PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

FJORDVEIEN 75 A

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Planinformasjon fra kommunen

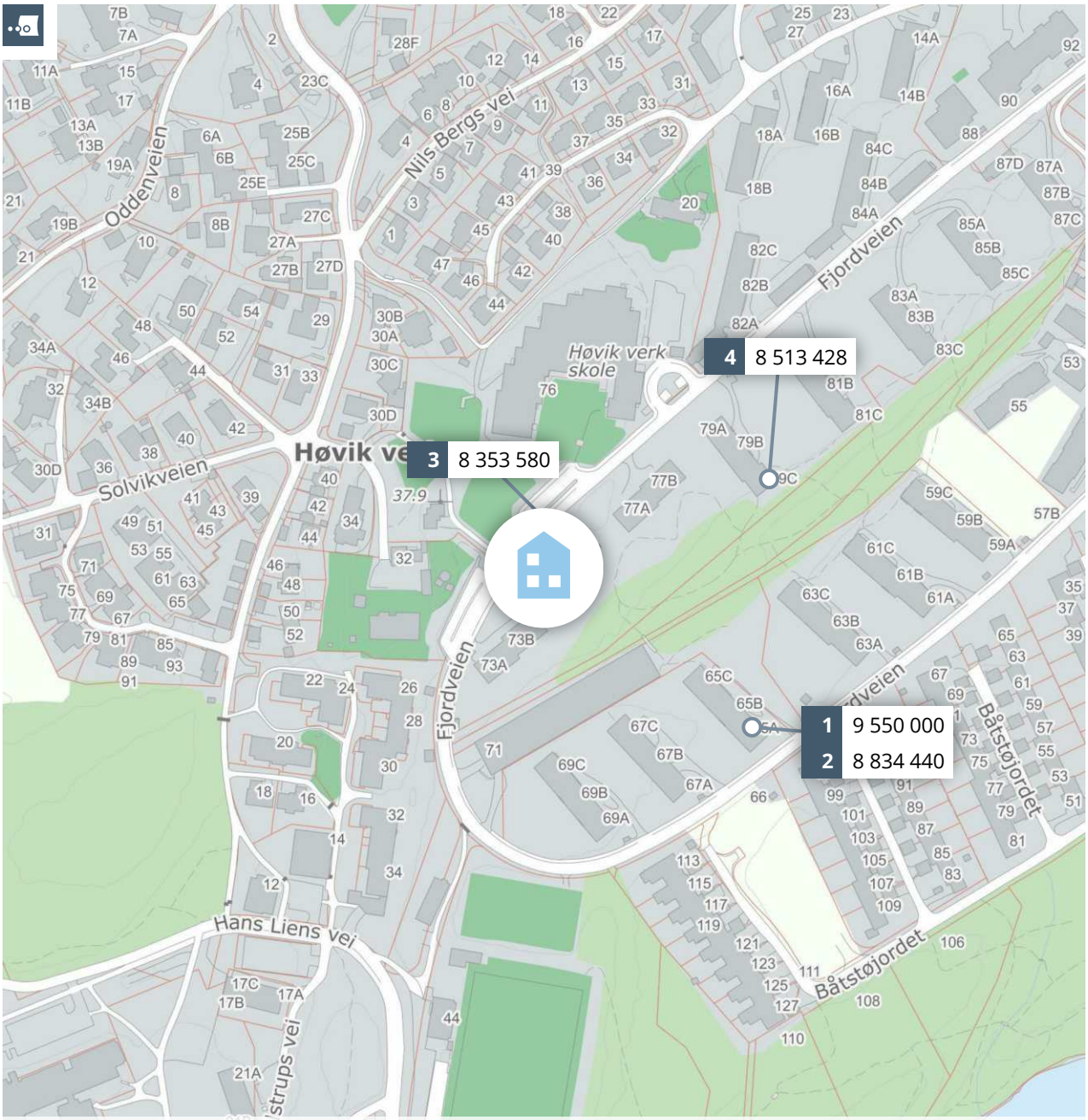
Informasjon fra sameiet

Festekontrakt

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

FJORDVEIEN 75 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bærum den 12.05.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Christian F. Gilhuus-Moe.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Fjordveien 75 A, 1363 HØVIK

Selveierleilighet på festetomt, bygget i 1963

GNR 11 BNR 720 FNR 0 SNR 21 KOMMUNE 3201 BÆRUM GRUNNKRETS Høvik 09

Verdivurdert til

7 900 000

246 964	8 146 964	84 864
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	96 m²	11 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1963

Fellesutgifter	5 662
Formue	32 251
Soverom	3
Etasje	1

Balkong Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Fjordveien 65 A 97 m² 1964 3. etg 4 sov	02.09.2025	10 000 000	**9 550 000**	0	9 550 000	**98 454**
2 Fjordveien 65 A 99 m² 1964 2. etg 3 sov	12.09.2025	8 725 000	**8 800 000**	34 440	8 834 440	**89 237**
3 Fjordveien 75 B 98 m² 1963 1. etg 3 sov	07.05.2025	8 290 000	**8 100 000**	253 580	8 353 580	**85 241**
4 Fjordveien 79 C 101 m² 1961 2. etg 2 sov	17.03.2026	8 700 000	**8 250 000**	263 428	8 513 428	**84 291**

Lys og attraktiv 4-roms selveierleilighet med svært ettertraktet beliggenhet på Nedre Høvik, kun få minutters gange fra sjøen. Leiligheten ligger i høy 1. etasje og har en gjennomgående god planløsning med tre soverom, romslig stue/spisestue, kjøkken, bad og vestvendt balkong med gode solforhold. Boligen fremstår med moderne standard og flere oppgraderinger utført de senere årene, herunder oppgraderte overflater i 2018, bad fra 2015 og ny peisovn fra 2023.

Eiendommen ligger i et svært attraktivt og barnevennlig boligområde på Nedre Høvik med kort gangavstand til sjøen, badeplasser, båthavn og Kyststien. Området byr på flotte rekreasjonsmuligheter året rundt med nærhet til Veritasparken, Sarbuvollen og grønne friområder. Det er kort vei til Høvik Verk skole, flere barnehager, Høvik Senter med servicetilbud, samt buss og tog med enkel adkomst til Oslo, Sandvika og Fornebu. Området er kjent for sitt gode bomiljø, rolige omgivelser og nærhet til fjorden.

Leiligheten har en praktisk og familievennlig planløsning med entré/gang, tre soverom, bad, kjøkken og romslig stue/spisestue med utgang til balkong. Kjøkkenet ble oppgradert i 2018 og har integrerte hvitevarer, gulvvarme og moderne løsninger som komfyrvakt og vannstoppsystem. Badet er totalrenovert i 2015 med flislagte overflater, varmekabler og moderne sanitærutstyr. Boligen har varmefolie i stue og kjøkken, ny peisovn fra 2023 og PVC-vinduer med 3-lags glass fra 2014. Det medfølger to boder i kjeller på totalt ca. 11 m².

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir

kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
16.11.2020	23.11.2020	01.02.2021	6 500 000	6 380 000	30 185	6 410 185	
19.01.2016		19.01.2016	-	4 850 000	-	4 850 000	
13.09.2002		13.09.2002	-	2 350 000	-	2 350 000	
01.09.1999		01.09.1999	-	1 650 000	-	1 650 000	
05.07.1995		05.07.1995	-	880 000	-	880 000	
11.08.1994		11.08.1994	-	600 000	-	600 000	2
10.01.1991		10.01.1991	-	600 000	-	600 000	

2 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i Høvik 09 grunnkrets nå

Ingen leiligheter til salgs nå

Leiligheter solgt i Høvik 09 grunnkrets siste 12 mnd

11
leiligheter solgt

7.7M
7.4M
7 143 000 Prisantydning i snitt
6 928 000 Salgspris i snitt
6.5M

Solgt i snitt i løpet av
63
dager
for 2.9% under prisantydning

Analyse m²-priser

86 020 BÆRUM kommune i snitt siste 12 mnd
84 864 Fjordveien 75 A Totalpris 8 146 964
82 368 Høvik 09 grunnkrets i snitt siste 12 mnd

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Fjordveien 75 A, 1363 HØVIK

BÆRUM kommune

gnr. 11, bnr. 720, snr. 21

Sum areal alle bygg: BRA: 107 m² BRA-i: 96 m²



Befaringsdato: 05.05.2026 **Rapportdato:** 11.05.2026 **Oppdragsnr.:** 22396-2466 **Eiendomsverdi ref nr:** KG1161

Foretak: Bolig Design AS

Vår ref: Christian F. Gilhuus -Moe PM Bærum

Norsk takst

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.

Bolig Design AS

Vår bedrift består av velkvalifiserte ingeniører, byggmestere og takstmenn med bred erfaring fra byggebransjen.

Rapportansvarlig

Magne Jonassen
Uavhengig Takstingeniør
magne@staverntaksering.no
919 93 642

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

Leiligheten er lokalisert i 1. etasje i et leilighetsbygg med 5 etasjer.
Bygningen er oppført i murverk og har fasader, leilighetsskilende vegger og etasjeskillere i betong og stål.
De utvendige fasadene er synlig forblendet med teglstein.
Bygget har saltakkonstruksjon tekket med takstein.

Takhøyde på: 250 cm.

Leilighetens innhold:

- Entré/gang
- Stue
- Spisestue
- Kjøkken
- Bad
- 3 Soverom
- Balkong med tilkomst fra stue orientert mot nord-vest
- 2 boder i fellesareal med et samlet areal på 11 kvm.

Oppvarming:
Leiligheten er oppvarmet med varmefolie i stue og kjøkken, varmekabler på badet og peisovn i stuen.

Tilstand:
Tilstandsrapporten viser ingen avvik med tilstandsgrad 3.
Bad er fra 2015; overflatene er godt vedlikeholdt og er fra 2018; vinduer i PVC fra 2014; kjøkkenet er fagmessig utført og er fra 2018.

Parkering:
Eier opplyser om at parkering i garasjeanlegg kan medfølge boligen ved salg, og at elbillader er montert.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1963

UTVENDIG Gå til side

Boligen har PVC vinduer med 3-lags glass.
PVC balkongdør og brann- og lydklassifisert entrédør. Dørene har normal bruksslitasje. Balkongdøren sitter noe trangt i karmen.
Balkong oppført i betong og stål orientert mot nord-vest.
Det er lagt terrassefliser i treverk over dekket. Rekkverk i betong og stål med 90 cm høyde.
Balkongen er takoverbygget. Stikkontakt er installert.
Balkongen er strukturell sikker.
Det er litt slitasje på terrassedekket.

INNVENDIG Gå til side

Boligen har vedlikeholdsvennlige overflater med normal bruksslitasje. Entre, gang og barnerom er utført med teppegulv, men det er noen luftlommer under teppet. Det er også to typer parkett og laminat på ett soverom, slette, malte veggplater og strie tapet på et soverom. Deler av veggflatene i stuen er utført med mikrosement. Det er konstatert knirk i parketten i stuegulvet. I stue og kjøkken er gulvet utført med varmefolie, og boligen har slett, malt tak.

Overflatene er utført av Wiktor Bernard Piszczan Bygg i 2018.
Betongdekke utgjør etasjeskiller mot underliggende areal. Gulvet er ikke åpnet, og oppbygging er derfor ikke verifisert ved visuell kontroll; våre beskrivelser av konstruksjonens oppbygging må derfor betraktes som antakelser.
Det er utført stikkprøvemalinger i to rom av høydeforskjeller. I etasjeskjeller i stuen blir det malt 10 mm høydeforskjell, og det er ingen merkbare avvik i entrè.
Dette er mine høydeforskjeller som ikke er til sjenanse for normal bruk av boligen
Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør. Pipene er fornyet i 2009 ifølge eier, og ny peisovn ble installert i stuen i 2023. Ildstedet er utført med brannsikker plate under, og det er fagmessig utført.
Det er ikke opplyst om at det er noen fyringsforbud på ildstedet.
Innvendig har boligen slette dører.
Dørene er montert riktig og har ingen synlige skader utover normal slitasje.

VÅTROM Gå til side

Bad
Badet har flislagte gulv og- veggflater, samt et hvitmalt, slett tak.
Det er installert varmekabler i gulvet og spotlights i taket, samt lys integrert i speil. Det er naturlig avtrekk, og luftespalte i døren for tilstrekkelig luftutskifting. Det er forskriftsmessig fall fra gulvet ved døren mot sluket. Sluket har synlig membran under klemringen.
Badet er utstyrt med sanitærutstyr, herunder veggmontert toalett, dusjnisje og servant med innradning. Det er fremvist dokumentasjon i form av kvitteringer fra utførende håndverkere.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Tilliggende veggkonstruksjoner er utført i murverk. Hulltaking er ikke gjennomførbart, da det er utført fuktmålinger med overflateindikator rundt blandebatteriet på dusjen og toalettseteren uten å finne forhøyede fuktverdier.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er utført med slette fronter og benkeplate i treverk.
Kjøkkenet har en nedfelt stålvask med ettgreps-blandebatteri. Det er integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og stekeovn. Komfyrvakt og automatisk vannstoppesystem er montert. Innredningen er fagmessig montert. Det er litt slitasje på benkeplaten og en sprekk i benkeplaten over vasken.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Rørene er besiktiget i rørfordelerskap.
Rørene er merket og rørfordelerskapet har synlig avrenning til gulv med vanntett gulv og sluk.
Det er innvendig avløpsrør av plast. Kun synlig deler av avløpsrør er besiktiget og vurdert.
Boligen har naturlig ventilasjon. Det er ventiler i ytterveggene på soverom.
Varmtvann (forbruksvann) leveres via felles varme- og varmtvannsinstallasjon, som er en del av byggets sentrale varmtvannssystem. Varmtvannstanken er plassert i fellesarealene og vedlikeholdes av sameiet/borettslaget. Systemet er en del av

Beskrivelse av eiendommen

fellesanlegget og er ikke vurdert i denne rapporten.
Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Det er utført en visuell kontroll av anlegget som ikke kan sammenlignes med kontroll fra et firma med offentlig myndighet til å utføre elkontroller/elsjekker.
Det er ikke observert noen åpenbare avvik på anlegget.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side

- Det er ikke forskriftsmessig rekkverkshøyde på balkongen.

- Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter at det er utført radonmålinger, eller tiltak mot radon.
Vi anbefaler å utføre radonmålinger, eller å oversende dokumentasjon på utførte målinger som er nyere enn 10 år.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

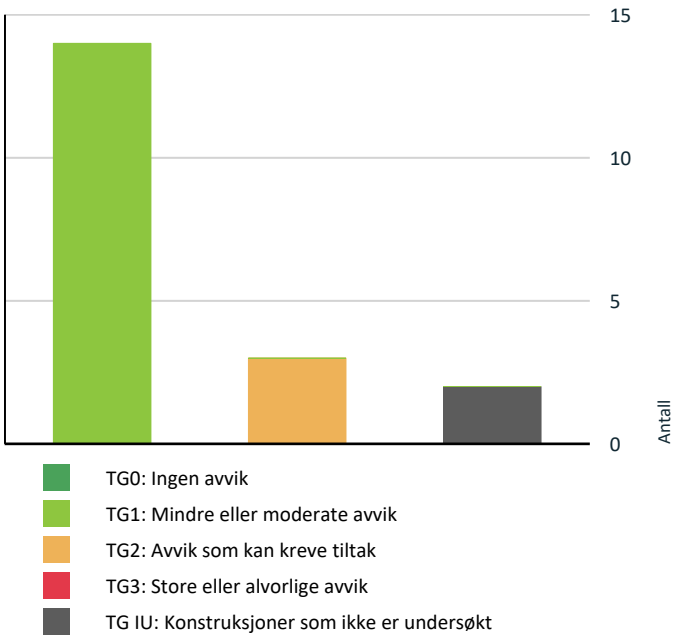
Boligbygg med flere boenheter

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

Tegninger er mottatt og gjennomgått. Boligen har sin opprinnelige planløsning. Det er gjort noen endringer på plassering av inventar på badet.

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.

⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1963

Kommentar
Hentet fra Eiendomsverdi.

Anvendelse
Bolig.

Standard
Leilighet med moderne standard i leilighetsbygg med flere enheter fra 1963.

