvendig > Vinduer** — Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** — Gå til side
- **Innvendig > Overflater** — Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** — Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** — Gå til side
- **Kjøkken > 3. etasje > Kjøkken > Avtrekk** — Gå til side
- **Spesialrom > 3. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** — Gå til side

**HELSE, MILJØ OG SIKKERHET**

**Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet**

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. — Gå til side

# Tilstandsrapport

## SELVEIERLEILIGHET

**Byggeår**
1964

**Kommentar**
Kilde: Ambita

**Anvendelse**
Boligformål

**Vedlikehold**
Bygget er jevnlig vedlikeholdt, men er eldre og vil trenge løpende vedlikehold/oppgraderinger.

## UTVENDIG

### TG 2 Vinduer

**Beskrivelse**

Vinduer i trerammer med 2-lags glass datert 1986.
Tofløyet terrassedør med 2-lags glassvindu fra 1986

Merknad: Det er kun foretatt funksjonstesting av enkelte vinduer (stikkprøver).

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

• Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (vinduene er eldre enn 35 år). Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

• Ingen umiddelbare tiltak synes nødvendig. Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut i tiden som kommer.

### TG 1 Dører

**Beskrivelse**

Slett inngangsdør fra ukjent år.

Merknad: Døre fremstår med normal slitasjegrad.

### TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

**Beskrivelse**

Sørvest-vendt balkong på ca. 7 m² med adkomst fra stue. Dekke av flis. Rekkverk av mur og tre. Markise.

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

• Sameiet bør kontaktes for opplysninger om alder og vedr. en eventuell vedlikeholdsplan.

## INNVENDIG

### TG 2 Overflater

**Beskrivelse**

Overflater utenom våtrom og boder:
Gulv: parkett
Vegger: malte flater
Tak: malte flater

Takhøyden i stuen er målt til ca. 2,49 m.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

• Slitasje på gulv. Innfelte områder ved kjøkken. Misfarging på gulv ved oppvaskmaksin.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

• Oppussing/utskiftninger av overflater må påregnes.  Kostnad vil variere ut i fra valget løsninger, materiale etc.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

**Beskrivelse**

Etasjeskiller av betongkonstruksjoner.

Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 15 mm over hele rommet og ca. 15 mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av ett soverom registreres det et høydeavvik på ca. 3 mm over hele rommet og ca. 3 mm over 2 meter.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

**Vurdering av avvik:**
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

**Konsekvens/tiltak**
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

### Pipe og ildsted

**Beskrivelse**

Pipe og peis i stue.

Merknad: Vurdering av pipeløp og ildsted inngår ikke i forskriftens krav og disse er derfor ikke tilstandsvurdert. Kontakt kommunal tilsynsmyndighet for å innhente siste tilsynsrapport eller bestill nytt tilsyn – behov for tiltak kan ikke utelukkes.

Merknad: Det er ikke kjent når det eventuelt sist ble utført innvendig inspeksjon/tilsyn eller feiing.

### TG 2 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Innvendig har boligen malte glatte dører.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

• Generell elde/slitasje med slitte mekanismer og slitte overflater.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

• Det må påregnes justering/utbedring av enkelte dører.

## VÅTROM

### 3. ETASJE > BAD

### TG 3 Generell

**Beskrivelse**

Eldre baderom med enkel standard fra før 1997.
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Flis på gulv

Flis og malt strie på vegger. Malt tak
Servant, dusjhjørne, opplegg for vaskemaskin

Merknad: Det er ikke kjent eller undersøkt om løsningen med elektrisk avtrekk til felles luftekanal er godkjent i sameiet. Vurderingen av sameiets regler for ventilasjon ligger utenfor tilstandsrapportens omfang, men dette løsningen er ofte ikke godkjent.

**Vurdering av avvik:**
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

• TG3: Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse, og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997, gis det TG3 på membran/tettesjikt. Byggeforskrift fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom, og det legges til grunn, på bakgrunn av manglende dokumentasjon, at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår.
• TG3: Soilsuk fra byggeår med rustskader.
• TG3: Omfattende oppsprekking av gulvfliser.

Merknad: Avvikslisten er ikke ment å være uttømmende.

**Konsekvens/tiltak**
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
• Før renovering av baderommet bør styret kontaktes i forhold til sluk samt vann- og avløpsrør.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

### 3. ETASJE > BAD

#### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Vegger av lettbetong.

Merknad: Det ble utført fuktsøk på veggoverflater i dusjsonen og på gulv og vegger i tilstøtende rom. Det ble ikke registrert skadelige fuktverdier. Fuktsøk gir kun en indikasjon og er utført som et alternativ når hulltaking ikke er utført.

## KJØKKEN

### 3. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Oppvaskkum med ettgreps blandebatteri. Det er oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og vannstoppsystem.

Til informasjon: Det ble utført rutinemessig fuktsøk med Protimeter MMS3 i benkeskap og på gulv foran kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin og oppvaskkum. Det er ikke registrert eller observert symptomer på skadelig fukt.

Merknad: Det bør vurderes komfyrvakt for alle kjøkken, selv om dette ikke skulle være et krav ved etableringsåret.

### 3. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Avtrekk

**Beskrivelse**

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

**Vurdering av avvik:**
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

• Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres. Manglende forsert avtrekk fra kjøkken kan føre til akkumulering av fukt og stekos og kan bidra til å redusere luftkvaliteten.

## SPESIALROM

### 3. ETASJE > TOALETTROM

#### TG 2 Overflater og konstruksjon

**Beskrivelse**

Toalettrom med eldre standard
Gulvmontert toalett
Servant
Naturlig ventilasjon

**Vurdering av avvik:**
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet,  NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

• Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra toalettrom (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vannledninger

**Beskrivelse**

Innvendige vannledninger er av eldre kobber.

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

• Det er ingen hovedstoppekran i leiligheten/stoppekranen er ikke lokalisert. Det er felles stoppekran i kjelleren.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

• Det er ikke behov for utskiftning av kobberrør siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Manglende hovedstoppekran i boenheten kan medføre forsinket stenging av vann ved lekkasje, med økt risiko for vannskader. Det anbefales å etablere hovedstoppekran i boenheten.

#### TG 2 Avløpsrør

**Beskrivelse**

Det er avløpsrør av plast internt i leiligheten.
Forhold rundt stakemulighet og lufting er ikke kjent for takstingeniør.
Tilstandsgraden er basert på synlige rør. Felles røropplegg er ikke vurdert.

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Eldre avløpsrør  har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

#### TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Boligen har naturlig ventilasjon.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

• Flere av ventilene er malt igjen.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

• Ventilene bør frigjøres. Manglende tilluft kan føre til nedsatt luftutskiftning og dårligere inneklima særlig med tanke på fuktnivå i luften ved høy belastning.

## TG 1 Varmtvannstank

**Beskrivelse**

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter fra ukjent år (ikke mulig å lese etiketten). Lekkasjesikret med lekkasjestopper.

## Elektrisk anlegg

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.*

**Beskrivelse**

Sikringsskap med skrusikringer og 2 automatsikringer i felles trapperom.

Angående skrusikringer og eldre anlegg: Eldre anlegg er ikke dimensjonert for dagens normalt forventede belastning, og oppgradering av anlegget må påregnes.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   **Nei**

**Spørsmål til eier**

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   **Ukjent. Det er foretatt oppgraderinger gjennom årene, men det er ikke foretatt/dokumentert total rehabilitering.**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   **Ukjent**

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   **Ja**

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Nei**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   **Ukjent**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   **Nei**

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   **Nei**

**Generelt om anlegget**

# Tilstandsrapport

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   **Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   **Nei**

**Inntak og sikringsskap**

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    **Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    **Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    **Ja Basert på anleggets alder, manglende dokumentasjon og vurdert risiko for liv og helse, anbefales det å gjennomføre en utvidet el-kontroll etter NEK 405-2/3 utført av kvalifisert fagperson. Eventuelle avvik bør utbedres og dokumenteres for å redusere risiko og sikre forsvarlig drift av anlegget.**

    **Manglende samsvarserklæring for elektriske arbeider utført etter 1.1.1999 innebærer at det ikke foreligger dokumentasjon på at arbeidene er utført i samsvar med gjeldende krav. Dette kan gi økt risiko for feil og driftsproblemer.**

## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*

### ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

**Vurdering av avvik:**
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

• Det mangler tilstrekkelig ildfast plate foran peisen. Dette bør etableres.

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

• Det synes ikke nødvendig med utbedring av rekkverket, men fallfaren må vurderes av den enkelte. Utbedring kan uansett ikke utføres som et enkeltstående tiltak og må gjøres i regi av sameiet.
• Manglende ildfaste plate foran ildsted utgjør en brannfare og bør monteres.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

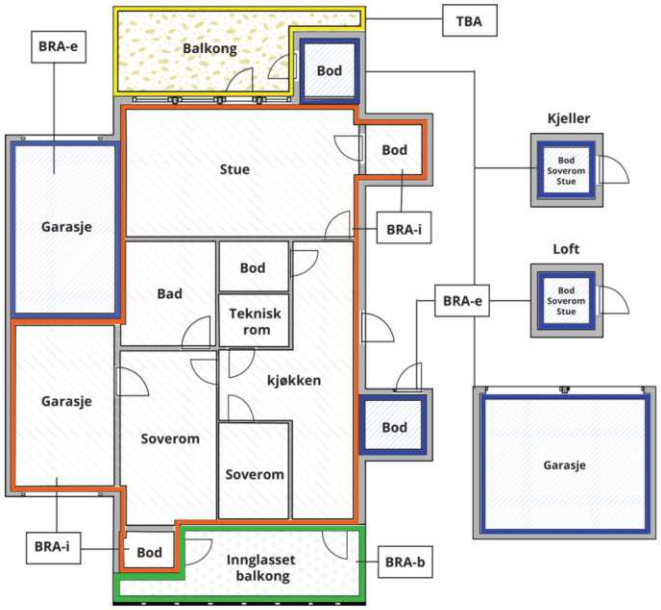
## Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.







Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

| | |
|---|---|
| Internt bruksareal **(BRA-i)** | Arealet innenfor boenheten(e) |
| Eksternt bruksareal **(BRA-e)** | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder |
| Innglasset balkong mv **(BRA-b)** | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e) |
| Terrasse- og balkongareal **(TBA)** | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e) |
| Gulvareal **(GUA)** | Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke. |

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

## Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

## Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

# Arealer

## Selveierleilighet

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 3. etasje | 75 | | | 75 | 7 |
| Kjeller | | 9 | | 9 | |
| **SUM** | **75** | **9** | | | **7** |
| **SUM BRA** | **84** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| 3. etasje | Entré, soverom, soverom 2, bod, bad, stue, kjøkken, toalettrom | | |
| Kjeller | | Bod, bod 2 | |

**Kommentar**

Bruksareal er oppmålt med håndholdt laser (Leica Disto D2) etter NS3940:2023

Bod i fellesareal vist av eier (medtatt i BRA-e):
Kjellerbod 1: ca. 4 m²
Kjellerbod 2: ca. 5 m²

Det er ikke fremvist dokumentasjon for bruksrett til bod(er).

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
*Kommentar:* Byggetegningen er i såpass dårlig oppløsning (uklar) at det ikke kan utelukkes mindre avvik.

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
*Kommentar:* Nytt kjøkken. Faktura er fremvist.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 23.3.2026 | Andreas Høieggen | Takstingeniør |
| | Arne Berglund | Rekvirent |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3201 BÆRUM | 11 | 714 | | 91 | 20110.8 m² | Kilde: seeiendom.no | Eiet |

**Adresse**
Fjordveien 69 A

**Hjemmelshaver**
Hjelmeland Berit Johanne

**Eierandel**
8808 / 1200600

## Eiendomsopplysninger

**Tilknytning vann**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. (kilde: eiendomsverdi.no)

**Tilknytning avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. (kilde: eiendomsverdi.no)

**Regulering**

Det er ikke innhentet eller vurdert forhold rundt regulering.

**Om tomten**

Felles eiet tomt.

**Tinglyste/andre forhold**

Forhold rundt servitutter og heftelser ikke vurdert eller innhentet.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | | ikke utfyllt | Gjennomgått | | Nei |
| Tegninger | | | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 01.04.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

**Tilstandsrapportens avgrensninger**

**STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ**

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

**PRESISERINGER**

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

•For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

**TILLEGGSUNDERSØKELSER**

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

**BEFARINGEN**

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

**UTTRYKK OG DEFINISJONER**

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

# Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

**AREALBEREGNING FOR BOENHETER**

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

•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.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

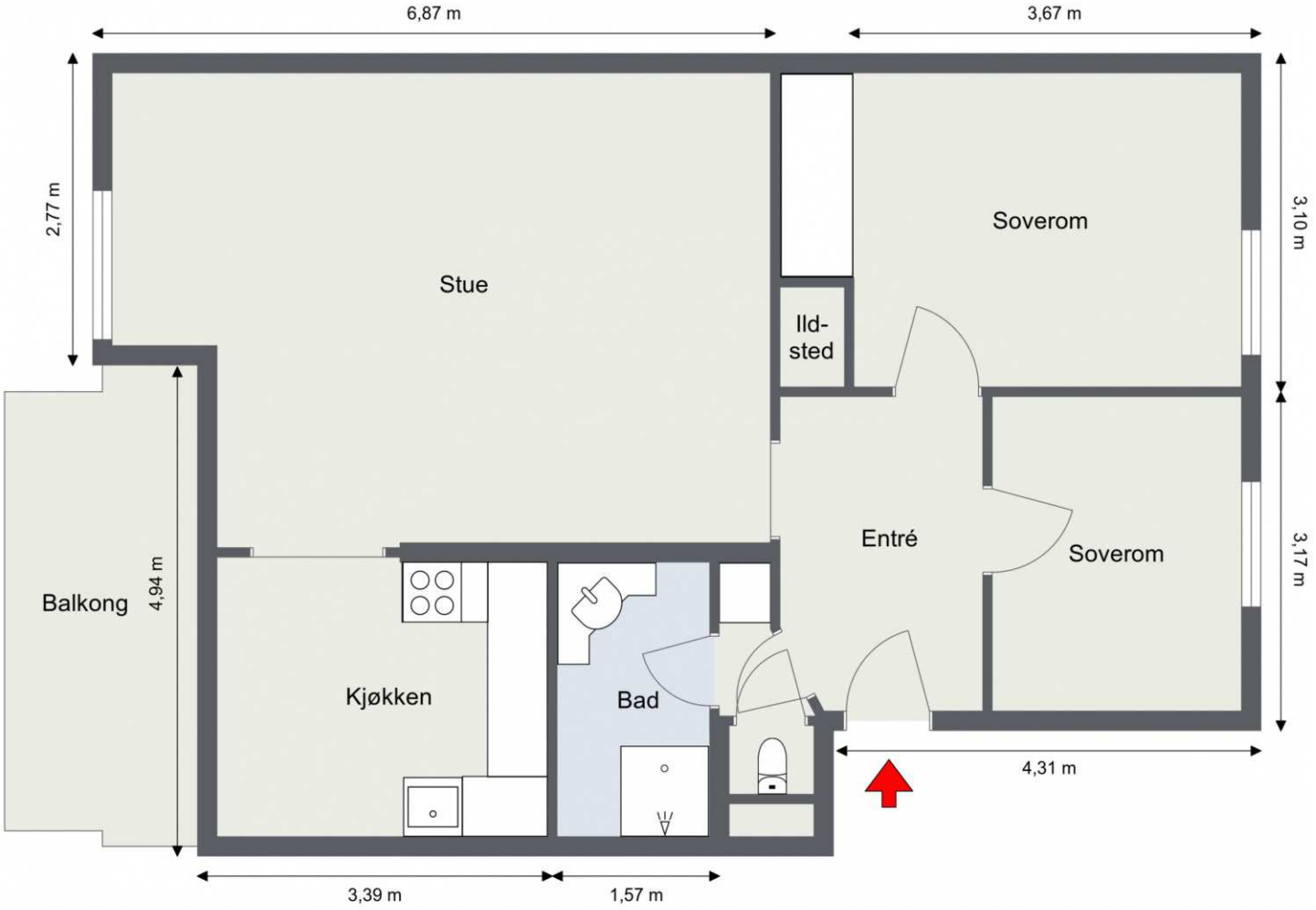
**PERSONVERN**

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Fellesarealer/felles bygningsdeler uten særlig nær tilknytning til seksjonen er utelatt i tråd med forskrift til avhendingslov (tryggere bolighandel).

# Fjordveien 69A

## 3. Etasje




Dette er en skisse. Avvik fra oppsatte mål kan forekomme. Dører, vinduer, installasjoner og symboler er ca. angitt.

# Boligopplysninger:



Høvikvollen Eierseksjonssameie
Fjordveien 69 A
1363 HØVIK

**Vår ref.:** 268/91
**Type:** Sameie
**Eiere:** Berit Johanne Hjelmeland

**Organisasjonsnr:** 929 848 454 **Seksjonsnr:** 91

## 1: Felleskostnader

**Tot. innev. måned:** **3 937**

| | | |
|---|---|---|
| Felleskostnader: | Avdrag lån | 298 |
| | Kabel-tv/bredbånd | 357 |
| | Felleskostnader bolig | 3 087 |
| | Renter og omkostninger lån | 195 |

## 3: Fellesgjeld

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ajourf. Andel f.gj. (lån): | 35 220 | Gjeld siste årsoppg.: | 70 677 |
| Klient ajourf. lån: | 4 800 825,13 | Klient gj. s. årsoppg.: | 9 632 781 |

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 96660187720, BoligBanken ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 27.03.2026: 6.85% pa.
Antall terminer til innfrielse: 92
Saldo per 27.03.2026: 4 800 825
Andel av saldo: 35 220
Første termin/første avdrag: 31.10.2025 ( siste termin 31.10.2033 )
Flytende rente

## 4: Særskilte opplysninger

Styreleder: Jon Stærkebye
Adresse: Bygdøy allé 73 B
Postnr/-sted: 0268 OSLO
E-post: styret.hovikvollen@gmail.com

## 6: Ligning - 2025

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Gjeld: | 70 677 | Andre inntekter: | 207 |
| Annen formue: | 27 127 | Utgifter: | 603 | | |

## 8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 11/714 - seksjon:91
Feste/eiet tomt: Festet
Årlig festeavgift: 474 782,00

# Boligopplysninger:



Høvikvollen Eierseksjonssameie
Fjordveien 69 A
1363 HØVIK

**Vår ref.:** 268/91
**Type:** Sameie
**Eiere:** Berit Johanne Hjelmeland

**Organisasjonsnr:** 929 848 454

## 9: Forsikring

Forsikret i: Protector Forsikring ASA Polisenr: 3771154

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| Meglerfirma |
| --- |
| PrivatMegleren Dyve & Partnere |

| Oppdragsnr. |
| --- |
| 159260185 |

| Selger 1 navn | Selger 2 navn |
| --- | --- |
| Synve Reitan | Arne Berglund |

| Selger 3 navn |
| --- |
| Tonje Berglund |

| Gateadresse |
| --- |
| Fjordveien 69A |

| Poststed | Postnr |
| --- | --- |
| HØVIK | 1363 |

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Berit Johanne Hjelmeland

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 159260185

## Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 159260185

# E-Signing validated

secured by IN GROUPE

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| synve Reitan | 805062bf84ebcdf56c0247e3bcdb0130dbf714de | 24.03.2026 20:26:07 UTC | Signer authenticated by One time code |

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Arne Berglund | 4595faae5456b76383e17c040e68fcbf0a0cb603 | 25.03.2026 06:05:43 UTC | Signer authenticated by One time code |

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Tonje Berglund | 60c641079fc0ec7727c60bb3cb85a2363ff8f3fb | 25.03.2026 18:24:25 UTC | Signer authenticated by One time code |

Document reference: 159260185


→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

enova

# Energiattest




| | |
|---|---|
| Adresse<br>**Fjordveien 69A, 1363 HØVIK** | |
| Dato for energimerking<br>**29.03.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-276274** |
| Bygningskategori<br>**Boligblokker** | Bygningsnummer<br>**6688705** |
| Gårdsnummer<br>**11** | Bruksnummer<br>**714** |
| Seksjonsnummer<br>**91** | Bruksenhetsnummer<br>**H0302** |




## Energikarakteren

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

## Boliginformasjon

| | |
|---|---|
| Byggeår<br>**1964** | Bygningstype<br>**Leilighet** |
| Bruksareal<br>**84,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**75,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**1** | Bygningsmateriale<br>**Betong** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet** | |
| Ventilasjon<br>**Naturlig ventilasjon** | |

## Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

| |
|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**193,69 kWh/m²** |

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

| | |
|---|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**192,37 kWh/m²** | Totalt levert pr. år<br>**14 428 kWh** |




# Fjordveien 69A, 1363 HØVIK

## Detaljering

| | |
|---|---|
| Bygningsform<br>**Nei** | Vegger<br>**Nei** |
| Vindu<br>**Nei** | Gulv<br>**Nei** |
| Takkonstruksjon<br>**Nei** | Ytterdører<br>**Nei** |
| Energibruk<br>**Nei** | Lekkasjetall<br>**Nei** |
| Solceller<br>**Nei** | |

# Fjordveien 69A, 1363 HØVIK

## Tiltak

### Bygningsmessige tiltak

#### Tiltak 1: 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 2: 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 3: Termografering og tetthetsprøving

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

#### Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

### Brukertiltak

#### Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 utendørs

### Tiltak 15: 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 16: 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 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 18: 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 på elektriske anlegg

### Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

## Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

## Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Innkalling

# Årsmøte 2025

## Parkeringshuset Sameie

| | |
|---|---|
| Tidsrom | 05. mai. 18:00 - 08. mai. 18:00 |
| Invitasjon sendt | 28. apr. 11:08 |
| Møteform | Digitalt |
| Møteleder | Morten Henriksen |
| Referent | Morten Henriksen |
| Protokollvitne | Lars Christiansen |

Kommentar
Digital avstemming

Lettstyrt

# 1. Konstituering

## 1.1. Godkjenning av innkalling

**Flertallskrav**
Simpelt flertall

**Forslag 1**
Ja

**Forslag 2**
Nei

## 1.2. Godkjenning av dagsorden

**Flertallskrav**
Simpelt flertall

**Forslag 1**
Ja

**Forslag 2**
Nei

## 1.3. Møteleder

Morten Henriksen

**Flertallskrav**
Simpelt flertall

**Forslag 1**
Ja

**Forslag 2**
Nei

## 1.4. Referent

Morten Henriksen

**Flertallskrav**
Simpelt flertall

**Forslag 1**
Ja

**Forslag 2**
Nei

## 1.5. Protokollvitner

Lars Christiansen

**Flertallskrav**
Simpelt flertall

**Forslag 1**
Ja

**Forslag 2**
Nei

## 1.6. Tellekorps, antall deltagere med stemmerett og antall fullmakter

**Flertallskrav**
Orienteringssak

# 2. Årsmelding 2024

**Beskrivelse**
Styrets innstilling: Årsmeldingen for 2024 godkjennes.

**Vedlegg**
Årsmelding 2024.pdf

**Flertallskrav**
Simpelt flertall

**Forslag 1**
Ja

**Forslag 2**
Nei

**Forslag 3**
Blank

# 3. Regnskap 2024

**Beskrivelse**
Styrets innstilling: Regnskapet for 2024 godkjennes.

**Vedlegg**
Årsoppgjørspakke.pdf
Uavhengig_revisors_beretning_2024_Parkeringshuset_Sameie.pdf

**Flertallskrav**
Simpelt flertall

**Forslag 1**
Ja

**Forslag 2**
Nei

**Forslag 3**
Blank

# 4. Honorar til styret

**Beskrivelse**
Styret foreslår et honorar for perioden 2024/2025 på kr 90.000,- + arbeidsgiveravgift.

**Flertallskrav**
Simpelt flertall

**Forslag 1**
Ja

**Forslag 2**
Nei

**Forslag 3**
Blank

# 5. Innkommende saker

## 5.1. Revisjon av ladeavtale

**Beskrivelse**
Innmeldt sak fra Finnur Olafsson:

Sameiet inngikk på et tidspunkt en avtale med Aneo om lading i anlegget. Jeg kjenner ikke til prosessen.

Aneo melder nå at de endrer prismodellen. Dette gjør at sameiet bør gjøre en evaluering av konsekvenser og om man bør sette ut avtalen på nytt. Konsekvenser er f.eks  dyrere lading for brukere, mangel på verktøy for å optimalisere lading på spotpris, konsekvens at kapasitet ved lav spotpris gjør at lading og kostnader blir urettferdig eller dyrere.

Styret bes om å gjøre en evaluering av gjeldende avtale med Aneo og se om det er grunn til endringer i avtalen eller utlyse ny avtale.

Svar fra styret:

Det har kommet forslag om at årsmøtet pålegger styret og reforhandle eller på annen måte vurdere avtalen med Aneo. Bakgrunnen er endringen i prismodellen fra sistnevnte.
Styret har ikke anledning til å ta opp saken med Aneo slik forslagsstiller ønsker. Grunnen er som følger: Det foreligger to separate avtaler. Den ene gjelder mellom sameiet og Aneo for regulering av etablering og drift av ladeanlegget. Den andre avtalen gjelder bruk og kostnader - herunder strøm som er inngått mellom enkelte sameier og Aneo. Her er ikke sameiet part, og det kan følgelig ikke gå inn i en avtale mellom to andre parter.
Imidlertid vil styret sørge for at saken behandles på årsmøtet som en ren orienteringssak.

**Flertallskrav**
Orienteringssak

# 6. Valg

## Styreleder

Lars Christiansen (For 2 år)

## Styremedlem

Thomas Haarde (For 2 år)
Bjørn Andvig (Ikke på valg)

# ÅRSMELDING 2024

## I. Innledning

Styrets arbeid i 2024 har hatt et mer normalt aktivitetsnivå sammenlignet med tidligere år. De store prosjektene knyttet til etablering av ladeanlegg og en total omorganisering av tidligere organisasjonsform er ferdigstilt. Riktignok er det fortsatt noe arbeid som gjenstår i forbindelse med omorganiseringen, jfr. pkt. 2 nedenfor.

## 2. Omorganiseringen

Vi har som kjent tildelt sameiebevis til sameiere som enten har fremlagt originale obligasjoner, mortifiserte bortkomne obligasjoner eller undertegnet gjeldsbrev som dekker opp for mulig ansvar for styret dersom en ukjent obligasjonseier skulle kunne fremlegge en original obligasjon. Dette har vært – og fortsatt er – et vilkår for å kunne være med i Sameiet Parkeringshuset.

Vi står nå tilbake med 11 brukere som ikke fyller vilkårene, og styret vil nå ta nye grep overfor disse slik at de kan bli sameiere og blant annet kunne avgi stemme i våre sameiermøter.

## 3. El-Lading

El anlegget vårt har lagt et drifts år bak seg, og dekningen er nå 58 aktive ladebokser. Tallet vil selvsagt stige etter hvert som fossile biler blir byttet til el-biler.

Vi har fått kun positive tilbakemeldinger fra brukerne. Ladehastigheten har gått vesentlig opp og balanseringen av tilgjengelig strøm har fungert svært bra. Et økende antall brukere vil ikke påvirke denne funksjonen.

## 4. LED belysning av plassene

Plassene har fått et godt lys ved etableringen av ny armatur. Den er svært mye rimeligere i bruk, og gir et et ikke ubetydelig bedre lys. Vi fikk en del tilbakemeldinger knyttet til tidsintervallet, det vil si hvor lenge lyset var på. Noen syntes det var for kort, og vår elektriker sørget for en dobling av lystiden.

## 5. LED belysning utendørs

Armaturen utendørs var svært gammel, og det kom kondens inn mot noen av pærene. Det har – som noen sikkert har observert – montert helt ny LED armatur ved inngangene og på stien ved siden av huset. Vi synes belysning er flott, og igjen er strømforbruket betydelig mindre ved hjelp av LED løsningen.

## 6. Lekkasje i tak

Ved kraftig regn eller snøsmelting ble det oppdaget lekkasje i tak ned til 1 plan. Det ble foretatt undersøkelser av fagfolk på selve garasjetaket. Det var vanskelig å lokalisere et konkret sted der vannet kan komme inn, men konklusjonen var samtidig at det iie var fare for taket selv om det ett eller annet sted var en lekkasje.

På denne bakgrunn ble det – fra den tekniske kyndige i styret – konstruert et system som fanger opp vann som måtte komme. Systemet sørger for at vannet ledes ut av selve bygge og ned på drenerte område. Dette har fungert utmerket.

## 7. Rydding av busker – små trær

Opp gjennom årene har det vokst til med busker og små trær inn mot baksiden av parkeringshuset. Dette er vegetasjon som kan skade bygningskroppen, og det ble iverksatt en kraftig opprydding og fjerning av denne vegetasjonen.