Vedlikehold
Boligens overflater er pusset opp i 2018, badet ble renovert i 2015, kjøkken er fra 2018, det ble installert ny peisovn i 2023. Boligen er godt vedlikeholdt. Se nærmere omtale i tilstandsrapporten.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse
Boligen har PVC vinduer med 3-lags glass.

Årstall: 2014 **Kilde:** Faktura e.l

TG 1 Dører

Beskrivelse
PVC balkongdør og brann- og lydklassifisert entrédør. Dørene har normal bruksslitasje. Balkongdøren sitter noe trangt i karmen.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Balkong oppført i betong og stål orientert mot nord-vest.
Det er lagt terrassefliser i treverk over dekket. Rekkverk i betong og stål med 90 cm høyde.
Balkongen er takoverbygget. Stikkontakt er installert.
Balkongen er strukturell sikker.
Det er litt slitasje på terrassedekket.

Årstall: 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse
Boligen har vedlikeholdsvennlige overflater med normal brukslitasje. Entre, gang og barnerom er utført med teppegulv, men det er noen luftlommer under teppet. Det er også to typer parkett og laminat på ett soverom, slette, malte veggplater og strie tapet på et soverom. Deler av veggflatene i stuen er utført med mikrosement. Det er konstatert knirk i parketten i stuegulvet. I stue og kjøkken er gulvet utført med varmefolie, og boligen har slett, malt tak.

Overflatene er utført av Wiktor Bernard Piszczan Bygg i 2018.

Årstall: 2018 **Kilde:** Faktura e.l

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse
Betongdekke utgjør etasjeskiller mot underliggende areal. Gulvet er ikke åpnet, og oppbygging er derfor ikke verifisert ved visuell kontroll; våre beskrivelser av konstruksjonens oppbygging må derfor betraktes som antakelser.
Det er utført stikkprøvemalinger i to rom av høydeforskjeller. I etasjeskjeller i stuen blir det malt 10 mm høydeforskjell, og det er ingen merkbare avvik i entrè.
Dette er mine høydeforskjeller som ikke er til sjenanse for normal bruk av boligen

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse
Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør. Pipene er fornyet i 2009 ifølge eier, og ny peisovn ble installert i stuen i 2023. Ildstedet er utført med brannsikker plate under, og det er fagmessig utført. Det er ikke opplyst om at det er noen fyringsforbud på ildstedet.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendig har boligen slette dører.
Dørene er montert riktig og har ingen synlige skader utover normal slitasje.

Tilstandsrapport

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet har flislagte gulv og- veggflater, samt et hvitmalt, slett tak. Det er installert varmekabler i gulvet og spotlights i taket, samt lys integrert i speil. Det er naturlig avtrekk, og luftespalte i døren for tilstrekkelig luftutskifting. Det er forskriftsmessig fall fra gulvet ved døren mot sluket. Sluket har synlig membran under klemringen. Badet er utstyrt med sanitærutstyr, herunder veggmontert toalett, dusjnisje og servant med innradning. Det er fremvist dokumentasjon i form av kvitteringer fra utførende håndverkere.

Årstall: 2015 **Kilde:** Faktura e.l



ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2015 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:

• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Dør inn mot bad er plassert i våtsonen. Det er litt svelling på døren, samt dørlisten.

Konsekvens/tiltak

• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20 mm. Dette oppfyller kravene i TEK10.

Årstall: 2015 **Kilde:** Faktura e.l

ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse

Årstall: 2015 **Kilde:** Faktura e.l



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2015 **Kilde:** Faktura e.l

ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig oppdriftsventilasjon fra rommet til luft via spalte under dørbladet.

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Tilliggende veggkonstruksjoner er utført i murverk. Hulltaking er ikke gjennomførbart, da det er utført fuktmålinger med overflateindikator rundt blandebatteriet på dusjen og toalettseteren uten å finne forhøyede fuktverdier.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

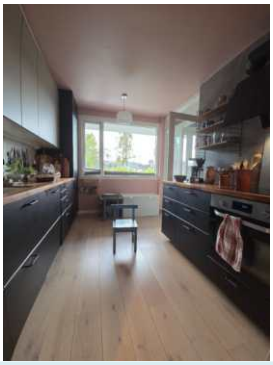
ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er utført med slette fronter og benkeplate i treverk. Kjøkkenet har en nedfelt stålvask med ettgreps-blandebatteri. Det er integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og stekeovn. Komfyrvakt og automatisk vannstoppesystem er montert. Innredningen er fagmessig montert. Det er litt slitasje på benkeplaten og en sprekk i benkeplaten over vasken.

Årstall: 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Rørene er besiktiget i rørfordelerskap.
Rørene er merket og rørfordelerskapet har synlig avrenning til gulv med vanntett gulv og sluk.

Årstall: 2015 **Kilde:** Faktura e.l

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er innvendig avløpsrør av plast. Kun synlig deler av avløpsrør er besiktiget og vurdert.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon. Det er ventiler i ytterveggene på soverom.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Boligen får ingen tilluft i stue eller kjøkken.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG IU Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvann (forbruksvann) leveres via felles varme- og varmtvannsinstallasjon, som er en del av byggets sentrale varmtvannssystem. Varmtvannstanken er plassert i fellesarealene og vedlikeholdes av sameiet/borettslaget. Systemet er en del av fellesanlegget og er ikke vurdert i denne rapporten.

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

Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Det er utført en visuell kontroll av anlegget som ikke kan sammenlignes med kontroll fra et firma med offentlig myndighet til å utføre elkontroller/elsjekker.
Det er ikke observert noen åpenbare avvik på anlegget.

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

Tilstandsrapport

Ukjent

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Det foreligger samsvarserklæringer på alt arbeid utført på elektrisk eie i regi av nåværende eier.

4. 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?
Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

7. 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

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

9. 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

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

11. 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?
Nei

Generell kommentar

Det ble utført en utvidet el-kontroll i 2023 uten alvorlige avvik.



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

Beskrivelse

- Det er ikke forskriftsmessig rekkverkshøyde på balkongen.

- Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter at det er utført radonmålinger, eller tiltak mot radon.
Vi anbefaler å utføre radonmålinger, eller å oversende dokumentasjon på utførte målinger som er nyere enn 10 år.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

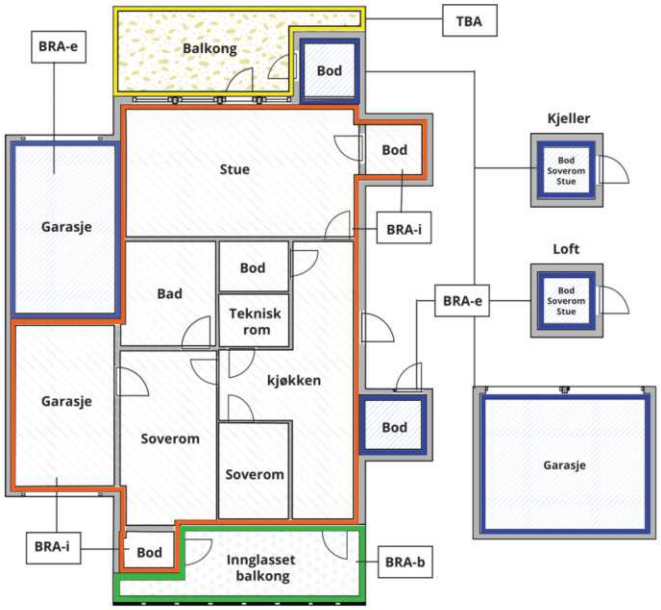
Hva er måleverdig areal?

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). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. 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

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	96	11		107	8
SUM	**96**	**11**			**8**
SUM BRA	**107**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Entré/gang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, kjøkken, stue, spisestue	Bod i fellesareal, bod i fellesareal	

Kommentar

Leiligheten er medregnet som BRA-i (internt bruksareal).
Boder utenfor leiligheten er medregnet som BRA-e (eksternt bruksareal).
Balkong er medtatt som TBA (terrasse- og balkongareal).

Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023. Boligen kan ha sjakter, og piper som tas med som internt bruksareal (viser til kasse på badet) . Bodarealer som ligger i fellesarealer med disposisjonsrett kan endres av boligselskapet.
Opplysninger vedr bruksrett til boder er oppgitt av eier. Vedtekter kan endre eiers rettighet til bod/rom i fellesareal.
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."

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger er mottatt og gjennomgått. Boligen har sin opprinnelige planløsning. Det er gjort noen endringer på plassering av inventar på badet.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se nærmere omtale i rapporten.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.5.2026	Marius Jonassen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	11	720		21	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Fjordveien 75 A

Hjemmelshaver

Sollie Miriam Jacobsen, Sollie Torbjørn

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Svært attraktiv og idyllisk beliggenhet på Nedre Høvik med kort avstand til sjøen med badestrender og båthavn. Barnevennlige omgivelser med flere barnehager i området og kun 2 min gange til Høvik Verk barneskole. Kort vei til alt du trenger i hverdagen

Adkomstvei

Fra Oslo: Kjør inn på E18 i Frogner fra Rv162. Følg E18 til Fv156 i Stabekk. Ta avkjøringen 14 fra E18. Ta Høviksvingen og Sandviksveien til Fjordveien i Sandvika

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannforsyning

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med gress og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det kan være heftelser på eiendommen, en evt. kjøper anbefales å lese grunnboken

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Det er ikke opplyst om noen vesentlige avvik i selgers egenerklæringsskjema.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.05.2026	

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

Les rapporten nøye og spesielt avsnitt som gjelder elektrisk. Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget. Vi ber derfor om at den leses nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte. Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Dersom det er presiseringer eller ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest. Si i fra om det er feil som bør rettes opp i taksten.
Elektrisk anlegg er kun vurdert på dokumentasjon og åpenbare feil.
Oppdraget er utført av en ekstern takstingeniør som ikke har en relasjon til oppdragsgiver. Takstingeniøren følger det regelverk og de etiske regler Norsk takst har fastsatt for medlemmene.
Opplysninger om oppgraderinger/utskiftninger og årstall for dette er gitt av eier eller datostempling på produkter.
Marius Jonassen har deltatt på befaring for dette oppdraget.
Magne Jonassen er hovedansvarlig takstingeniør.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 04.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Bærum	Oppdragsnr.	7260211
Addresse	Fjordveien 75 A		
Postnr.	1363	Sted	HØVIK
Selgers navn	Torbjørn Sollie		
Selgers navn	Miriam Jacobsen Sollie		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2021

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

5år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:
T S
M J

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

og ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Rejlers Elsikkerhet AS, 11.07.2023

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen avvik

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Sporadisk observert sølvkre på bad, ikke opplevdes sjenerende

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 04.05.2026

Signert av *Torbjørn Sollie*

Signert av *Miriam Jacobsen Sollie*

Initialer selger:
T S
M J

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Fjordveien 75A, 1363 HØVIK**	
Dato for energimerking **11.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-294146**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **6688721**
Gårdsnummer **11**	Bruksnummer **720**
Seksjonsnummer **21**	Bruksenhetsnummer **H0101**



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 **1963**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **107,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **96,0 m²**
Oppvarmet etasje **5**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **221,09 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **219,65 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **22 165 kWh**

Fjordveien 75A, 1363 HØVIK

Detaljering

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

Fjordveien 75A, 1363 HØVIK

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 5: 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: 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 7: 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 8: 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 9: 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 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 utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: 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 16: 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 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

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

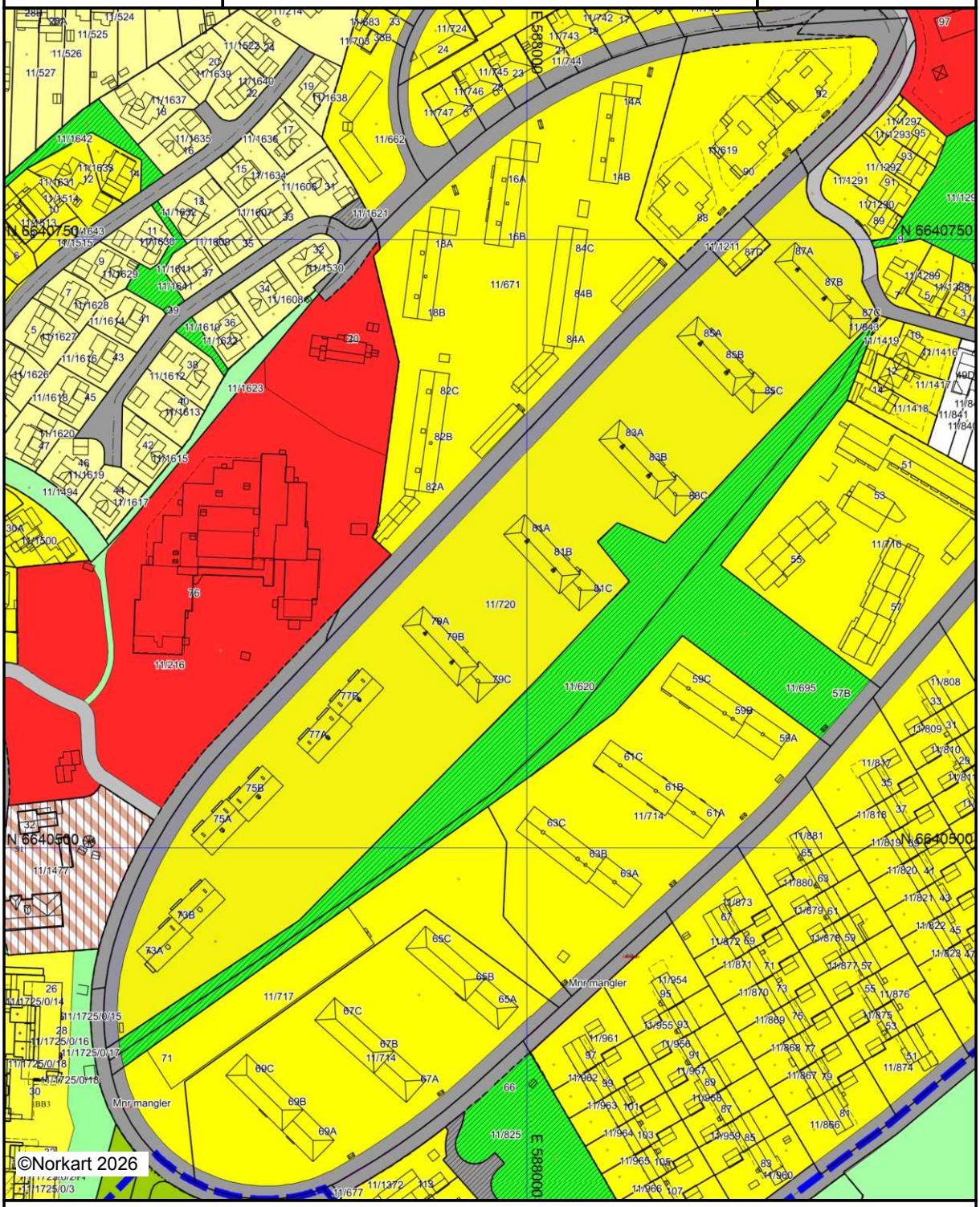
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 11/720/0/21
Adresse: Fjordveien 75A
Dato: 29.04.2026
Målestokk: 1:2500

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
- Område for kontor
- Offentlig barnehage
- Offentlig undervisning (skole,universitet mv.)

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

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
- Park
- Turveg
- Anlegg for lek

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §
- Bevaring av bygninger og anlegg

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Fellesareal for garasjer
- Annet fellesareal for flere eiendommer

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198
- Annet kombinert formål

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198
- Grense for bevaringsområde

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
- Boligbebyggelse, frittliggende småhus
- Boligbebyggelse, konsentrerte småhus
- Boligbebyggelse, blokker
- Kontor
- Idrettsanlegg
- Energianlegg
- Nærmere angitte uteoppholdsarealer
- Kombinert bolig, forretning og kontor
- Kombinert forretning og tjenesteyting

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang- og sykkelveg
- Annen veggrunn, teknisk anlegg
- Annen veggrunn, grøntarea
- Hovednett for sykkel
- Parkering
- Parkeringshus eller -anlegg

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1
- Naturområde
- Turveg
- Friområde
- Park

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Båndlegging etter lov om kulturminner

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PB
- Angitthensyngrense
- Båndleggingggrense eksisterende
- Bestemmelsegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert støyskjerm
- Regulert støttemur
- Vegstegning / fysisk sperre
- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift kotehøyde
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

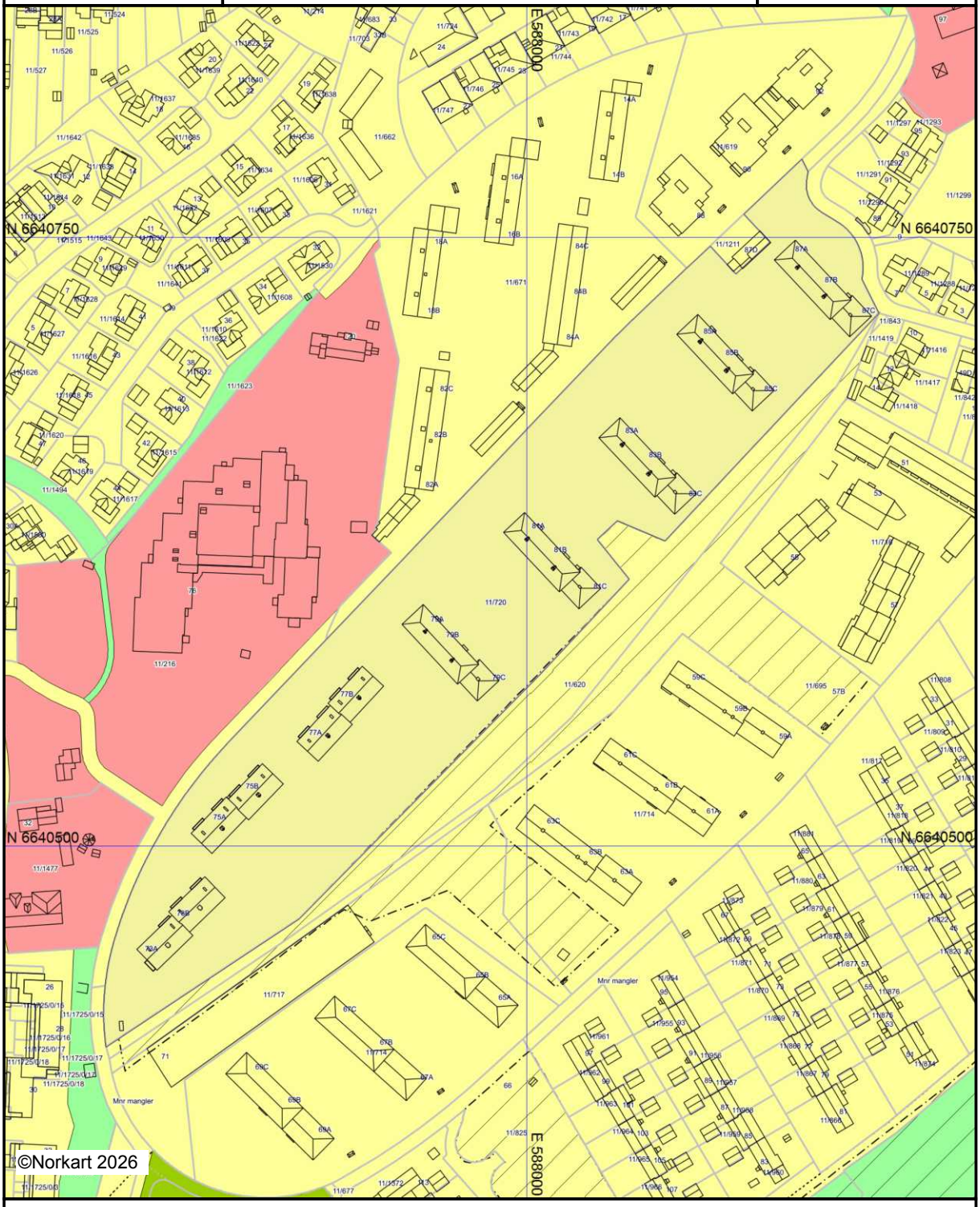
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 11/720/0/21
Adresse: Fjordveien 75A
Utskriftsdato: 29.04.2026
Målestokk: 1:2500

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



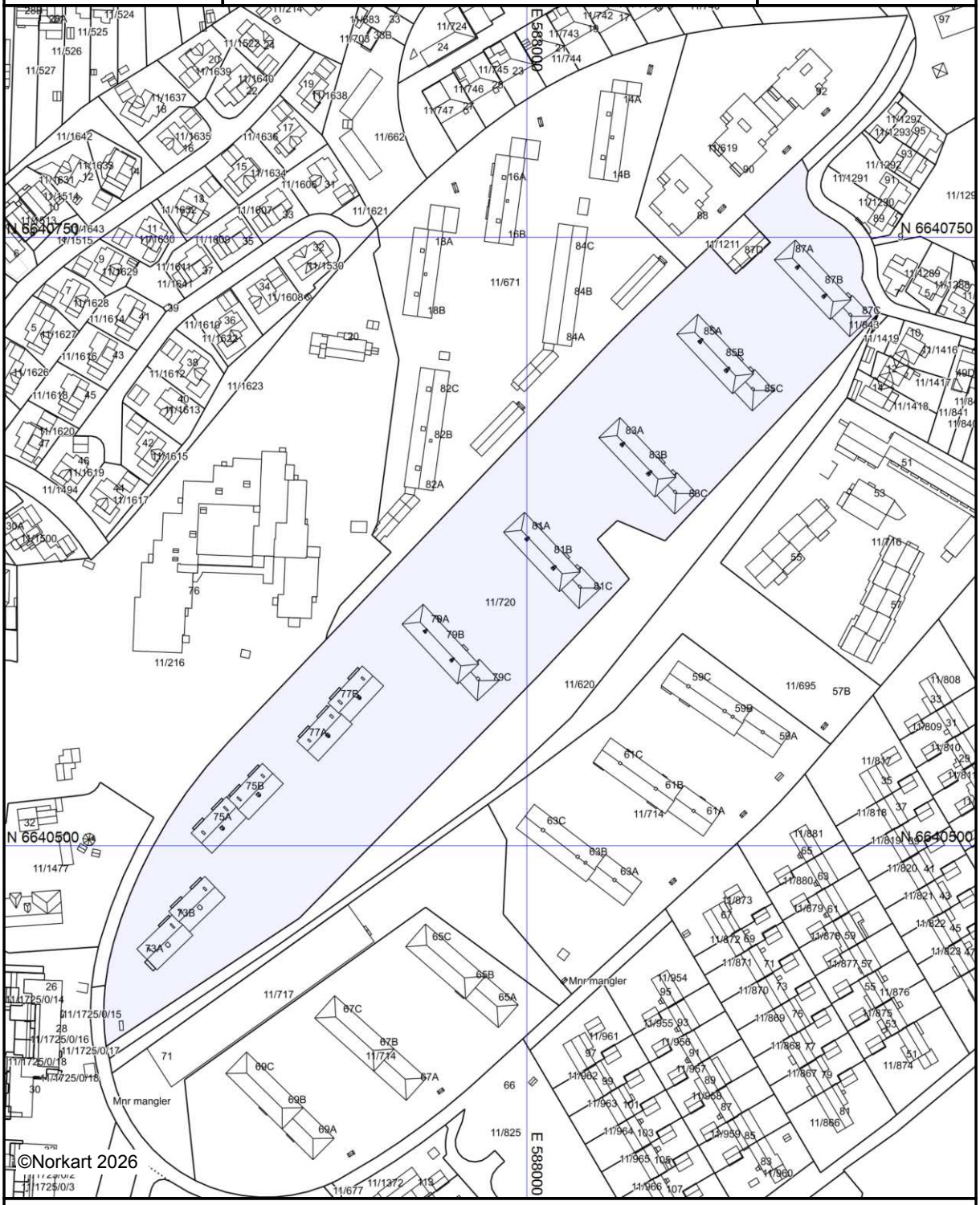
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 11/720/0/21
Adresse: Fjordveien 75A
Utskriftsdato: 29.04.2026
Målestokk: 1:2500

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

Reguleringsplan grense

Planforslag (Regulerings- og bebyggelsesplan

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

Utskriftsdato: 29.04.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	11	**Bruksnr.**	720	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	21
Adresse	Fjordveien 75A, 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** 96 m^2 **KPAngittHensyn** Hensyn grønnstruktur **KPHensynsonenavn** H540
	Delareal 28 851 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

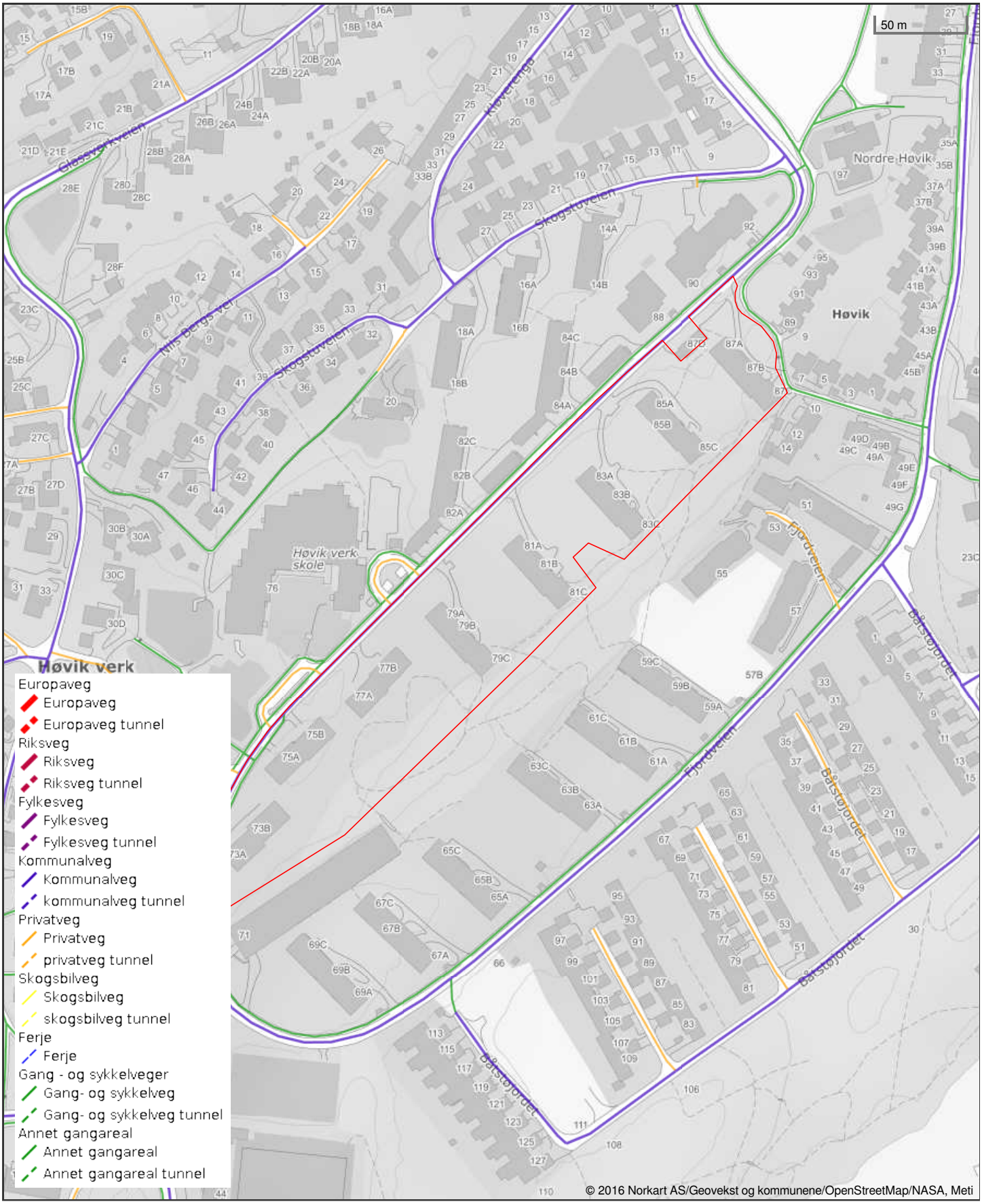
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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** 2 496 m^2 **Formål** Kjørevei
	Delareal 26 355 m^2 **Formål** Blokkbebyggelse

Utskriftsdato: 29.04.2026

Vegstatuskart for eiendom 3201 - 11/720//



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

Utskriftsdato: 29.04.2026

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

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

Gnr	11	**Bnr**	720	**Fnr**	0	**Snr**	21
Adresse	Fjordveien 75 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**					
1960/956	Blokk	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
2003/2090	Heis/rulletrapp	☑	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
2019/6437	Fjordveien 75 B - trappeheis	☑	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
2026/7317	Fjordveien 75 A - brannalarmanlegg	☐	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.

Skatteetaten

Dato
29.04.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

PROCONET AS
Postboks 22
1375 BILLINGSTAD

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3201 BÆRUM

Gnr 11 Bnr 720 Fnr 0 Snr 21

Eiendommens adresse:

Fjordveien 75A, 1363 HØVIK

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 1 656 197
Som sekundærbolig:	kr 6 624 788

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Privatmegleren Bærum AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Att.: Merete Gardal

Deres ref.: 7260211
Vår ref.: 030-75-021 Morten Henriksen 04.05.2026

Seksjon 021 i Sameiet Høvikåsen

Deres henvendelse vedrørende salgsoppdrag på ovennevnte bolig er mottatt, og vi kan opplyse følgende:

Boligselskap:	Sameiet Høvikåsen
Org.nr.:	923137165
Seksjonsnr. / leilighetsnr.:	021
Forsikringsselskap:	Protector Forsikring asa
Polisenr.:	4020163-1.2
Eier:	Sollie, Torbjørn Sollie, Miriam Jacobsen
Adresse:	Fjordveien 75 A, 1363 HØVIK

Ligningsmessig fordeling:

Andel fellesgjeld pr 31.12.2025	246 964
Andel formue pr 31.12.2025	32 251

Felleskostnader pr måned:

RENHOLD	110,00
FELLESKOSTNADER	5 028,00
TV/INTERNETT (HVORAV KR 269,- I INTERNETT)	524,00

Totale felleskostnader pr. mnd: 5 662,00

Vennligst sjekk evt. restanse ved oppgjør. Eventuelt forfalte, ikke betalte krav på eierseksjonen pr. dags dato: 5 742,00

Langsiktig gjeld:

Se vedlagte nedbetalingsplan.

Kontaktinformasjon
Styreleder: Kaare Finbak,
Mobil: 97057721
E-post: kaare@finbak.no

Andre opplysninger

Se Lettstyrt.
Selger eier p-plass i Parkeringshuset Sameie. Se Lettstyrt for mer info om sameiet. Årlig avgift kr 5000,- til sameiet. Vi tar eierskiftegebyr på kr 2.800, -+ mva for eierskiftet. Kjøper vil få utstedt nytt andelsbevis.

Viktig informasjon til megler:
PHM Forvaltning AS er kun forretningsfører for dette boligselskapet. For øvrige opplysninger vedrørende boligselskapet viser vi til selgers opplysningsplikt. Eventuelt utover dette må boligselskapets styre kontaktes. Opplysninger gitt i dette brev og i boligopplysningsrapport er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall og den informasjon som fremkommer av disse boligopplysningene. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte tall eller informasjon i boligopplysningene og det som fremgår av andre dokumenter eller informasjon selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter/opplysninger det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Boligopplysningsrapporten inneholder ikke detaljer om hva som dekkes av felleskostnadene. Dette fremkommer av regnskapet, noe megler og selger bes merke seg.

Melding fra megler ved salg:
Salgsmeldingen må inneholde fødsels- og personnummer, overtagelsesdato, e-postadresse og mobilnummer til kjøper(e). Vi må også få oppgitt selgers nye adresse.

Det er viktig å oppgi e-postadresser til alle nye eiere.
Vi må ha dette for utsending av ligningsoppgaver og for tilgang til boligselskapets portalløsning.

Eierskiftemelding må sendes til forvaltning@phm.no

NB! Ny eier får tilsendt fakturaer for felleskostnader fra og med påfølgende måned etter overtagelse, og skal ikke bruke selgers fakturaer/KID-nummer.