## 8. Økonomisk situasjon

Selv om vi har hatt en del utgifter til investeringer i blant utelys og andre driftskostnader, har styrets arbeid for å sikre en solid økonomi ført frem. Som det følger av regnskapet har vi betydelige midler plassert på høyrente konto. God økonomisk styring resulterer at vi heller ikke for 2025 ser det nødvendig å øke årsavgiften.

## 9. Utsiktene for 2025

Det ligger ikke an til at vi foreta større investeringer eller kostnadsdrivende arbeid i 2025. Slik det ser ut nå vil det kun dreie seg om normal drift av parkeringshuset og sameiet. Som nevnt har vi en solid økonomisk reserve for det tilfelle at større og uforutsette hendelser krever ekstra innsats.

Høvik, 26 mars 2025

Bjørn Andvig | Lars Christiansen | Thomas W. Haarde

BankID Signing
Bjørn Andvig
2025-04-02
BankID Signing
Thomas Haarde
2025-04-02
BankID Signing
Lars Christiansen
2025-04-05

# Årsoppgjør 2024

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter

# Parkeringshuset Sameie

## Resultatregnskap år 2024

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Inntekter** | | | | | |
| Fellesinntekter | | 790 000 | 790 000 | 790 000 | 790 000 |
| Garasje/parkeringsleie | | 0 | 89 415 | 0 | 0 |
| **Sum inntekter** | | **790 000** | **879 415** | **790 000** | **790 000** |
| | | | | | |
| **Kostnader** | | | | | |
| Lønn | 1 | 128 362 | 99 838 | 102 690 | 102 700 |
| Strøm og varme | | 32 524 | 112 968 | 25 000 | 16 200 |
| TV og bredbånd | | 3 289 | 598 | 0 | 3 600 |
| Andre driftskostnader | 2 | 166 181 | 183 385 | 100 000 | 103 500 |
| Vaktmester og renhold | | 119 531 | 83 580 | 88 000 | 125 000 |
| Reparasjon og vedlikehold | 3 | 445 672 | 107 147 | 215 000 | 95 000 |
| Honorarer | 4 | 81 216 | 98 204 | 78 000 | 86 000 |
| Forsikring | | 60 188 | 62 972 | 75 000 | 54 000 |
| Andre kostnader | 5 | 77 779 | 19 952 | 12 500 | 75 400 |
| **Sum kostnader** | | **1 114 742** | **768 643** | **696 190** | **661 400** |
| | | | | | |
| **Driftsresultat** | | **-324 742** | **110 772** | **93 810** | **128 600** |
| | | | | | |
| **Finansinntekter/kostnader** | | | | | |
| Finansinntekter | | 39 627 | 4 503 | 0 | 40 000 |
| Finanskostnader | | 0 | 20 739 | 0 | 0 |
| **Sum finans** | **6** | **39 627** | **-16 236** | **0** | **40 000** |
| | | | | | |
| **Resultat** | | **-285 115** | **94 536** | **93 810** | **168 600** |

# Balanse 2024

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **Eiendeler** | | | |
| **Anleggsmidler** | | | |
| Bygninger | 7 | 1 508 144 | 1 508 144 |
| **Sum anleggsmidler** | | **1 508 144** | **1 508 144** |
| **Omløpsmidler** | | | |
| Kundefordringer | | 6 131 | 19 362 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 52 851 | 40 269 |
| **Sum fordringer** | **8** | **58 982** | **59 630** |
| **Sum Bankinnskudd, kontanter ol** | **9** | **1 495 936** | **1 700 468** |
| **Sum omløpsmidler** | | **1 554 918** | **1 760 098** |
| **Sum eiendeler** | | **3 063 062** | **3 268 242** |

# Balanse 2024

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **Egenkapital og gjeld** | | | |
| **Egenkapital** | | | |
| Opptjent egenkapital | | 848 286 | 0 |
| Andelskapital | | 589 992 | 589 992 |
| Årets resultat | | -285 115 | 848 286 |
| **Sum egenkapital** | **10** | **1 153 163** | **1 438 278** |
| **Gjeld** | | | |
| Leieboerinnskudd | | 1 507 894 | 1 507 894 |
| **Sum langsiktig gjeld** | | **1 507 894** | **1 507 894** |
| Leverandørgjeld | | 92 742 | 35 919 |
| Forskudd fra kunder | 11 | 307 166 | 195 332 |
| Annen kortsiktig gjeld | 11 | 2 096 | 90 820 |
| **Sum kortsiktig gjeld** | | **402 004** | **322 070** |
| **Sum egenkapital og gjeld** | | **3 063 062** | **3 268 242** |

HØVIK,
Parkeringshuset Sameie

| | | |
|---|---|---|
| Lars Christiansen | Thomas Wegner Haarde | Bjørn Andvig |
| Styrets leder | Styremedlem | Styremedlem |

# Noter til årsregnskapet

## Generelle prinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og utarbeidet etter norske regnskapsstandarder for små foretak. Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

Inntektene faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.

Fordring og gjeld, som forfaller innen ett år, er klassifisert som omløpsmidler og kortsiktig gjeld. Øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Løpende vedlikehold resultatføres i det året vedlikeholdet finner sted.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer oppføres til pålydende med fradrag for avsetning til forventet tap.

Notene vil vise tall for fjoråret for sammenligning.
Lovpålagt note som viser hvordan fellesgjelden er fordelt samt om denne vil øke i hht gjeldende nedbetalingsplan, er tatt inn som en utvidelse av noten for langsiktig gjeld.
Eventuell innbetaling om boligselskapet har åpnet for individuell nedbetaling av fellesgjeld vil framgå i samme note.

### Note 1 Lønnskostnader

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| Godtgjørelse til styre | 112 500 | 87 500 | 90 000 | 90 000 |
| Arbeidsgiveravgift | 15 862 | 12 338 | 12 690 | 12 700 |
| **Sum lønnskostnader** | **128 362** | **99 838** | **102 690** | **102 700** |

Boligselskapet har ingen ansatte og dermed ingen krav til OTP.

**Note 2 Andre driftskostnader**

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| Defa avtale | 62 365 | 62 400 | 0 | 0 |
| Vintertjenester | 14 659 | 21 434 | 15 000 | 18 000 |
| Uteområde | 7 346 | 0 | 0 | 0 |
| Leie lokale | 3 700 | 0 | 0 | 0 |
| Vaktmester tillegg | 0 | 4 291 | 10 000 | 0 |
| Festeavgift - gammel | 77 261 | 78 636 | 75 000 | 85 500 |
| Annen leiekostnad | 850 | 6 700 | 0 | 0 |
| Driftsmateriale | 0 | 2 000 | 0 | 0 |
| Internett- hjemmeside | 0 | 2 691 | 0 | 0 |
| Tap på fordringer | 0 | 5 233 | 0 | 0 |
| **Sum andre kostnader** | **166 181** | **183 385** | **100 000** | **103 500** |

**Note 3 Vedlikehold**

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| Vedlikehold | 28 125 | 0 | 0 | 0 |
| Vedlikehold elektro | 124 306 | 52 950 | 105 000 | 10 000 |
| Vedlikehold uteområde | 218 | 0 | 0 | 10 000 |
| Reparasjon og vedlikehold | 268 804 | 0 | 95 000 | 50 000 |
| Garasjeport/inngangsdører | 19 550 | 50 168 | 10 000 | 20 000 |
| Brannvernutstyr | 4 669 | 4 030 | 5 000 | 5 000 |
| **Sum vedlikehold** | **445 672** | **107 147** | **215 000** | **95 000** |

**Note 4 Honorarer**

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| Revisjonshonorar | 14 962 | 14 603 | 13 000 | 18 000 |
| Forretningsførsel | 65 016 | 60 476 | 65 000 | 68 000 |
| Andre forvaltningstjn. | 1 238 | 20 000 | 0 | 0 |
| Forretningsfører tillegg | 0 | 3 125 | 0 | 0 |
| **Sum honorar** | **81 216** | **98 204** | **78 000** | **86 000** |

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.
Revisjonsselskapet er BDO AS .
Honoraret utgiftsføres i det året fakturaen mottas.

**Note 5 Andre kostnader**

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| Lettstyrt | 0 | 3 990 | 0 | 0 |
| Kontorrekvisita | 790 | 0 | 0 | 1 000 |
| Datakostnader | 12 979 | 9 000 | 9 000 | 3 000 |
| Porto | 1 318 | 2 761 | 0 | 0 |
| Gave, fradragsberettiget | 1 022 | 487 | 0 | 2 000 |
| Øreavrunding | 0 | -39 | 0 | 0 |
| Bank | 2 674 | 3 753 | 3 500 | 3 000 |
| Avgift ANEO | 58 996 | 0 | 0 | 66 400 |
| **Sum andre kostnader** | **77 779** | **19 952** | **12 500** | **75 400** |

**Note 6 Finans**

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| Annen renteinntekt | 38 200 | 3 116 | 0 | 40 000 |
| Renter og purregebyr kunder | 1 427 | 1 288 | 0 | 0 |
| Renteinntekt eier | 0 | 100 | 0 | 0 |
| **Sum finansinntekter** | **39 627** | **4 503** | **0** | **40 000** |
| Morarente og purregebyr | 0 | 20 739 | 0 | 0 |
| **Sum finanskostnader** | **0** | **20 739** | **0** | **0** |
| **Sum finans** | **39 627** | **-16 236** | **0** | **40 000** |

**Note 7 Anleggsmidler**
Boligselskapets eiendom avskrives ikke. Eiendommen ble finansiert med obligasjonsinnskudd som står som gjeld i regnskapet.

**Note 8 Note fordringer**

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|
| Kundefordringer | -301 035 | -175 970 |
| Forskudd kunder | 307 166 | 195 332 |
| **Sum kundefordringer** | **6 131** | **19 362** |
| Forskuddsbetalt forsikring | 52 851 | 40 269 |
| **Sum andre fordringer** | **52 851** | **40 269** |
| **Sum fordringer** | **58 982** | **59 630** |

Utestående fordringer er gjennomgått. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse. Av den grunn er det ikke foretatt noen tapsavsetninger.

**Note 9 Bank**
Bankinnskudd består av boligselskapets
DnB driftskonto kr 331 378
DnB Sparekonto kr 149 219
DnB fastrente kr 504 479
DnB fastrente kr 510 992

**Note 10 Egenkapital**

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|
| Egenkapital 01.01 | 1 438 278 | 1 343 742 |
| Årets resultat | -285 115 | 94 536 |
| **Egenkapital 31.12** | **1 153 163** | **1 438 278** |

**Note 11 Kortsiktig gjeld**

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|
| Forskudd fra kunder | 307 166 | 195 332 |
| Annen kortsiktig gjeld | 2 096 | 90 820 |
| **Sum annen kortsiktig gjeld** | **309 262** | **286 151** |

Kortsiktig gjeld består av strøm desember og avsatt festeavgift 2023.

BDO AS
Bygdøy allé 2
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

# Uavhengig revisors beretning

## Til årsmøtet i Parkeringshuset Sameie

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Parkeringshuset Sameie.

| Årsregnskapet består av: | Etter vår mening: |
|---|---|
| • Balanse per 31. desember 2024<br>• Resultatregnskap 2024<br>• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper. | • Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og<br>• Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. |

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av styrets årsmelding.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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

Penneo Dokumentnøkkel: X1FXJ-TRLIC-CQZEP-3FLWH-EB1KW-LCYUI

## Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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 for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: X1FXJ-TRLIC-CQZEP-3FLWH-EB1KW-LCYUI

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."*

**Aarvold, Sven Mozart**
**Statsautorisert revisor**
På vegne av: BDO AS
*Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327*
*IP: 188.95.xxx.xxx*
*2025-04-08 14:20:06 UTC*

bankID

*Penneo Dokumentnøkkel: X1FXJ-TRLIC-CQZEP-3FLWH-EB1KW-LCYUI*

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.

# Protokoll til årsmøte 2025 for HØVIKVOLLEN EIERSEKSJONSSAMEIE

**Organisasjonsnummer:** 929848454
Møtet ble avholdt 12. mai kl. 18:00, Høvik verk skole.

Antall stemmeberettigede som deltok: 48
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 13

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

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

**Styrets innstilling**
Styret instiller Ali Sheikh Munir fra OBOS som møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Ali Sheikh Munir er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

## 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Ali Sheikh Munir foreslått. Som protokollvitner ble Reidun Glette Hansen og Kristin Johansen foreslått.
>
> ✓ **Vedtatt.**

## 4. Godkjenning av møteinnkalling og saksliste

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkalling og saksliste godkjennes. Møtet erklærtes for lovlig satt.

✓ Vedtatt.

## 5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak:**
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Vedtatt.

## 6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr . 240 000

**Styrets innstilling**
Godtgjørelsen er endret med konsumprisindeksen på 2%.

**Forslag til vedtak:**
Styrets godtgjørelse settes til kr 240 000,-

✓ Vedtatt.

## 7. Fasade rehabilitering

Styret har i løpet av høsten 2024 og vinteren 2025 arbeidet med utredning av grunnlaget for en mulig total rehabilitering av fasadene på våre blokker.

Etter at vi i løpet av 2024 hadde utredet muligheter for solceller på takene, og andre ENØK-tiltak, fant styret at det både grunnet usikkerhet i krav fra EU og norske myndigheter, ikke var grunnlag for denne type tiltak i nær fremtid.

Styret vurderte deretter muligheter for å rehabilitere og isolere hele fasaden, minus tegl-sten arealene.

Vi har hatt bygg-teknisk konsulentbistand fra ABBL for å få frem grunnlag og tilbud fra potensielle entreprenører.  I tillegg har vi hatt møte med konsulenten som ble brukt da våre naboer i Høvikåsen gjennomførte en tilsvarende prosess.

Vi arbeidet med tre alternativer:

**Alternativ 1:**

**En total oppgradering og etterisolering av fasaden, for å oppnå reduserte energikostnader for beboere og sameiet.**

**Dette ville innebære etterisolering og plater på betong-delen, samt fornying og etterisolering av trepanel på balkongvegger og resten av fasadene.  Dette ville ha en total prosjektkostnad på minst 11-12  MNOK og innebære en vesentlig fasade-endring som er søknadspliktig og dermed må godkjennes av kommunen.  En godkjenning er usikker, da dette ville endre bygningens karakter og blokkenes arkitektur som kan være beskyttet av Åndsverksloven. Flertallet i styret mener endringen av bygningenes karakter er uheldig og**

risikoen for avslag er for stor, samt at det blir en vesentlig ekstra kostnad ved å utarbeide søknadsmateriale og betale gebyr for behandling i kommunen.

Alternativ 2:

Fornye og skifte alt trepanel, lekte ut og isolere på nytt og sikre tetning mellom panel og betongflater.

Male alle utvendige flater med treverk og betong. Dette ville innebære en viss isolering av deler av vegg og betong, men gi liten effekt på energibruk i forhold til investering. Gjennom arbeidet med alternativer, fant styret ut at dette er et kostbart alternativ uten stor verdi i i seg selv.

Alternativ 3:

Rent periodisk vedlikehold av fasadene, dvs pusse og male alle ytre flater i treverk og betong, samt male alle vinduer på utsiden. Dette bidrar til å opprettholde fasadenes gode tekniske tilstand, og om det kombineres med utskifting av gamle vinduer og balkongdører, vil det gi god effekt både i forhold til vedlikehold og energiforbruk. Selve entreprisen med å rense, slipe og male alle vegger, både betong og treverk, vil ligge i størrelsesorden 3,5 – 4 MNOK. Hele arbeidet vil for Sameiet innebære en total prosjektkostnad, med tilhørende lånebehov på rundt 5 MNOK.

I forbindelse med prosjektet vil det være meget økonomisk fordelaktig å skifte eldre vinduer i den enkelte leilighet, for eiers kostnad, da man både kan få et meget gunstig pristibud og få gjennomført arbeidet mens fasadevedlikeholdet pågår.

Styrets flertall har derfor besluttet å gå videre med alternativ 3, og med bistand fra ABBL valgt ut entreprenør og bearbeidet dette tilbudsgrunnlag for presentasjon til årsmøtet i egen sak.

Sameiet vil i arbeidet få prosjektbistand fra ABBL med valg av entreprenør og prosjektledelse.

**Styrets innstilling**
Styrets innstilling er at vi gjennomfører fasadevedlikehold etter alternativ 3. Dette ble vedtatt i styret mot 1 stemme.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret ber om årsmøtets tilslutning til å gjennomføre fasadevedlikehold etter alternativ 3. Styret gis myndighet til å oppta et lån på Sameiets vegne på inntil 5 MNOK.
>
> ✓ **Vedtatt.**

## 8. Beredskap

Fremmet av: Øyvind Seljenes

Det er veldig mye fokus på beredskap nå om dagen. Vi bør få på plass en felles beredskapsplan. Gå opp løypa for hva vi kan ta på fellesen og hva vi må ta selv. Hvor er tilfluktsrom f.eks. kan vi ha et felles vannreservoar pr oppgang? (F.eks. 1000 liter vann pr oppgang) Vedlager osv.

**Styrets innstilling**
Styret innstiller på at hver enkelt beboer har ansvar for egen beredskap og lagring.

> **Forslag til vedtak:**
>
> ✗ **Ikke vedtatt.**

## 9. Tillegg til i husordensregler punkt 3

Bakgrunnen for dette er økning i vannskader og beboernes vedlikeholdsplikt etter vedtektene.

**Styrets innstilling**
3. Skader og forsikringAlle rom må i den kalde årstid holdes oppvarmet av hensyn til vannrørene. Det er videre viktig å foreta regelmessig rens av alle sluk og avløpsrør for å hindrevannskader.
• Seksjonseier holdes ansvarlig for frostskader forårsaket av
manglende oppvarming.
• Ved plutselig rørbrudd skal stoppekran i leilighet og aktuell kran i kjeller
straks stenges, og rørlegger tilkalles. Naboer og styret varsles.
• Meld straks fra til styret hvis det oppdages skader i seksjonen.
**• Seksjonseier anmodes om å fornye varmtvannsbereder etter 20 år, samt installere Aqua Stop (automatisk vannstopper) grunnet fare for lekkasje og vannskader. Av samme grunn anmodes det om å fornye stoppekran hvis denne er av eldre dato (eksempelvis gammel spindelkran).**
• Meld straks fra til styret hvis det oppdages skadedyr i seksjonen.
• Sørg for å holde luftekanaler åpne for å unngå fukt- og kondensskader.
• Sameiet har felles forsikring for skader på bygning og vanlig fastmontert utstyr. Denne forsikringen dekker blant annet skader som forårsakes av en plutselig og uforutsett hendelse. Når skade oppstår, er man forpliktet til å begrense skadeomfanget og melde fra umiddelbart.Seksjonseierne må selv forsikre eget innbo og løsøre.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret innstiller på endringen slik at det kommer en spesifisering av beboernes ansvar for eget vedlikehold
>
> ✓ **Vedtatt.**

## 10. Kandidater til blokk kontakt

F59 - Karin Skog

F61 - Martin Staalesen

F63 - Elisabeth Fougner

F65 - Bjørn Andvig

F67 - Jan Erik Reenskaug

F69 - Kristin Johansen

**Styrets innstilling**
F59 - Karin Skog

F61 - Martin Staalesen

F63 - Elisabeth Fougner

F65 - Bjørn Andvig

F67 - Jan Erik Reenskaug

F69 - Kristin Johansen

> **Forslag til vedtak:**
> F59 - Karin Skog, F61 - Martin Staalesen, F63 Elisabeth Fougner , F65 - Bjørn Andvig, F67 - Jan Erik Reenskaug, F69 - Kristin Johansen
>
> ✓ **Vedtatt.**

## 11. Valg

Hele styret er på valg. For at vi skal ha kontinuitet i styret, innstiller vi på at noen velges for 1 år og noen for 2 år.

**Innstilling**
Vidar Grette ønsker ikke gjenvalg som styreleder, da han skal flytte høsten 2025.

Styret ønsker å gjeninnføre en valgkomite slik at det kan være en kontinuerlig prosess med å finne representanter til styret. Styret foreslår til neste årsmøte og innføre vararepresentanter til styret. Styret trenger representanter til styret med forskjellig yrkesmessig bakgrunn.

**Styreleder (2 år)**

Følgende ble valgt:
Jon Stærkeby

Følgende stilte til valg:
Jon Stærkeby

**Styremedlem (1 år)**

Følgende ble valgt:
Bjørn Andvig
Anette Arnesen
Kristin Johansen
Kirsten Omang
Jan Erik Reenskaug
Martin Staalesen

Følgende stilte til valg:
Bjørn Andvig
Anette Arnesen
Kristin Johansen
Kirsten Omang
Jan Erik Reenskaug
Martin Staalesen

**Valgkomite (1 år)**

Følgende ble valgt:
Ingen ble valgt

Følgende stilte til valg:
Ingen ble valgt

OBOS
Eiendomsforvaltning



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 6774
HØVIKVOLLEN EIERSEKSJONSSAMEIE

# Velkommen til årsmøte i HØVIKVOLLEN EIERSEKSJONSSAMEIE

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

**Dato for årsmøtet:**

12. mai 2025 kl. 18:00, Høvik verk skole.

**Hvem kan stemme på årsmøtet?**

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

**Annen informasjon**

Styret oppfordrer seksjonseierne til å bidra i styrearbeid og blokkkontakt. Styret ønsker også å reetablere en valgkomite

**Saker til behandling**

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkalling og saksliste
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Fasade rehabilitering
8. Beredskap
9. Tillegg til i husordensregler punkt 3
10. Kandidater til blokk kontakt
11. Valg

Med vennlig hilsen,
Styret i HØVIKVOLLEN EIERSEKSJONSSAMEIE

Sak 1

## Valg av møteleder

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Styrets innstilling**

Styret instiller Ulf Karlsen fra OBOS som møteleder.

**Forslag til vedtak**

[Navn] er valgt.

---

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

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

---

Sak 3

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

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Som fører av protokollen ble Ulf Karlsen foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

---

Sak 4

## Godkjenning av møteinnkalling og saksliste

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkalling og saksliste godkjennes. Møtet erklærtes for lovlig satt.

---

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

**Vedlegg**

1. Styretsårsberetning 2024-1.pdf
2. 6774 Årsregnskap 2024.pdf

---

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr . 240 000

**Styrets innstilling**

Godtgjørelsen er endret med konsumprisindeksen på 2%.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 240 000,-

---

Sak 7

## Fasade rehabilitering

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Styret har i løpet av høsten 2024 og vinteren 2025 arbeidet med utredning av grunnlaget for en mulig total rehabilitering av fasadene på våre blokker.

Etter at vi i løpet av 2024 hadde utredet muligheter for solceller på takene, og andre ENØK-tiltak, fant styret at det både grunnet usikkerhet i krav fra EU og norske myndigheter, ikke var grunnlag for denne type tiltak i nær fremtid.

Styret vurderte deretter muligheter for å rehabilitere og isolere hele fasaden, minus tegl-sten arealene.

Vi har hatt bygg-teknisk konsulentbistand fra ABBL for å få frem grunnlag og tilbud fra potensielle entreprenører. I tillegg har vi hatt møte med konsulenten som ble brukt da våre naboer i Høvikåsen gjennomførte en tilsvarende prosess.

Vi arbeidet med tre alternativer:

**Alternativ 1:**

**En total oppgradering og etterisolering av fasaden, for å oppnå reduserte energikostnader for beboere og sameiet.**

**Dette ville innebære etterisolering og plater på betong-delen, samt fornying og etterisolering av trepanel på balkongvegger og resten av fasadene. Dette ville ha en total prosjektkostnad på minst 11-12 MNOK og innebære en vesentlig fasade-endring som er søknadspliktig og dermed må godkjennes av kommunen. En godkjenning er usikker, da dette ville endre bygningens karakter og blokkenes arkitektur som kan være beskyttet av Åndsverksloven. Flertallet i styret mener endringen av bygningenes karakter er uheldig og risikoen for avslag er for stor, samt at det blir en vesentlig ekstra kostnad ved å utarbeide søknadsmateriale og betale gebyr for behandling i kommunen.**

**Alternativ 2:**

**Fornye og skifte alt trepanel, lekte ut og isolere på nytt og sikre tetning mellom panel og betongflater.**

**Male alle utvendige flater med treverk og betong. Dette ville innebære en viss isolering av deler av vegg og betong, men gi liten effekt på energibruk i forhold til investering. Gjennom arbeidet med alternativer, fant styret ut at dette er et kostbart alternativ uten stor verdi i i seg selv.**

**Alternativ 3:**

**Rent periodisk vedlikehold av fasadene, dvs pusse og male alle ytre flater i treverk og betong, samt male alle vinduer på utsiden. Dette bidrar til å opprettholde fasadenes gode tekniske tilstand, og om det kombineres med utskifting av gamle vinduer og balkongdører, vil det gi god effekt både i forhold til vedlikehold og energiforbruk. Selve entreprisen med å rense, slipe og male alle vegger, både betong og treverk, vil ligge i størrelsesorden 3,5 – 4 MNOK. Hele arbeidet vil for Sameiet innebære en total prosjektkostnad, med tilhørende lånebehov på rundt 5 MNOK.**

**I forbindelse med prosjektet vil det være meget økonomisk fordelaktig å skifte eldre vinduer i den enkelte leilighet, for eiers kostnad, da man både kan få et meget gunstig pristibud og få gjennomført arbeidet mens fasadevedlikeholdet pågår.**

**Styrets flertall har derfor besluttet å gå videre med alternativ 3, og med bistand fra ABBL valgt ut entreprenør og bearbeidet dette tilbudsgrunnlag for presentasjon til årsmøtet i egen sak.**

Sameiet vil i arbeidet få prosjektbistand fra ABBL med  valg av entreprenør og prosjektledelse.

**Styrets innstilling**

Styrets innstilling er at vi gjennomfører fasadevedlikehold etter alternativ 3. Dette ble vedtatt i styret mot 1 stemme.

**Forslag til vedtak**

Styret ber om årsmøtets tilslutning til å gjennomføre fasadevedlikehold etter alternativ 3.  Styret gis myndighet til å oppta et lån på Sameiets vegne på inntil 5 MNOK.

---

Sak 8

## Beredskap

**Forslag fremmet av:**
Øyvind Seljenes

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Det er veldig mye fokus på beredskap nå om dagen. Vi bør få på plass en felles beredskapsplan. Gå opp løypa for hva vi kan ta på fellesen og hva vi må ta selv. Hvor er tilfluktsrom f.eks. kan vi ha et felles vannreservoar pr oppgang? (F.eks. 1000 liter vann pr oppgang) Vedlager osv.

**Styrets innstilling**

Styret innstiller på at hver enkelt beboer har ansvar for egen beredskap og lagring.

**Forslag til vedtak**

Noe skriftlig i Vibbo som beskriver et minimum av beredskap vi kan ha på fellesen.

---

Sak 9

## Tillegg til i husordensregler punkt 3

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Bakgrunnen for dette er økning i vannskader og beboernes vedlikeholdsplikt etter vedtektene.

**Styrets innstilling**

3. Skader og forsikringAlle rom må i den kalde årstid holdes oppvarmet av hensyn til vannrørene. Det er videre viktig å foreta regelmessig rens av alle sluk og avløpsrør for å hindrevannskader.
• Seksjonseier holdes ansvarlig for frostskader forårsaket av

manglende oppvarming.
• Ved plutselig rørbrudd skal stoppekran i leilighet og aktuell kran i kjeller straks stenges, og rørlegger tilkalles. Naboer og styret varsles.
• Meld straks fra til styret hvis det oppdages skader i seksjonen.
• **Seksjonseier anmodes om å fornye varmtvannsbereder etter 20 år, samt installere Aqua Stop (automatisk vannstopper) grunnet fare for lekkasje og vannskader. Av samme grunn anmodes det om å fornye stoppekran hvis denne er av eldre dato (eksempelvis gammel spindelkran).**
• Meld straks fra til styret hvis det oppdages skadedyr i seksjonen.
• Sørg for å holde luftekanaler åpne for å unngå fukt- og kondensskader.
• Sameiet har felles forsikring for skader på bygning og vanlig fastmontert utstyr. Denne forsikringen dekker blant annet skader som forårsakes av en plutselig og uforutsett hendelse. Når skade oppstår, er man forpliktet til å begrense skadeomfanget og melde fra umiddelbart.Seksjonseierne må selv forsikre eget innbo og løsøre.