Omkostninger:
Vårt eierskiftegebyr er p.t. kr. 6.725,- inkl. mva., og ettersendes når melding om salg er mottatt. Pr. 01.01.2027 vil det bli foretatt en regulering av eierskiftegebyr og reguleringen vil være gjeldende for alle pågående eierskifter.

Med hilsen
PHM Forvaltning AS

Morten Henriksen /S/

Husordensregler
Sameiet Høvikåsen

Innholdsfortegnelse

Del 1 - Generelle regler 3

1. Innledning, formål og omfang 3
2. Relevante regler beskrevet i vedtektene 3
3. Trær og beplantning m.v. 3
4. Barns lek 3
5. Strøm 3
6. Vaskeriene 3
7. Teppebanking 4
8. Søppel og avfall 4
9. Kjellerboder 4
10. Låsing 5
11. Lufting 5
12. Personlige eiendeler 5
13. Bruk av leiligheten - hensyn til andre 5
14. Oppussing 5
15. Utvendig utstyr 6
16. Oppvarming 6
17. Skader, mangler, feil ved anlegget 6
18. Grilling 6
19. Parkering 6
20. Klager 6
21. Adgang til loft 6

Del 2 - Særskilte regler 7

Fjordveien 73 7

Fjordveien 75 7

Fjordveien 77 7

Fjordveien 79 7

Fjordveien 81 7

Fjordveien 83 7

Fjordveien 85 7

Fjordveien 87 7

Elektriske vifter på avtrekket i badet 7

Revisjon:

Dato	Godkjenning
7.5.2019	Førstegangs godkjenning i forbindelse med etablering av det nye Sameie Høvikåsen
3.2.2020	Endring av paragraf 9, Kjellerboder i styremøte 3.2.2020
5.3.2020	Endring av paragraf 18, Parkering i styremøte 5.3.2020
2.7.2020	Mulig inspeksjon av kjellerboden
5.7.2020	Adgang til loft
9.2.2022	Klager og diverse kosmetiske endringer
16.5.2023	Lagt til punkt 14 Oppussing

Del 1 - Generelle regler

1. Innledning, formål og omfang

Disse husordensreglene gjelder for alle blokkene Fjordveien 73 - 87 i Sameiet Høvikåsen. Husordensreglene kommer i tillegg til vedtektene for Sameiet Høvikåsen.

Styret i sameiet fastsetter husordensreglene i samsvar med vedtektene.

Der de enkelte blokkene har særskilte tillegg er disse beskrevet i del 2 - Særskilte regler.

Forslag til endring fremmes til Styret i sameiet fortrinnsvis gjennom blokkens lokale representant eller kontaktperson der styremedlem ikke er valgt.

Endringer i husordensreglene vedtas med simpelt flertall i et beslutningsdyktig styre.

2. Relevante regler beskrevet i vedtektene

Vedtektene §3 omhandler forholdet mellom seksjonseierne og er ikke gjentatt her, med mindre det er avvik eller særskilte regler i Del 2. Disse reglene gjelder bl.a.:

- Fellesarealer (§3.3)
- Helse Miljø og Sikkerhet (§3.4)
- Elektrisk anlegg (§3.5)
- Dyrehold (§3.7)

3. Trær og beplantning m.v.

Bygninger og ytre anlegg (trær, beplantninger, trapper og rekkverk) skal behandles skånsomt.

4. Barns lek

De foresatte må tilse at barna ved lek eller på annen måte ikke forårsaker skade. Utvendig tørkestativ skal ikke benyttes som lekeapparat.

5. Strøm

Beboerne må passe på at det ikke sløses med elektrisk strøm. Lyset i kjelleren skal være slukket når ingen oppholder seg der. Varmeovnene i oppgangen skal være på maksimum 10 grader i vinterhalvåret, og varmeovnene i vaskerommet skal være på maksimum 13 grader i vinterhalvåret. Varmeviften på tørkerommet skal ikke stå på unødvendig lenge.

6. Vaskeriene

For bruk av vaskerienes gjelder de oppslåtte bestemmelser.

Vaskeriet skal kun benyttes i samsvar med tidspunktene og retningslinjene som er oppslått på vaskeriet.

Vaskerienes utstyr, d.v.s. vaskemaskin, tørkerom og annet elektrisk utstyr kan benyttes mot en avgift satt av sameiets styre. Bruk av vaskeriet skal meddeles til lokal representant.

Barn har ikke adgang i vaskeriet uten tilsyn.

Hunder har ikke adgang til vaskeriene.

7. Teppebanking

Risting og banking av tepper og lignende skal ikke skje fra vindu eller balkong.

8. Søppel og avfall

Avfall skal sorteres og legges i søppelhuset, eller leveres på miljøstasjoner og returpunkter. Avfall skal aldri hensettes på utsiden av søppelhuset eller lagres midlertidig i fellesområder (oppgang, kjellergang eller uteområdene).

Avfall skal sorteres i henhold til regelverk til enhver tid gjeldende i Bærum kommune. Til matavfall benyttes grønne poser beregnet for bruken.

Restavfall skal pakkes godt inn, slik at pakken tåler å bli sluppet ned i container i søppelhuset.

Matrester som f.eks. rotfrukter skal aldri kastes ut som mat for rådyr, dette er også mat for rotter.

Plast og papir /papp legges i egne beholdere. Dette må brettes eller klippes opp for at det skal være tilstrekkelig plass.

Glass og metall leveres på miljøstasjon utsatt av Bærum kommune (nærmeste er miljøstasjon er ved Høvik kirke).

Mindre mengder elektronisk avfall kan leveres på Meny.

For øvrig kan større mengder avfall, elektronisk avfall og spesialavfall leveres på gjenvinningsstasjonen på ISI.

9. Kjellerboder

Ildsfarlige eller eksplosive stoffer skal ikke oppbevares i kjelleren. Det er kun tillatt å benytte permanente elektriske installasjoner som dypfryser/kjøleskap/vinskap i kjellerbodene mot en årlig avgift fastsatt av sameiets styre. Styret i sameiet har mulighet til å utføre inspeksjon i kjellerbodene for å sikre at det ikke oppbevares noe der som er i konflikt med HMS planen til Sameiet Høvikåsen.

Ovennevnte installasjoner skal kun benyttes direkte i stikkontakt i egen bod. Montering av el- uttak i bod tas hånd om av den enkelte seksjonseier og arbeidet må utføres av autorisert elektriker.

Lading av batterier eller annen form for bruk av elektriske apparater er ikke tillatt. Røyking og bruk av åpen flamme er ikke tillatt.

Det må luftes godt ut om sommeren. Åpne vinduer skal ha fluenetting. Om vinteren skal vinduene være lukket.

10. Låsing

Ytterdørene skal alltid være låst. Det samme gjelder for dører til kjellerne. Døren til vaskeriet skal alltid holdes lukket.

11. Lufting

Vinduene i oppgangene må ikke settes opp i regn og vind. Den som åpner et vindu, er ansvarlig for å lukke det.

12. Personlige eiendeler

Fottøy, klær, møbler, bildekk og lignende skal ikke etterlates eller oppbevares i trappeoppganger, kjeller eller kjellernedganger. Dette gjelder ikke sykler.

Barnevogner og mindre gjenstander til daglig bruk for små barn kan settes under kjellertrappen.

13. Bruk av leiligheten - hensyn til andre

Leiligheten skal brukes slik at det ikke volder ulempe og ubehag for andre beboere. Ved sang og musikk og ved bruk av TV og radio må det vises rimelig hensyn. Det bør sørges for lyddempende underlag (filtknotter) for høyttalere, piano og lignende. Høyttalere må ikke festes til veggen mot naboleiligheten uten at veggen er skjermet mot lyd-gjennomgang.

Etter kl. 23.00 bør det være vanlig nattero. Støyfrembringende håndverk skal på forhånd varsles beboerne i blokken. Arbeidet avsluttes kl. 20.00.

Ved større selskapelige arrangementer og støyende arbeid av en viss varighet bør de nærmeste naboene forhåndsvarsles.

På søndager og helligdager er det støyforbud.

14. Oppussing

Seksjonseier skal varsle naboer om støyende arbeid med angivelse av varighet.

Det tillates kun faglærte håndverkere (Ref. vedtektene.)

Arbeid som tenkes å involvere bærende elementer, er søknadspliktig til Bærum kommune og skal varsles om til styret.

Støyende arbeid som pigging, boring, banking, sliping, etc. kan utføres på ukedager 08-16. Lørdager 8-14. Søndager og helligdager skal det ikke være støyende arbeid.

Tidspunkt for pigging skal forhåndsvarsles til alle de øvrige beboerne i hele blokken.

Skrot/avfall kan plasseres i container/henger på gårdsplassen og fraktes vekk så snart som mulig, senest etter 1 uke. Skrot som lagres lenger, vil bli fjernet av sameiet, og seksjonseier vil bli fakturert. Søppelhus skal ikke benyttes til avfall fra oppussing.

Oppståtte skader som følge av oppussing på fellesareal, i oppganger eller ute, skal repareres av seksjonseier

15. Utvendig utstyr

Eksteriørmessige forandringer skal ikke finne sted uten styrets samtykke.

16. Oppvarming

Varmepumpe er ikke tillatt. Installasjon av vedovn eller peisinnsats må utføres av faglært håndverker.

17. Skader, mangler, feil ved anlegget

Skader mangler og feil skal meddeles lokal representant eventuelt til styret.

18. Grilling

Grilling er generelt tillatt forutsatt at en tar tilbørlig hensyn til naboer. Grilling med kullgrill, bålpanne eller lignende er ikke tillatt på balkongen grunnet brannfaren, gassgrill eller elektrisk grill kan benyttes.

Gassbeholder skal kun oppbevares på balkongen. Gassbeholder skal aldri oppbevares i kjelleren.

19. Parkering

Innkjøring til boligblokkene er bare tillatt når det foreligger påtrengende behov og kun for nødvendig av-/pålessing. Det er ikke lov til å parkere utenfor boligblokkene. Innkjøring bør ikke skje i tidsrommet kl. 23.00 - kl. 07.00. Det er forbudt å lade el-bil eller el-sykkel med strøm fra bygget. Overtredelse av parkeringsforbudet representerer et mislighold som gir grunnlag for erstatning knyttet til fjerning av bilen.

20. Klager

Klager over brudd på husordensreglene håndteres fortrinnsvis direkte mellom beboerne. Ved behov tas det kontakt med lokal representant eventuelt med styret.

Klaging i form av banking i vegg, rør og lignende skal ikke forekomme.

21. Adgang til loft

Opphold på loft er kun tillatt i forbindelse med nødvendig tilsyn og vedlikehold.

Av hensyn til brannsikkerheten er det er ikke tillatt at det lagres på loftet, og loftslukene skal til enhver tid være forsvarlig stengt.

-oo0oo-

Del 2 - Særskilte regler

Fjordveien 73
Ingen særskilte regler

Fjordveien 75
Ingen særskilte regler

Fjordveien 77
Ingen særskilte regler

Fjordveien 79
Ingen særskilte regler

Fjordveien 81
Ingen særskilte regler

Fjordveien 83
Ingen særskilte regler

Fjordveien 85
Ingen særskilte regler

Fjordveien 87
Elektriske vifter på avtrekket i badet
Det er ikke tillatt å installere elektriske vifter på avtrekket i badet.
Ventilasjonssystemet er ikke konstruert for bruk av vifter, og installasjon av vifter kan derfor spre støy og fuktighet til de andre leilighetene.

-oo0oo-

VEDTEKTER
SAMEIET HØVIKÅSEN

Innholdsfortegnelse

1. Formål **2**

2. Sameieandeler **2**

3. Forholdet mellom seksjonseierne **2**

3.1 Rettslig råderett *2*

3.2 Fysisk råderett *2*

3.3 Fellesarealer *3*

3.4 Helse, Miljø og Sikkerhet (HMS) *3*

3.5 Elektrisk anlegg *3*

3.6 Parkering *4*

3.7 Dyrehold *4*

4. Kostnader **4**

5. Mislighold **4**

6. Styring av Sameiet Høvikåsen **5**

6.1 Styret *5*

6.2 Lokal representant *5*

6.3 Ansvar styrerepresentant/lokal representant *5*

7. Valgkomité **5**

8. Årsmøtet **6**

9. Andre bestemmelser **6**

Revisjon: **6**

1. Formål

Sameiets formål er å ivareta felles interesser i forbindelse med feste og drift av «Sameiet Høvikåsen», gnr. 11, bnr. 720 i Bærum kommune, ved å forestå regnskapsførsel, drift (vaktmestertjenester), vedlikeholdstjenester og forsikring - gjeldende utvendige og innvendige fellesarealer.

Tjenesteytingen skal oppfylle kravene i den til enhver tid gjeldende eierseksjonsloven eller annen lovgivning som får anvendelse for boligseksjonseier.

Seksjonseierne er forpliktet til å følge vedtektene og husordensreglene, og overtredelse av disse er å anse som brudd på seksjonseiernes forpliktelser overfor sameiet. Sameiestyret utformer husordensreglene.

2. Sameieandeler

Fjordveien 73 - Fjordveien 77: Seksjonseierne deler rettigheter og forpliktelser etter sameiebrøken, som utgjør 15/1920 for alle seksjonseierne.

Fjordveien 79 - Fjordveien 87: Seksjonseierne deler rettigheter og forpliktelser etter sameiebrøken, som utgjør 12/1920 for seksjonseiere i oppgang A og B og 16/1920 for seksjonseiere i oppgang C.

Der leiligheter slås sammen gjelder summen av de opprinnelige seksjonseierbrøkene.

3. Forholdet mellom seksjonseierne

3.1 Rettslig råderett

Den enkelte seksjonseier rår som eier over seksjonen. Vedkommende kan fritt overdra, leie ut eller pantsette sin seksjon. Overdragelse og utleie krever styrets forutgående godkjenning. Beboere som skal leie ut leiligheten, skal i tillegg levere utfylt skjema «Melding om utleie av leilighet» til styreleder i sameiet.

En seksjonseier kan bare eie inntil 2 seksjoner enten personlig eller gjennom et selskap. For øvrig gjelder eierbegrensningene i henhold til eierseksjonslovens til enhver tid gjeldende regler.

Som sikkerhet for seksjonseiernes økonomiske forpliktelser overfor sameiet har sameiet panterett i hver seksjon for inntil kr. 10.000 med prioritet etter 80 % av seksjonens belåningsverdi til enhver tid. Seksjonseierne er forpliktet til å godta en forhøyelse av dette beløpet, dersom en forringelse av pengeverdien gjør dette rimelig.

3.2 Fysisk råderett

Seksjonene skal benyttes til boligformål og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for andre seksjoner. Fellesanleggene og innvendige fellesarealer må ikke nyttes slik at andre seksjonseiere unødig og urimelig hindres i bruken av anleggene slik det er avtalt eller forutsatt. Den enkelte seksjonseier er forpliktet til å holde sin seksjon forsvarlig vedlike, slik at det ikke oppstår skade, fare for skade eller ulempe for de øvrige seksjonseiere. Unnlater en seksjonseier dette, kan sameiet - for seksjonseiers

regning - sørge for at nødvendig vedlikehold blir utført eller foreta skadeavvergende utbedringer. Dersom det oppstår kostnader eller utlegg for sameiet i denne forbindelse, og seksjonseier ikke refunderer beløpet, vil reglene om tvangsfravikelse i § 5 gjelde tilsvarende.

Utskifting av vinduer er seksjonseiers ansvar. Vedlikehold av vinduer, inn - og utvendig er seksjonseiers ansvar.

Sameiet kan gi praktisk bistand i forbindelse med gjennomføring av utvendig vedlikehold, der et er behov for bruk av tekniske innretninger så som lift, stillaser o.l.

I den enkelte leilighet, skal det kun benyttes autoriserte håndverkere for arbeid som krever autorisasjon i VVS/våtrom og på det elektriske anlegget.

Seksjonseiere er ansvarlige for at vedlikehold og utskiftinger av El-, VVS og andre anlegg tilfredsstiller myndighetenes krav til slike anlegg, og ikke påfører sameiet og andre seksjonseiere skader og/eller ulemper.

Det skal brukes blandebatterier med tilbakeslagsventil.

3.3 Fellesarealer

Utvendige og innvendige fellesarealer skal holdes forsvarlig vedlike. Sameiestyret treffer avgjørelser om eiendommens ytre vedlikehold og vedlikehold av fellesrom. Styret fastsetter farge, materialer og utforming hva gjelder fasader, balkonger, vinduer, markiser, entré- og inngangsdører. Karmer og øvrig utforming av dør/inngang skal ikke synlig adskille seg fra de øvrige inngangsdører i oppgangene, og dørene skal slå innover. Endringer vedrørende dører og karmer krever sameiestyrets godkjennelse.

Ved bytte av inngangsdør til leiligheten skal den ha klassifisering som tilfredsstiller

gjeldende brann og lydkrav.

3.4 Helse, Miljø og Sikkerhet (HMS)

Styret har ansvar for utarbeidelse og vedlikehold av HMS plan for «Sameiet Høvikåsen». Den enkelte seksjonseier har ansvaret for at entrédøren til leiligheten er brannklassifisert i henhold til gjeldende teknisk forskrift ved dørskifte. Seksjonseierne plikter å ha påbudt, godkjent utstyr for røykvarsling og for slukking av brann i egen leilighet, i henhold til gjeldende HMS-plan for «Sameiet Høvikåsen». Seksjonseier har ansvar for at det til enhver tid er fri adgang til rømningsvei gjennom brannluker og for fri tilgang til fastmonterte brannstiger på balkongene.

3.5 Elektrisk anlegg

Ved oppgradering av det elektriske anlegget i alle tidligere seksjoner ble det lagt til rette for oppgradering av eget anlegg med hovedsikringer med maksimalt 2 x 32 A strømstyrke. Ytterligere økning er ikke mulig uten kostbar oppgradering av strøminntaket. Det pålegges seksjonseierne en plikt til å sørge for at nevnte, nåværende maksimale grense overholdes, og ved en overdragelse av seksjonen at ny eier gjøres oppmerksom på denne bestemmelsen.

3.6 Parkering

Innkjøring til boligblokkene er bare tillatt når det foreligger påtrengende behov og kun for nødvendig av-/pålessing. Det er ikke lov til å parkere utenfor boligblokkene. Innkjøring bør ikke skje i tidsrommet kl. 23.00 - kl. 07.00. Det er forbudt å lade EL-bil med strøm fra bygget.

3.7 Dyrehold

Beboere med husdyr må til enhver tid sørge for at dyrene ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Hund kan kun etterlates i leiligheten dersom den kan være alene uten å bjeffe eller hyle. Hunder skal føres i bånd på eiendommen. Eier plikter å gjøre rent etter sitt husdyr både ute og i oppgangen. Ved brudd på disse reglene kan styret forby vedkommende å ha husdyr.

4. Kostnader

Kostnader til drift av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, fordeles mellom seksjonseierne basert på sameiebrøken, jfr. § 2.

Når styret i sameiet utfører vedlikeholdsarbeider, påkostninger eller andre tiltak for sameiet, skal kostnadene fordeles i henhold til sameiebrøken. Den enkelte seksjonseier skal betale et a konto-beløp (felleskostnadene) til sameiet til dekning av sin andel av kostnader for vedlikeholdsarbeider, påkostninger eller andre tiltak som utføres av sameiets styre. A konto-beløpet kan også dekke avsetning av midler til et vedlikeholdsfond for fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre tiltak.

Sameiets styre skal sørge for regnskapsførsel og revisjon i henhold til de til enhver tid gjeldende regler for dette.

5. Mislighold

Hvis en seksjonseier, til tross for skriftlig advarsel, vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 38. 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 brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven, kapittel 13, jfr. eierseksjonsloven § 39. En begjæring om tvangsfravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmenn-prosess. Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

6. Styring av Sameiet Høvikåsen

6.1 Styret

Sameiet ledes av et styre, som er bemyndiget til å opptre på sameiets vegne i alle forhold som går inn under sameiets formål, og som følger av eierseksjonsloven. Styret skal bestå av 5-8 medlemmer som velges på ordinært årsmøte for 2 – to – år av gangen. I tillegg så skal det velges 2 vararepresentanter som velges for 2– to – år av gangen. Disse kan tre inn i styret som fullverdige medlemmer om noen av de andre i styret trer ut, for eksempel ved utflytting fra sameiet. Sammensetningen av styret skal være basert på egnethet, behov og kompetanse. Styreleder velges særskilt, og for et år av gangen. Det skal bestrebes kontinuitet i styret. Det betyr at ikke hele styret skal være på valg samtidig.

Styreleder skal sørge for at styret holder møter så ofte som nødvendig. Styret skal utarbeide referater fra møtene. Styrereferatet skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene. Styret er beslutningsdyktig når minst 3 – tre – styremedlemmer i tillegg til styreleder er til stede. For gyldig beslutning kreves simpelt flertall for et vedtak. Ved en eventuell stemmelikhet teller styreleders stemme dobbelt.

Styret skal sørge for at vedlikehold, drift og forvaltning av sameiet blir ivaretatt i henhold til lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Sameiet forpliktes ved underskrift av styreleder og minst ett styremedlem i fellesskap. Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to eller flere styremedlemmer i fellesskap.

6.2 Lokal representant

. Dersom en blokk ikke er representert i sameiets styre, utnevner blokken en blokkrepresentant for en periode på ett år.

I tilfelle styret skal behandle en sak som særskilt gjelder en aktuell blokk, skal blokkrepresentanten ha anledning til å gi innspill til aktuelle saker og/eller delta i styremøtet. Blokkrepresentanten skal ha tilgang til møteagenda og styreprotokollene.

6.3 Ansvar styrerepresentant/lokal representant

Styremedlem eller lokal representant skal være lokal HMS-representant i blokken. Vedkommende skal være ansvarlig for dugnader, forvaltning av det årlige beløp som hver enkelt blokk har til disposisjon, kunne ta kontakt med vaktmester, samt ivareta andre spesifikke oppgaver for den enkelte blokk.

7. Valgkomité

I det ordinære årsmøtet skal det velges to seksjonseierseksjonseiere som skal utgjøre en valgkomité.
Disse velges for ett år av gangen. Det skal tilstrebes at valgkomiteen består av tidligere styremedlemmer. Styret i Sameiet skal beslutte valgkomiteens godtgjørelse. Valgkomitéen skal fremme forslag til styrerepresentanter basert på innstilling til representant fra hver av blokkene, jfr. §6.2. Dersom det ikke kan stilles kandidat fra en blokk skal valgkomiteen fremme en innstilling som sikrer en styresammensetning i samsvar med §6.1.

Komitéen skal tilstrebe å finne kandidater med best kunnskap og utfyllende kompetanse til styret. I tillegg skal det tilstrebes bred sammensetning med hensyn på alder, kjønn og bosted. Kandidater som fremmes av valgkomiteen på årsmøtet, skal være forespurt og ha sagt seg villige til å stille til valg. Komitéen skal også fremme forslag om honorar til dem som sitter i styret. Komitéen konstituerer seg selv og utpeker selv sin leder.

8. Årsmøtet

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. En seksjonseier kan representere andre seksjonseiere i årsmøtet med skriftlig og datert fullmakt.

Styret innkaller til ordinært årsmøte, som skal avholdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Sammen med innkallingen, som skal skje skriftlig med minst 8 – åtte – og høyst 20 – tjue – dagers varsel, oversendes forslag som skal behandles på møtet. Skal et forslag som etter lov eller vedtekter må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Seksjonseiere som selv ikke bruker seksjonen, har krav på skriftlig innkalling.

Årsmøtet skal velge styre for sameiet og særskilt styrets leder. Styret skal sørge for at seksjonseierne får årsoppgjør med revisjonsberetning og styrets forslag til budsjett for sameiet før årsmøtet, slik at den enkelte seksjonseier kan forberede seg til behandlingen av ovennevnte i årsmøtet.

Dersom styret finner det påkrevet, kan det innkalles til ekstraordinært årsmøte med minst 5 – fem – dagers varsel. Tilsvarende gjelder dersom minst 1/10 av seksjonseiere skriftlig krever avholdelse av ekstraordinært årsmøte og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet. Det skal føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møteleder og en seksjonseier som velges av årsmøtet blant dem som er til stede. I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Beslutninger treffes med alminnelig flertall i forhold til de angitte stemmene, hvis ikke annet er bestemt ved lov eller vedtekter. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Årsmøtet kan vedta endringer i sameiets vedtekter. For vedtektsendringer kreves minst 2/3 av de avgitte stemmer.

9. Andre bestemmelser

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

Revisjon:

30.04.2019	Godkjent på stiftelsesmøtet Sameiet Høvikåsen
08.08.2019	Godkjent av ekstraordinært årsmøte for Sameiet Høvikåsen
18.06.2021	Godkjent av årsmøte for Sameiet Høvikåsen
02.06.2022	Godkjent av årsmøtet for Sameiet Høvikåsen

04.06.2024	Godkjent av årsmøte for Sameiet Høvikåsen
30.05.2025	Godkjent av årsmøte for Sameiet Høvikåsen

Protokoll

Årsmøte 2025

Sameiet Høvikåsen

Tidsrom	27. mai. 12:00 - 30. mai. 12:00
Invitasjon sendt	15. mai. 16:52
Møteform	Digitalt
Møteleder	Morten Henriksen
Referent	Morten Henriksen
Protokollvitne	Else Steenberg Barth

Kommentar
Kombinert av fysisk informasjonsmøte og digital avstemming via Lettstyrt

Lettstyrt

1. Konstituering

1.1. Godkjenning av innkalling

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Innkallingen ble godkjent med 42 stemmer for og 1 stemme mot.

1.2. Godkjenning av dagsorden

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Dagsordenen ble enstemmig godkjent.

1.3. Møteleder

Morten Henriksen

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Morten Henriksen ble valgt som møteleder.

1.4. Referent

Morten Henriksen

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Morten Henriksen ble valgt som referent.

1.5. Protokollvitner

Else Steenberg Barth

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Else Steenberg Barth ble valgt som protokollvitne.

1.6. Tellekorps, antall deltagere med stemmerett og antall fullmakter

Flertallskrav
Orienteringssak

Kommentar
40 seksjonseiere stemte digital. 3 seksjonseiere stemte via stemmeseddel, hvorav en med fullmakt. Totalt 43 seksjonseiere deltok i avstemmingen.

2. Årsmelding 2024

Beskrivelse
Styrets innstilling: Årsmeldingen for 2024 anbefales godkjent.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Forslag 3
Blank

Vedtak
Årsmeldingen for 2024 ble godkjent med 41 stemmer for. 2 stemte blankt.

3. Regnskap 2024 og budsjett 2025

Beskrivelse
Styrets innstilling:
Resultatregnskapet for 2024, som viser et underskudd på kr 1.396.455,-, anbefales godkjent.
Budsjettet for 2025 anbefales tatt til orientering.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Forslag 3
Blank

Vedtak
Regnskapet for 2024 ble godkjent med 41 stemmer for. 2 stemte blankt.

Budsjettet for 2025 ble tatt til orientering.

4. Honorar til styret og revisor

Beskrivelse
Valgkomitéen foreslår at styrehonorar for perioden 2024-25 justeres etter KPI for 2024 på 2,3%, og settes til totalt kr. 270.000,-, som tilsvarer ca. kr. 1.900,- pr seksjon.
Komiteen foreslår videre at styret selv fordeler honoraret slik praksis er i sameiet.

Honorarnota fra revisor refereres.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Forslag 3
Blank

Vedtak
Styrehonorar på totalt kr 270.000,- ble godkjent med 40 stemmer for. 2 stemte mot og 1 stemte blankt.

5. Innkommende sak - Utarbeidelse av beredskapsplan

Beskrivelse
Forslag til vedtak:
Det etableres et utvalg for å utarbeide en beredskapsplan som ivaretar sameiets medlemmer felles behov når omstendighetene krever det.

Styrets innstilling: Styret anbefaler at forslaget avvises og at hver enkelt beboer ivaretar sitt eget behov for beredskap.
Styret vil følge myndighetskrav vedrørende sameiers beredskap, samt eventuelle pålegg om beredskapsordninger.

Det er viktig at beboere er nøye med hvordan man oppbevarer eget beredskapslager, slik at man unngår å tiltrekke seg skadedyr, øker brannfare eller vannskader eller annen ulempe for sameiet.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For forslagsstillers forslag

Forslag 2
For styrets innstilling

Forslag 3
Blank

Vedtak
Styrets innstilling ble vedtatt med 33 stemmer. Forslagsstillers forslag fikk 8 stemmer og 2 stemte blankt.

6. Saker fra styret

6.1. Sak fra styret – Endring av vedtektenes § 3.3

Beskrivelse
Forslag til vedtak:

Følgende setning legges til i slutten av Vedtektenes paragraf 3.3:
"Ved bytte av inngangsdør til leiligheten skal den ha klassifisering som tilfredsstiller gjeldende brann og lydkrav."

Flertallskrav
2/3 dels flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

Forslag 3
Blank

Vedtak
Styrets forslag til endring i vedtektenes § 3.3 ble vedtatt med 42 stemmer for. 1 stemte blankt.

6.2. Godtgjørelse av blokkrepresentantene for 2024/2025

Beskrivelse
Styret foreslår at blokkrepresentantene godtgjøres med NOK 5.700, - hver.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

Forslag 3
Blank

Vedtak
Styrets forslag til godtgjørelse til blokkrepresentantene, på kr 5.700,- per representant, ble vedtatt med 38 stemmer for. 2 stemte mot og 3 stemte blankt.

6.3. Godtgjørelse av valgkomitéen for 2024/2025

Beskrivelse
Styret foreslår at valgkomitéen godtgjøres med NOK 7.500, - som fordeles likt mellom medlemmene.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

Forslag 3
Blank

Vedtak
Styrets forslag til godtgjørelse til valgkomitéen, på kr 7.500 per medlem, ble vedtatt med 39 stemmer for. 2 stemte mot og 2 stemte blankt.

6.4. Valg av to medlemmer til valgkomitéen

Beskrivelse
Vi har dessverre ikke klart å få kandidater til denne funksjonen. Vi håper at 2 av seksjonseierne kan stille seg til disposisjon for denne oppgaven.

Flertallskrav
Orienteringssak

Kommentar
En kandidat har meldt seg. Styret sender ut mer informasjon.

6.5. Blokkrepresentanter for kommende periode (2025-2026)

Beskrivelse
Følgende seksjonseiere har takket ja til å være blokkrepresentanter i kommende periode (2025-2026):
Marte Brødremoen Torper FV 73
Per Oscar Næss FV 77
Else Sandeggen FV 85

Flertallskrav
Orienteringssak

Kommentar
Styret informerte om hvem som hadde takket ja til å være blokkrepresentanter for kommende periode.

7. Valg

Styreleder

Kaare Finbak (For 1 år)

Vedtak
Kaare Finbak ble gjenvalgt for 1 år med 40 stemmer.

Styremedlem (3 til valg)

Helge Andreas Birkeland (For 2 år)
Ivar Nielsen (For 2 år)
Johan Henrik Vister (For 2 år)

Vedtak
Helge Andreas Birkeland og Ivar Nielsen ble gjenvalgt for 2 år med hhv 42 og 39 stemmer, og Johan Henrik Vister ble valgt som nytt styremedlem for 2 år med 40 stemmer.

Signaturer

Else Steenberg Barth /sign	30.05.2025 16:56
Morten Henriksen /sign	30.05.2025 15:06



ORDINÆRT ÅRSMØTE 2025

Sameiet Høvikåsen

Tid: Mandag 26.05.2025, kl. 18:00

Sted: Høvik verk skole

Til seksjonseierne:
Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameiet Høvikåsen

Tid: Mandag 26.05.2025, kl. 18:00
Sted: Høvik verk skole

Årsmøtet vil bli avholdt som en kombinasjon mellom fysisk og digitalt møte. Det vil avholdes et informasjonsmøte hvor alle årsmøtesakene vil bli gjennomgått. Etter at dette møtet er avholdt vil avstemmingen bli gjort på Lettstyrt. Alle seksjoner har en stemme, uavhengig av deltakelse på informasjonsmøtet. De seksjonseierne som synes det er vanskelig å stemme digitalt kan avgi sin stemme på det fysiske møtet. Dette gjøres ved at man får utlevert en stemmeseddel på det fysiske møtet, stemmer og leverer stemmeseddelen til Forretningsføreren som vil logge stemmene inn i Lettstyrt i etterkant av møtet.