**Forslag til vedtak**

Styret innstiller på endringen slik at det kommer en spesifisering av beboernes ansvar for eget vedlikehold

---

Sak 10

## Kandidater til blokk kontakt

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

F59 - Karin Skog

F61 - Martin Staalesen

F63 - Mangler

F65 - Bjørn Andvig

F67 - Jan Erik Reenskaug

F69 - Kristin Johansen

**Styrets innstilling**

F59 - Karin Skog

F61 - Martin Staalesen

F63 - Mangler

F65 - Bjørn Andvig

F67 - Jan Erik Reenskaug

F69 - Kristin Johansen

**Forslag til vedtak**

F59 - Karin Skog, F61 - Martin Staalesen, F63 mangler, F65 - Bjørn Andvig, F67 - Jan Erik Reenskaug, F69 - Kristin Johansen

Sak 11

## Valg

Hele styret er på valg. For at vi skal ha kontinuitet i styret, innstiller vi på at noen velges for 1 år og noen for 2 år.

**Innstilling**

Styret ønsker å gjeninnføre en valgkomite slik at det kan være en kontinuerlig prosess med å finne representanter til styret. Styret foreslår til neste årsmøte og innføre vararepresentanter til styret. Styret trenger representanter til styret med forskjellig yrkesmessig bakgrunn.

### Roller og kandidater

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

- Vidar  Grette

  Vidar ønsker ikke gjenvalg da han skal flytte høsten 2025. Ingen av de øvrige styremedlemmene ønsker å stille som styreleder. Vi ønsker primært at en fra sameiet er styreleder, og oppfordre en eller flere til å melde seg til valg til denne viktige posisjonen.
  Alternativt må vi engasjere en profesjonell styreleder. Dette vil medføre økte kostnader på kr 100 000,- 150 000,- pr år.

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

- Anette  Arnesen

  Bor i F 69B
  Utdannet jurist
- Bjørn  Andvig

  Ønsker gjenvalg for 1 år
- Jan Erik Reenskaug

  Ønsker gjenvalg for 1 år
- Kirsten  Omang

  Ønsker gjenvalg for 1 år
- Kristin  Johansen

  Ønsker gjenvalg for 1 år
- Martin Staalesen

  Bor i F61A Utdannet tømrer

## Styrets årsrapport

Se styrets årsberetning

# HØVIKVOLLEN EIERSEKSJONSSAMEIE

# STYRETS ÅRSBERETNING 2024

## 1. Tillitsvalgte

Etter Årsmøtet 28.5.2024 så styret for perioden 2024 – 2025 slik ut:

- Vidar Grette (F-65A), Styreleder for 2 år
- Kristin Johansen (F-69A), Styremedlem for 2 år
- Jan Erik Reenskaug (F-63B) Styremedlem for 2 år
- Bjørn Andvig, (F-65A) Styremedlem for 1 år
- Kirsten Omang (F-59B), Styremedlem for 1 år

Ansvarsområdene til de enkelte styremedlemmene er angitt på oppslaget som henger på alle tavlene, samt på VIBBO. Hjemmesiden Hovikvollen.com, brukes kun til ekstern informasjon.

## 2. Forretningsførsel, revisjon, forsikring mv

Forretningsførselen for 2024 er utført av OBOS Eiendomsforvaltning as ved **Ulf Karlsen**.
Selskapets revisor er **BDO Revisjon.**

Eiendommene er fullverdiforsikret i **Protektor Forsikring** (polisenr **3771154-1.1**).
Egenandelen for skader er økt til kr. 20 000 pr skade.

Andre servicefunksjoner ivaretas av en rekke firmaer som Høvikvollen Eierseksjonssameie. har utviklet samarbeid med over tid. Oppdatert oversikt finner du på oppslagstavlen i VIBBO og i oppgangene.

## 3. Eiendommene og organisering

Høvikvollen Eierseksjonssameie er et Sameie (929 848 454) etter eierseksjonsloven med formål å drifte boligeiendommene gnr.11, bnr. 710-715, garasjetomten gnr.11 bnr.717 og friarealet gnr11 bnr. 695 i Bærum Kommune.
Tomtene er festet fra Høvik Sameie fram til 2057 og har et samlet areal på 30 877 kvm.

Boligeiendommene utgjør 6 blokker med til sammen 126 seksjoner.

## 4. Eierskifter/utleie

Følgende seksjoner har skiftet eier i perioden fra forrige årsberetning til **12.05.2024**, da denne årsberetningen ble godkjent av styret:

| Tidligere eier | Ny eier |
|---|---|
| Anne Karin Lefdal Eidsvik | Torgeir Eidsvik |
| Knut Willersrud | Synne Christine Tveit |
| Ida Berthelsen | Vivian Sivertsen |
| Bernt Huseby og Rikke Bräuer | Anette Arnesen og Bent Aksel Pettersson |
| Fredrik Backe Dessen | Finnur Olafsson |
| Jan Petter Husebye | Magnus Peder Vågene og Thea Andersen |
| Gambinius Holding AS | Gambrinius Eiendom AS |
| Simon Lønne Mørkhagen og Alexandra Isabel Sveinsen Treimo | Jenni Gabrielsen og Sander Fjøsne Pedersen |
| Kristin Aanesen | Magnus Vågberg og Isabelle Jenssen |
| Mette Lisbet Haugen | Marie Olsen og Pål Tefre |
| Torgeir Eidsvik | Thor Kringstad |
| Madelene Lindegaard og Håkon Johansen Lindegaard | Toril M Bøhler Da |

Alle nye seksjonseiere mottar vedtekter, husordensreglene, kontaktliste og informasjon om ulike meldeskjemaer. Det er seksjonseiers ansvar å meddele til forretningsfører og styret nødvendig kontaktinformasjon om leietakere, og å informere leietaker om husordensregler og øvrige forpliktelser som beboer i Sameiet.

## 5. Styrets Arbeid

Året 2024 har vært preget av formelle prosesser rundt HMS og ivaretatt løpende drift og vedlikehold som vanlig. Følgene prosjekter har vært startet og utført i 2024:

- Den enorme vannskaden i 67 B
- Trefellingen i sameiet.
- Skiftet ut kloakkrør i F65 fra sameiets egen kum til offentlig rørnett.
- Vurdering av ulike løsninger for fasadeoppgraderinger i lys av EU direktivet.
- Skifte av lysarmaturer i alle oppgangene til LED belysning, pågående prosjekt.

Styret har siden årsmøtet i april 2024 avholdt 11 styremøter, samt 1 Ekstra ordinært årsmøte for beboerne på Høvik verk skole.
I korte trekk gir disse punktene en oversikt over styrets arbeid fra april 24 til april 25:

- Forhandlet frem forsikring avtale skiftet forsikringsselskap fra IF til Protector
- Fremforhandlet en ny avtale med ny Forretningsfører. Styret har inngått avtale med Asker og Bærum boligbyggelag (ABBL) fra oktober 2025.
- Inngått konsulentoppdrag med ABBL for utarbeidelse av et grunnlag for en anbudsprosess for etterisolering av balkongvegger.
- Løpende kontakt med samarbeidspartnere, først og fremst
    - Vaktmester (ABVK),
    - Assistentpartner (Calling anlegg)
    - Askerlås (dørlåser og dørpumper),
    - Norsk Brannvern (alarmsystem, sensorer i felles oppgang og kjellere),
    - Flishogger`n (bistand ved F65 sitt rørproblem og lekkasjer)
    - Bærum Kommune, renovasjon – ved overfylte eller ikke tømte beholdere pga. snø eller annen blokkering
    - Oksana renhold
    - Viken fiber/altibox
    - Forsikringsselskapet – If som var vårt forsikringsselskap i 2024
- Løpende vedlikeholdsoppgaver som ødelagte dørlåser, lamper, utslitte vannlåser o.l.
- Startet utskifting av armaturer i alle oppgangene. Grunnen til dette er at vi får ikke kjøpet flere pærer til eksisterende belysning. De nye armaturene har LED belysning med bevegelses sensor.
- Løpende kontakt med mange eiere ifm små og store saker.
- Registrere og følge opp at firmaer som står for oppussingen meldt inn via «Meldeskjemaene» er seriøse.
- Godkjenne alle leilighetsoverdragelser, gjennom fullmakt til forretningsfører.

Som kjent har det vært meldt om en stor vannskade i F 67B.Grunnen til skaden var at en varmtvannsbereder var gammel og sprakk på det verst tenkelige tidspunkt.
Skade omfanget berørte 7 enheter med forskjellige skadeomfang.
Skaden var så omfattende og kostbar at sameiet fikk en enormt stor økning på vår forsikrings avtale. På bakgrunn av dette måtte styret starte en prosess med å finne en ny leverandør.

Utfordringen var at sameiet nesten ble svartelistet fra markedet, men etter mye arbeid fikk vi til en avtale med Protektor Forsikring.

Det er fortsatt den enkeltes ansvar å påse at røropplegget fra egen leilighet fram til hovedstammen ikke gror igjen og er i god stand. Regelmessig rens av spesielt kjøkkenavløp og avløp i baderom kan ikke understrekes sterkt nok. Samt påse at varmtvannsbereder er i god stand, montere Waterstop og ikke er eldre enn maksimalt 20 år.

Det er blitt skiftet avløpsrør fra kummen og inn i blokken utenfor F65, hvor setningsskader har vært påfallende og gjort at kloakk røret kollapset og det ble en mindre vannskade i kjelleren.

I høst hadde vi flere tilfeller av overfylte papirsøppelkasser, dette var en meget utfordrende og skitten jobb som dels styremedlemmer og dels ABVK har utført. Dette har påført sameiet ekstrakostnader og arbeid for styret.

Styret informerte beboerne vår/sommeren 2024 om at det skulle felles en del trær som var til sjenanse for mange beboere og som ga utfordringer både menneskelig og bygningsteknisk. Styret erkjenner at det var uenighet blant beboerne om hvorvidt det var riktig å felle trær. Styret har imidlertid ansvaret for å forvalte og vedlikeholde eiendommen på vegne av hele fellesskapet.
Siden uenigheten tidvis var ganske stor valgte styret å kalle inn til ekstraordinært årsmøte for å sikre at styret fortsatt hadde årsmøtets tillit til å fortsette sitt forvaltningsarbeid. Dette ble vedtatt med stort flertall. Da ble trefellingen igangsatt av profesjonell trefeller/arborist. Grener ble ryddet og stammene ble kappet opp i passende skiver slik at beboere kunne kløyve og ta vare på veden til fyring. I årene fremover vil det fortsatt bli både felt og stelt med trærne våre, og der det er hensiktsmessig vil det bli plantet nye både busker og trær.

*Vedlikehold av bygningsmassen / generelt vedlikeholdsarbeid*

Tilstandsrapporten fra 2023 konkluderte med at vi har holdt vår bygningsmasse og utearealer tilfredsstillende vedlike. Imidlertid er det drøyt 60 år siden blokkene ble oppført, og det må påregnes betydelige vedlikeholdskostnader også i de kommende år.

***Prioriterte oppgaver for 2025***

Styret har ikke endelig planlagt noen større vedlikeholdsoppgaver for 2025, men styret har jobbet med en kartleggingsprosess med 3 alternative vedlikeholdsplaner:

**Alternativ 1:**
En total oppgradering og etterisolering av fasaden, for å oppnå reduserte energikostnader for beboere og sameiet. Dette ville innebære isolering og plater på betong-delen, samt fornying og isolering av trepanel, både balkonger og resten av fasadene. Dette ville ha en total prosjektkostnad på minst 11-12 MNOK og innebære fasade-endring som måtte vurderes og godkjennes av kommunen. En godkjenning fra kommunen kan være usikker, da dette ville endre bygningens karakter, og at blokkenes arkitektur også kan være beskyttet av Åndsverksloven.

**Alternativ 2:**
Fornye og skifte alt trepanel, lekte ut og isolere på nytt og sikker tetning mellom panel og betongflater. Male alle utvendige flater med treverk og betong. Dette ville innebære en isolering av alle vegger som er bekledd med panel, men gi en effekt på energibruk og trekk. Prosjektet er kostnadsberegnet til ca 6 - 8 mill NOK.
I forbindelse med prosjektet vil det være meget økonomisk fordelaktig å skifte eldre vinduer i den enkelte leilighet, for eiers kostnad, da man både kan få et meget gunstig pristilbud og få gjennomført arbeidet mens fasadevedlikeholdet pågår.

**Alternativ 3:**
Rent periodisk vedlikehold av fasadene, dvs pusse og male alle ytre flater i treverk og betong. Dette bidrar til å opprettholde fasadenes gode tekniske tilstand, og om det kombineres med utskifting av vinduer og balkongdører, vil det gi en vedlikeholdsmessig effekt som er fullt på høyde med alternativ 2. Selve entreprisen med å rense, slipe og male alle vegger, både betong og treverk, vil ligge i størrelsesorden 3,5 – 4 MNOK.
I forbindelse med prosjektet vil det være meget økonomisk fordelaktig å skifte eldre vinduer i den enkelte leilighet, for eiers kostnad, da man både kan få et meget gunstig pristibud og få gjennomført arbeidet mens fasadevedlikeholdet pågår.
Sameiet vil i arbeidet få prosjektbistand fra ABBL med valg av entreprenør og prosjektledelse.

Det er avsatt kr 500 000 til øvrig, uforutsett løpende vedlikeholdsarbeid. Samt kr 180 000 til skifte av lysarmaturer i alle oppgangene.

**6. Informasjonsarbeidet mellom styret og beboere**
Styret oppdaterer VIBBO kontinuerlig og målet er at det meste av informasjon vedrørende for eksempel vedlikehold skal ligge: VIBBO.no.
Styret nås på epostadressen: styrerommet@hovikvollen.no

Styret prøver å formidle smått og stort via Informasjonsskriv som henges på oppslagstavlene og sende informasjon til beboerne via VIBBO. Spesielt viktig informasjon blir sendt eierne via forretningsfører.

## 7. Helse, Miljø og Sikkerhet (HMS)

Høvikvollen Eierseksjonssameie er definert som en virksomhet, og er dermed underlagt forskrift om systematisk internkontroll. Det er vår plikt å gjøre eiere og brukere av leilighetene oppmerksom på det ansvaret som er pålagt oss.

Systematisk internkontroll inneholder bl.a. oppgaver som skal gjennomføres hvert år innenfor feltene informasjon, renhold, sikkerhetsarbeid, brannvern, brannsikkerhet og dugnad.
Planen revideres etter hver Generalforsamling.
Revidert versjon legges ut på nettsidene etter avholdt Årsmøte i mai 2025.

Norsk Brannvern AS har utført sin årlige kontroll av brannvarslere og brannslukkere i fellesarealene også i år. Vi har sikret opplæring av ABVK sin stedlige representant for å utføre ukentlig sjekk av sentralen for brannvarsling i alle oppganger.

Styret har i informasjonsskriv anmodet alle om å skifte batteri i egne røykvarslere i forbindelse med den internasjonale røykvarslerdagen 1. desember.

Feieren AS feier skorsteinene og foretar kontroll av peis/ovn i den enkelte leilighet, henholdsvis hvert 4. år. Styret vil understreke at det er i alles interesse at feieren får adgang til å utføre arbeidet sitt. En defekt pipe eller peis er en sikkerhetsrisiko for hele blokken, ikke bare den enkelte leilighet.

Styret har ved flere anledninger påpekt at oppgangene skal holdes fri for større planter og annet som kan komme i veien for evakuering, syketransport og vask av trappene. Det siste året har det blitt merkbart bedre i samtlige oppganger og fellesrom i kjeller. Det settes ut containere til usortert avfall vår og høst, noe som gir en fin anledning til å få ryddet.

Ved informasjon om nye eiere og leietakere, bestilles nye navneskilt til postkasser og ringetablåer. Det er viktig også av sikkerhetsmessige grunner å ha korrekt merking av postkasser og ringetablåer.

## 8. Ansatte/arbeidsmiljø

Høvikvollen Eierseksjonssameie har ingen ansatte og administreres av styret. Samarbeidet innad i styret er veldig bra. Det er en åpen og hjelpsom arbeidsform som gjør styrearbeidet lettere.

## 9. Likestilling

Høvikvollen Eierseksjonssameie tilstreber likestilling ved valg av styremedlemmer. Styret består av 2 damer og 3 menn.

## 10. Ytre miljø

Styret er ikke kjent med at Høvikvollen Eierseksjonssameie virksomhet påvirker det ytre miljø utover det som anses vanlig for en slik selskapstype.

**11. Økonomi/budsjett**
Resultatregnskapet for 2024 viser et overskudd på **kr 523 994,- (**mot budsjett kr 147 000,**-).** Avviket skylles at det er vært en streng kontroll med utgiftene og vedlikeholdet har blitt holdt litt tilbake med tanke på pågående vedlikeholdsprosjekter til Høvikvollen Eierseksjonssameie.

Sameie bygger opp egenkapitalen**.** Men for 2025 har det vært nødvendig å justere opp felleskostnader med 10%. Grunnen til dette er at de kommunale kostnadene fortsetter å øke. Selv med de økte kostnadene jobber styret med et budsjett for 2025 som skal gi et overskudd på **kr 56 200,-**

Ellers skal det meste være forklart i notene til regnskapet. Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet for 2024 eller selskapets stilling pr 31.12.2024. Årsregnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift.
Selskapet har en sunn økonomisk stilling. Likviditeten er tilfredsstillende.

**Høvik, 30.4.2024**

Vidar Grette
Styreleder

Bjørn Andvig
styremedlem

Kristin Johansen
styremedlem

Jan Erik Reenskaug
styremedlem

Kirsten Omang
styremedlem

**HØVIKVOLLEN EIERSEKSJONSSAMEIE**
**ORG.NR. 929 848 454, KUNDENR. 6774**

## RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| **DRIFTSINNTEKTER:** | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 4 999 464 | 2 266 850 | 4 976 000 | 5 498 400 |
| Vaskeri | | 0 | 0 | 5 000 | 4 000 |
| Andre inntekter | 3 | 88 617 | 3 005 | 20 000 | 20 000 |
| **SUM DRIFTSINNTEKTER** | | **5 088 081** | **2 269 855** | **5 001 000** | **5 522 400** |
| | | | | | |
| **DRIFTSKOSTNADER:** | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -35 135 | 0 | -27 000 | -27 000 |
| Styrehonorar | 5 | -235 000 | 0 | -235 000 | -235 000 |
| Revisjonshonorar | 6 | -21 709 | -31 810 | -24 000 | -25 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -183 075 | -43 673 | -196 000 | -206 000 |
| Konsulenthonorar | 7 | -111 584 | -152 210 | -75 000 | -100 000 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -627 555 | -415 048 | -617 000 | -1 050 000 |
| Forsikringer | | -503 806 | -58 078 | -467 000 | -430 000 |
| Festeavgift | | -366 810 | 0 | -440 000 | -450 000 |
| Kommunale avgifter | 9 | -1 069 977 | -442 506 | -1 342 000 | -1 532 200 |
| Energi/fyring | | -151 980 | -16 768 | -180 000 | -135 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -528 500 | -169 500 | -527 000 | -548 000 |
| Andre driftskostnader | 10 | -743 075 | -226 504 | -709 000 | -733 000 |
| **SUM DRIFTSKOSTNADER** | | **-4 578 205** | **-1 556 096** | **-4 839 000** | **-5 471 200** |
| | | | | | |
| **DRIFTSRESULTAT** | | **509 876** | **713 759** | **162 000** | **51 200** |
| | | | | | |
| **FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:** | | | | | |
| Finansinntekter | 11 | 23 160 | 25 466 | 5 000 | 5 000 |
| Finanskostnader | 12 | -9 042 | 0 | -20 000 | 0 |
| **RES. FINANSINNT./-KOSTNADER** | | **14 117** | **25 466** | **-15 000** | **5 000** |
| | | | | | |
| **ÅRSRESULTAT** | | **523 994** | **739 225** | **147 000** | **56 200** |
| | | | | | |
| Overføringer: | | | | | |
| Til opptjent egenkapital | | 523 994 | 739 225 | | |

**HØVIKVOLLEN EIERSEKSJONSSAMEIE**
**ORG.NR. 929 848 454, KUNDENR. 6774**

## BALANSE

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **ANLEGGSMIDLER** | | | |
| Langsiktige fordringer | 13 | 286 523 | 286 523 |
| **SUM ANLEGGSMIDLER** | | **286 523** | **286 523** |
| **OMLØPSMIDLER** | | | |
| Restanser felleskostnader/kundefordringer | | 19 956 | 68 899 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 107 400 | 174 235 |
| Andre kortsiktige fordringer | | 0 | 43 169 |
| Andre obligasjoner | | 0 | 82 041 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 2 674 285 | 390 815 |
| Driftskonto OBOS-banken II | | 0 | 1 062 953 |
| Sparekonto OBOS-banken II | | 0 | 593 287 |
| **SUM OMLØPSMIDLER** | | **2 801 641** | **2 415 399** |
| **SUM EIENDELER** | | **3 088 164** | **2 701 922** |
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **EGENKAPITAL** | | | |
| Opptjent egenkapital | | 3 041 342 | 2 517 348 |
| **SUM EGENKAPITAL** | | **3 041 342** | **2 517 348** |
| **GJELD** | | | |
| **KORTSIKTIG GJELD** | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 88 103 | 174 412 |
| Leverandørgjeld | | -41 280 | -7 451 |
| Andel kortsiktig gjeld i fellesanlegg | | 0 | 17 578 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 0 | 35 |
| **SUM KORTSIKTIG GJELD** | | **46 823** | **184 574** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **3 088 164** | **2 701 922** |
| Pantstillelse | | 0 | 0 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Bærum, __.__.2025
Styret i Høvikvollen Eierseksjonssameie

Vidar Grette Bjørn Andvig Kirsten Omang

Jan Erik Reenskaug Kristin Johansen

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

**INNTEKTER**
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

**NOTE: 2**
**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Felleskostnader | 4 991 814 |
| Strømuttak | 7 650 |
| **SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER** | **4 999 464** |

**NOTE: 3**
**ANDRE INNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Festeavgift 2023 | 77 117 |
| Innflytningsgebyr | 7 500 |
| Vaskeri | 4 000 |
| **SUM ANDRE INNTEKTER** | **88 617** |

**NOTE: 4**
**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Arbeidsgiveravgift | -33 135 |
| **SUM PERSONALKOSTNADER** | **-33 135** |

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

**NOTE: 5**
**STYREHONORAR**
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 235 000.
I tillegg har styret fått dekket bevetning for kr 18 916, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6**
**REVISJONSHONORAR**
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 21 709.

**NOTE: 7**
**KONSULENTHONORAR**

| | |
|---|---|
| Juridisk bistand | -18 750 |
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -14 871 |
| Asker og Bærum BBL | -77 963 |
| **SUM KONSULENTHONORAR** | **-111 584** |

**NOTE: 8**
**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|---|---|
| Drift/vedlikehold bygninger | -167 751 |
| Drift/vedlikehold VVS | -134 043 |
| Drift/vedlikehold elektro | -59 563 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -207 877 |
| Drift/vedlikehold fyringsanlegg | -18 705 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -24 803 |
| Egenandel forsikring | -10 000 |
| Kostnader dugnader | -4 814 |
| **SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD** | **-627 555** |

**NOTE: 9**
**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|---|---|
| Vann- og avløpsavgift | -247 012 |
| Feieavgift | -13 797 |
| Renovasjonsavgift | -809 168 |
| **SUM KOMMUNALE AVGIFTER** | **-1 069 977** |

**NOTE: 10**
**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Container | -27 058 |
| Håndverktøy | -538 |
| Datautstyr | -11 499 |
| Annet driftsmateriale | -498 |
| Lyspærer og sikringer | -3 294 |
| Vaktmestertjenester | -422 706 |
| Renhold ved firmaer | -113 770 |
| Snørydding | -65 691 |
| Andre fremmede tjenester | -14 128 |
| Kontor- og datarekvisita | -4 972 |
| Møter, kurs, oppdateringer mv. | -4 300 |
| Andre kostnader tillitsvalgte | -18 916 |
| Andre kontorkostnader | -13 889 |
| Kontingenter | -28 300 |
| Bank- og kortgebyr | -4 834 |
| Velferdskostnader | -8 682 |
| **SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER** | **-743 075** |

**NOTE: 11**
**FINANSINNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 13 883 |
| Renter av konto i Nordea | 7 838 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 1 439 |
| **SUM FINANSINNTEKTER** | **23 160** |

**NOTE: 12**
**FINANSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Renter på leverandørgjeld | -995 |
| Andre rentekostnader | -7 993 |
| Renter og provisjon på kassekreditt | -55 |
| **SUM FINANSKOSTNADER** | **-9 042** |

**NOTE: 13**
**LANGSIKTIGE FORDRINGER**

| | |
|---|---|
| Lån til Høvik Sameie | 286 523 |
| **SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER** | **286 523** |

Høvikollen Eierseskjonssameie har gitt Høvik Sameie et lån med pant i grunnen som tilhører Hø
Høvikollen ES har en fordring/ tilgodehavende på kr 286 523 til grunneier Høvik Sameie.
Som sikkerhet for lånet har Høvikollen ES et tinglyst pant i låntaker eiendom
Høvikollen mottar 6% rente p.a. som kompensasjon for lånet.
Lånet er uoppsigelig, og forfaller i sin helhet ved festetidens utløp.

# Resultatanalyse 2024
## Høvikvollen Eierseksjonssameie

| | Regnskap | Budsjett | Differanse kr | Differanse % |
|---|---|---|---|---|
| **Driftsinntekter** | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 4 999 464 | 4 976 000 | -23 464 | 0 % |
| Vaskeri | 0 | 5 000 | 5 000 | 100 % |
| Andre inntekter | 88 617 | 20 000 | -68 617 | -343 % |
| **Sum driftsinntekter** | **5 088 081** | **5 001 000** | **-87 081** | **-2 %** |
| **Driftskostnader** | | | | |
| Personalkostnader | -35 135 | -27 000 | 8 135 | -30 % |
| Styrehonorar | -235 000 | -235 000 | 0 | 0 % |
| Revisjonshonorar | -21 709 | -24 000 | -2 291 | 10 % |
| Forretningsførerhonorar | -183 075 | -196 000 | -12 925 | 7 % |
| Konsulenthonorar | -111 584 | -75 000 | 36 584 | -49 % |
| Drift og vedlikehold | -627 555 | -617 000 | 10 555 | -2 % |
| Forsikringer | -503 806 | -467 000 | 36 806 | -8 % |
| Festeavgift | -366 810 | -440 000 | -73 190 | 17 % |
| Kommunale avgifter | -1 069 977 | -1 342 000 | -272 023 | 20 % |
| Energi/fyring | -151 980 | -180 000 | -28 020 | 16 % |
| TV-anlegg/bredbånd | -528 500 | -527 000 | 1 500 | 0 % |
| Andre driftskostnader | -743 075 | -709 000 | 34 075 | -5 % |
| **Sum driftskostnader** | **-4 578 205** | **-4 839 000** | **-260 795** | **5 %** |
| **Driftsresultat** | **509 876** | **162 000** | **-347 876** | **-215 %** |
| **Finansinntekter/-kostnader** | | | | |
| Finansinntekter | 23 160 | 5 000 | -18 160 | -363 % |
| Finanskostnader | -9 042 | -20 000 | -10 958 | 55 % |
| **Res. finansinnt./-kostnader** | **14 117** | **-15 000** | **-29 117** | **194 %** |
| **Årsresultat** | **523 994** | **147 000** | **-376 994** | **-256 %** |

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

# Uavhengig revisors beretning

## Til årsmøtet i HØVIKVOLLEN EIERSEKSJONSSAMEIE

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til HØVIKVOLLEN EIERSEKSJONSSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: NEYEI-57U6X-X0JTF-LLH4N-L5P00-WJPXV

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."*

**Urkedal, Hans Petter**
**Partner**
*Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113*
*IP: 188.95.xxx.xxx*
*2025-05-06 11:09:51 UTC*

bankID

*Penneo Dokumentnøkkel: NEYEI-57U6X-X0JTF-LLH4N-L5P00-WJPXV*

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.

## Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 12.05.25
**Selskapsnummer:** 6774 **Selskapsnavn:** HØVIKVOLLEN EIERSEKSJONSSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

**Signatur:** _____

## Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

**Fullmektigens navn:** _____

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

# Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Høvikvollen Eierseksjonssameie torsdag 30.10.2025 kl. 09:00 - Digitalt.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**

ABBL representant v/ forretningsfører Ingebjørg Larsdotter Hjermstad ble valgt som møteleder.
31 stemmer for.

### 1.2 Valg av protokollfører

**Vedtak:**

ABBL representant v/ forretningsfører Ingebjørg Larsdotter Hjermstad ble valgt som protokollfører.
30 stemmer for. 1 blank stemme.

### 1.3 Registrering av stemmeberettigede

**Vedtak:**

Tatt til orientering. Til stede var 31 seksjonseiere som registrerte seg digitalt.
Fra ABBL møtte Ingebjørg Larsdotter Hjermstad.

### 1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

**Vedtak:**

Kirsten Omang ble valgt til å medundertegne protokollen.
30 stemmer for. 1 blank stemme.