SAKSLISTE

1. Konstituering

1.1 Godkjenning av innkalling
1.2 Godkjenning av dagsorden/saksliste
1.3 Valg av møteleder
1.4 Valg av protokollfører
1.5 Valg av protokollvitne
1.6 Opptelling av oppmøtte seksjonseiere og fullmakter/stemmesedler

2. Årsmelding fra styret

3. Årsregnskapet for 2024

4. Godtgjørelse til styret og revisor

5. Innkommende saker

5.1 Sak fra seksjonseier – Utarbeidelse av beredskapsplan

6. Saker fra styret

6.1 Sak fra styret – Endring av vedtektenes § 3.3
6.2 Godtgjørelse av blokkrepresentantene for 2024/2025
6.3 Godtgjørelse av valgkomitéen for 2024/2025
6.4 Valg av to medlemmer til valgkomitéen
6.5 Blokkrepresentanter

7. Valg

7.1 Valg av styreleder
7.2 Valg av tre styremedlemmer

Bærum, 16.05.2025
Styret

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på årsmøtet:

Sak 1: Konstituering

1.1 Godkjenning av innkalling
Det foreslås å godkjenne innkallingen

1.2 Godkjenning av dagsorden/saksliste
Det foreslås å godkjenne sakslisten

1.3 Valg av møteleder
Morten Henriksen velges som møteleder

1.4 Valg av protokollfører
Morten Henriksen velges som protokollfører

1.5 Valg av protokollvitne
Else Steenberg Barth velges som protokollvitne

1.6 Protokollfører foretar opptelling av innleverte stemmesedler og sørger for at disse registreres i Lettstyrt som avgitte stemmer.

Sak 2: Årsmelding fra styret

Årsmelding for 2024 følger vedlagt og anbefales godkjent.

Sak 3: Årsregnskapet for 2024

Resultatregnskap 2024, balanse pr. 31.12.2024 og budsjett for 2025 følger vedlagt.

3.1 Forslag til vedtak

Resultatregnskapet for 2024, som viser et underskudd på kr 1.396.455,-, anbefales godkjent.

Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter sameiet har hatt, er medtatt i det fremlagte regnskapet.

3.2 Budsjettet for 2025 anbefales tatt til orientering.

Sak 4: Godtgjørelse til styret og revisor

Valgkomitéen foreslår at styrehonorar for perioden 2024-25 justeres etter KPI for 2024 på 2,3%, og settes til kr. 270.000,-, som tilsvarer ca. kr. 1.900,- pr seksjon.

Komiteen foreslår videre at styret selv fordeler honoraret slik praksis er i sameiet.

Honorarnota fra revisor refereres.

Sak 5: Innkommende saker

5.1 Sak fra seksjonseier Ditlef Knudsen - Utarbeidelse av beredskapsplan

Mål/hensikt:
At sameie vårt utarbeider en beredskapsplan som er felles for alle beboere, dvs. vil f.eks. definere/beskrive tiltak som vil ivareta behov for sanitær og varme når strøm og vannforsyning faller bort i en lengre periode. Det vises f.eks. til "Beredskap i felleskap i borettslag og sameier?" skriv fra NBBL.

Begrunnelse:
Ivaretakelse av egen/personlig beredskap kan ikke dekke alle behov i en bosituasjon som et sameie er.

Forslag til vedtak:
Det etableres et utvalg for å utarbeide en beredskapsplan som ivaretar sameiets medlemmer felles behov når omstendighetene krever det.

Fra styret:

I Beredskap i felleskap i borettslag og sameier? av NBBL står det blant annet:

Du kan bruke fellesarealer og arealer du har eksklusiv bruksrett til, som leiligheten eller boden din, til det som er vanlig bruk for denne typen arealer. Dette følger både av borettslagsloven og eierseksjonsloven. Du kan derfor benytte boden eller boligen din til lagring av en del av din beredskap, men det er flere ting du må huske på.

Du må bruke boden eller boligen på en måte som ikke er til unødvendig skade eller ulempe for dine naboer. Dersom din vannbeholder lekker vann fra loftsboden og ned i leiligheten under, vil du kunne bli ansvarlig for tapet naboen lider gjennom de vannskader som oppstår. Lagring av større mengder mat i en bod, kan tiltrekke seg skadedyr dersom det ikke er lagret på riktig måte. Du kan heller ikke lagre større mengder gass i boden. Gass skal lagres stående, på et stabilt underlag, og det skal være god avstand til antennelseskilder. Gass skal ikke lagres i kjelleren, siden propan er tyngre enn luft. Dette vil kunne utsette dine naboer for en unødvendig risiko. Å lagre gass i en rotete kjellerbod vil derfor være forbudt og i strid med reglene, og et mislighold av dine plikter som eier av bolig i borettslag eller sameier.

Som boligeier må du heller ikke bruke fellesarealene slik at det er til skade eller ulempe for dine naboer. Mange tror for eks. at man kan sette en bokhylle eller seng, som ikke får plass i egen bod, i fellesarealene. Mange tror også at man kan etablere en form for garderobe på gangen utenfor leiligheten, ofte på grunn av lite plass i egen entre. Dette er imidlertid ikke tillatt, og kan stenge for rømningsveier, samt utgjøre fare dersom disse gjenstander antennes og avgir giftig røyk i det som ellers skal være en trygg rømningsvei. Styret kan imidlertid sette av arealer i

fellesarealene til felles lagring av større gjenstander dersom man har mulighet til dette. Dette kan være praktisk for møbler eller vinteropplag av sykler.

Er man forpliktet til å etablere felles løsninger i borettslag og sameier?

Det foreligger ikke noen offentligrettslig forpliktelse for styret til å sikre den enkelte boligeiers beredskap. Man vil imidlertid kunne ha stor nytte av et samarbeid, og man vil kunne oppnå en bedre beredskap i fellesskap enn det den enkelte beboer kan alene. Styret må selvfølgelig vurdere dette opp mot andre forpliktelser og annen bruk av fellesarealene, men det er sannsynlig at beboerne vil oppfatte dette som et positivt tiltak.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at forslaget avvises og at hver enkelt beboer ivaretar sitt eget behov for beredskap.

Styret vil følge myndighetskrav vedrørende sameiers beredskap, samt eventuelle pålegg om beredskapsordninger.

Det er viktig at beboere er nøye med hvordan man oppbevarer eget beredskapslager, slik at man unngår å tiltrekke seg skadedyr, øker brannfare eller vannskader eller annen ulempe for sameiet.

Sak 6: Saker fra styret

6.1 Sak fra styret – Endring av vedtektenes § 3.3 (NB! krav om 2/3 flertall!)

Bytte av inngangsdører til leilighetene i Sameiet Høvikåsen

Sameiet fikk gjennomført en Brannteknisk Tilstandsanalyse og i den etterfølgende rapporten var et av avvikene relatert til inngangsdørene til leilighetene.

Enkelte dører til boenheter mangler merking/sertifisering for branndør og er antakelig fra byggeår. Byttes ut med nye branndører, B30S.

Eierne av dørene det gjelder er adressert og dørene vil bli byttet. For at det ikke skal være tvil om at det stilles krav til klassifiseringen av dørene ved et eventuelt bytte av dør ønsker styret at dette legges inn i vedtektene under § 3.3 Fellesarealer- Denne paragrafen vil da bli slik, der den nye setningen er lagt til underst.

3.3 Fellesarealer

Utvendige og innvendige fellesarealer skal holdes forsvarlig vedlike. Sameiestyret treffer avgjørelser om eiendommens ytre vedlikehold og vedlikehold av fellesrom. Styret fastsetter farge, materialer og utforming hva gjelder fasader, balkonger, vinduer, markiser, entré- og inngangsdører. Karmer og øvrig utforming av dør/inngang skal ikke synlig adskille seg fra de

øvrige inngangsdører i oppgangene, og dørene skal slå innover. Endringer vedrørende dører og karmer krever sameiestyrets godkjennelse.

Ved bytte av inngangsdør til leiligheten skal den ha klassifisering som tilfredsstiller gjeldende brann og lydkrav.

Forslag til vedtak

Følgende setning legges til i slutten av Vedtektenes paragraf 3.3

Ved bytte av inngangsdør til leiligheten skal den ha klassifisering som tilfredsstiller gjeldende brann og lydkrav.

6.2 Godtgjørelse av blokkrepresentantene for 2024/2025
Styret foreslår at blokkrepresentantene godtgjøres med NOK 5.700, - hver.

6.3 Godtgjørelse av valgkomitéen for 2024/2025
Styret foreslår at valgkomitéen godtgjøres med NOK 7.500, - som fordeles likt mellom medlemmene.

6.4 Valg av to medlemmer til valgkomitéen

Vi har dessverre ikke klart å få kandidater til denne funksjonen. Vi håper at 2 av seksjonseierne kan stille seg til disposisjon for denne oppgaven.

6.5 Orienteringssak - Følgende seksjonseiere har takket ja til å være blokkrepresentanter i kommende periode (2025-2026):

Marte Brødremoen Torper	FV 73
Per Oscar Næss	FV 77
Else Sandeggen	FV 85

Sak 7: Valg

Valgkomiteen har hatt ett fysisk møte og jevnlig telefonisk kontakt. Valgkomiteen har ved styret sendt ut informasjon og bedt aktuelle kandidater melde seg.

Valgkomiteen har hatt kontakt med aktuelle kandidater, og kommet frem til følgende innstilling:

7.1 Valg av styreleder

Kandidat til valg: Kaare Finbak (gjenvalg for ett år)

7.2 Valg av tre styremedlemmer

Kandidater til valg: Helge Andreas Birkeland (gjenvalg for to år), Ivar Nielsen (gjenvalg for to år) og Johan Henrik Vister (nytt medlem for to år)

Samlet styre foreslås således slik:

Kaare Finbak	83	Styreleder	2025-2026	Innstilt gjenvalgt for ett år
Else Steenberg Barth	79	Styremedlem	2024-2026	Ikke på valg
Ivar Nielsen	81	Styremedlem	2025-2027	Innstilt gjenvalgt for to år
Helge Andreas Birkeland	83	Styremedlem	2023-2025	Innstilt gjenvalgt for to år
Ellen Sofie Borner	87	Styremedlem	2024-2026	Ikke på valg
Johan Nicklas Welhaven	75	Styremedlem	2024-2026	Ikke på valg
Johan Henrik Vister	85	Styremedlem	2025-2027	Nytt medlem for to år
Varamedlemmer:				
Åse Langballe	87	Vara	2024-2026	
Asbjørn Christoffer Haugerud	83	Vara	2024-2026	

ÅRSMELDING FRA SAMEIET HØVKÅSEN 2024

Styret har i 2024 bestått av følgende:

1. halvår:

Kaare Finbak, F83, styreleder

Andreas Birkeland, F83

Ivar Nilsen, F81

Tore Erling Liengen, F79

Else Steenberg Barth, F79

Thomas Haarde, F75

2. halvår:

Kaare Finbak, F83, styreleder

Ellen Borner, F87

Andreas Birkeland, F83

Ivar Nilsen, F83

Else Steenberg Barth F79

Johan Nicklas Welhaven F75

De blokkene som ikke har representant i styret, har en blokkrepresentant:

Marte Brødremoen Torper, F73

Per Oscar Næss, F77

Mari Sørli, F85

Styret hadde i 2024 11 møter. Anders Sætre har fungert som referent. Følgende saker ble behandlet i løpet av året:

1.Blandebatterier

Det ble avdekket problemer med varmtvann i hele F75. Dette viste seg å skyldes blandebatterier uten tilbakeslagsventil. 5 seksjonseiere ble pålagt å skifte til godkjente blandebatterier, og problemet ble løst. Krav om godkjente blandebatterier med tilbakeslagsventil ble tatt inn i Husordensreglene.

2. Brannvern

Det ble inngått avtale med Oslo Brannkonsult AS om utarbeidelse av Brannteknisk Tilstandsanalyse. Denne og fraviksrapport ligger i sin helhet på Lettstyrt, under dokumenter.

Det ble gitt unntak fra branninspektør når det gjelder slagretningen til inngangsdørene. Det betyr at sameiet slipper å kjøpe nye inngangsdører, men kan beholde de gamle eikedørene, som er originale og har arkitektonisk verdi. Vi slapp også unna et mulig pålegg om at dørene inn til leilighetene burde vært selvlukkende. Alle disse dørene må være brannsikre. Sameiet ble imidlertid pålagt å skifte ut kjellerdørene til brannsikre og selvlukkende dører. Arbeidet ble gjort av Ansnes og Asker Lås februar/Mars 2025.

3. Peiser og pipeavtrekk

Etter innspill fra forrige årsmøte ble det igangsatt spørreundersøkelse som gjelder bruk av peis, hvordan ildstedet i leilighetene fungerte med hensyn til trekk. Det viste seg at de som hadde åpen peis, ikke overraskende til dels hadde store problemer med trekk jo høyere opp i etasjene man var, og at mange av disse peisene ikke var i bruk. De som hadde fått satt inn innsats, var derimot i det alt vesentlige svært fornøyde. Det ble innhentet tilbud på avtrekksvifte fra Exodraft. Avtrekksvifte på topp pipe vil forbedre trekken. Beboerne fikk tilbud om å kunne, for egen regning, bestille takvifte gjennom sameiet. To og to beboere måtte gå sammen, dvs de som har samme pipeløp. Resultatet var at 2 takvifter ble montert.

Samtidig ble det undersøkt mulighet for felles tilbud om peisinnsats. Sameiet fikk en avtale med Peishuset Kolsås, som kunne gi 15% rabatt. Peisinnsatser ble montert i flere leiligheter og med stor suksess. I leiligheter med åpne peiser som tidligere ikke var i bruk, har man nå innsatser som fungerer meget bra og som gir god oppvarming av leilighetene. Tilbud ligger på Lettstyrt. (Det ligger for øvrig også tilbud der fra Montér, med meget gode rabatter på diverse byggevarer.)

4. Strømforbruk fellesarealer

Panelovner som sto på i vaskerommet i F73, resulterte i betydelig høyere strømutgifter i denne blokken. Det ble vedtatt av ovner i vaskerom settes til maks 13 grader og10 grader i oppgangene.

5. Vedlikehold

Vedlikeholdsoppgaver gjennomført siste år

Prosjektet med utbedring av epoxybelegg og utskifting av defekte brannluker på balkonger er ferdigstilt. Det er skiftet ca. 25 stk defekt luker.

Vannlekkasje: Vannlekkasje ved påkobling fra kommunenes hovedledning inntraff rett før jul. Lekkasje oppsto som følge av feil igjenfylling av grøft etter kommunens tidligere arbeider med ledningen. Veien måtte graves opp og skal reasfalteres i løpet av våren 25.

Branndører kjellere: For å tilfredsstille gjeldende krav til brannsikring av våre bygg er det installert nye branndører i kjellerne i alle bygg. Arbeidene ble gjennomført på tid og til avtalt kostnad. Utskiftinga av låser er gjort som en del av prosjektet. De nye låsene er i nytt system som også vil bli benyttet ved utskifting av låser på inngangsdørene. Enkelte låser er byttet også i inngangsdører, og ved skifte av kommende låser vil låser fra det det nye systemet bli benyttet.

Baldakiner/inngangspartier: Problem med svertesopp i inngangspartier og under trapper i C-oppganger er utredet og vi er i gang med pilotløsning. Utskifting av maling vil gjennomføres på de øvrige blokkene ila 2025. Skader på betongdeler av fasadene skal også utbedres ila 2025.

6. HMS-planen

HMS-planene er oppdatert. Det er gjort forenklinger, og planen er knyttet til HMS i Lettstyrt. HMS-sjekklistene er gjengitt i HMS-planen. Når HMS-planen er godkjent, vil sjekklistene i Lettstyrt bli oppdatert. Ørnulf Wiig installasjon AS har foretatt Internkontroll av EL installasjon og Internkontroll av EL forgreninger i alle våre 8 blokker. Kontrollen resulterte i en del avvik, som er lukket og ingen avvik eksisterer på nåværende tidspunkt. HMS og da spesielt Sikkerhet er i fokus fra styret i Sameiet, også når det gjelder våre EL installasjoner.

Det ble sendt ut mail til beboerne om egenkontroll i leilighetene.

7. Balkonger

Det ble skiftet ut brannluker der hvor disse var defekte. Dette for å ivareta sikkerheten til beboerne i tilfelle brann. Det ble også skiftet epoxybelegg der hvor det tidligere belegget var blitt defekt, dette for å hindre fuktighet i betongen og betongskader.

8. Varmepumper

Det ble vedtatt at 5 leiligheter, dvs underetasjene i C-oppgangene F79-87 gis mulighet for unntak fra forbud mot å installere varmepumpe. Det må søkes tillatelse fra styret i hvert enkelt tilfelle.

9. Internett og TV

Det ble forhandlet frem ny avtale «Frihet Medium» med Telenor til samme kostnad (484,-) som tidligere og med nytt modem og ny ruter og oppsetting inkludert i prisen. Vi har en 12 måneders binding på denne avtalen og har allerede unngått en heving som Telenor har gjennomført.

10. Sikring gangvei - rekkverk

Det ble satt opp et nytt rekkverk, laget av ABVK på stien ned til Parkeringshuset. Høvikvollen og Høvik Verk Vel var velvillig med på å spleise på dette. Det ble satt opp et rekkverk fra Garda Sikring fra F79 og ned mot veien. Det ble satt opp tilsvarende rekkverk utenfor F87, C-oppgangen.

11. Økonomi

Regnskapet for 2024 viser et underskudd på kr 1 396 455.

Hovedgrunnen til underskuddet er gjennomføring av vedlikeholdsetterslepet. Ingen kostnader aktiveres i regnskapet, men utgiftsføres direkte. Om vi ser bort fra kostnadene ved vedlikeholdsetterslepet, som i regnskapet for 2024 er på kr 1 443 554 så er det et overskudd på kr 47.099, - på den ordinære driften.

På driftskontoen i banken sto det per 31.12.2024 kr. 1 551 526. Styret opprettet i 2023 en sparekonto for finansiering av prosjekter relatert til vedlikeholdsetterslepet og overførte resterende lånebeløp til denne kontoen. Gjenstående midler per 31.12.2024 kr. 3 033 389. kr. 109 822 av kostnaden til vedlikeholdsetterslepet var per 31.12.2024 finansiert fra driftskonto og ikke enda overført fra sparekontoen.

Korrigert for kostnaden til vedlikeholdsetterslepet er reell balanse på driftskontoen kr. 1 661 348 og balanse på sparekonto kr. 2 923 567.

Vi betalte avdrag på lån med kr. 307 053 i 2024.

Sameiet Høvikåsen har en ordinær drift som balanserer.

12. Opprydding

Det ble ryddet i fellesområder. Umerkede saker ble hentet av ABVK og kassert. Sykler, som ikke etter flere oppfordringer var merket med navn, ble donert til loppemarkedet på Høvik Verk skole.

13. Rotter

I F79 ble det oppdaget rotter i bunnledningen. Død rotte skapte fryktelig lukt i kjelleren. Problemet ble løst av Bærum Septik, som spylte rørene og tok videofilm av avløpet ut til veien. Kommunen ble kontaktet og bedt om å sette ut flere rottefeller. Det resulterte i at de flyttet en felle fra kummen utenfor 75 til utenfor 81. Mange rotter hadde gått i fellen, så det er viktig å følge med og rapportere til styret.

14. Belysning

Det tas sikte på å skifte ut belysning i oppgangene etter hvert som de gamle lampene blir defekte.

BankID Signing
Johan Nicklas Welhaven
2025-05-12
BankID Signing
Elsa Steenberg Barth
2025-05-12
BankID Signing
Ivar F. Nielsen
2025-05-13
BankID Signing
Ellen Solfe Somer
2025-05-13
BankID Signing
Kåre Finbak
2025-05-13
BankID Signing
Helge Andreas Birkeland
2025-05-13

Årsoppgjør 2024

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter

Sameiet Høvikåsen Org.nr. 923137165

Utarbeidet av PHM Forvaltning AS

Sameiet Høvikåsen

Resultatregnskap år 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Fellesinntekter		7 927 464	7 173 060	7 922 103	7 427 687
Garasje/parkeringsleie		12 678	10 590	10 600	13 200
Inntekter kabel-TV/ bredbånd		0	0	0	831 446
Andre inntekter	1	596 039	306 793	325 319	227 358
Sum inntekter		**8 536 181**	**7 490 443**	**8 258 022**	**8 499 691**
Kostnader					
Lønn	2	354 091	326 409	314 916	345 000
Kommunale avgifter		1 907 750	2 199 857	2 561 700	2 740 000
Strøm og varme		537 621	588 096	700 000	525 000
TV og bredbånd		820 293	764 523	795 100	830 544
Andre driftskostnader	3	380 820	224 108	208 000	247 000
Vaktmester og renhold	4	726 126	608 012	660 000	478 658
Reparasjon og vedlikehold	5	2 209 232	1 298 855	4 708 310	3 246 754
Honorarer	6	270 360	256 962	262 500	275 500
Forsikring		457 319	437 047	443 000	489 000
Andre kostnader	7	611 117	70 455	55 000	50 300
Sum kostnader		**8 274 728**	**6 774 323**	**10 708 526**	**9 227 756**
Driftsresultat		**261 453**	**716 120**	**-2 450 504**	**-728 065**
Finansinntekter/kostnader					
Finansinntekter		245 473	161 585	75 000	80 000
Finanskostnader		1 903 381	1 669 581	1 908 000	1 889 000
Sum finans	8	**-1 657 908**	**-1 507 996**	**-1 833 000**	**-1 809 000**
Resultat		**-1 396 455**	**-791 876**	**-4 283 504**	**-2 537 065**

Sameiet Høvikåsen

Balanse 2024

	Note	2024	2023
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Garasje		30 000	30 000
Andre anleggsmidler		548 242	548 242
Sum anleggsmidler	**9**	**578 242**	**578 242**
Omløpsmidler			
Kundefordringer		8 569	94 213
Forskuddsbetalte kostnader		176 784	663 633
Sum fordringer	**10**	**185 352**	**757 846**
Sum Bankinnskudd, kontanter ol	**11**	**4 558 516**	**6 088 426**
Sum omløpsmidler		**4 743 869**	**6 846 272**
Sum eiendeler		**5 322 111**	**7 424 514**

Sameiet Høvikåsen

Balanse 2024

	Note	2024	2023
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		-20 248 568	-20 248 568
Årets resultat		-1 396 455	0
Sum egenkapital	**12**	**-21 645 023**	**-20 248 568**
Gjeld			
Andel egenkapital i fellesanlegg		25 000	25 000
Gjeld kredittinstitusjoner	13	26 349 896	26 656 949
Sum langsiktig gjeld		**26 374 896**	**26 681 949**
Leverandørgjeld		374 882	611 286
Kortsiktig gjeld til det offentlige	14	921	902
Forskudd fra kunder	14	150 914	80 892
Skyldige lønnskostnader	14	408	408
Påløpte renter	14	0	157 564
Annen kortsiktig gjeld	14	65 113	140 079
Sum kortsiktig gjeld		**592 237**	**991 132**
Sum egenkapital og gjeld		**5 322 111**	**7 424 514**

HØVIK,
Sameiet Høvikåsen

Kaare Martin Finbak Styrets leder	Ivar Frenning Nielsen Nestleder	Else Steenberg Barth Styremedlem
Helge Andreas Birkeland Styremedlem	Johan Nicklas Welhaven Styremedlem	Ellen Sofie Borner 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 Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renhold	256 032	203 271	257 819	147 758
Vaskeri	40 607	37 500	37 500	54 000
Strøm fryseboks	24 870	18 000	18 000	25 600
Annen driftsrelatert inntekt	278 828	48 021	12 000	0
Andre driftsinntekter	-4 297	0	0	0
Sum andre inntekter	**596 039**	**306 793**	**325 319**	**227 358**

Note 2 Lønnskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Lønn	46 334	36 177	26 000	26 000
Godtgjørelse til styre	264 000	250 000	250 000	275 000
Arbeidsgiveravgift	43 757	40 232	38 916	44 000
Sum lønnskostnader	**354 091**	**326 409**	**314 916**	**345 000**

Boligselskapet har ingen ansatte og dermed ingen krav til OTP.

Note 3 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Skadedyr sanering	25 174	14 417	13 000	21 000
Brannsentral	20 344	0	0	21 000
Vakthold	0	440	0	0
Container	5 111	0	0	0
Nøkler. låser, navneskilt etc	2 919	0	15 000	40 000
Div driftskostnader	0	2 568	10 000	0
Vintertjenester	99 763	106 834	110 000	115 000
Uteområder	83 474	93 657	55 000	50 000
Vaktmester	144 266	0	0	0
Driftsmateriale	0	6 193	5 000	0
Telefon	-232	0	0	0
Sum andre kostnader	**380 820**	**224 108**	**208 000**	**247 000**

Note 4 Vaktmester og renhold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renhold	299 930	303 036	345 000	147 758
Vaktmester tilllegg	62 986	10 395	10 000	5 900
Vaktmester fast	363 210	294 580	305 000	325 000
Sum vaktmester og renhold	**726 126**	**608 012**	**660 000**	**478 658**

Note 5 Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold	0	14 284	10 000	0
Vedlikehold VVS	36 921	0	0	25 000
Vedlikehold elektro	157 117	0	10 000	25 000
Vedlikehold uteområde	265 779	679	0	222 000
Reparasjon og vedlikehold	263 366	0	0	0
Vedlikeholdsetterslep	1 443 554	1 075 158	4 570 810	2 871 254
Vedlikehold VVS	0	23 105	15 000	0
Vedlikehold elektro	0	101 891	0	0
Vaskerianlegg	6 740	24 748	0	0
Brannvernutstyr	0	22 431	22 500	23 500
Vedlikehold oppg 73	10 092	9 740	10 000	10 000
Vedlikehold oppg 75	6 350	0	10 000	10 000
Vedlikehold Oppg 77	2 890	3 840	10 000	10 000
Vedlikehold Oppg 79	3 872	6 214	10 000	10 000
Vedlikehold Oppg 81	4 043	2 029	10 000	10 000
Vedlikehold Oppg 83	2 382	0	10 000	10 000
Vedlikehold Oppg 85	1 058	6 007	10 000	10 000
Vedlikehold Oppg 87	5 068	8 730	10 000	10 000
Sum vedlikehold	**2 209 232**	**1 298 855**	**4 708 310**	**3 246 754**

Note 6 Honorarer

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjonshonorar	18 615	16 054	20 000	21 000
Forretningsførsel	184 636	171 752	180 000	192 000
Honorar for juridisk bistand	0	62 500	62 500	62 500
Honorar annet	67 109	6 656	0	0
Sum honorar	**270 360**	**256 962**	**262 500**	**275 500**

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

Note 7 Andre kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Datakostnader	11 697	1 574	3 000	1 800
Møter, kurs, oppdatering o.l.	0	4 937	5 000	0
Porto	65	226	1 000	0
Kontingent HL	3 100	2 900	3 000	3 500
Kontingent, andre	28 600	28 600	30 000	30 000
Gave, ikke fradragsberettiget	642	0	0	0
Festeavgift	535 023	0	0	0
Øreavrunding	-29	0	0	0
Bank	26 399	31 818	10 000	10 000
Annen kostnad	5 620	400	3 000	5 000
Øre/kroneavrunding	0	0	0	0
Sum andre kostnader	**611 117**	**70 455**	**55 000**	**50 300**

Note 8 Finans

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Annen renteinntekt	165 495	89 983	30 000	30 000
Renter og purregebyr kunder	5 267	187	0	0
Renteinntekt eier	15 648	0	0	0
Renteinntekt lån til tomteeier	15 648	31 296	0	0
Annen finansinntekt Utbytte	43 415	40 119	45 000	50 000
Sum finansinntekter	**245 473**	**161 585**	**75 000**	**80 000**
Annen rentekostnad	1 585 705	1 669 581	1 908 000	1 889 000
Annen rentekostad 3	156 172	0	0	0
Annen rentekostad 4	161 504	0	0	0
Sum finanskostnader	**1 903 381**	**1 669 581**	**1 908 000**	**1 889 000**
Sum finans	**-1 657 908**	**-1 507 996**	**-1 833 000**	**-1 809 000**

Note 9 Anleggsmidler

Balanseført 31.12.2024

Bygning	30 000
Lån til tomteeier	521 600
Lån til tomteeier P-Hus	26 642
Sum	**578 242**

Boligselskapets eiendom avskrives ikke.

Note 10 Fordringer

Fordringene er vurdert til pålydende. Fordringene består av:

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Kundefordringer	-142 345	13 321
Kunderestanse	150 914	80 892
Sum kundefordringer	**8 569**	**94 213**
Forskuddsbetaling til	0	21 606
Forskuddsbetalt forsikring	-30 852	445 319
Forskuddsbetalt kabelTV og	207 636	196 708
Sum andre fordringer	**176 784**	**663 633**
Sum fordringer	**185 352**	**757 846**

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

Note 11 Bank

Bankinnskudd består av boligselskapets driftskonto kr 1 525 126
Sparekonto 3 033 389

Note 12 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Egenkapital 01.01	-20 248 568	-19 456 691
Årets resultat	-1 396 455	-791 876
Egenkapital 31.12	**-21 645 023**	**-20 248 568**

Sameiet har negativ egenkapital. Sameiet har gjennomført rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekter som innebærer at sameiet har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten som dette medfører, er blitt finansiert ved låneopptak.

Note 13 Langsiktig gjeld

Handelsbanken 8397 71 85669		
Renter 31.12.24: 5,45%, løpetid 30 år		
Opprinnelig 2022	27 000 000	
Nedbetalt tidligere	343 051	
Nedbetalt i år	307 053	
Lånesaldo 31.12		26 349 896
Beregnet innfrielsesdato: 02.12.2052		
Sum langsiktig gjeld		**26 349 896**

Note 14 Kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Forskuddstrekk	280	280
Skyldig arbeidsgiveravgift	583	565
Påløpt arbeidsgiveravgift på	58	58
Forskudd fra kunder	150 914	80 892
Skyldig feriepenger	408	408
Påløpt rente	0	157 564
Annen kortsiktig gjeld	65 113	140 079
Sum annen kortsiktig gjeld	**217 355**	**379 846**

BDO AS
Bygdøy allé 2
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til årsmøte i Sameiet Høvikåsen

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Høvikåsen.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember2024 • Resultatregnskap 2024 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• 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 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.

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

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)

FULLMAKT

Dersom du ikke kan møte på årsmøtet kan du møte ved fullmektig.
Ønsker du ønsker å benytte denne retten kan fullmakten under benyttes.

FULLMAKT
Vennligst bruk blokkbokstaver ved utfylling.

Jeg, ... er eier av seksjon nr. i

sameiet .....

Jeg kan ikke møte på årsmøtet den ...../..... – 2025, og gir med dette

..... fullmakt til å møte for meg.

....., den .....