### 1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

**Vedtak:**

Møteinnkalling og dagsorden ble godkjent.
31 stemmer for.

## 2. Forslag fra styret om valg av revisor

I avtalen sameiet har med ABBL står sameiet fritt til å velge revisor. Ved å velge samme revisor som forretningsfører har avtale med, er revisjonshonoraret inkludert i forretningsførerhonoraret.

Styret foreslår at revisjonsfirmaet KPMG velges som sameiets revisor.

**Vedtak:**

Revisjonsfirmaet KPMG ble valgt som sameiets revisor.
31 stemmer for.

# Protokoll ekstraordinært møte for Høvikvollen Eierseksjonssameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

| | | |
|---|---|---|
| Møteleder for digitalt møte | Ingebjørg Larsdotter Hjermstad (sign.) | 03.11.2025 |
| Sekretær | Ingebjørg Larsdotter Hjermstad (sign.) | 03.11.2025 |
| Protokollvitne | Kirsten Omang (sign.) | 03.11.2025 |

Innkalling

# Årsmøte 2026

## Parkeringshuset Sameie

| | |
|---|---|
| Tidsrom | 14. april 18:00 - 20:00 |
| Invitasjon sendt | 25. mar. 12:34 |
| Møteform | Fysisk |

Kommentar
Klubbhuset Høvik IF, 2. etasje.

Lettstyrt

# 1. Konstituering

## 1.1. Møteleder

**Flertallskrav**
Simpelt flertall

**Forslag 1**
Ja

**Forslag 2**
Nei

## 1.2. Godkjenning av innkalling

**Flertallskrav**
Simpelt flertall

**Forslag 1**
Ja

**Forslag 2**
Nei

## 1.3. Godkjenning av dagsorden

**Flertallskrav**
Simpelt flertall

**Forslag 1**
Ja

**Forslag 2**
Nei

## 1.4. Referent

**Flertallskrav**
Simpelt flertall

**Forslag 1**
Ja

**Forslag 2**
Nei

## 1.5. Protokollvitner

**Flertallskrav**
Simpelt flertall

**Forslag 1**
Ja

**Forslag 2**
Nei

## 1.6. Tellekorps, antall deltagere med stemmerett og antall fullmakter

**Flertallskrav**
Orienteringssak

# 2. Årsberetning 2025

**Forslag til vedtak**
Årsberetningen for 2025 godkjennes.

**Vedlegg**
Årsberetning 2025.pdf

**Flertallskrav**
Simpelt flertall

**Forslag 1**
Ja

**Forslag 2**
Nei

**Forslag 3**
Blank

# 3. Regnskap 2025

**Forslag til vedtak**
Regnskapet for 2025 godkjennes.

**Vedlegg**
Årsregnskap 2025 med noter.pdf
Uavhengig_revisors_beretning_2025_Parkeringshuset_sameie.pdf

**Flertallskrav**
Simpelt flertall

**Forslag 1**
Ja

**Forslag 2**
Nei

**Forslag 3**
Blank

# 4. Honorar til styret

**Forslag til vedtak**
Styret foreslår et honorar på totalt kr 90.000,- + aga til intern fordeling blant styrets medlemmer.

**Flertallskrav**
Simpelt flertall

**Forslag 1**
Ja

**Forslag 2**
Nei

**Forslag 3**
Blank

# 5. Valg

## Styreleder

Lars Christiansen (Ikke på valg)

## Styremedlem

Thomas Haarde (Ikke på valg)
Bjørn Andvig (For 2 år)

# ÅRSBERETNING 2025

I

Sameiets styre har bestått av:

Lars Christiansen styrets leder

Bjørn Andvig styremedlem

Thomas Haarde styremedlem

II

Etter gjennomføring av en rekke prosjekter de siste årene, har styrets arbeid bestått i mer vanlige driftsproblemer.

1.

Vi har hatt gjentatte problemer knyttet til hovedport til plan 1. Etter flere driftsstopp og servicearbeider, ble det byttet til ny motor. Så vel motor som deler til løfting og lukking av porten har en angitt levetid i forhold til antall ganger porten går opp og ned.

Den neste måten å redusere antallet operasjoner er ved at alle som kommer inn til plan 1 via hovedporten bruker side dør (venstre dør) Problemet med å få gjennomført det knyttet seg til at nøkkelen til hovedporten ikke kunne brukes for å låse opp av nevnte dør.

2.

Problemet nevnt ovenfor førte til at styret besluttet å få produsert samme nøkler tilpasset dørlåsen. Det viste seg at sylinderen var gått ut av produksjon, og følgelig måtte hele låsen skiftes.

Det er har også vist seg at dørlåsene for mange ble vanskelig å åpne med den ekstra nøkkelen som kunne brukes. Styret vedtok da å skifte alle låser, og få nøkkel som var lik til alle porter og dører.

Dette representerte en ikke ubetydelig investering som vil påvirke regnskapet for 2026. Uansett var det nødvendig å ta denne investeringen – blant annet for å redusere bruken av hovedport og få en lenger levetid på motor og annet utstyr.

3,

Det var videre nødvendig å ta en ny runde med maling av deler av nordveggen,

4.

Vår løsning med å lede vann fra tak og ut i terrenget har vist seg å være vellykket, og det er i 2025 ikke meldt om vann inn til plan 1 eller plan 2.

Dekket på begge plan har ikke vist tegn til brist eller forandring i negativ forstand.

5.

Styret gjennomfører jevnlige inspeksjoner i HMS arbeidet, og det er nå god disiplin med hensyn til bruk av plassene (bil og bilrelaterte gjenstander)

Det er foretatt inspeksjon av brannslukkere.

Vedlegg: Årsberetning 2025 - Årsberetning 2025.pdf

Styret har notert at det oppstår bilbranner i økende grad også i parkeringshus. Med et økende antall El- biler og eldre garde bensin og dieselbiler hos oss, vil styret i 2026, se på muligheten for å installere et brannvarslingssystem. Dette kan bli kostbart, og først vil det bli innhentet tilbud før vi går videre med saken. Det er ikke utenkelig at vi vil innkalle til et beboermøte i denne sammenheng.

6.

Økonomien er god. Vi har ikke brukt innestående midler på høyrente konti. Følgelig blir det ingen økning i årsavgiften for 2026.

Høvik, 9 mars 2026

Thomas Haarde /s/ Bjørn Andvig /s/ Lars Christiansen /s/

BankID Signing
Andvig, Bjørn
2026-03-16
BankID Signing
Haarde, Thomas
2026-03-16
BankID Signing
Christiansen, Lars
2026-03-16

# Parkeringshuset Sameie

# Årsoppgjør 2025

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter

Parkeringshuset Sameie Org.nr. 982745489

Utarbeidet av PHM Forvaltning AS

Vedlegg: Regnskap 2025 - Årsregnskap 2025 med noter.pdf

# Parkeringshuset Sameie

## Resultatregnskap år 2025

| | Note | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Inntekter** | | | | | |
| Felles inntekter | | 790 000 | 790 000 | 790 000 | 790 000 |
| **Sum inntekter** | | **790 000** | **790 000** | **790 000** | **790 000** |
| | | | | | |
| **Kostnader** | | | | | |
| Lønn | 1 | 102 690 | 128 362 | 102 700 | 102 700 |
| Avskrivninger | | 75 407 | 0 | 0 | 0 |
| Festeavgift | | 83 941 | 77 261 | 85 500 | 88 000 |
| Strøm og varme | | 16 229 | 32 524 | 16 200 | 18 000 |
| TV og bredbånd | | 3 588 | 3 289 | 3 600 | 4 000 |
| Andre driftskostnader | 2 | 17 840 | 88 920 | 18 000 | 30 000 |
| Vaktmester og renhold | | 93 900 | 119 531 | 125 000 | 110 000 |
| Reparasjon og vedlikehold | 3 | 180 632 | 445 672 | 95 000 | 366 000 |
| Honorarer | 4 | 86 334 | 81 216 | 86 000 | 90 000 |
| Forsikring | | 52 851 | 60 188 | 54 000 | 55 000 |
| Andre kostnader | 5 | 64 384 | 77 779 | 75 400 | 88 000 |
| **Sum kostnader** | | **777 796** | **1 114 742** | **661 400** | **951 700** |
| | | | | | |
| **Driftsresultat** | | **12 204** | **-324 742** | **128 600** | **-161 700** |
| | | | | | |
| **Finansinntekter/kostnader** | | | | | |
| Finansinntekter | | 58 176 | 39 627 | 40 000 | 45 800 |
| Finanskostnader | | 0 | 0 | 0 | 1 000 |
| **Sum finans** | **6** | **58 176** | **39 627** | **40 000** | **44 800** |
| | | | | | |
| **Resultat** | | **70 380** | **-285 115** | **168 600** | **-116 900** |

# Parkeringshuset Sameie

## Balanse 2025

| | Note | 2025 | 2024 |
|---|---|---|---|
| **Eiendeler** | | | |
| **Anleggsmidler** | | | |
| Bygninger | | 1 508 144 | 1 508 144 |
| Tomt | | -75 407 | 0 |
| **Sum anleggsmidler** | **7** | **1 432 737** | **1 508 144** |
| **Omløpsmidler** | | | |
| Kundefordringer | | 16 100 | 6 131 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 0 | 52 851 |
| **Sum fordringer** | **8** | **16 100** | **58 982** |
| **Sum Bankinnskudd, kontanter ol** | **9** | **1 560 630** | **1 495 936** |
| **Sum omløpsmidler** | | **1 576 730** | **1 554 918** |
| **Sum eiendeler** | | **3 009 467** | **3 063 062** |



Vedlegg: Regnskap 2025 - Årsregnskap 2025 med noter.pdf

# Parkeringshuset Sameie

## Balanse 2025

| | Note | 2025 | 2024 |
|---|---|---|---|
| **Egenkapital og gjeld** | | | |
| **Egenkapital** | | | |
| Andelskapital | | 589 992 | 589 992 |
| Opptjent egenkapital | | 563 171 | 563 171 |
| Årets resultat | | 70 380 | 0 |
| **Sum egenkapital** | **10** | **1 223 544** | **1 153 163** |
| **Gjeld** | | | |
| Leieboerinnskudd | | 1 507 894 | 1 507 894 |
| **Sum langsiktig gjeld** | | **1 507 894** | **1 507 894** |
| Leverandørgjeld | | 0 | 92 742 |
| Forskudd fra kunder | | 275 411 | 307 166 |
| Påløpte renter | | 2 618 | 2 096 |
| **Sum kortsiktig gjeld** | **11** | **278 029** | **402 004** |
| **Sum egenkapital og gjeld** | | **3 009 467** | **3 063 062** |

HØVIK,
Parkeringshuset Sameie

| | | |
|---|---|---|
| Lars Christiansen | Thomas Wegner Haarde | Bjørn Andvig |
| Styrets leder | Styremedlem | Styremedlem |



Vedlegg: Regnskap 2025 - Årsregnskap 2025 med noter.pdf

# Noter til årsregnskapet

## Generelle prinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og utarbeidet etter norske regnskapsstandarder for små foretak. Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

Inntektene faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.

Fordring og gjeld, som forfaller innen ett år, er klassifisert som omløpsmidler og kortsiktig gjeld. Øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Løpende vedlikehold resultatføres i det året vedlikeholdet finner sted.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer oppføres til pålydende med fradrag for avsetning til forventet tap.

Notene vil vise tall for fjoråret for sammenligning.
Lovpålagt note som viser hvordan fellesgjelden er fordelt samt om denne vil øke i hht gjeldende nedbetalingsplan, er tatt inn som en utvidelse av noten for langsiktig gjeld.
Eventuell innbetaling om boligselskapet har åpnet for individuell nedbetaling av fellesgjeld vil framgå i samme note.

.
Boligsameie har til formål å forvalte Parkeringshuset Sameie eiendom. Herunder bygninger og fellesarealer, til boligformål for eierne.
Virksomheten drives i kommune 3201 - BÆRUM , og består i hovedsak av forvaltning, drift og vedlikehold av boligsameiets eiendom samt administrasjon av felleskostnader.

***Note 1 Lønnskostnader***

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| Godtgjørelse til styre | 90 000 | 112 500 | 90 000 | 90 000 |
| Arbeidsgiveravgift | 12 690 | 15 862 | 12 700 | 12 700 |
| **Sum lønnskostnader** | **102 690** | **128 362** | **102 700** | **102 700** |

Boligselskapet har ingen ansatte og dermed ingen krav til OTP.

***Note 2 Andre driftskostnader***

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| Defa avtale | 0 | 62 365 | 0 | 0 |
| Vintertjenester | 15 440 | 14 659 | 18 000 | 22 000 |
| Uteområde | 0 | 7 346 | 0 | 5 000 |
| Leie lokale | 2 400 | 3 700 | 0 | 3 000 |
| Annen leiekostnad | 0 | 850 | 0 | 0 |
| **Sum andre kostnader** | **17 840** | **88 920** | **18 000** | **30 000** |

***Note 3 Vedlikehold***

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| Vedlikehold lader | 34 692 | 28 125 | 0 | 0 |
| Vedlikehold elektro | 68 947 | 124 306 | 10 000 | 15 000 |
| Vedlikehold uteområde | 6 976 | 218 | 10 000 | 10 000 |
| Reparasjon og vedlikehold | 0 | 268 804 | 50 000 | 35 000 |
| Vedlikehold | 64 938 | 19 550 | 20 000 | 300 000 |
| Brannvernutstyr | 5 079 | 4 669 | 5 000 | 6 000 |
| **Sum vedlikehold** | **180 632** | **445 672** | **95 000** | **366 000** |

***Note 4 Honorarer***

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| Revisjonshonorar | 19 622 | 14 962 | 18 000 | 20 000 |
| Forretningsførsel | 66 712 | 65 016 | 68 000 | 70 000 |
| Andre forvaltningstjn. | 0 | 1 238 | 0 | 0 |
| **Sum honorar** | **86 334** | **81 216** | **86 000** | **90 000** |

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.
Revisjonsselskapet er BDO AS
Honoraret utgiftsføres i det året fakturaen mottas.

***Note 5 Andre kostnader***

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| Kontorrekvisita | 0 | 790 | 1 000 | 1 000 |
| Datakostnader | 9 187 | 12 979 | 3 000 | 10 000 |
| Porto | 0 | 1 318 | 0 | 0 |
| Gave, fradragsberettiget | 0 | 1 022 | 2 000 | 2 000 |
| Øreavrunding | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Bank | -173 | 2 674 | 3 000 | 5 000 |
| Avgift ANEO | 55 370 | 58 996 | 66 400 | 70 000 |
| **Sum andre kostnader** | **64 384** | **77 779** | **75 400** | **88 000** |

***Note 6 Finans***

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| Renteinntekt bank | 54 891 | 38 200 | 40 000 | 40 000 |
| Renter og purregebyr kunder | 1 072 | 1 427 | 0 | 0 |
| kundeutbytte | 2 213 | 0 | 0 | 5 800 |
| **Sum finansinntekter** | **58 176** | **39 627** | **40 000** | **45 800** |
| Morarente og purregebyr | 0 | 0 | 0 | 1 000 |
| **Sum finanskostnader** | **0** | **0** | **0** | **1 000** |
| **Sum finans** | **58 176** | **39 627** | **40 000** | **44 800** |

***Note 7 Anleggsmidler***

| | Bygning |
|---|---|
| Anskaffelseskost pr.01.01 | 1 508 144 |
| Anskaffelseskost pr.31.12 | 1 508 144 |
| Årets av- og nedskr. pr.31.12 | 75 407 |
| Akk. av- og nedskr. pr.31.12 | 75 407 |
| Bokført verdi pr.31.12 | 1 432 736 |
| Anskaffelsesår | 2000 |

***Note 8 Note fordringer***

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 |
|---|---|---|
| Kundefordringer | -259 311 | -301 035 |
| Forskudd kunder | 275 411 | 307 166 |
| **Sum kundefordringer** | **16 100** | **6 131** |
| | | |
| Forskuddsbetalt forsikring | 0 | 52 851 |
| **Sum andre fordringer** | **0** | **52 851** |
| | | |
| **Sum fordringer** | **16 100** | **58 982** |

Utestående fordringer er gjennomgått. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse. Av den grunn er det ikke foretatt noen tapsavsetninger.

***Note 9 Bank***

Bankinnskudd består av boligselskapets driftskonto DnB kr 218 381 og Høyrentekonto kr 1 342 249

### *Note 10 Egenkapital*

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 |
|---|---|---|
| Egenkapital 01.01 | 1 153 163 | 1 438 278 |
| Årets resultat | 70 380 | -285 115 |
| **Egenkapital 31.12** | **1 223 544** | **1 153 163** |

### *Note 11 Kortsiktig gjeld*

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 |
|---|---|---|
| Leverandørgjeld | 0 | 92 742 |
| Forskudd fra kunder | 275 411 | 307 166 |
| Annen kortsiktig gjeld | 2 618 | 2 096 |
| **Sum annen kortsiktig gjeld** | **278 029** | **402 004** |

BDO AS
Bygdøy allé 2
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til årsmøte i Parkeringshuset Sameie

# Uavhengig revisors beretning

## Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Parkeringshuset Sameie.

| Årsregnskapet består av: | Etter vår mening: |
|---|---|
| • Balanse per 31. desember2025<br>• Resultatregnskap 2025<br>• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper. | • Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og<br>• Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. |

## Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

## Grunnlag for konklusjonen

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

## Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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 for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan

Penneo Dokumentnøkkel: SQ52B-DDLLI-7938K-R258C-VOMT9-SWOQJ



Vedlegg: Regnskap 2025 - Uavhengig_revisors_beretning_2025_Parkeringshuset_sameie.pdf

forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Bente Hodne
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: SQ52B-DDLLI-7938K-R2S8C-VOMT9-SWOQJ



Vedlegg: Regnskap 2025 - Uavhengig_revisors_beretning_2025_Parkeringshuset_sameie.pdf

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."*

**Bente Hodne**
**Statsautorisert revisor**
*På vegne av: BDO AS*
*Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5995-4-175318*
*IP: 188.95.xxx.xxx*
*2026-03-19 13:14:23 UTC*

QES

bankID

*Penneo Dokumentnøkkel: SQ52B-DDLLI-7938K-R2S8C-VOMT9-SWOQJ*

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

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

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

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

VEDTEKTER FOR

# HØVIKVOLLEN EIERSEKSJONSSAMEIE

## 1 Sameiets navn, opprettelse og formål

Sameiets navn er Høvikvollen Eierseksjonssameie. Sameiet ble opprettet ved søknad om reseksjonering, tinglyst 30.01.2023.

Sameiets formål er å ivareta seksjonseiernes felles interesser og administrasjon av eiendommens fellesanlegg av enhver art.

## 2 Eiendommen

Sameiet fester tomtegrunnen og eier bebyggelsen på gnr. 11 bnr. 714 i Bærum kommune. Eiendommen er bebygd med 6 boligbygninger. I tillegg fester sameiet en ideell 1/2 av gnr. 11 bnr. 717 i Bærum kommune.

Boligbebyggelsen er seksjonert i 126 boligseksjoner. Hver av dem har tilknyttet enerett til bruk av en sammenhengende og avgrenset del av bygningen på eiendommen, kalt bruksenhet.

De delene av eiendommen som ikke inngår i en bruksenhet eller i en tilleggsdel, er fellesareal.

Røropplegget for vann, avløp, ventilasjon og lignende frem til avgreningspunktene for bruksenhetene og det elektriske anlegget frem til bruksenhetenes sikringsskap er sameiets felles anlegg. Tilsvarende gjelder andre innretninger og installasjoner som skal tjene til seksjonseiernes felles behov.

## 3 Rettslig rådighet over seksjonen

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtektene har den enkelte seksjonseier full rettslig rådighet over sin eierseksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

Salg og utleie av en bruksenhet skal meddeles styret, eller den styret utpeker, med minst 14 dagers skriftlig varsel før den overlates til ny eier/leietaker. Styret kan nekte å godkjenne erververen eller leietakeren bare dersom det foreligger saklig grunn.

Nye eiere vil bli belastet med et innflyttingsgebyr på kr. 1 500,-. Tilsvarende belastes eier med et skiftegebyr på kr 1.500,- ved skifte av leietaker.

Utleie av seksjon skal registreres hos forretningsfører gjennom eget skjema.

## 4 Bruken av bruksenhetene og fellesarealene

Hver enkelt seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet med tilleggsdel. I tillegg har seksjonseieren sammen med de øvrige seksjonseierne rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruksenhetene og tilleggsdelene kan bare brukes i samsvar med bruksformålet som går frem av søknaden om seksjonering (bolig).

Bruksenhetene, tilleggsdelene og fellesarealene må ikke brukes på en måte som er urimelig eller unødvendig til skade, ulempe eller sjenanse for andre seksjonseiere og beboere.

Alle innretninger og installasjoner på fellesarealene, herunder tiltak som er nødvendige på grunn av en seksjonseiers eller husstandsmedlems funksjonshemning, må på forhånd godkjennes av styret.

## 5 Vedlikehold og omkostninger

Den enkelte seksjonseier har plikt til å ta hånd om og bekoste innvendig vedlikehold av sin egen bruksenhet, boder o.l slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at øvrige seksjonseiere slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også tilleggsdelene til bruksenheten og arealer seksjonseieren har eksklusiv bruksrett til.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som for eksempel.

a) Inventar
b) VVS-utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) Apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) Skap, benker og innvendige dører med karmer
e) Listverk, skillevegger og tapet
f) Gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) Vegg-, gulv- og himlingsplater
h) Rør, ledninger og sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring til seksjonen
i) Vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten. Balkonggulv må ikke tildekkes med tette belegg. Teppegress, filt o.l. er ikke tillatt.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i denne vedtektsbestemmelsen, inkludert sluk, vinduer og ytterdører.

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

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

En seksjonseier som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter vedtektenes bestemmelser, skal erstatte det eventuelle tap dette påfører andre seksjonseiere jf. eierseksjonsloven §§ 34 og 36.

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

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til fremtidig vedlikehold. Med 2/3 flertall kan årsmøtet vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for heving av standarden. Når fondsavsetning er vedtatt, skal avsetningsbeløpene kreves inn sammen med de månedlige beløpene til dekning av felleskostnadene.

## 6 Fordeling av felleskostnader og ansvar utad

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet med tilleggsdel.
Felleskostnadene skal fordeles i henhold til sameiebrøken, med mindre annet går frem av disse vedtektene, eller særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten eller forbruket for den enkelte bruksenhet.
Kostnader til kabel-TV/internett fordeles likt per boligseksjon (Sameiets grunnavtale).

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot en eller flere seksjonseiere for sameiets felles forpliktelser. Styret fastsetter størrelsen på de á konto-beløpene som den enkelte seksjonseier skal betale forskuddsvis hver måned (felleskostnadene). Det fremlegges utkast til budsjett og justering av felleskostnader i årsmøtet.
Den enkelte seksjonseier hefter for sameiets felles ansvar og forpliktelser i henhold til sin sameierbrøk.

## 7 Lovbestemt og vedtektsbestemt panterett

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i eierseksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver eierseksjon svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

## 8 Årsmøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

### *8.1 Berammelse og innkalling*

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og den siste fristen for innlevering av saker som ønskes behandlet. Årsberetning, regnskapsoversikt og revisorberetning skal sendes alle seksjonseiere med kjent adresse senest en uke før det ordinære årsmøtet. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når et antall seksjonseiere som til sammen har minst 1/10 av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøte skal skje med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Ekstraordinært årsmøte kan, når det er nødvendig, innkalles med kortere varsel, dog minst 3 dager. Styret har ansvar for innkalling til ordinære og ekstraordinære årsmøter.

Innkalling skal skje skriftlig. Også elektronisk kommunikasjon regnes som skriftlig. Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Det skal ikke treffes vedtak i noe anliggende som ikke er angitt i innkallingen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen hvis styret har mottatt krav om det innen den fastsatte fristen. Dersom årsmøtet skal behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen eller i et vedlegg til innkallingen.

*8.2 Deltakere*

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved en fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig og kan når som helst tilbakekalles. Enhver seksjonseier har rett til å ta med seg en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren kan få rett til å uttale seg hvis årsmøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

*8.3 Ledelse og protokoll*

Årsmøtet skal ledes av styrets leder, med mindre sameiet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier. Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier, som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede. Den originale protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne – gjennom forretningsfører.

*8.4 Stemmeberegning og flertallskrav*

I årsmøtet regnes stemmer etter antall fremmøtte eierseksjoner, hver fremmøtt eierseksjon har én stemme.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

For fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser kreves minst 2/3 flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Likeledes kreves det minst 2/3 flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om -

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller til utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum

Se for øvrig lovens bestemmelser om særskilte tiltak, endring av sameiets karakter eller oppløsning av sameiet.

*8.5 Inhabilitet i årsmøtet*

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om

a) et søksmål mot seg selv eller sin nærstående
b) sitt eget eller sin nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot personen selv eller dennes nærstående

*8.6 Saker som behandles i det ordinære årsmøtet*

Det ordinære årsmøtet skal

1. behandle styrets årsberetning
2. behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
3. innspill til budsjett for kommende år
4. velge styreleder når lederen er på valg
5. velge styremedlemmer som er på valg
6. velge varamedlemmer til styret som er på valg
7. velge revisor når den tidligere revisoren skal fratre
8. fastsette godtgjørelse for styret og revisor
9. behandle forslag fra styret
10. behandle andre saker som er nevnt i innkallingen

## 9 Styret

*9.1 Styrets oppgaver og myndighet*

Sameiet skal ha et styre som skal sørge for drift og vedlikehold av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøter. For å utføre sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene må vedtas av årsmøtet.
Avgjørelser som skal tas av et vanlig flertall i årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfellet.

*9.2 Valg av styre*

Styret skal bestå av 4 til 7 medlemmer og inntil 2 varamedlemmer. Styret skal ha en kontaktperson/representant fra hver av blokkene som ikke er representert i styret.

Styrets leder velges særskilt av årsmøtet. Ved valgene anses den eller de kandidatene som oppnår flest stemmer, som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmene. Hvis det ikke fastsettes en bestemt tjenestetid, er et styremedlem eller varamedlem valgt for to år. Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke å være seksjonseiere eller tilhøre noen seksjonseiers husstand.

*9.3 Styremøter*

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede.
Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Protokollen underskrives ved møtets avslutning eller senere.

*9.4 Inhabilitet*

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der styremedlemmet selv eller styremedlemmets nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

*9.5 Representasjon og rettigheter*

Styret representerer seksjonseierne i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. I slike saker blir seksjonseierne forpliktet ved underskrift av styrets leder og et styremedlem i fellesskap. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. I saker som gjelder vanlig vedlikehold og drift, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

## 10 Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet, kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på bekostning av andre seksjonseiere.

## 11 Forretningsfører og entreprenører

Årsmøtet kan beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører. Styret engasjerer forretningsfører og andre entreprenører, gir instruks for dem, fastsetter deres godtgjørelse, fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt avslutter engasjementet.

## 12 Regnskap og revisjon

Styret er ansvarlig for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem i det ordinære årsmøtet. Revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

## 13 Mislighold

*13.1 Pålegg om salg*

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.
Et pålegg om salg skal gis skriftlig og skal opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis seksjonseieren ikke etterkommer pålegget innen en gitt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn 6 måneder fra pålegget er mottatt. Hvis pålegget ikke er etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg.

*13.2 Krav om fravikelse*

Hvis en seksjonseiers oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige eiere og brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter reglene i tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.
Denne regelen kommer også til anvendelse overfor brukere som ikke er seksjonseiere.

## 14 Andre bestemmelser

For øvrig kommer bestemmelsene i eierseksjonsloven av 6.juni 2017 nr 65 til anvendelse

Herværende vedtekter for Høvikvollen Eierseksjonssameie er fremlagt og godkjent i Stiftelsesmøte avholdt på Høvik den 13.04.2023, og med justeringer vedtatt i Årsmøtet i Sameiet 28.05.2024.

# VEDTEKTER FOR PARKERINGSHUSET SAMEIE

Vedtatt i ordinært sameiermøte 07.12.2023

**1.**

Parkeringshuset Sameie sitt formål er drift og vedlikehold av sameiets garasjeanlegg i Fjordveien 71. Sameiet er et tingsrettslig sameie med 158 sameiere som sammen eier sameiets bygg med tilhørende parkeringsplasser. Hver sameier eier en ideell andel av dette, det vil si 1/158 del. Det er bare seksjonseiere i Høvikvollen Eierseksjonssameie eller Sameiet Høvikåsen som kan være sameier og disponere sin ideelle andel av parkeringsplassene.

Det er ikke tillatt å selge, eller ved gave eller booppgjør å overføre sameieparten til andre enn seksjonseier i Høvikvollen Eierseksjonssameie eller Sameiet Høvikåsen. Samme begrensning gjelder for utleie som kun kan skje til seksjonseiere i de to nevnte eierseksjonssameiene.

For sameiere som ikke lenger eier en seksjon i et av de to eierseksjonssameiene, kan sameierparten bare selges eller overføres ved gave eller ved et booppgjør til en seksjonseier i Høvikvollen Eierseksjonssameie eller Sameiet Høvikåsen.

**2.**

Parkeringshuset Sameie ledes av et styre bestående av 3-5 medlemmer valgt av og blant sameierne. Styret konstituerer seg selv. Styret velges for en periode på to år.

**3.**

Styrets møter ledes av styrets leder. Styret er beslutningsdyktig når minst tre av styrets medlemmer er til stede.

Styremøter avholdes så ofte det finnes nødvendig.

Det føres protokoll for styrets møter.

**4.**

Styret har ansvar for den administrative ledelse og ivaretar sameiets økonomi. Videre har styret ansvar for den løpende vedlikehold av bygget og området grensende inn til bygningskroppen. Den daglige drift hører under styret, som også ivaretar kontakt med vaktmester, forretningsfører og leverandører av varer og tjenester.

Styret fremlegger på ordinært sameiermøte beretning om sameiets drift, samt revidert regnskap.

**5.**

Parkeringshuset tegnes/forpliktes av styrets leder alene, eller av to av de øvrige styremedlemmer i fellesskap.

**6.**

Sameierne utøver den øverste myndighet gjennom ordinære og ekstraordinære sameiermøter. Det ordinære sameiermøtet velger styret, fastsetter godtgjørelse til forretningsfører, revisor, styret og behandler for øvrig andre aktuelle saker for driften i det kommende år.

Ordinært sameiermøte avholdes en gang pr år, og innen utløpet av mai måned.

Styret sender forvarsel om tid for ordinært sameiermøte. Forvarselet sendes ut minst 5 – fem – uker før møtet skal avholdes.

Forslag som ønskes fremmet på sameiermøtet, må meddeles styret skriftlig innen 14 dager etter forvarsel om innkalling til sameiermøte. Forslag må ha et innhold som angir tekst for forslag til vedtak.

Styret sender deretter innkalling til sameiermøtet med minst 8 – åtte – dagers varsel. I innkallingen skal alle dokumenter knyttet til saker som skal behandles følge vedlagt.

På sameiermøtet kan kun behandles de saker som er nevnt i innkallelsen, med mindre samtlige møtende sameiere samtykker i at også andre saker behandles.

Varsel og innkalling til sameiermøte og andre meddelelser sendes via e-post og det er den enkelte sameiers ansvar å holde forretningsfører og styret informert om riktig e-post adresse. I særlige tilfeller vil en sameier kunne få innkalling med vedlegg som vanlig post.

Sameiermøtet er beslutningsdyktig når minst 20 sameiere deltar. I motsatt fall berammes et nytt sameiermøte med minst 1 ukes varsel. Dette sameiermøtet er beslutningsdyktig uavhengig av antall møtende.

Sameiermøtets beslutninger vedtas med alminnelig flertall. Det kreves dog 2/3 flertall ved endring av vedtektene. Ved stemmelikhet har styreleder dobbeltstemme. Endring av punkt 1 i vedtektene kan bare besluttes i ordinært sameiermøte.

Stemmeretten utøves av sameier personlig, og fullmakt kan gis til en annen sameier dersom avstemning gjennomføres i fysisk møte. Sameiermøtet gjennomføres som hovedregel som fysisk møte.

I situasjoner der det ikke er mulig å avholde fysisk møte, kan dette gjennomføres digitalt og med digital avstemning.

**7.**

Styret kan innkalle til ekstraordinært sameiermøte når det finner det nødvendig, eller når minst 1/3 av sameierne krever dette. Den/de som krever dette skal få tilgang til liste over sameierne.

Innkallelsen til ekstraordinært sameiermøte sendes med minst 1 ukes varsel, og skal angi de saker som skal behandles. Ellers gjelder reglene for ordinært sameiermøte, tilsvarende for så vidt angår beslutningsdyktighet og avstemninger m.v.

**8.**

For øvrig gjelder regler i henhold til *Lov om Sameige 1965-06-18* med senere endringer.

# Høvikvollen Eierseksjonssameie

Fjordveien 59 - 69

## HUSORDENSREGLER

Vedtatt i årsmøtet 12.05.2025

Husordensreglene har til hensikt å skape trivsel og hygge i sameiet. Det er ønskelig å sikre gode boforhold. Dette oppnås ved at alle følger husordensreglene og at alle opptrer med hensyn og forståelse overfor hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som bor og oppholder seg i sameiet. Seksjonseiere som leier ut sin seksjon plikter å gjøre leietakere kjent med innholdet i husordensreglene.

Reglene er et supplement til boligsameiets vedtekter.

Alle må bidra til at Husordensreglene etterleves



# Innhold

1. BEBOELSE I ET FELLESSKAP ..... 3
2. STØY OG ADFERD ..... 3
3. SKADER OG FORSIKRING ..... 3
4. BRUK OG VEDLIKEHOLD AV BALKONGER/VERANDAER ..... 4
5. BRANNVERN ..... 4
6. SØPPEL ..... 4
7. PLENKLIPP OG VASK ..... 4
8. KJELLERBODER ..... 5
9. DUGNAD ..... 5
10. DYREHOLD ..... 5
11. PARKERING OG KJØRING I STIKKVEIENE ..... 5
12. BRUDD PÅ ORDENSREGLENE ..... 6
13. ENDRING AV HUSORDENSREGLENE ..... 6

## 1. Beboelse i et fellesskap

Leiligheten er den enkeltes bolig, og vi bor i et fellesskap, der man skal opptre slik at det ikke er til sjenanse eller ulempe for andre.

## 2. Støy og adferd

Alle seksjonseiere/beboere oppfordres til å opptre hensynsfullt overfor de øvrige seksjonseierne.

- Det skal være stille i sameiet mellom kl. 23.00 og 08.00. Eventuell selskapelighet på fredager og lørdager som varer lenger, og som kan sjenere naboene, skal varsles i god tid. Søndager og helligdager skal ikke brukes til støyende aktivitet.
- Ved oppussing av egen seksjon skal det utvises tilbørlig hensyn til naboene. Støyende oppussingsarbeider skal begrenses til tidsrommet kl. 08.00 til 18.00 på hverdager, og mellom kl. 10.00 og 16.00 på lørdager. Søndager og helligdager skal ikke brukes til støyende aktivitet.
- Alt arbeid som medfører støy (boring, banking osv.) skal varsles i oppgangene i blokka minimum 1 uke i forveien.
- All unødig støy i trappeoppgangene må unngås. Barnelek og opphold i oppgangene er ikke tillatt.
- Det er forbudt å røyke innendørs i fellesarealene.
- Søndag- og helligdager må det ikke tørkes tøy ute.

## 3. Skader og forsikring

Alle rom må i den kalde årstid holdes oppvarmet av hensyn til vannrørene. Det er videre viktig å foreta regelmessig rens av alle sluk og avløpsrør for å hindre vannskader.

- Seksjonseier holdes ansvarlig for frostskader forårsaket av manglende oppvarming.
- Ved plutselig rørbrudd skal stoppekran i leilighet og aktuell kran i kjeller straks stenges, og rørlegger tilkalles.  Naboer og styret varsles.
- Meld straks fra til styret hvis det oppdages skader i seksjonen.
- Seksjonseier anmodes om å fornye varmtvannsbereder etter 20 år, samt installere Aqua Stop (automatisk vannstopper) grunnet fare for lekkasje og vannskader.  Av samme grunn anmodes det om å fornye stoppekran hvis denne er av eldre dato (eksempelvis gammel spindelkran).
- Meld straks fra til styret hvis det oppdages skadedyr i seksjonen.
- Sørg for å holde luftekanaler åpne for å unngå fukt- og kondensskader.
- Sameiet har felles forsikring for skader på bygning og vanlig fastmontert utstyr. Denne forsikringen dekker blant annet skader som forårsakes av en plutselig og uforutsett hendelse. Når skade oppstår, er man forpliktet til å begrense skadeomfanget og melde fra umiddelbart.

Seksjonseierne må selv forsikre eget innbo og løsøre.

## 4. Bruk og vedlikehold av balkonger/verandaer

Balkonger må holdes fri for snø, og eventuelle sluk/avløp må til enhver tid holdes åpne. Av hensyn til balkongens epoxybelegg må det ikke legges permanente kunstgressmatter eller annet tett materiale som hindrer drenering.

Balkonger samt våre fellesområder må ikke benyttes til lagring av personlige gjenstander eller søppel.
Sengeklær, tepper, matter m.m. må ikke ristes fra vinduer, balkonger eller inne i oppgangene.
Ta hensyn til de øvrige beboerne/naboer ved bruk av grill på balkongen. Kun gass- og elektrisk grill er tillatt.

## 5. Brannvern

Kommunens brannforskrifter sier at det ikke skal oppbevares personlige eiendeler i trappehus og oppganger, eller på utsiden av egen inngangsdør.
Under trappen i trappehuset kan det oppbevares barnevogn/rullator og lignende som er i daglig bruk.
Sportsutstyr, leker og andre personlige gjenstander skal ikke plasseres i trappehus, men i egen leilighet eller bod.

Alle seksjoner må ha tilstrekkelig med brannvarslere og slukningsutstyr i henhold til forskriftene. Husk å teste og å skifte batteri i brannvarslere årlig.

## 6. Søppel

Søppel skal sorteres og kastes etter kommunens forskrifter, regler og rutiner.

Spesialavfall som ikke kommer inn under ovennevnte kategorier, må seksjonseier selv kjøre bort. Dette gjelder også voluminøs emballasje til møbler og utstyr, som ikke må fylle opp felles søppelcontainere.

Følgende må ikke kastes i søppelbeholderne: varm aske, brannfarlige gjenstander, f.eks. sigarettstumper, oljet avfall, samt avfall gjennomtrukket av bensin eller andre brannfarlige væsker.

## 7. Plenklipp og vask

Plenklipping utføres av firma som styret har inngått avtale med.

Renhold av trappeoppganger utføres av firma som styret har inngått avtale med.
Kjellerrommene og gangene blir vasket etter nærmere beskjed fra styret.

## 8. Kjellerboder

Kjellerboder er den enkeltes seksjonseiers eiendom. Det er den enkeltes seksjonseiers ansvar å holde yttervegger fri og sikre tilstrekkelig lufting. Dette for å unngå kondens og fuktighet som kan forårsake sopp- og muggdannelse i kjellerrom.

Det forefinnes også fellesboder i hver blokk, der man kan lagre sportsutstyr og større leker for barn. Personlige eiendeler som møbler, esker, bager o.l. må lagres i egen bod. Hver blokk kan også innrede deler av vaskerom/fellesrom etter ønske fra flertallet.

Det er ikke tillatt å lade sykkelbatterier eller andre oppladbare gjenstander i kjellerbodene, hverken de private eller i fellesbodene. Pga. brannfaren må disse lades i egen leilighet under oppsyn.

## 9. Dugnad

Dugnad er et viktig bidrag til å holde våre felles områder trivelige og pene for oss alle. Dugnaden er en forpliktelse for alle beboere uansett eierskap til bo-enheten. Sameierne i den enkelte blokk blir enige om hvilke oppgaver som skal prioriteres (dersom det ikke er gitt særlige føringer fra Styret). Dersom du ikke kan delta fysisk på dugnaden, settes det stor pris på et bidrag til dugnaden.

## 10. Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. Eier av boenheten skal informere skriftlig (lapp i postkassen) til naboene i oppgangen før anskaffelse av dyrehold.
Sameiet følger kommunens regler for båndtvang.
Husdyr-eiere må påse at dyrene ikke gjør fra seg på fellesarealene (og sørge for at slikt avfall fjernes med det samme).
Mating av fuglene på balkongene eller på bakken er ikke tillatt, grunnet skadedyr-plage.

## 11. Parkering og kjøring i stikkveiene

De boenheter som disponerer egen garasjeplass i parkeringshuset oppfordres til å benytte disse hvis seksjonseier/leietaker disponerer bil. Dette gjelder også ved utleie.
Kjøretøy skal ikke parkeres i stikkveiene. Kortere parkering for av- og pålessing ved inngangene er tillatt. Ut- og innkjøring i stikkveiene skal ikke skje mellom kl 23:00 og 08:00.
Hjemmehjelps-tjenesten skal kunne korttids-parkere innerst i stikkveien under oppdrag hos beboere.

## 12. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene anses som mislighold, og vil kunne medføre advarsel fra styret, som også vil vurdere eventuelle konsekvenser.

## 13. Endring av husordensreglene

Årsmøtet i Høvikvollen Eierseksjonssameie vedtar endring av husordensreglene med alminnelig flertall.

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 1958/300696/100
Uthentet 2023-06-05 10:19


- 3 -

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

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

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

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

Nærværende kontrakt skal tinglyses som hefteise på Høvik Gård, gnr. 11, bnr. 28.

Oslo, den 29. august 1958.

E i e r :

F e s t e r :

INGENIØR THOR FURUHOLMEN A
Entreprenørforretning
Thor Furuholmen
(sign.)

Forenstående kontraktspartnere har undertegnet dokumentet i mitt nærvær.

Oslo den 29. august 1958.

O.r.sakfører

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1958/300696/100
Uthentet 2023-06-05 10:19


Stempelmerker kr. 13500.–
påsatt originaldokumentet og kansel
den 1/9 – 1958
av Oslo Byfogdembete

Dbnr. 696
den/1/9 1958

# Festekontrakt.

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

1. Arealene fremgår av reguleringskart utarbeidet av arkitektene Ernst Torp og Esben Poulsson datert 19. juni 1956, som vedlegges kontrakten. På kartet er de deler av vestre del av Høvik Gård som nu reguleres oppdelt i 7 teiger, nummerert fra 1 - 7. Det areal som Furuholmen fester, er teig nr. 2 og teig nr. 3. Teig nr. 2 er ca. 20 da. og teig nr. 3 er ca. 35 da., idet grensen mellom teig nr. 3 og teig nr. 4 skal gå midt på friområdet som er regulert mellom disse to teiger. Den endelige størrelse av de overtatte teiger vil bli konstatert når oppmåling er foretatt.

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

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

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

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

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

5. Festeren forplikter seg til å söke tomtene bebygget så

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1958/300696/100
Uthentet 2023-06-05 10:19


- 2 -

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

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

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

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

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

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

11. Eierne forbeholder seg å stå fritt, hvis den i kontrakten fastsatte festeavgift skulle bli underkjent av noen myndighet för byggearbeidet er satt i gang på vedkommende teig.

12. Fra festerens side er det en forutsetning for denne

# B E G J Æ R I N G

til

HERREDSSKRIVEREN I ASKER OG BÆRUM

ASKER OG BÆRUM HERREDSSKRIVEREMBETE
03372 06.3.74

Eiendommen FJORDVEIEN 69 på festet grunn gnr. 11 bnr. 710 i Bærum begjæres oppdelt i 24 sameieseksjoner som vist i fordelingslisten nedenfor. Til hver seksjon hører eksklusiv disposisjonsrett over leiligheten og de rom som etter fordelingslisten er tillagt seksjonen. Nummereringen av leiligheter og boder viser til de vedlagte etasjeplaner.

| Seksjon nr. | leiligh. nr. | etasje nr. | brutto areal $m^2$ | kj.boder nr. | sameie-brøk |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 101 | 1 | 113,0 | 101 | 5/100 |
| 2 | 201 | 2 | 113,0 | 201 | 5/100 |
| 3 | 301 | 3 | 113,0 | 301 | 5/100 |
| 4 | 401 | 4 | 113,0 | 401 | 5/100 |
| 5 | 102 | 1 | 87,5 | 102 | 4/100 |
| 6 | 202 | 2 | 87,5 | 202 | 4/100 |
| 7 | 302 | 3 | 87,5 | 302 | 4/100 |
| 8 | 402 | 4 | 87,5 | 402 | 4/100 |
| 9 | 103 | 1 | 87,5 | 103 | 4/100 |
| 10 | 203 | 2 | 87,5 | 203 | 4/100 |
| 11 | 303 | 3 | 87,5 | 303 | 4/100 |
| 12 | 403 | 4 | 87,5 | 403 | 4/100 |
| 13 | 104 | 1 | 87,5 | 104 | 4/100 |
| 14 | 204 | 2 | 87,5 | 204 | 4/100 |
| 15 | 304 | 3 | 87,5 | 304 | 4/100 |
| 16 | 404 | 4 | 87,5 | 404 | 4/100 |
| 17 | 105 | 1 | 87,5 | 105 | 4/100 |
| 18 | 205 | 2 | 87,5 | 205 | 4/100 |
| 19 | 305 | 3 | 87,5 | 305 | 4/100 |
| 20 | 405 | 4 | 87,5 | 405 | 4/100 |
| 21 | 106 | 1 | 87,5 | 106 | 4/100 |
| 22 | 206 | 2 | 87,5 | 206 | 4/100 |
| 23 | 306 | 3 | 87,5 | 306 | 4/100 |
| 24 | 406 | 4 | 87,5 | 406 | 4/100 |

Sameiet forbeholdes panterett i hver seksjon for fellesutgifter inntil kr. 5.000,-. Panteretten har prioritet etter kr. 150.000,- og er uten opptrinnsrett.

Til utleie eller overdragelse kreves sameiestyrets forutgående samtykke, men samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.

Seksjonseierne har ikke innløsnings- eller oppløsningsrett etter paragraf 11 og 15 i sameieloven. Hvis en av sameierne på vesentlig måte bryter de regler som gjelder for sameiet, kan styret kreve at han flytter. - Etter vedtak i sameiemøte kan styret reise sak om utløsning etter sameielovens paragraf 13.

H ø v i k, den 2. januar 1 9 7 4

I styret for HØVIKVOLLEN A/S:

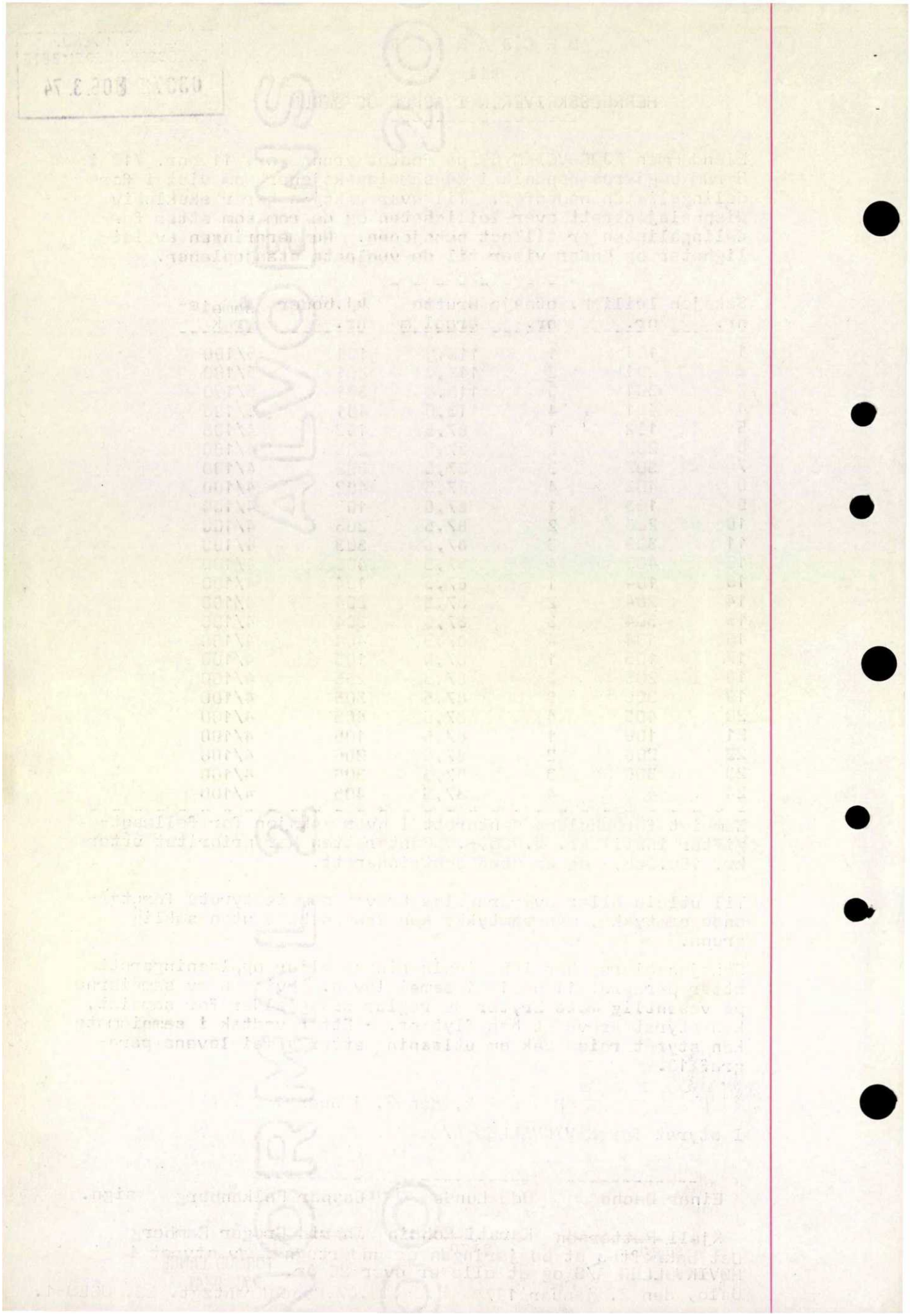
Einar Bache sign. Odd Lunde sign Caspar Falkenberg sign.

Kjell Pettersen sign. ~~Kersti Rohdin~~ sign. ~~Ingrid~~ Greger Ramberg

Det bekreftes at begjæringen er undertegnet av styret i HØVIKVOLLEN A/S og at alle er over 20 år.

Oslo, den 2. januar 1974

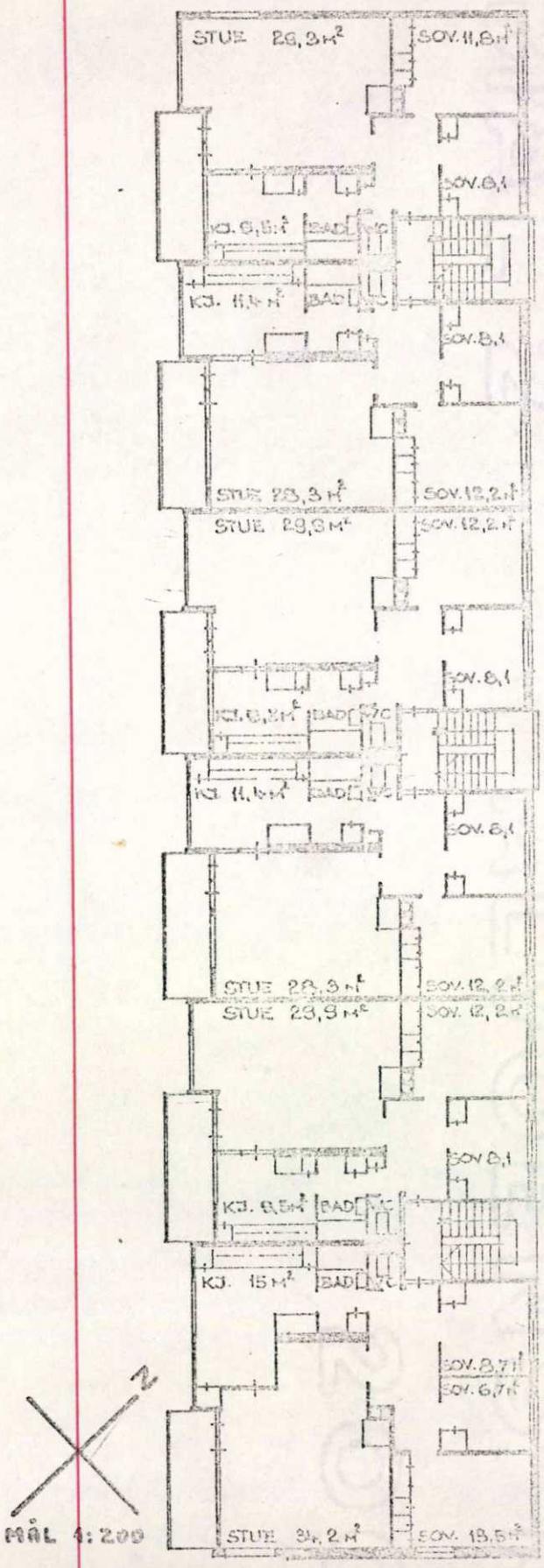
TORMOD LANGE
ADVOKAT
F.24.10.07.Rosenkrantzgt. 22, OSLO-1.



GNR 11. BNR 710 I BERUM

FJORDVEIEN NR. 69

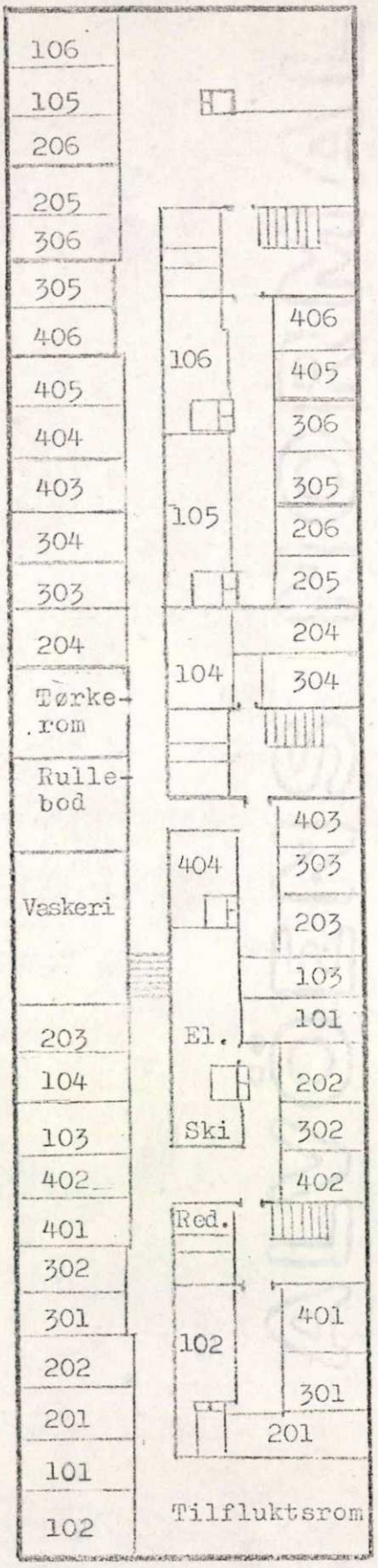
ETASJEPLAN:

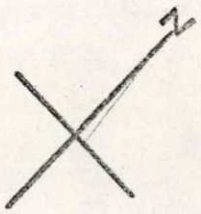


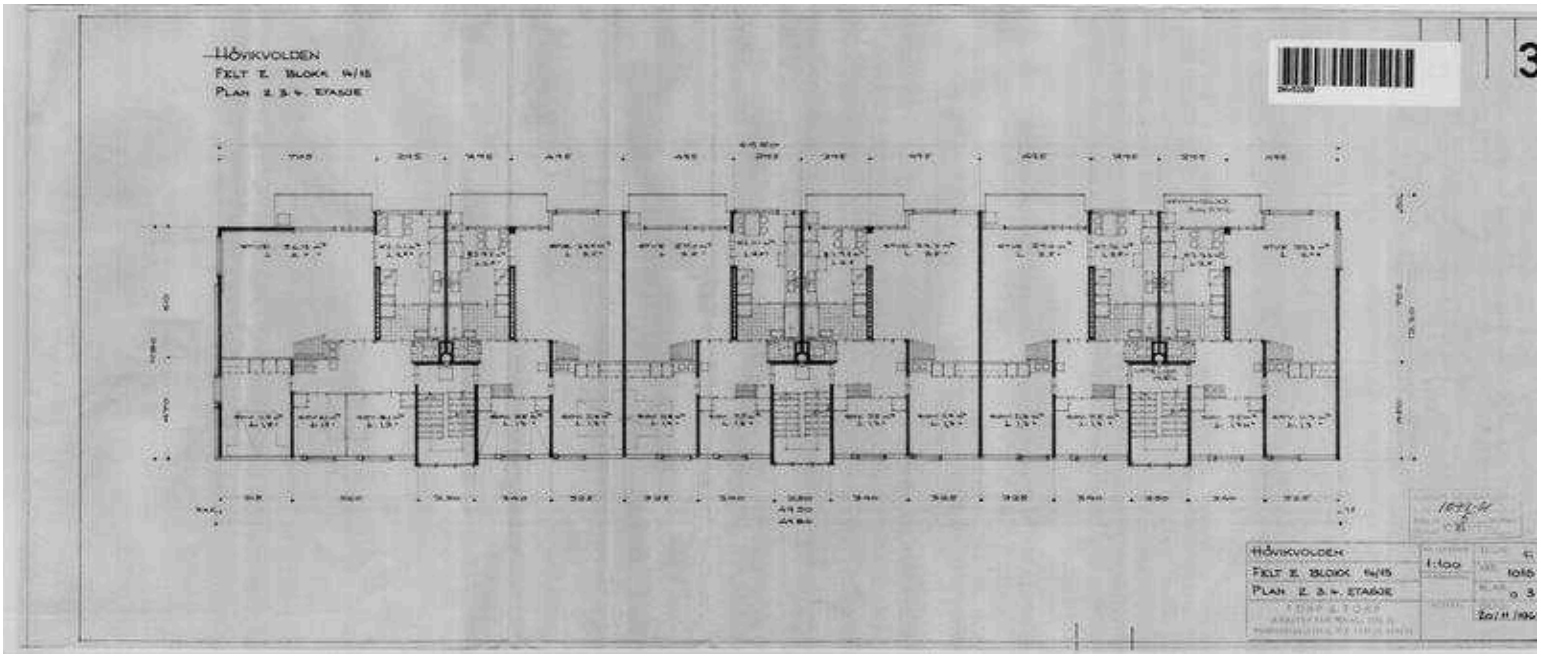

| LEILIGHET NR. | 1. ETASJE | 2. ETASJE | 3. ETASJE | 4. ETASJE |
|---|---|---|---|---|
| | 106 | 206 | 306 | 406 |
| | 105 | 205 | 305 | 405 |
| | 104 | 204 | 304 | 404 |
| | 103 | 203 | 303 | 403 |
| | 102 | 202 | 302 | 402 |
| | 101 | 201 | 301 | 401 |

GNR 11 BNR 710 I BÆRUM
FJORDVEIEN NR 69
KJELLERETASJE

FORDELINGSPLAN
BODER




HÖVIKVOLDEN
FELT E. BLOKK 14/15
PLAN 2. & 4. ETASJE
1:100

Utskriftsdato: 23.03.2026

# Bærum kommune

**Adresse:** Postboks 700, 1304 Sandvika

**Telefon:** 67 50 40 50

# Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Bærum kommune

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 3201 | **Gårdsnr.** | 11 | **Bruksnr.** | 714 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | 91 |
| **Adresse** | Fjordveien 69A, 1363 HØVIK | | | | | | | | |

## Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Hvis både demontert måler og ny måler er registrert i tabellen, kan felles forbruk vises på begge radene.

| Målernummer | Stand | Dato | Avlesningstype | Forbruk 2025 | Demontert |
|---|---|---|---|---|---|
| **27030506** | 27345 | 24.06.2025 | Årsavlesning - Ekstern kilde | 1205 | 24.06.2025 |
| **08538119** | 497 | 10.12.2025 | Årsavlesning - Ekstern kilde | 1205 | - |
| **28057785** | 22032 | 24.06.2025 | Årsavlesning - Ekstern kilde | 1301 | 24.06.2025 |
| **08538116** | 532 | 10.12.2025 | Årsavlesning - Ekstern kilde | 1301 | - |
| **28168845** | 21016 | 24.06.2025 | Årsavlesning - Ekstern kilde | 1117 | 24.06.2025 |
| **08538117** | 463 | 10.12.2025 | Årsavlesning - Ekstern kilde | 1117 | - |
| **28168844** | 20435 | 24.06.2025 | Årsavlesning - Ekstern kilde | 1284 | 24.06.2025 |
| **08538115** | 544 | 10.12.2025 | Årsavlesning - Ekstern kilde | 1284 | - |
| **28168842** | 25199 | 24.06.2025 | Årsavlesning - Ekstern kilde | 1582 | 24.06.2025 |
| **08538113** | 638 | 10.12.2025 | Årsavlesning - Ekstern kilde | 1582 | - |
| **28168843** | 29459 | 24.06.2025 | Årsavlesning - Ekstern kilde | 1747 | 24.06.2025 |
| **08538122** | 789 | 10.12.2025 | Årsavlesning - Ekstern kilde | 1747 | - |

| | |
|---|---|
| **Offentlig vann** | Ja |
| **Offentlig avløp** | Ja |
| **Privat septikanlegg** | Nei |

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

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.

Bærum kommune
**Adresse:** Postboks 700, 1304 Sandvika
**Telefon:** 67 50 40 50

Utskriftsdato: 23.03.2026

# Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Bærum kommune

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 3201 | **Gårdsnr.** | 11 | **Bruksnr.** | 714 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | 91 |
| **Adresse** | Fjordveien 69A, 1363 HØVIK | | | | | | | | |

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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.

**Plantyper med treff**

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

**Plantyper uten treff**

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

# 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/25000/7418655.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 20 104 $m^2$<br>**Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende |
| | **Delareal** 7 $m^2$<br>**Arealbruk** Idrettsanlegg,Nåværende |
| | **Delareal** 1 537 $m^2$<br>**KPAngittHensyn** Hensyn grønnstruktur<br>**KPHensynsonenavn** H540 |

# Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | 1958009 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1958009) |
| **Navn** | HØVIK GÅRD |
| **Plantype** | Eldre reguleringsplan |
| **Status** | Utgått/erstattet |
| **Ikrafttredelse** | 11.05.1960 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8725/1958009.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 1 807 $m^2$<br>**Formål** Kjørevei |
| | **Delareal** 18 304 $m^2$<br>**Formål** Blokkbebyggelse |

Bærum kommune

**Adresse:** Postboks 700, 1304 Sandvika
**Telefon:** 67 50 40 50

Utskriftsdato: 23.03.2026

# Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt — Kilde: Bærum kommune

| **Gnr** | 11 | **Bnr** | 714 | **Fnr** | 0 | **Snr** | 91 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Adresse** | Fjordveien 69 A, 1363 HØVIK | | | | | | |

Her er opplysninger om eiendommen. Opplysningene består av dette følgebrevet med vedlegg som dekker det kommunen leverer i henhold til meglerlovens § 6-7

| ArkivsakId | Sakstittel | Dokumenter | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1961/1098 | Blokk | ☑ | Ferdigattest | ☑ | Midl. brukstillatelse | ☐ | Ingen |
| 2016/28566 | Fjordveien 69 B - bytte sluk | ☑ | Ferdigattest | ☐ | Midl. brukstillatelse | ☐ | Ingen |
| 2020/6929 | Fjordveien 69 B - rehabilitering av bad | ☑ | Ferdigattest | ☐ | Midl. brukstillatelse | ☐ | Ingen |
| 2021/13043 | Fjordveien 69 A - trappeheis | ☑ | Ferdigattest | ☐ | Midl. brukstillatelse | ☐ | Ingen |
| 2021/5609 | Fjordveien 69 A - endring i brannskille | ☑ | Ferdigattest | ☐ | Midl. brukstillatelse | ☐ | Ingen |
| 2024/18912 | Fjordveien 69 A - trappeheis | ☑ | Ferdigattest | ☐ | Midl. brukstillatelse | ☐ | Ingen |
| 2024/27574 | Fjordveien 69 C - endring av brannskille | ☑ | Ferdigattest | ☐ | Midl. brukstillatelse | ☐ | Ingen |

Denne rapporten er basert på automatiske uttrekk fra kommunens arkiver. Se relevante merknader under.

### Merknad 1 - Manglende attester

Se kommunens nettsider for informasjon.

https://www.baerum.kommune.no/tjenester/plan-bygg-og-geodata/byggesak/hva-skal-du-bygge-rive-eller-endre/ferdigattest/

### Merknad 2 - Seksjoner og andeler

1. For seksjoner og andeler vises kun informasjon om bygningen de tilhører.
2. For full oversikt over alle saker tilknyttet grunneiendommen, bruk kommunens innsynsløsninger.

### Merknad 3 - Spesielle tilfeller

1. Spesielle saker kan være unntatt offentlighet og ikke vises i rapporten. For nærmere undersøkelser og søknad om innsyn, bruk kommunens innsynsløsninger.
2. Ved tilfeller som gjelder viktig infrastruktur eller skjermede personer, kontakt kommunen direkte.

Utskriftsdato: 23.03.2026

# Bærum kommune

**Adresse:** Postboks 700, 1304 Sandvika

**Telefon:** 67 50 40 50

# Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Bærum kommune

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 3201 | **Gårdsnr.** | 11 | **Bruksnr.** | 714 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | 91 |
| **Adresse** | Fjordveien 69A, 1363 HØVIK | | | | | | | | |

Ingen informasjon funnet for eiendommen.

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

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.

# Lokal kulturminnerapport

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Eiendom** | 3201 11/714 | | |
| **Utskriftsdato** | 23.03.2026 | **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.

## 0 Berørte datasett

Ingen datasett

## 6 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

# Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

## Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Matrikkelenhet:** | Gårdsnr 11, Bruksnr 714, Seksjonsnr 91 | **Kommune:** | 3201 | Bærum |
| **Adresse:** | | | | |
| Veiadresse: | Fjordveien 69 A, gatenr 1668 | **Grunnkrets:** | 1008 | Høvik 08 |
| (fra bruksenhet) | 1363 Høvik | **Valgkrets:** | 9 | Høvik Verk |
| Oppdatert: | 01.01.2024 | **Kirkesogn:** | 1060101 | Høvik |
| | | **Tettsted:** | 801 | Oslo |

## Eiendomsopplysninger

### Matrikkel:

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Type:** | Best. eierseksjon | **Tinglyst:** | Ja | **Reg.landbruksreg.:** | Nei |
| **Bruksnavn:** | | **Matrikkelført:** | Ja | **Antall teiger:** | |
| **Etableringsdato:** | 11.12.1974 | **Har festegrunn:** | Nei | **Formål:** | Bolig |
| **Areal:** | | **Skyld:** | | **Sameiebrøk:** | 8 808/1 200 600 |
| **Arealkilde:** | | | | **Areal felles tomt:** | 20 110,8 kvm |
| **Arealmerknad:** | | | | | |

### Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

### Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

### Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

### Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

### Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

**Forretninger:**

| Type | Dato | | Rolle | Matrikkel | Arealendring |
|---|---|---|---|---|---|
| Omnummerering | Forretning: | 01.01.2024 | Mottaker | 3201/11/714 | 0,0 |
| | Matrikkelført: | 01.01.2024 | Mottaker | 3201/11/714/0/1 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/11/714/0/2 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/11/714/0/3 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/11/714/0/4 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/11/714/0/5 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/11/714/0/6 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/11/714/0/7 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/11/714/0/8 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/11/714/0/9 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/11/714/0/10 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/11/714/0/11 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/11/714/0/12 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/11/714/0/13 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/11/714/0/14 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/11/714/0/15 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/11/714/0/16 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/11/714/0/17 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/11/714/0/18 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/11/714/0/19 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/11/714/0/20 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/11/714/0/21 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/11/714/0/22 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/11/714/0/23 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/11/714/0/24 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/11/714/0/25 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/11/714/0/26 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/11/714/0/27 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/11/714/0/28 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/11/714/0/29 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/11/714/0/30 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/11/714/0/31 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/11/714/0/32 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/11/714/0/33 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/11/714/0/34 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/11/714/0/35 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/11/714/0/36 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/11/714/0/37 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/11/714/0/38 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/11/714/0/39 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/11/714/0/40 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/11/714/0/41 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/11/714/0/42 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/11/714/0/43 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/11/714/0/44 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/11/714/0/45 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/11/714/0/46 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/11/714/0/47 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/11/714/0/48 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/11/714/0/49 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/11/714/0/50 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/11/714/0/51 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/11/714/0/52 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/11/714/0/53 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/11/714/0/54 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/11/714/0/55 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/11/714/0/56 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/11/714/0/57 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/11/714/0/58 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/11/714/0/59 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/11/714/0/60 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/11/714/0/61 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/11/714/0/62 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/11/714/0/63 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/11/714/0/64 | 0,0 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | Mottaker | 3201/11/714/0/65 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/11/714/0/66 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/11/714/0/67 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/11/714/0/68 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/11/714/0/69 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/11/714/0/70 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/11/714/0/71 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/11/714/0/72 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/11/714/0/73 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/11/714/0/74 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/11/714/0/75 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/11/714/0/76 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/11/714/0/77 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/11/714/0/78 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/11/714/0/79 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/11/714/0/80 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/11/714/0/81 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/11/714/0/82 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/11/714/0/83 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/11/714/0/84 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/11/714/0/85 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/11/714/0/86 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/11/714/0/87 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/11/714/0/88 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/11/714/0/89 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/11/714/0/90 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/11/714/0/91 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/11/714/0/92 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/11/714/0/93 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/11/714/0/94 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/11/714/0/95 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/11/714/0/96 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/11/714/0/97 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/11/714/0/98 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/11/714/0/99 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/11/714/0/100 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/11/714/0/101 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/11/714/0/102 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/11/714/0/103 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/11/714/0/104 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/11/714/0/105 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/11/714/0/106 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/11/714/0/107 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/11/714/0/108 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/11/714/0/109 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/11/714/0/110 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/11/714/0/111 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/11/714/0/112 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/11/714/0/113 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/11/714/0/114 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/11/714/0/115 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/11/714/0/116 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/11/714/0/117 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/11/714/0/118 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/11/714/0/119 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/11/714/0/120 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/11/714/0/121 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/11/714/0/122 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/11/714/0/123 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/11/714/0/124 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/11/714/0/125 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/11/714/0/126 | 0,0 |
| Sammenslåing | Forretning: | 30.01.2023 | Avgiver | 3024/11/710 | -3 274,9 |
| | Matrikkelført: | 24.01.2023 | Avgiver | 3024/11/711 | -3 200,4 |
| | | | Avgiver | 3024/11/712 | -3 404,3 |
| | | | Avgiver | 3024/11/713 | -3 553,5 |
| | | | Avgiver | 3024/11/715 | -3 263,1 |

| | | |
|---|---|---|
| Mottaker | 3201/11/714 | 16 696,2 |
| Mottaker | 3201/11/714/0/1 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/11/714/0/2 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/11/714/0/3 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/11/714/0/4 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/11/714/0/5 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/11/714/0/6 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/11/714/0/7 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/11/714/0/8 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/11/714/0/9 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/11/714/0/10 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/11/714/0/11 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/11/714/0/12 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/11/714/0/13 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/11/714/0/14 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/11/714/0/15 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/11/714/0/16 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/11/714/0/17 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/11/714/0/18 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/11/714/0/19 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/11/714/0/20 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/11/714/0/21 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/11/714/0/22 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/11/714/0/23 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/11/714/0/24 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/11/714/0/25 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/11/714/0/26 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/11/714/0/27 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/11/714/0/28 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/11/714/0/29 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/11/714/0/30 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/11/714/0/31 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/11/714/0/32 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/11/714/0/33 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/11/714/0/34 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/11/714/0/35 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/11/714/0/36 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/11/714/0/37 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/11/714/0/38 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/11/714/0/39 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/11/714/0/40 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/11/714/0/41 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/11/714/0/42 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/11/714/0/43 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/11/714/0/44 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/11/714/0/45 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/11/714/0/46 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/11/714/0/47 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/11/714/0/48 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/11/714/0/49 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/11/714/0/50 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/11/714/0/51 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/11/714/0/52 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/11/714/0/53 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/11/714/0/54 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/11/714/0/55 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/11/714/0/56 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/11/714/0/57 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/11/714/0/58 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/11/714/0/59 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/11/714/0/60 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/11/714/0/61 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/11/714/0/62 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/11/714/0/63 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/11/714/0/64 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/11/714/0/65 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/11/714/0/66 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/11/714/0/67 | 0,0 |

| | | |
|---|---|---|
| Mottaker | 3201/11/714/0/68 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/11/714/0/69 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/11/714/0/70 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/11/714/0/71 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/11/714/0/72 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/11/714/0/73 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/11/714/0/74 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/11/714/0/75 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/11/714/0/76 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/11/714/0/77 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/11/714/0/78 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/11/714/0/79 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/11/714/0/80 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/11/714/0/81 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/11/714/0/82 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/11/714/0/83 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/11/714/0/84 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/11/714/0/85 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/11/714/0/86 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/11/714/0/87 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/11/714/0/88 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/11/714/0/89 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/11/714/0/90 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/11/714/0/91 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/11/714/0/92 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/11/714/0/93 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/11/714/0/94 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/11/714/0/95 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/11/714/0/96 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/11/714/0/97 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/11/714/0/98 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/11/714/0/99 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/11/714/0/100 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/11/714/0/101 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/11/714/0/102 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/11/714/0/103 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/11/714/0/104 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/11/714/0/105 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/11/714/0/106 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/11/714/0/107 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/11/714/0/108 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/11/714/0/109 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/11/714/0/110 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/11/714/0/111 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/11/714/0/112 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/11/714/0/113 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/11/714/0/114 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/11/714/0/115 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/11/714/0/116 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/11/714/0/117 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/11/714/0/118 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/11/714/0/119 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/11/714/0/120 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/11/714/0/121 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/11/714/0/122 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/11/714/0/123 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/11/714/0/124 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/11/714/0/125 | 0,0 |
| Mottaker | 3201/11/714/0/126 | 0,0 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Omnummerering | Forretning: | 01.01.2020 | Mottaker | 3024/11/710 | 0,0 |
| | Matrikkelført: | 01.01.2020 | Mottaker | 3201/11/714/0/85 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/11/714/0/86 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/11/714/0/87 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/11/714/0/88 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/11/714/0/89 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/11/714/0/90 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/11/714/0/91 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/11/714/0/92 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/11/714/0/93 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/11/714/0/94 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/11/714/0/95 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/11/714/0/96 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/11/714/0/97 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/11/714/0/98 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/11/714/0/99 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/11/714/0/100 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/11/714/0/101 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/11/714/0/102 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/11/714/0/103 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/11/714/0/104 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/11/714/0/105 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/11/714/0/106 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/11/714/0/107 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/11/714/0/108 | 0,0 |

## Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

### Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

| Adresse | Nr | Type | BRA | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Fjordveien 69 A | H0302 | Bolig | 87,0 | Kjøkken | 4 | 1 | 1 |

**Bygningsopplysninger:**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Næringsgruppe: | Bolig | Bebygd areal: | | Rammetillatelse: | |
| Bygningsstatus: | Tatt i bruk | BRA bolig: | 3 132,0 | Igangset.till.: | 20.01.1962 |
| Energikilde: | Elektrisitet | BRA annet: | | Ferdigattest: | |
| Oppvarming: | Elektrisk | BRA totalt: | 3 132,0 | Midl. brukstil.: | |
| Avløp: | | Har heis: | Nei | Tatt ibruk (GAB): | 23.09.1964 |
| Vannforsyning: | Tilkn. off. vannverk | | | Antall boliger: | 24 |
| Bygningsnr: | 6688705 | | | Antall etasjer: | 6 |

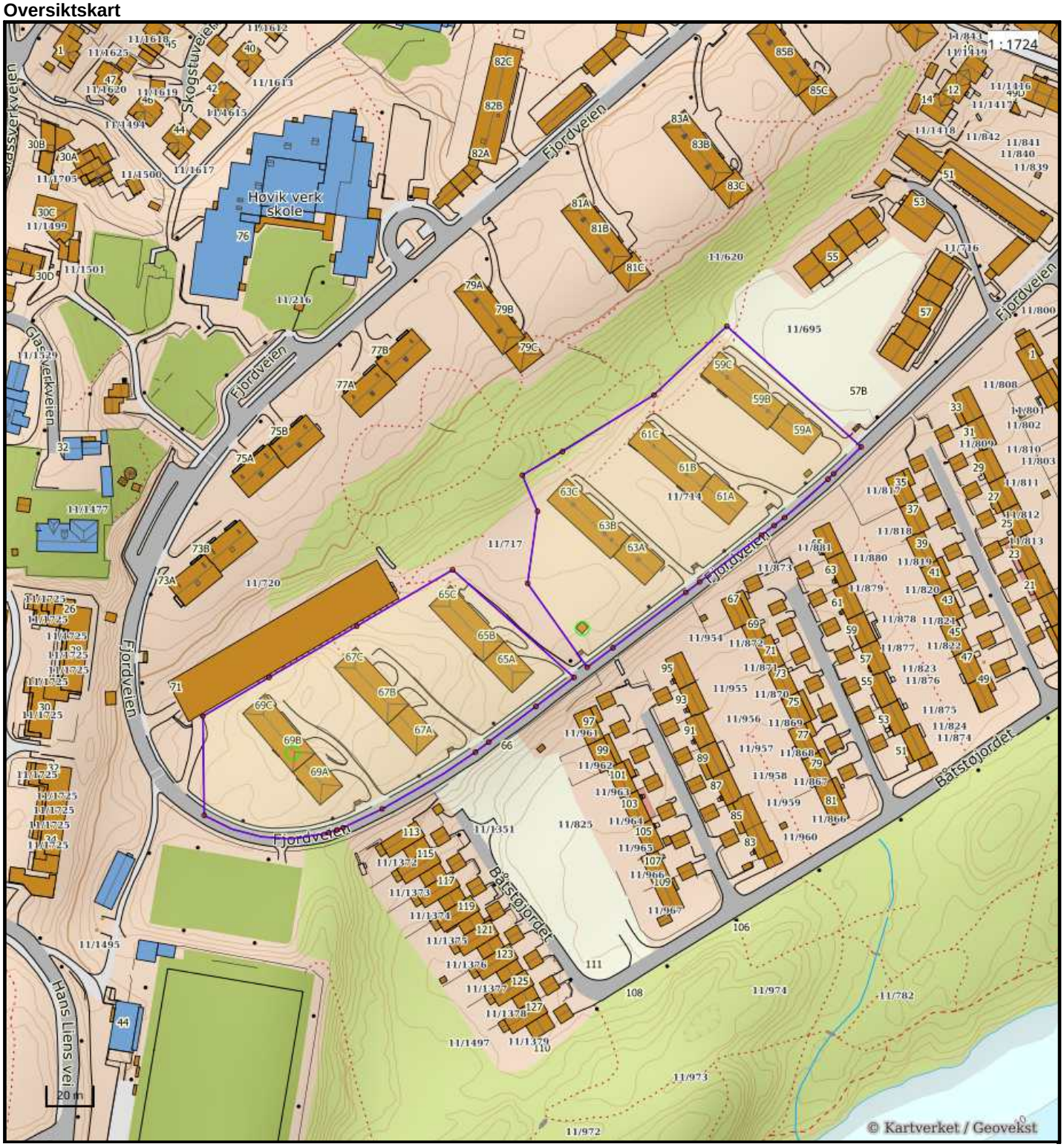
**Etasjeopplysninger:**

| Nr | Ant. boliger | BRA: | Bolig | Annet | Totalt | BTA: | Bolig | Annet | Totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| K01 | | | 522,0 | | 522,0 | | | | |
| H01 | 6 | | 522,0 | | 522,0 | | | | |
| H02 | 6 | | 522,0 | | 522,0 | | | | |
| H03 | 6 | | 522,0 | | 522,0 | | | | |
| H04 | 6 | | 522,0 | | 522,0 | | | | |
| L01 | | | 522,0 | | 522,0 | | | | |

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

**Oversiktskart**



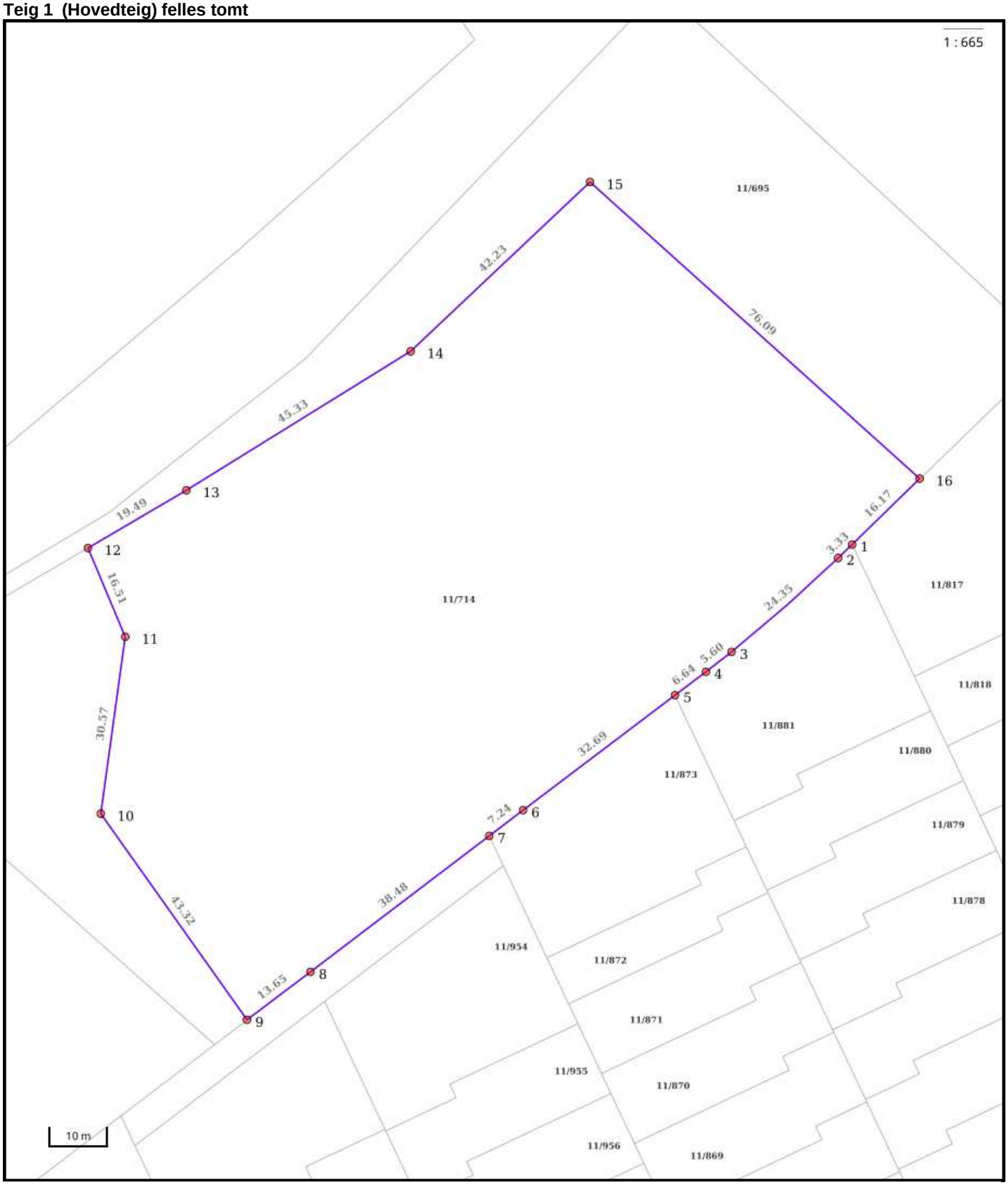

Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

**Teig 1 (Hovedteig) felles tomt**




Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

## Areal og koordinater

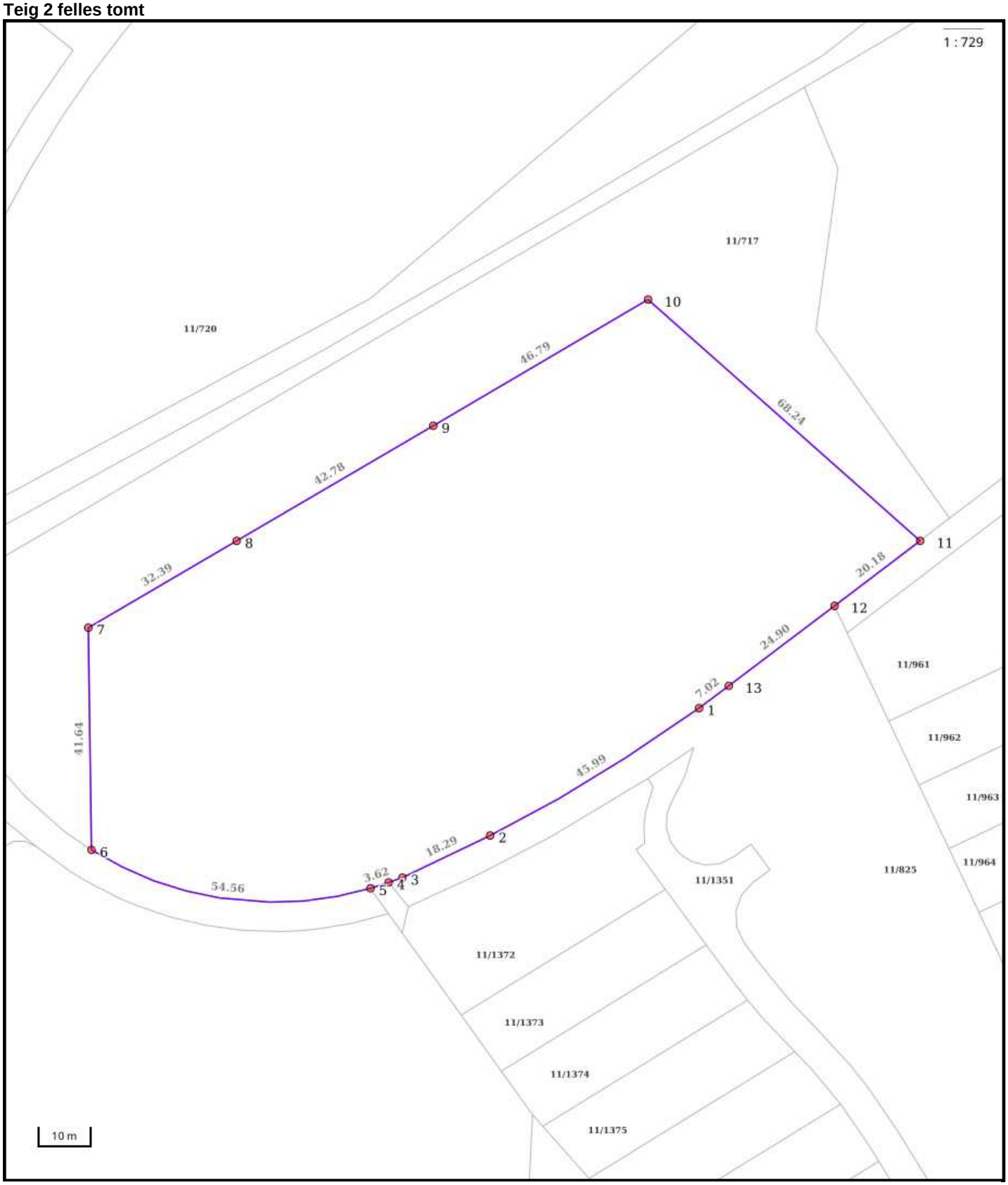
**Areal:** 10 231,20m² **Arealmerknad:**
**Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32

### Ytre avgrensing

| Punkt | Nord | Øst | Lengde[1] | Målemetode | Nøyaktighet | Radius | Merke nedsatt i | Hjelpelinje | Grensepunkttype |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 6 640 529,40 | 588 114,51 | 3,33m | Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster) | 200 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 2 | 6 640 526,88 | 588 112,34 | 24,35m | Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster) | 200 | 250,01 | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 3 | 6 640 509,24 | 588 095,56 | 5,60m | Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster) | 200 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 4 | 6 640 505,43 | 588 091,46 | 6,64m | Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster) | 200 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 5 | 6 640 500,96 | 588 086,55 | 32,69m | Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster) | 200 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 6 | 6 640 478,94 | 588 062,39 | 7,24m | Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster) | 200 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 7 | 6 640 474,06 | 588 057,04 | 38,48m | Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster) | 200 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 8 | 6 640 448,15 | 588 028,59 | 13,65m | Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster) | 200 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 9 | 6 640 438,95 | 588 018,50 | 43,32m | Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster) | 200 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 10 | 6 640 471,81 | 587 990,27 | 30,57m | Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster) | 200 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 11 | 6 640 502,35 | 587 991,68 | 16,51m | Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster) | 200 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 12 | 6 640 516,96 | 587 983,99 | 19,49m | Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster) | 200 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 13 | 6 640 528,28 | 587 999,85 | 45,33m | Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster) | 200 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 14 | 6 640 555,50 | 588 036,10 | 42,23m | Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster) | 200 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 15 | 6 640 587,13 | 588 064,08 | 76,09m | Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster) | 200 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 16 | 6 640 541,64 | 588 125,07 | 16,17m | Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster) | 200 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

**Teig 2 felles tomt**




Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

## Areal og koordinater

**Areal:** 9 879,60m² **Arealmerknad:**
**Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32

### Ytre avgrensing

| Punkt | Nord | Øst | Lengde[1] | Målemetode | Nøyaktighet | Radius | Merke nedsatt i | Hjelpelinje | Grensepunkttype |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 6 640 399,20 | 587 974,76 | 45,99m | Terrengmålt | 36 | 300,00 | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 2 | 6 640 371,80 | 587 937,87 | 18,29m | Terrengmålt | 36 | 300,01 | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 3 | 6 640 362,53 | 587 922,11 | 2,72m | Terrengmålt | 36 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 4 | 6 640 361,36 | 587 919,66 | 3,62m | Terrengmålt | 36 | 65,07 | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 5 | 6 640 359,93 | 587 916,33 | 54,56m | Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster) | 200 | 65,00 | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 6 | 6 640 362,36 | 587 863,41 | 41,64m | Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster) | 200 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 7 | 6 640 403,77 | 587 859,05 | 32,39m | Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster) | 200 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 8 | 6 640 422,59 | 587 885,41 | 42,78m | Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster) | 200 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 9 | 6 640 447,45 | 587 920,23 | 46,79m | Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster) | 200 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 10 | 6 640 474,63 | 587 958,32 | 68,24m | Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster) | 200 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 11 | 6 640 434,24 | 588 013,32 | 20,18m | Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster) | 200 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 12 | 6 640 420,64 | 587 998,41 | 24,90m | Terrengmålt | 36 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 13 | 6 640 403,87 | 587 980,00 | 7,02m | Terrengmålt | 36 | 299,96 | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

### Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

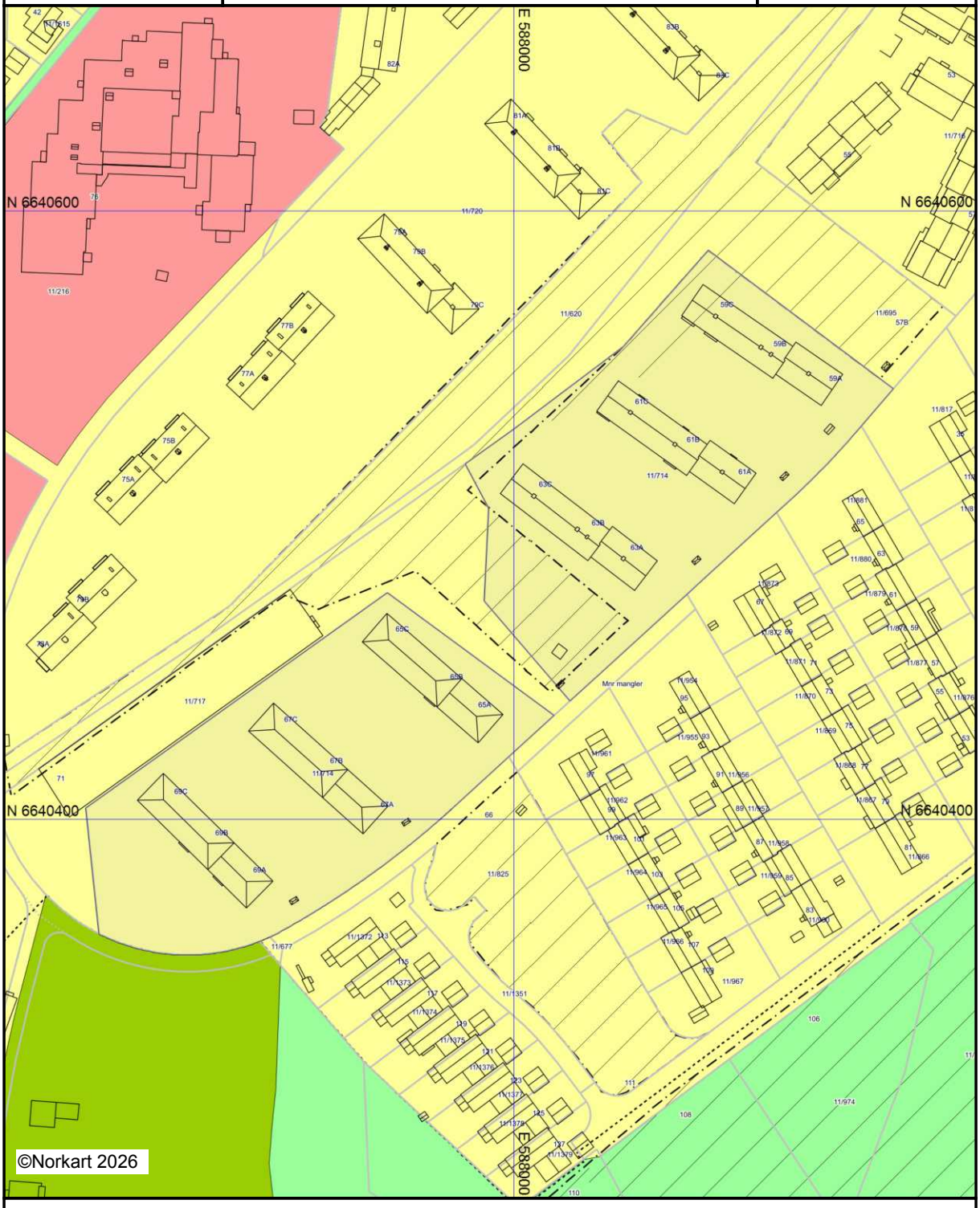
Bærum kommune

# Kommuneplankart

Eiendom: 11/714/0/91
Adresse: Fjordveien 69A
Utskriftsdato: 23.03.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32




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

## Tegnforklaring



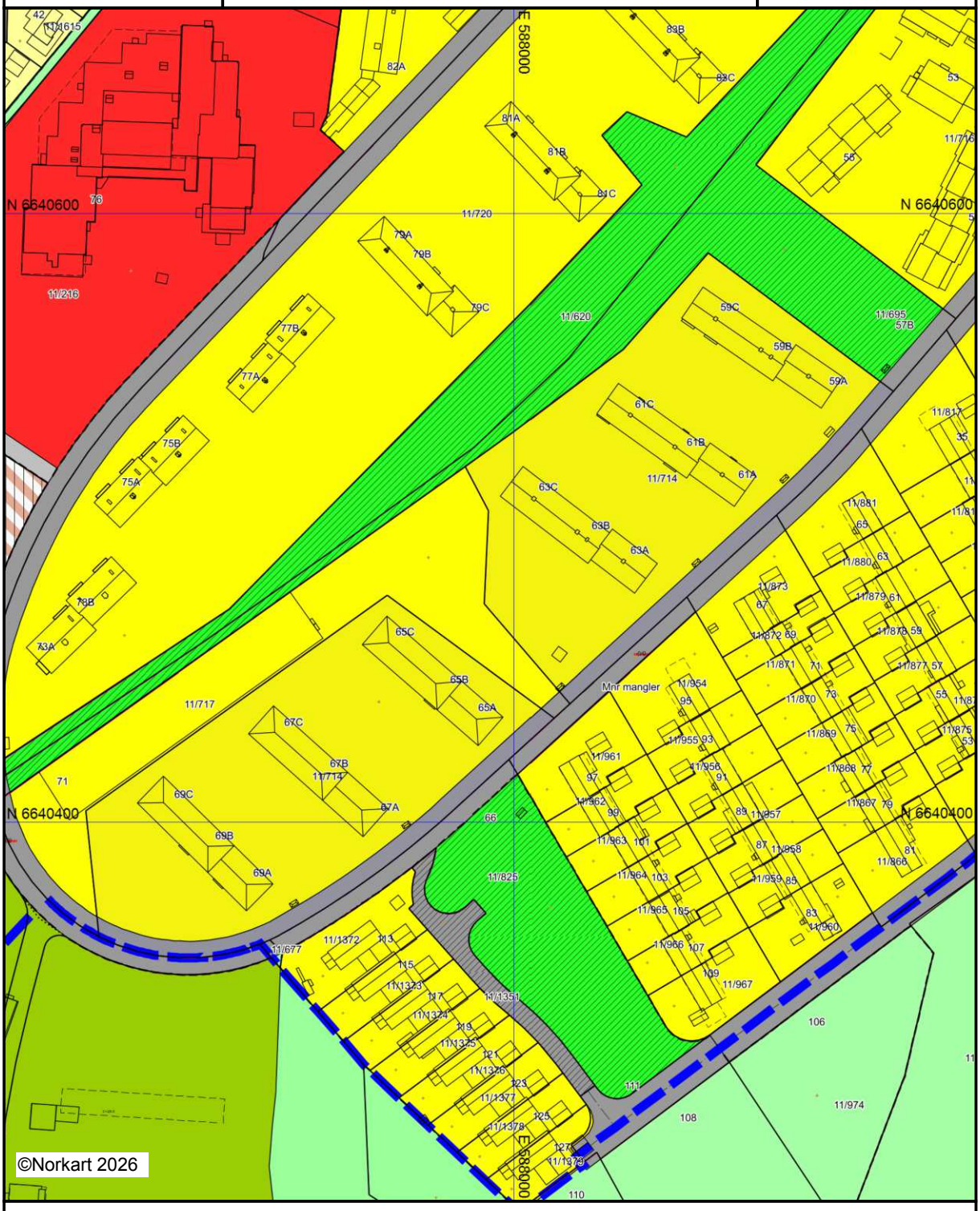
Bærum kommune

# Plankart

Eiendom: 11/714/0/91
Adresse: Fjordveien 69A
Dato: 23.03.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32




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

## Tegnforklaring

*Matrikkelkart*

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

*Andre planobjekter*

- Grense for rikspolitiske retningslinjer

*Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §*

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Offentlig barnehage
- Offentlig undervisning (skole,universitet mv.)

*Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (*

- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg

*Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,*

- Park
- Turveg

*Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §*

- Bevaring av bygninger og anlegg

*Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .*

- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal for barn

*Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198*

- Annet kombinert formål

*Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198*

- Grense for bevaringsområde

*Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL*

- Boligbebyggelse, blokker
- Idrettsanlegg
- Nærmere angitte uteoppholdsarealer

*Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn*

- Kjøreveg
- Fortau
- Annen veggrunn, grøntarea

*Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1*

- Turveg
- Friområde

*Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12*

- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

*Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE*

- Angitthensyngrense

*Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200*

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares
- Abc Påskrift feltnavn

Abc Påskrift kotehøyde

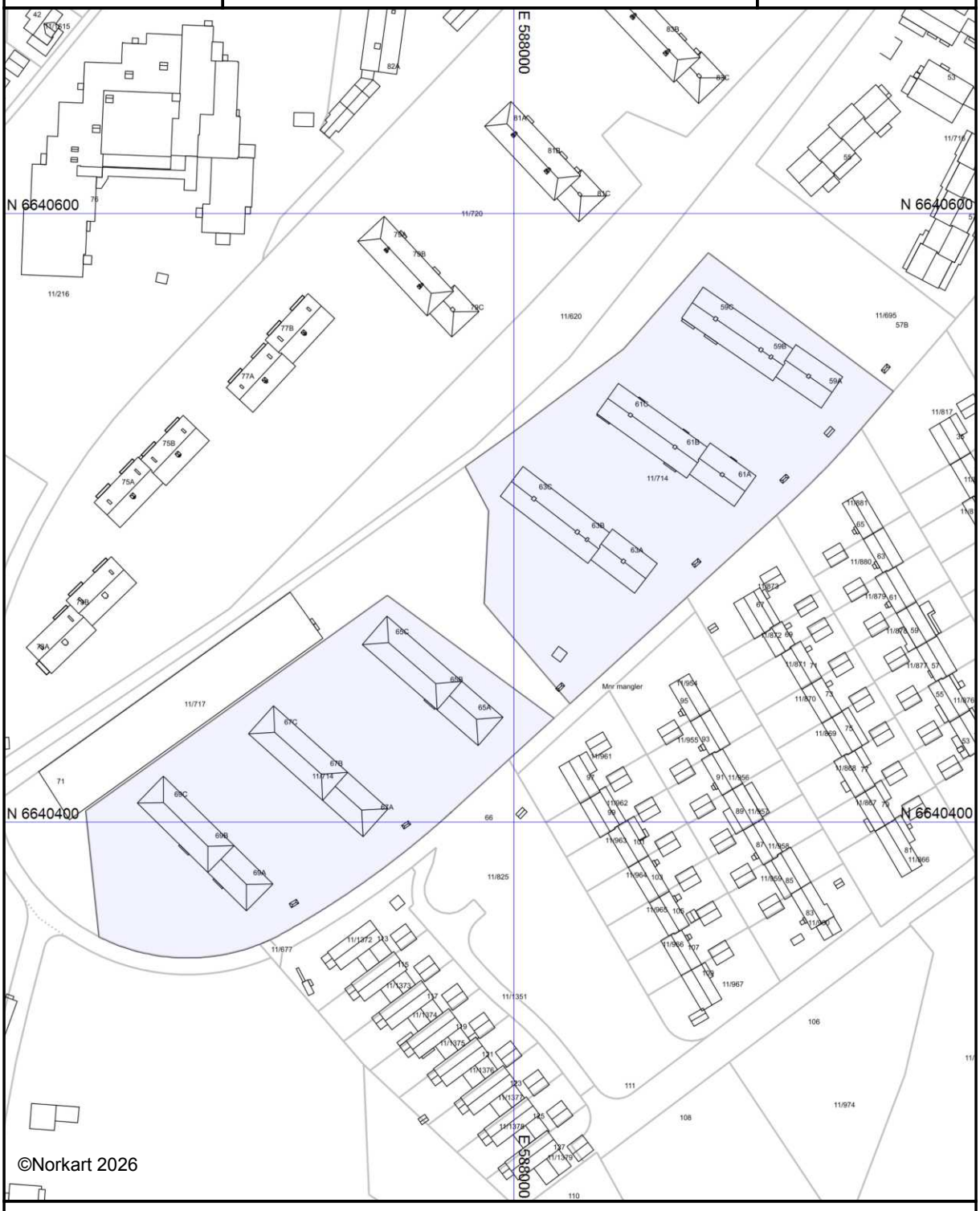
Bærum kommune

# Kommunedelplan

Eiendom: 11/714/0/91
Adresse: Fjordveien 69A
Utskriftsdato: 23.03.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32




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

**Tegnforklaring**

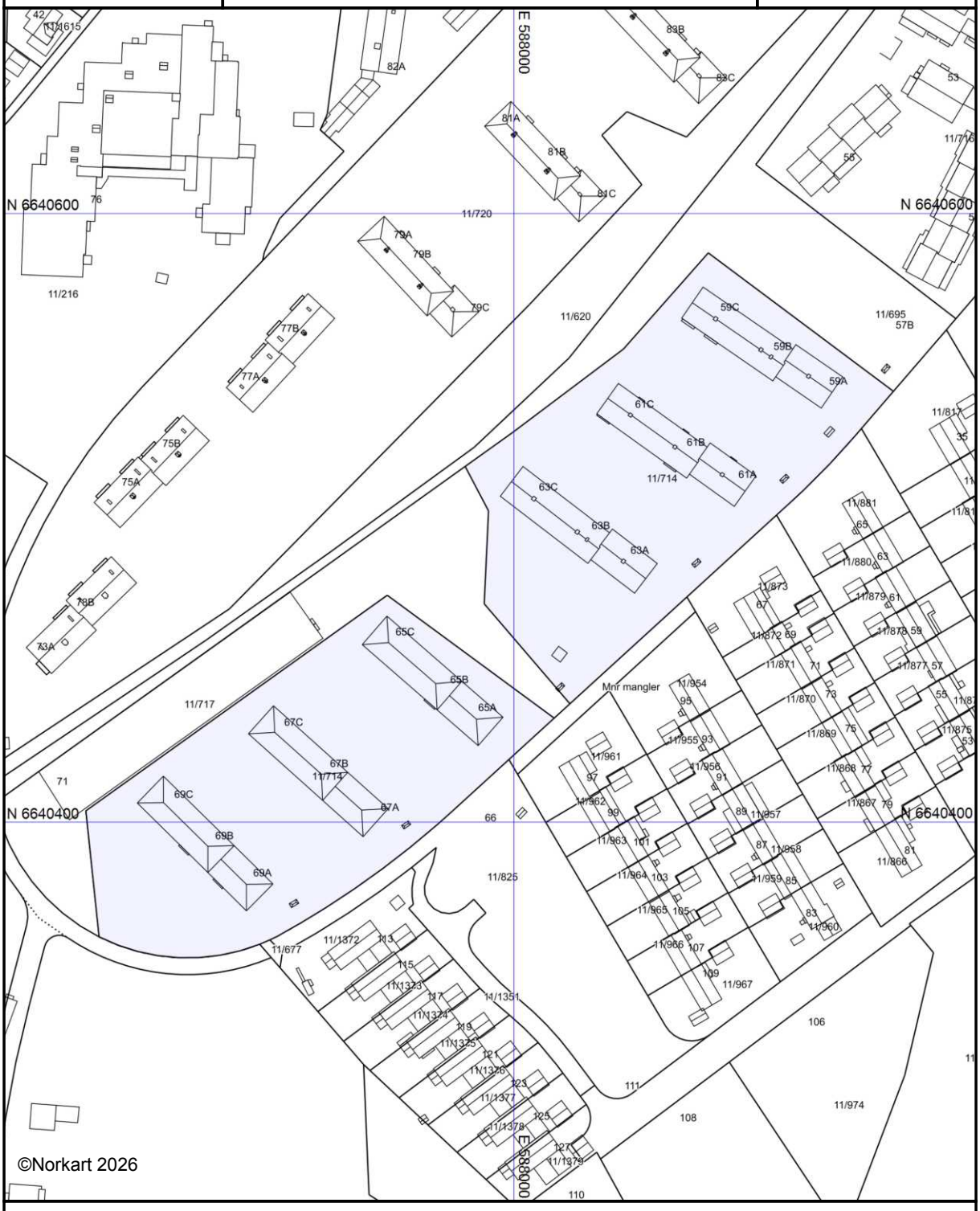
Bærum kommune

# Reguleringsplanforslag

Eiendom: 11/714/0/91
Adresse: Fjordveien 69A
Utskriftsdato: 23.03.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32




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

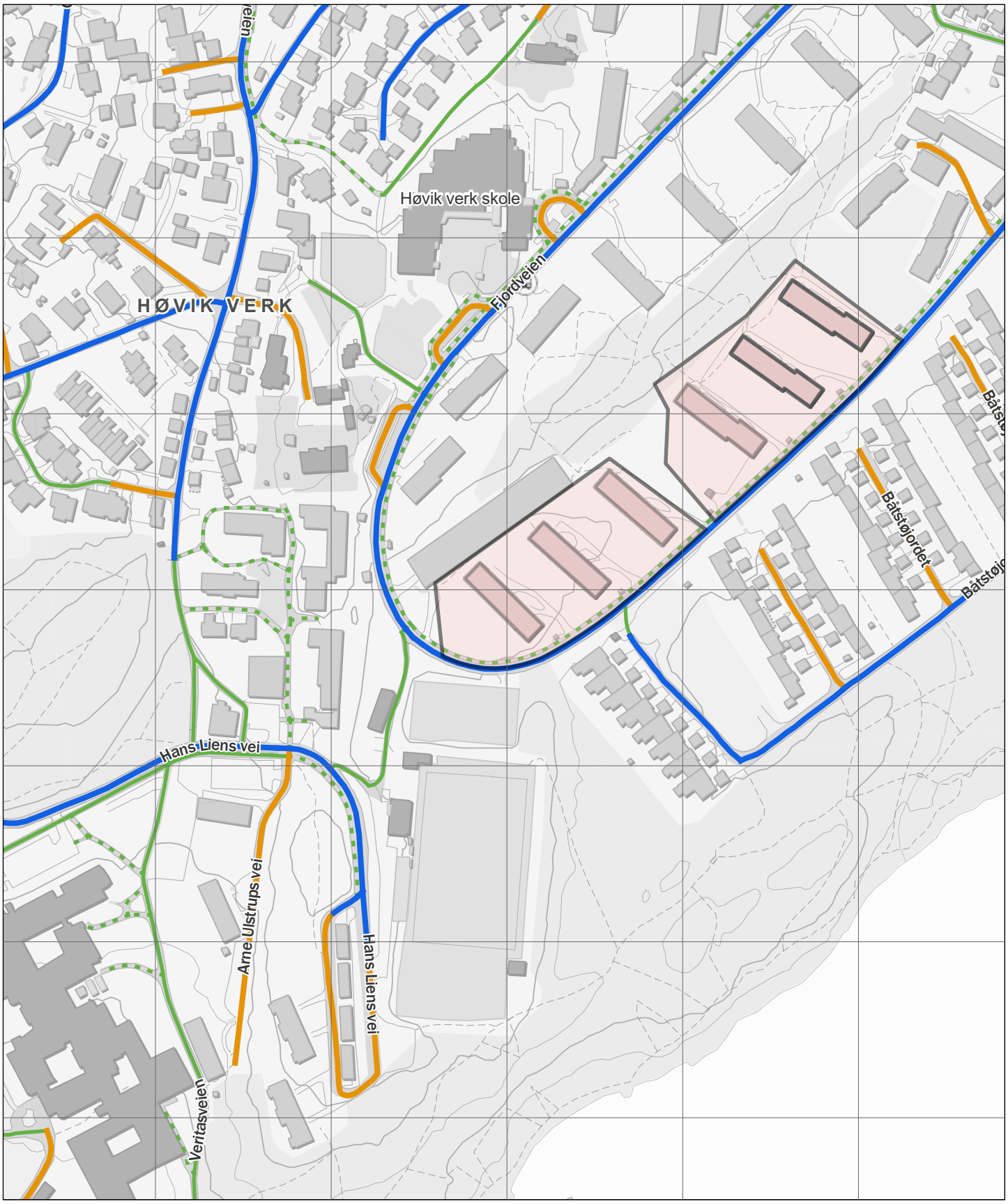
**Tegnforklaring**

ambita

# Vegstatuskart

**Kommune:** Bærum
**Gnr/Bnr/Fnr/Snr:** 11/714/0/91
**Adresse:** Fjordveien 69A, 1363 HØVIK

**Målestokk v/A4:** 1:3000
**Dato:**23/03/2026




Europaveg
Riksveg
Fylkesveg
Kommunal veg
Privat veg
Gang- og sykkelveg
Tunnel, Europaveg
Tunnel, riksveg
Tunnel, fylkesveg
Tunnel, kommunal veg
Tunnel, privat veg
Annet gangareal
Bilferje
Skogsbilveg
Annet

Bærum kommune

# VAledninger

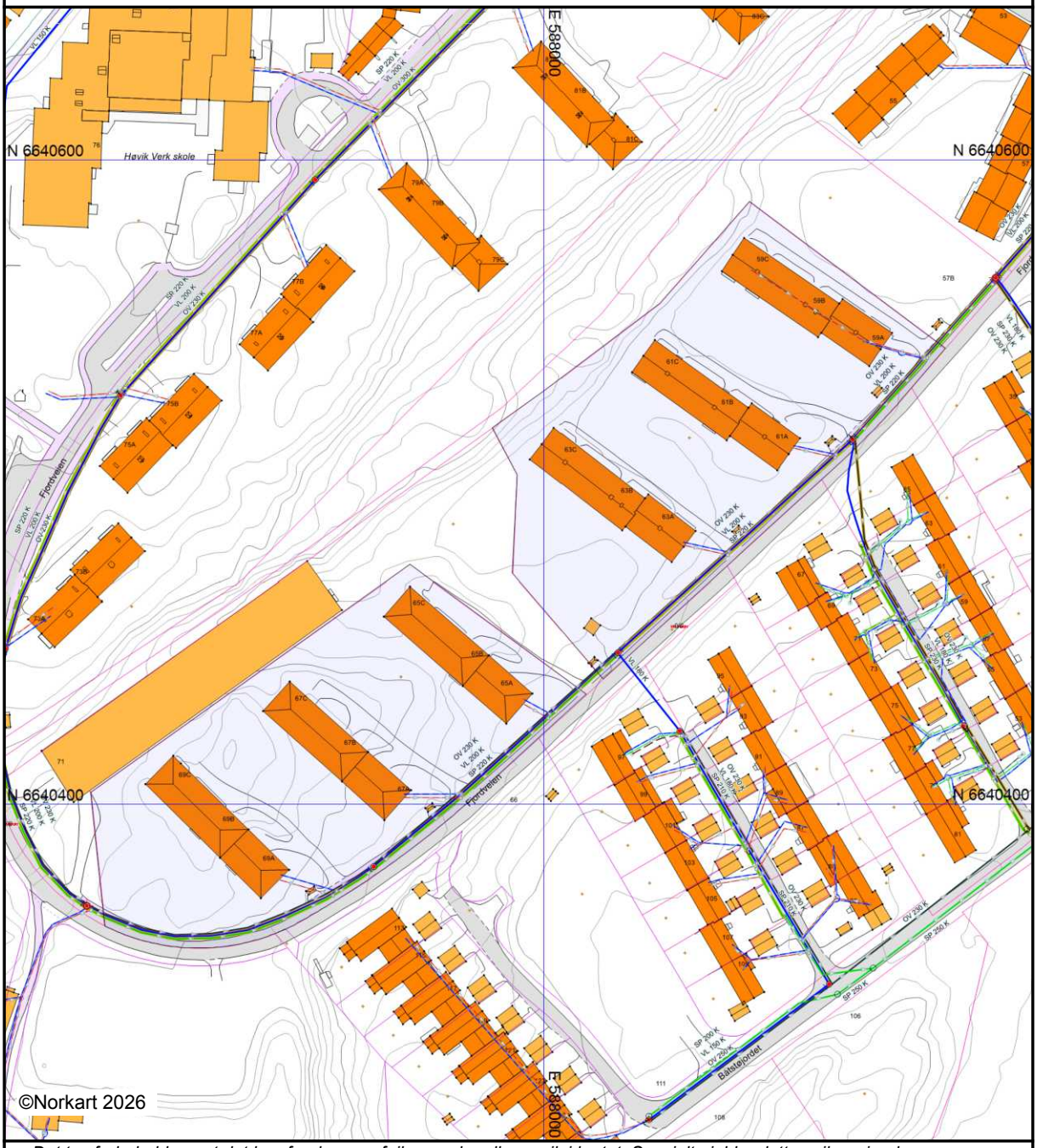
Eiendom: 11/714/0/91
Adresse: Fjordveien 69A
Dato: 23.03.2026
Målestokk: 1:2000

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.*

ambita

# Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3201-11/714/0/91, Fjordveien 69A, 1363 HØVIK

## Risiko

**Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen**

## Vær oppmerksom på

| Navn | Sist oppdatert | Status |
|---|---|---|
| Kvikkleire | 16.03.2026 | Vær oppmerksom |
| Radonutsatt område | 16.03.2026 | Vær oppmerksom |

## Ikke oppdaget på eiendommen

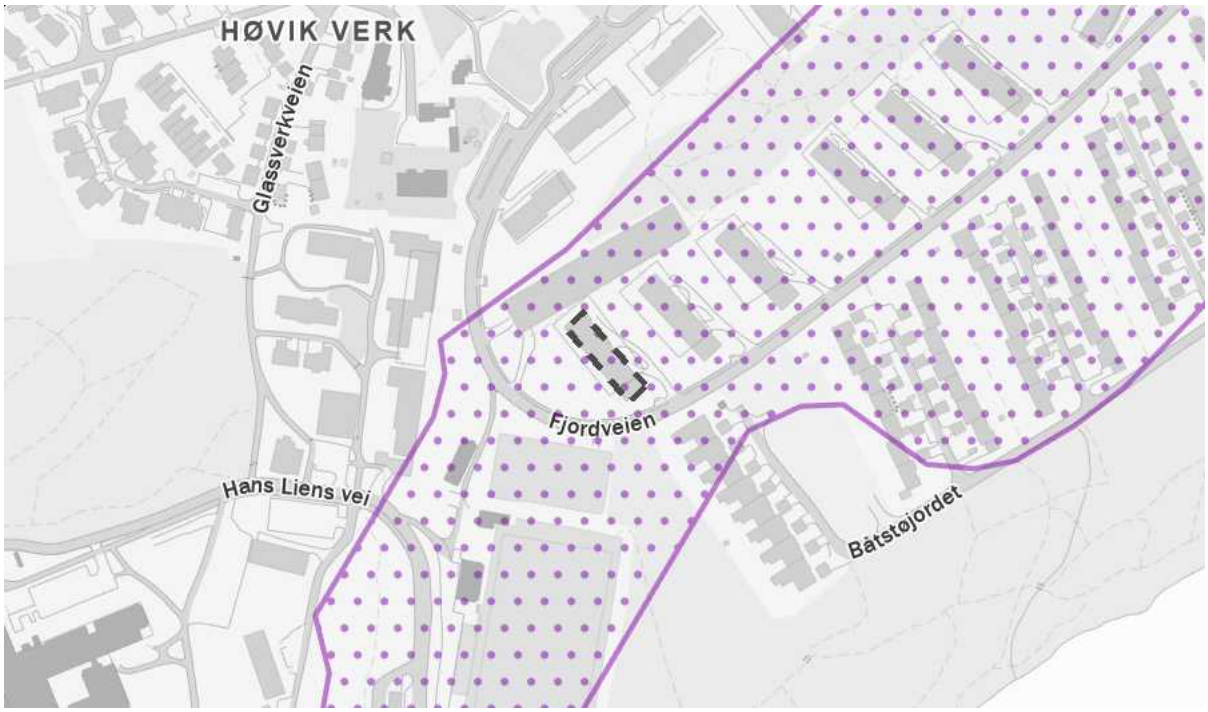
Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

| Navn | Sist oppdatert | Status | Nærmeste kjente forekomst |
|---|---|---|---|
| Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred | 16.03.2026 | Ikke funnet | 1.6 km |
| Aktsomhetsområder for snøskred | 23.02.2026 | Ikke funnet | 1.8 km |
| Aktsomhetsområder for steinsprang | 01.04.2025 | Ikke funnet | 2.2 km |
| Flomfaresoner | 16.03.2026 | Ikke funnet | 0.56 km |
| Forurenset grunn | 16.03.2026 | Ikke funnet | 0.02 km |
| Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner | 16.03.2026 | Ikke funnet | 0.22 km |
| Kulturminner - SEFRAK-bygninger | 16.03.2026 | Ikke funnet | 0.08 km |
| Skredfaresoner | 16.03.2026 | Ikke funnet | 7.2 km |
| Stormflo | 11.03.2026 | Ikke funnet | 0.23 km |
| Støysoner | 22.12.2025 | Ikke funnet | 0.28 km |

**VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.**

# Kvikkleire

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Sist sjekket:** | 16.03.2026 | | | |
| **Aktsomhetsområde for kvikkleire** | Nei | Ja | | |
| **Risiko for skred på eiendommen** | Ingen | Lav | Middels | Høy |
| **Konsekvens ved skred** | Ingen | Mindre alvorlig | Alvorlig | Svært alvorlig |




## Tegnforklaring

Ingen risiko for skred

Lav risiko for skred

Middels risiko for skred

Høy risiko for skred

Aktsomhets-område

## Beskrivelse

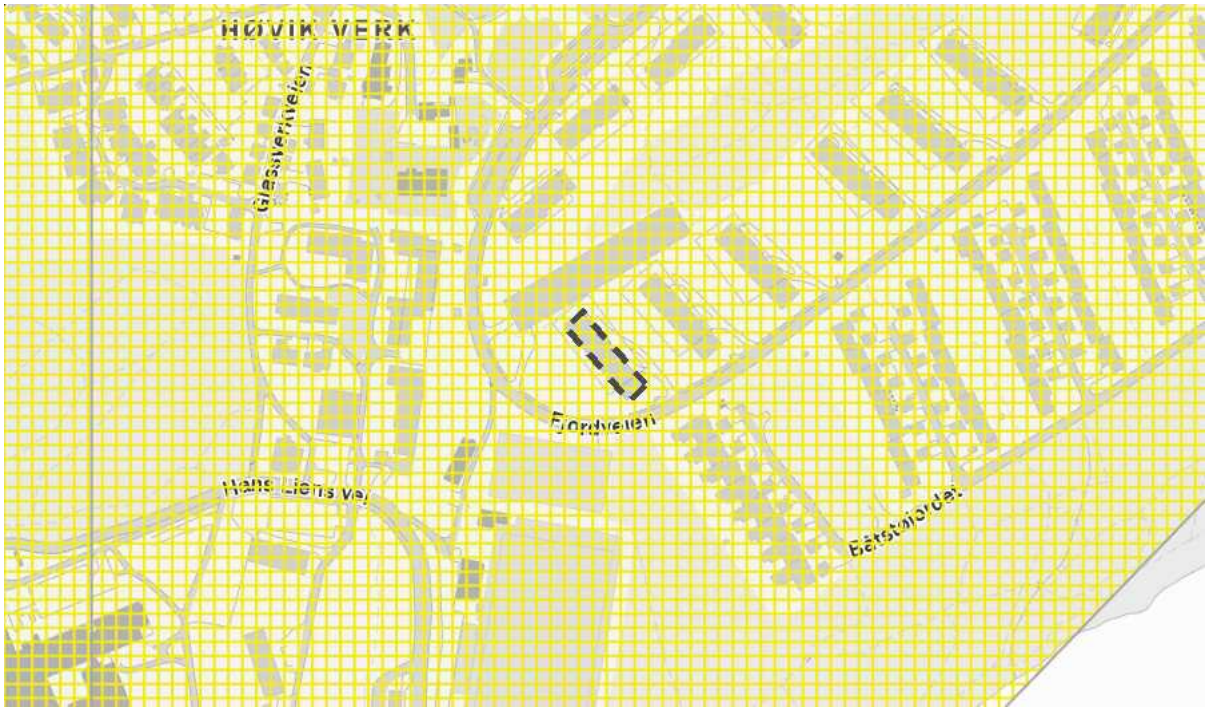
Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løsneområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løsneområder, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapitel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

# Radonutsatt område

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Sist sjekket:** | 16.03.2026 | | | |
| **Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen** | Usikker aktsomhet | Middels til lav aktsomhet | Høy aktsomhet | Særlig høy aktsomhet |




## Tegnforklaring

Usikker aktsomhet | Middels til lav aktsomhet | Høy aktsomhet | Særlig høy aktsomhet

## Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000 Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

# HØVIKVOLLEN EIERSEKSJONSSAMEIE

**Oversikt over utført vedlikehold og ny-anskaffelser, fra 1997 til ...2026**

| | |
|---|---|
| A | Asfaltarbeider |
| B | Balkongene |
| C | Betongveggene (baksiden mot garasjen) |
| D | Brannvarsling |
| E | Dører og tilbehør |
| F | Elektro |
| G | Pipeløp |
| H | Postkasser |
| I | Renovasjon og avfallshåndtering |
| J | Tak- og nedløpsrenner |
| K | Vann og avløp |
| L | Vaskeriene |
| M | Malingarbeider |
| N | Ventilasjon |
| O | Grøntarealer |

| | | **Entreprenør - Utførelse** |
|---|---|---|
| **A) Asfaltarbeider** | | |
| 2001-2002 | Asfaltert oppkjørslene, alle blokker | ? |
| 2013 | Asfaltert deler av F-69 etter trefelling, | Asker/Bærum Grøntmiljø |
| 2017 | Oppgraving av røtter + legging av ny asfalt (F61+F65+F67+F69) | Anleggservice Øst AS |
| **B) Balkongene** | | |
| 1996 | Rehabilitert m/alkalisering | Entreprenørservice AS |
| 2000 | Maling 50 utv. Balkongflater | Gærtner |
| 2003 | Maling utv. Balkonger i F-59,F-61, F-63 og F-65 | Gærtner |
| 2004 | Maling utv. Balkong i F-67 og F-69 | Gærtner |
| 2008 | Maling og utbedring utv. 19 balkonger | Gærtner |
| 2008 | Maling balkong-håndløpere | Gærtner |

| | | |
|---|---|---|
| 2008 | Skiftet håndløpere på 34 balkonger | Madsen/Giseth |
| 2025 | Maling balkong-håndløpere | Meyer og Mørch |
| 2025 | Maling og utbedring av balkonger | Meyer og Mørch |
| 2011-2012 | Full rehabilitering av balkongene, utvendig og innvendig påført vanntett membran på alle balkong-gulv | Consolvo AS |
| 2015 | Treårskontroll Consolvo | Consolvo AS |
| 2017 | Femårs og sluttkontroll Consolvo | Consolvo AS |

**C) Betongveggene(siden mot garasjen)**

| | | |
|---|---|---|
| 2011-2012 | Oppussing og maling av endeveggene alle blokker | Consolvo AS |

**D) Brannvarsling**

| | | |
|---|---|---|
| 2010 | Installert røkvarslere og brannmeldere i alle kjellerganger og i trappeoppgangene i hver blokk | Norsk Brannvern AS |
| 2012 | Installert røkvarslere i 3 loftsboder, F-67a, F-65a og F-63c | Norsk Brannvern AS |
| 2017 - | Årlig inspeksjon og test av alle kontrollpanel og batteriskift i sensorer | Norsk Brannvern AS |
| 2024 - | Årets inspeksjon og testing utført november - alle brannslukkere må skiftes | Norsk Brannvern AS |
| 2025 | Nye brannslukkere - pulver - skiftet innenfor kjellerdør i alle oppganger. | Styret - OBS Bygg |
| 2026 | Skiftet batterier | |

**E) Dører og tilbehør**

| | | |
|---|---|---|
| 1997 | Utskifting av en del gamle ( og ødelagte dørpumper | ? |
| 2007 | Utskifting av 12 dårlige dørlukkere | ? |
| 2000 | Reparasjon av 18 inngangsdører og 4 håndløpere | ? |
| 2003 | Maling 3 utvendige kjellerdører, F-59, F-61 og F-63 | Gærtner |
| 1999 | Pusset og lakkert samtlige inngangsdører | Gærtner |
| 2009 | Pusset og lakkert samtlige inngangsdører | Gærtner |
| 2009 | Skiftet 33 kjellerdører m/brannsikre dører. Nye dørlukkere | Asker Entreprenør |

| | | |
|---|---|---|
| 2009 | Skiftet nytt lås-system i alle inngangs- og kjellerdører | Låsgruppen/Drammen |
| 2014 | 9 nye inngangsdører montert i F-69, F-67 og F-65. Nye låskasser og dørlukkere | Modum Industri og Asker Lås |
| 2015 | 9 nye inngangsdører montert i F-59, F-61 og F-63. Nye låskasser og dørlukkere | Modum Industri og Asker lås |
| 2016 | Skiftet belegg på alle baldakiner over inngangsdørene | Tak og Membran AS |
| 2018 | Montert tyversikring på samtlige kjellerdører | Asker Lås |
| 2021-22 | Skiftet alle calling-anlegg - Ringepaneler | Assistentpartner - Drammen |

**F) Elektro**

| | | |
|---|---|---|
| 1989 | Ble kapasiteten på stigeledningene frem til hver leilighet økt | |
| 1998 | Skiftet panelovner og lysbrytere i oppgangene | Lysmesteren |
| 2003 | Kontroll av jordledninger | Håndverker ? |
| 2008 | Alle soilrør i kjellergangene forbundet til jord i sikringsskapene | Lysmesteren |
| 2008 | Fotoceller til utelysene montert. Skiftet kupler | Lysmesteren |
| 2009 | Feilsøk og reparasjon | Lysmesteren |
| 2010 | Nye hovedsikringsskap installert i F-59, F-61 og F-63 | Lysmesteren |
| 2011 | Nye hovedsikringsskap installert i F-65, F-67 og F-69 | Lysmesteren |
| 2011 | All lysarmatur i trappeoppgangene og under baldarkin skiftet til sensorstyrte lamper | Lysmesteren |
| 2012 | Skiftet dårlige panelovner med 10 nye i oppgangene | Lysmesteren |
| 2014 | Blendet bryterne i oppgang Montert kontrollbrytere | Lysmesteren |
| 2017 | Skiftet alle lamper (til led-lys-lysrør) i kjellerganger og fellesrom (110 stk) | Sofienberg Elektro |
| 2022 | Kontroll av samtlige hovedsikringsrom | AS Watt |
| 2024-25 | Skiftet alle armaturer i trappeganger (sensorstyrt LED) - 117 stk | Elektriker-Gruppen |

**G) Pipeløp**

| | | |
|---|---|---|
| 2001 | Reparasjon av pipebeslag | ?? |
| 2004 | Rehabilitering av alle pipeløp | PEWI |
| 2025 | Reparasjon a Reparasjon av pipebeslag | Aktiv Ventilasjon |

**H) Postkasser**

| | | |
|---|---|---|
| 2014 | Skiftet alle 126 postkasser med nye. Montert nye oppslagstavler | Stansefabrikken |

**I) Renovasjon og avfallshåndtering**

| | | |
|---|---|---|
| 2001 | Investert i 6 nye miljøhus m/containere for hush.avfall | |
| 2012 | Flekkmaling og oppussing av miljøhusene | Meyer-Mørch |
| 2024 | Montert føtter og støtter under miljøhus - lette henting om vinteren | ABVK |

**J) Tak og nedløpsrenner**

| | | |
|---|---|---|
| 1999 | Erstattet dårlige takrenner med nye | ? |
| 2003 | Kontroll og rep. Av tak og takrenner | Norderhaug |
| 2005 | Kontroll av tak. Erstattet knust taksten | Norderhaug |
| 2008 | Erstattet dårlige takrenner med nye | Krogstadelva |
| 2010 | Inspeksjon av tak. Skiftet tak-vinduene og knust taksten | Blikkensl. Hansen |
| 2013 | Inspeksjon av alle tak innvendig fra loftene | Morten Myhre |
| 2013 | Forlenget nedløp F-69 C og F-67 C til jordkum | Asker Miljø |
| 2014 | Renset takrenner og skiftet nedløp F-67 og F-65 | Fr. Haider |
| 2014 | Tettet lekkasje F-69 B og justert/renset nedløp F-69 B | Fr. Haider |
| 2016 | Kontroll alle tak og nedløp + rep gml lekkasje F-63 B | Tak og Membran AS |
| 2018 | Skiftet ut samtlige takvinduer + spesiallagde vinduskarmer | A. Hansen Gruppen v/Trond Erik Hansen |
| 2019 | Renset alle tak, skiftet ødelagt taksten, fjernet mose endeveggen sjekket pipeløpene for peis og ventilasjon | WeFix via ABVK |
| 2021 | Revet og gjennoppbygget innmurte avløpsrør på loft i F-59, 61 og 63 | Murmesteren Asker |
| 2024 | Skiftet samtlige loftsluker med brannsikre luker/karmer og nye stiger | |
| 2025 | Vedlikehold alle tak, inkl. Sjekk/utbedring av beslag, overganger og rens av takrenner | Aktiv Ventilasjon |

**K) Vann & Avløp**

| | | |
|---|---|---|
| 1999 | Skiftet stoppekraner i kjellere samt reparasjon | ? |
| 2000 | Spylt og renset avløp fra kjøkken 6 blokker | ? |
| 2005 | Inspeksjon og h.trykkspyling spillvannrørledning | Aktiv Rørinsp. |

| | | |
|---|---|---|
| 2008 | 27 inv. Stoppekraner skiftet til kuleventil | Platou |
| 2008 | Installert vannmåler i F-61 og F-67 | Platou |
| 2008 | Rep. Avløpsrør F-67 og flyttet utv. Stoppekran | Platou |
| 2008 | Service på avluftsrør over tak F-59, F-61 og F-63 | Platou |
| 2009 | Installert vannmålere i F-69, F-65, F63 og F-59 | Platou |
| 2010 | Omlegging soilrør fra kjøkken/bad i kjelleretg. F-69,F67 og F-65 | Platou |
| 2011 | Omlegging soilrør fra kjøkken/bad i kjelleretg.F-63,F-61 og F-59 | Platou |
| 2012 | Reparasjon av vannledning m/anboring F-65 | Kommunen |
| 2021 | Strømpefornying hovedstammene + 115 leiligheter | BTS Rørfornying |
| 2022 | Strømpefornying 63 stikkledninger til bunnstammer alle blokker | BTS Rørfornying |
| 2023 | Skifte utvendig avløp/soilrør fra F-65 til kommunal kum | Flishogger'n |
| 2023 | Skifte defekt hovedkran vannrør til F-59 | Flishogger'n |
| 2025 | Reparasjon av vannledning m/anboring F-59 | Stake og Grave |
| 2026 | Reparasjon av avløp/grenrør F-63 | Stake og Grave AS, komunnen betaler |
| 2026 | Reparasjon av avløp/svanke-brudd F63 | Stake og Grave AS |

**L) Vaskeriene**

| | | |
|---|---|---|
| 1997 | Montert automatisk betalingsautomat i alle 6 vaskerier | ? |
| 1997 | Installert nye tørketromler i F-61 og F-63 | ? |
| 1998 | Ny tørketrommler | ? |
| 2005 | Nye panelovner montert | Lysmester'n |
| 2006 | Maling/oppussing alle 6 vaskerier | Gærtner |
| 2008 | Nye v.v.beredere montert og tilkoplet strøm | Platou/Lysm. |
| 2008 | Utskifting av sikringsskapene alle 6 vaskerier | Lysmester'n |
| 2011 | Montert nye blandebatterier | Platou |
| 2021 | Fjernet alle betalingsautomater - direktekoblet maskinene | AS Watt |
| 2026 | Felles vaskeri nedlagt | |

**M) Malingarbeider** GF 2010/2011 bekreftet den enkeltes fulle ansvar for vinduer.

**a) innvendig**

| | | |
|---|---|---|
| 1998 | Maling kjellergulv | Gærtner |
| 1999 | Maling oppganger | Gærtner |
| 2000 | Maling oppganger | Gærtner |

| | | |
|---|---|---|
| 2006 | Maling kjellergulv 6 blokker | Gærtner |
| 2007 | Maling gulv, tak, vegger kjeller og sportsrom | Gærtner |
| 2009 | Maling trappeoppgang F-69, F-67 og F-65 | Gærtner |
| 2010 | Maling trappeoppgang F-63, F-61 og F-59 | Gærtner |
| 2012 | Maling mellom vinduene i trappeoppgangene + kjellergulv F-63C | M.Mørch |
| 2014 | Pusset og malt alle trappehalsgulv - untatt F-69A og F-67A | M.Mørch |

**b) utvendig**

| | | |
|---|---|---|
| 2001 | Maling vinduskarmer | Gærtner |
| 2003 | Malt baldarkinene | Gærtner |
| 2004 | Beising gavl.panel F-59, F-61 og F-63 | Gærtner |
| 2005 | Beising panel balkongside F-67 og F-69 | Gærtner |
| 2005 | Maling 16 vinduer på balkongside F-67 og F-69 | Gærtner |
| 2006 | Beising panel balkongside F-65, F-63, F-61 og F-59 | Gærtner |
| 2006 | Maling 41 vinduer på balkongside, F-65,F63,F-61 og F-59 samt gavlside mot vei F-59, F-61 og F-63 | Gærtner |
| 2006 | Maling div. vinduer på gavlside 6 blokker | Gærtner |
| 2007 | Maling grunnmur alle 6 blokker | Gærtner |
| 2007 | Maling veggene samt vindusfelter på inngangsside | Gærtner |
| 2008 | Maling vinduer på gavlside mot vei | Gærtner |
| 2008 | Maling soveromsvinduer F-59, F-61 og F-63 | Gærtner |
| 2009 | Vinduer inngangsside F-65, F-67 og F-69 flekkmalt hvor nødvendig | Gærtner |
| 2009 | To 3-fags vindu skiftet i F-65 og F-67 trappeoppgang | Madsen/giseth |
| 2010 | Isolert og skiftet tre-panel på gavlvegg mot vei F-59,F-61 og F-63 | O.Eriksen |
| 2010 | Spekket løs fug i teglsten F-59, F-61 og F-63 | Kleven |
| 2011 | Vasket og malt panel på gavlvegg mot baksiden F-59, F-61 og F-63 samt pusset og malt alle baldarkiner | M.Mørch |
| 2012 | Skiftet to 3-fags vindu i oppgang F-65B og F-67C | Madsen/Giseth |
| 2012 | Malt alt treverk og mur på balkongsiden i forb med balkongrehab | Consolvo |
| 2015 | Maling treverk/mur over alle inngangspartier | M Mørch |
| 2016 | Maling treverk/mur over alle inngangspartier - sluttarbeider | M Mørch |
| 2025 | Maling fasade , treverk/mur , inngangsdører og inngangspartier | M Mørch( MalerCompaniet) |

**N) Ventilasjon**

| | | |
|---|---|---|
| 2025 | Rens av alle luftekanaler fra leilighter | Aktiv Ventilasjon |
| 2026 | Reans av all felles ventilasjon fra tak til kjeller | Aktiv Ventilasjon |

**O) Grøntarealer**

| | |
|---|---|
| 2026 | Trepleie, felling av trør med skader |

| | |
|---|---|
| 01.01.2025 | Total investert i oppussing, vedlikehold og ny investering |

15.11.1965.

# FERDIGATTEST

Bærum kommune

Gnr. 11, bnr. 619, tomt nr. 14 1098-61.

Nybygg.

Boligblokk. 20. mai 1964.

A/S Høvikvollen.

Arkitektene Torp & Torp.

Ingeniør Thor Furuholmen, Karl Johansgt. 39, Oslo.

Viktor Øyen
e.f.

BÆRUM KOMMUNE
BYGGESAK

Stannah AS
Stålfjæra 26
0975 OSLO

| Deres ref.: | Vår ref.: | Dato: |
|---|---|---|
| | 21/13043 - 21/245710/JMORK | 10.12.2021 |

| | |
|---|---|
| Adresse - Tiltak: | Fjordveien 69 A - trappeheis |
| Gnr/Bnr: | 11/710 |
| Tiltakshaver: | Berit Johanne Hjelmeland |
| Ansvarlig søker: | Stannah AS |

# FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10

**Ferdigattest gis etter søknad og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jf. forskrift om byggesak kap. 8, § 8-1**.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med evt. senere tillegg.

Det er i gjennomføringsplan 26.11.2021 bekreftet at aktuelle fagområder er ferdigstilt.

Alexander Hexeberg Dahl
bygningssjef

Jon Håvard Mork
saksbehandler

*Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur*

BÆRUM KOMMUNE
BYGGESAK AVDELING 1

Søstrene Amundsen Rørleggerbedrift AS
Trondheimsveien 170
0570 OSLO

| Deres ref.: | Vår ref.: | Dato: |
|---|---|---|
| | 21/5609 - 24/133024/KIS | 17.06.2024 |

| | |
|---|---|
| Adresse - Tiltak: | Fjordveien 69 A - endring i brannskille |
| Gnr/Bnr: | 11/714 |
| Tiltakshaver: | Kristin Johansen |
| Ansvarlig søker: | Søstrene Amundsen Rørleggerbedrift AS |

# FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10

**Ferdigattest gis etter søknad og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jf. forskrift om byggesak kap. 8, § 8-1**.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med evt. senere tillegg.

Det er i gjennomføringsplan jpID 24/131057 bekreftet at aktuelle fagområder er ferdigstilt.

Lars Næstad Johansen
avdelingsleder

Kai Svendsen
saksbehandler

*Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur*

Postadresse:
Postboks 700
1304 SANDVIKA
E-post: post@baerum.kommune.no

Besøksadresse:
Arnold Haukelands plass 10

Org. nr: 974553686
Bank:
Telefon: 67 50 44 63
Faks: 67 50 43 15

**KLART SPRÅK?**
**Hjelp oss å bli bedre:**
**klartsprak@baerum.kommune.no**

BÆRUM KOMMUNE
BYGGESAK AVDELING 1

Stannah As
Brobekkveien 80 A
0582 OSLO

| Deres ref.: | Vår ref.: | Dato: |
|---|---|---|
| | 24/18912 - 24/211533/KIS | 08.10.2024 |

| | |
|---|---|
| Adresse - Tiltak: | Fjordveien 69 A - trappeheis |
| Gnr/Bnr: | 11/714 |
| Tiltakshaver: | Kari Sofie Holter |
| Ansvarlig søker: | Stannah As |

# FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10

**Ferdigattest gis etter søknad og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jf. forskrift om byggesak kap. 8, § 8-1**.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med evt. senere tillegg.

Det er i gjennomføringsplan jpID 24/209548 bekreftet at aktuelle fagområder er ferdigstilt.

Alexander Rosenborg-Johnsen
avdelingsleder

Kai Svendsen
saksbehandler

*Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur*

# LØSØRE OG TILBEHØR

## 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

# BUD OG BUDGIVNING

# KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

**Adresse:**
Fjordveien 69A, 1363 Høvik
Gnr. 11, Bnr. 714, Snr. 91, Bærum kommune.

**Oppdragsnummer:**
159260185


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Dyve & Partnere

**Saksbehandler:** Lars Ryen

**Telefon / Mobil:** 22 55 01 11 / 477 08 008

**E-post:** lars.ryen@privatmegleren.no


**UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:**

**Kjøpesum** **Kr** _____

**Beløp med bokstaver** **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den** **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

**Totalt:** _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

| | | | |
|---|---|---|---|
| Navn: | | Navn: | |
| Fødselsdato: | | Fødselsdato: | |
| Adr: | | Adr: | |
| Postnr: | Sted: | Postnr: | Sted: |
| Tlf: | E-post: | Tlf: | E-post: |
| Dato: | Sign: | Dato: | Sign: |

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning 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.

Nedenfor 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.

5. 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.

---