_____
Underskrift

Stemmeseddel

Årsmøte 2026

Sameiet Høvikåsen

Tidsrom	26. mai. 18:00 - 31. mai. 12:00
Møteform	Digitalt
Møteleder	Morten Henriksen
Referent	Morten Henriksen
Protokollvitner	Else Steenberg Barth Ellen Sofie Borner

Lettstyrt

1. Konstituering

1.1. Møteleder

Morten Henriksen

Flertallskrav
Simpelt flertall

Din stemme

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

Morten Henriksen

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja ☐

Forslag 2
Nei ☐

1.5. Protokollvitner

Else Steenberg Barth, Ellen Sofie Borner

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja ☐

Forslag 2
Nei ☐

1.6. Tellekorps, antall deltagere med stemmerett og antall fullmakter

Flertallskrav
Orienteringssak

2. Årsmelding fra styret

Beskrivelse
I årsmeldingen er det tatt med aktiviteter for perioden mellom 2 årsmøter, 2025/2026.
Regnskapet er for kalenderår 2025

Styret har bestått av følgende:
Kaare Finbak, F83, styreleder
Ellen Borner, F87
Andreas Birkeland, F83
Ivar Nilsen, F83

Else Steenberg Barth F79
Johan Nicklas Welhaven F75
Johan Henrik Vister F85
De blokkene som ikke har representant i styret, har en blokkrepresentant:
Marte Brødremoen Torper, F73
Per Oscar Næss, F77
Else Sandeggen, F85

Styret hadde i 2025 10 møter. Anders Sætre har fungert som referent. Følgende saker ble behandlet i løpet av året:

Rotter
Henvendelse fra styret om rotteplage i F79 desember 2024 sendt til kommunen. Styret ba om utsetting av flere feller. Bærum Septik hadde spylt og ryddet opp. BK flyttet en rottefelle fra F75 til F81. Noe de ansvarlige i kommunen selv var svært fornøyde med.
Blandebatterier
Det ble avdekket 5 blandebatterier produsert utenfor Norge. Disse hadde ikke tilbakeslagsventil, noe som medførte problem hos alle beboere i F75. Blandebatteriene ble krevet skiftet.
Husordensreglene ble oppdatert i henhold til dette.

Vannlekkasje
Den store vannlekkasjen ved F77 ved juletider 2024 ble dekket av forsikringen i Gjensidige. Asfaltering ble senere utført av Bærum kommune.

Lamper
Utskifting lamper i trappeoppgangene; Lamper i oppgangene skiftes etterhvert som de slutter å
fungere, med oppstart i nr 73. Starter med utprøving av Glamox A70-S410 som er samme lampe som utvendig belysning i dag.

Personlige eiendeler
Husordensreglene §12 endres til:
Det er ikke tillatt å oppbevare personlige eiendeler i fellesrom. Unntak gjøres for sykler, barnevogner, rullatorer samt mindre gjenstander i regelmessig bruk av barn som det er naturlig å ha stående fremme under trappen.
Gjenstander skal ikke plasseres slik at de blokkerer rømningsveier eller er til fare.
Styret kan fjerne hensatte gjenstander for eiers regning uten varsel.

Forsikring
Det ble vedtatt å bytte selskap fra Gjensidige til Protektor. Begrunnelse prisøkning og opplevd dårligere service.

Økonomi
Regnskapet for 2025 viser et underskudd på kr 504 413.

Hovedgrunnen til underskuddet er gjennomføring av vedlikeholdsetterslepet. Ingen kostnader
aktiveres i regnskapet, men utgiftsføres direkte. Om vi ser bort fra kostnadene ved vedlikeholdsetterslepet, som i regnskapet for 2025 er på kr 1 308 056 så er det et overskudd på
kr 803 643 på den ordinære driften.
Sum bankinnskudd var per 31.12.2025 kr. 2 931 193. Styret opprettet i 2023 en sparekonto for
finansiering av prosjekter relatert til vedlikeholdsetterslepet og overførte resterende lånebeløp til
denne kontoen. I 2025 besluttet styret at overføring fra sparekonto til driftskonto kun skulle skje
ved behov. Dette var for å utnytte den høyere innskuddsrenten på høyrentekontoen bedre.
Innskudd på høyrentekontoen var per 31.12.2025 kr. 2 534 87. Gjenstående midler til vedlikeholdsetterslepet er tatt inn i budsjettet for 2026 og var per 31.12.2025 på kr. 1 445 389.
Vi betalte avdrag på lån med kr. 311 979 i 2025.
Sameiet Høvikåsen har en ordinær drift som balanserer.

Vedlikeholdsoppgaver gjennomført siste år
Prosjekt med branndører er ferdigstilt og ferdigattest er mottatt
Prosjektet med utbedring av epoxybelegg og utskifting av defekte brannluker på balkonger ble ferdigstilt i forrige periode, men enkelte garantiarbeider er utført høsten 25 og vil fortsette våren 26.
Det er jobbet med å utrede årsak for svertesopp utvending under trapper for å finne riktig løsning på problemet. Entreprenør er kontrahert, og oppstart vil være våren 26
Da brannvarslingsanlegg i blokkene er i ferd med å gå ut på dato er det jobbet med å avklare krav til nytt anlegg og kontrahering av leverandør. Arbeid med nye anlegg starter våren/sommeren 2026.
I tråd med vedlikeholdsplanens langsiktige del er det gjennomført taksjekk. Det er gjennomført stikkprøvekontroll hvor det konkluderes med at det ikke er behov for reetablering av takene på nåværende tidspunkt.
HMS
Sameiet Høvikåsen har sin egen HMS plan som finnes på Lettstyrt. Formålet med planen er» å ha et godt og trygt bomiljø, sikker og forsvarlig gjennomføring av Sameiet Høvikåsens virksomhet og ha en systematisk internkontroll av virksomheten i samsvar med internkontrollforskriften. Det skal ikke oppstå alvorligskade på person eller eiendom innenfor sameiet sitt område.»
I løpet av 2025 er det sendt ut egenkontroll skjema til samtlige beboere i sameie.
Vi har hatt eksternt brannvern kontroll av alle fellesområder utført av Bygårdservice og etter det er alle selvlysende varslingsskilt av rømningsveier og brannslokningsapparater skiftet i samtlige kjellerganger våren 2025.
Brannvarslingsanlegg har ikke fungert tilfredsstillende og det er innhentet ulike anbud og nytt brannvarslingsanlegg er bestilt fra Bygårdsservice A/S som vil bli montert når avtale er ferdigbehandlet.

Det er foretatt befaring av trær i sameiet av TNT landskap og det ble besluttet å felle et stort tre mellom Fjordveien 85 og 87 som var i ferd med å råtne.

Vårdugnad
Felles dugnad ble avholdt 26. april.
TNT kuttet tidlig vår i underskogen før tilveksten ble for høy. Trær som ligger i skogen, og som ikke er i veien, bør til info fortsatt få ligge. Slike trær er bra for miljøet m.t.p. insekter og mikroorganismer. Det er derfor et godt miljøtiltak å la falne gamle trær bli liggende.

Brannsikre entrédører
Det var gjennomgang for å sikre at alle leiligheter har godkjente branndører. Per nå er kravet EI 30 med røyktettelist.

Screens
Søknad om screens i strid med årsmøtevedtak ble avslått.
Utvendig befaring
Styret hadde i mai en befaring av uteområdet og konkluderte med en del ting som skulle utbedres når det gjaldt vegetasjon og tiltak på eiendommen.

Airbnb
Klager innkommet på grunn av korttidsutleie og manglende overholdelse av Husordensreglene.
Sak tas opp på årsmøtet.

ABVK
Avtalen med ABVK reforhandlet. De gjør en god jobb og fortsetter også med vintervedlikehold.

Eierskifte og utleie
Styret får beskjed fra vår eiendomsbestyrer i PHM om eierskifte. Ved utleie må eier fylle ut et utleieskjema. Det er vesentlig at styret til enhver tid vet hvem som bor i sameiet. Skilt til ringeapparat og postkasse må besørges endret, info om dette ligger på Lettstyrt.
Høstdugnad Avholdt 25. oktober. Ingen store kvister i skogen denne gang.

Forslag til vedtak
Årsmeldingen godkjennes.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja ☐

Forslag 2
Nei ☐

Forslag 3
Blank ☐

3. Regnskap 2025 og budsjett 2026

Forslag til vedtak
Regnskapet for 2025 godkjennes.

Budsjettet for 2026 tas til orientering.

Vedlegg
Årsoppgjør 2025.pdf
Uavhengig_revisors_beretning_2026.pdf

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja ☐

Forslag 2
Nei ☐

Forslag 3
Blank ☐

4. Honorar til styret

Beskrivelse
I henhold til vedtektenes §7-2 skal komitéen også fremme forslag om honorar til dem som sitter i styret.
Valgkomitéen foreslår at styrehonorar for perioden 2025 – 2026 justeres etter KPI for 2025 på 2,7%. Styret har også et ekstra styremedlem i forhold til tidligere år, som det kompenseres for.
Styrehonoraret settes til kr. 311.720.- + aga.
Komitéen foreslår videre at styret selv fordeler honoraret slik praksis er i sameiet.

Forslag til vedtak
Valgkomitéens forslag godkjennes

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja ☐

Forslag 2
Nei ☐

Forslag 3
Blank ☐

5. Saker fra styret

5.1. Vedtekstendring i forbindelse med kortidsutleie (Airbnb)

Beskrivelse
Vi ser at fler og fler sameier strammer inn reglene for kortidssutleie. Hovedårsaken til dette er å bevare et positivt og harmonisk bomiljø og redusere konflikter. Korttidsutleie betyr hyppige utskiftninger av beboere, mindre nabokjennskap og svakere tilknytning til blokken. En som leier gjennom Airbnb for eksempel vil ikke ha det samme behovet for å forholde seg til Husordensregler og vedtekter, som permanente beboere har.
Den sterkeste begrunnelsen er derfor hensynet til bomiljøet. Korttidsutleie betyr hyppige utskiftninger av beboere, mindre nabokjennskap og svakere tilknytning til blokken vår

Styret foreslår at følgende tekst tas inn i våre
Vedtekter under råderett i punkt 2.1.
For kortidsutleie av hele boligseksjonen gjelder den leietid og minste antall dager pr. kalenderår (samlet kortidsutleie) som følger av eierseksjonsloven. De som skal drive med korttidsutleie må melde ifra om når leieforholdet starter, hvor lenge og hvem som skal leie. Meldingen skal også omfatte kontaktopplysninger (telefon og e-post) til leietaker.
Korttidsutleie utover det som er tillatt anses som mislighold av seksjonseierens forpliktelser overfor sameiet. Styret kan i slike tilfeller fatte vedtak om tiltak i tråd med eierseksjonsloven, herunder krav om retting og eventuelt krav om salg av seksjonen ved vesentlig mislighold.
For andre leieforhold (utenfor kortidsutleie) må seksjonseier minst melde fra til styret om hvem som er leietakere og når leieforholdet startet.
Seksjonseier er ansvarlig for at leietakere (alle leieforhold), eller andre som bruker leiligheten, opptrer i henhold til sameiets vedtekter og husordensregler, samt andre gjeldende lover og forskrifter som gjelder for leieforhold.

Forslag til vedtak
Styrets forslag til vedtektsendring godkjennes

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1 ☐
For

Forslag 2 ☐
Mot

5.2. Vedtektsendring om tiltak utenfor egen seksjon

Beskrivelse
Bakgrunn

Styret har mottatt en forespørsel fra en seksjonseier om å legge strømkabler fra egen sikringsboks, gjennom taket til loftet og deretter ned igjen et annet sted i leiligheten. Denne forespørselen reiser et prinsipielt spørsmål om hvor langt en seksjonseier kan gå i å foreta tiltak utenfor egen seksjon. Tiltak som berører tak, loft, vegger, dekker, sjakter, føringsveier eller andre deler av bygget utenfor egen bruksenhet, vil normalt berøre fellesarealer eller bygningsdeler som sameiet har ansvar for. Eierseksjonsloven bygger på at en seksjon gir enerett til å bruke en bestemt bruksenhet, mens sameiet har ansvar for fellesarealene.
Styret mener derfor at det er behov for å tydeliggjøre i vedtektene at seksjonseiere ikke på eget initiativ kan iverksette tiltak utenfor egen seksjon eller eventuelle tilleggsdeler.
Styrets vurdering
Styret vurderer at tiltak utenfor egen seksjon kan få betydning for blant annet brannsikkerhet, tekniske installasjoner, vedlikehold, fremtidige reparasjoner og ansvarsforhold ved skade. Slike inngrep kan også skape uklarhet om hvem som har beslutningsmyndighet, hvem som skal dekke kostnader, og hvem som er ansvarlig dersom det oppstår feil eller skade senere.
For å sikre en forsvarlig forvaltning av eiendommen, likebehandling av seksjonseierne og tydelige ansvarsforhold, mener styret at det bør vedtektsfestes at slike tiltak ikke kan gjennomføres av den enkelte seksjonseier uten videre. Dette vil også gi styret et klarere grunnlag for å håndtere lignende saker i fremtiden.
Styret anbefaler at bestemmelsen utformes slik at seksjonseier ikke kan iverksette tiltak utenfor egen bruksenhet og eventuelle tilleggsdeler uten styrets forutgående skriftlige samtykke. En slik formulering er etter styrets syn bedre enn et absolutt forbud, fordi den gir sameiet mulighet til å vurdere konkrete tiltak særskilt når det er forsvarlig.
Vedtektsendringer må vedtas av årsmøtet med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene. Dersom årsmøtet skal kunne behandle et slikt forslag, må hovedinnholdet også fremgå av innkallingen.

Styrets forslag til vedtak
Styret foreslår at årsmøtet vedtar følgende nye bestemmelse i vedtektene:
Seksjonseier kan ikke uten styrets forutgående skriftlige samtykke, iverksette noen form for fysiske tiltak i fellesarealer eller foreta fysiske inngrep som påvirker areal eller bygningsdeler utenfor seksjonseieres område for bruksretten slik den er bestemt i Lov om Eierseksjoner.

Begrunnelse for forslaget
Formålet med vedtektsendringen er å sikre klare regler for tiltak som berører andre deler av eiendommen enn seksjonseierens egen bruksenhet. Vedtektsendringen skal bidra til:
• forsvarlig kontroll med inngrep i bygningskropp og fellesarealer
• tydelige ansvarsforhold ved vedlikehold, feil og skader
• likebehandling av seksjonseiere
• redusert risiko for konflikter og uheldige enkeltinngrep

Forslag til vedtak
Styrets forslag til vedtekstendring godkjennes

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

6. Innkommende saker

6.1. Forslag fra Christine Adal - Støtte til Høvik IF ved å kjøpe baneandel

Beskrivelse
Mål/hensikt med forslaget
Som nærmeste nabo til Høvik IF - er det viktig å bidra til et aktivt og attraktivt lokalmiljø. Høvikbanen og Høvik IF er svært viktig for å opprettholde Høvik som et godt sted å i lang tid fremover.

Begrunnelse/diskusjon
For at Høvik IF skal kunne tilby bredde aktivitet til lokal miljøet på Høvik er det helt nødvendig å oppgradere anlegget. I dag er fotballbanen i så dårlig forfatning at klubben har dispensasjon fra NFF for å holde kamper der. Isanlegget er ustabilt og krever mye vedlikehold. Bandymiljøet lider tungt under svært uforutsigbare isforhold. Oppgraderingen er på overtid. Høvik IF jobber med å reise egenkapital for å gjennomføre prosjektet. Dette kommer på toppen av å sikre driftsmidler til klubben. Det har vært gjennomført stor dugnadsinnsats fra samtlige klubbmedlemmer og DNV har gått inn med sponsormidler. Lokalmiljøet bør stille opp med det de har anledning til og spesielt de deler av lokal miljøet som også kan skilte med "egen vinning" ved at Høvikbanen består. Det er lett å se for seg at boligene på nedre Høvik forblir (blir mer?) attraktive ved at Høvikbanen kan tilby barn, unge OG voksne et godt og brett aktivitetstilbud. Høvik IF selger baneandeler for å sikre realisering av prosjektet. I tillegg til å sikre egenkapital forankres også prosjektet i lokalmiljøet ved at nabolaget går inn for "eierandeler". Andelene og "eierne" av disse vil bli synlig på en modell av banen som stilles ut på arenaen.

Forslag til vedtak
Foreslår at Høvikåsen Sameie vedtar å kjøpe 4 baneandeler á 5000kr

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1 ☐
For

Forslag 2 ☐
Mot

Forslag 3 ☐
Blank

7. Valg

Styreleder

Kaare Finbak (Fratrer)
Lars Christiansen (For 1 år) ☐

Styremedlem (3 til valg)

Ivar F. Nielsen (Ikke på valg)
Helge Andreas Birkeland (Ikke på valg)
Johan Henrik Vister (Ikke på valg)
Ellen Sofie Borner (For 2 år) ☐

Else Steenberg Barth (Fratrer)
Johan Nicklas Welhaven (For 2 år) ☐

Bjørn Terje Haugen (For 2 år) ☐

Varamedlem (2 til valg)

Asbjørn Christoffer Haugerud (For 1 år) ☐

Else Steenberg Barth (For 1 år) ☐

Navn (blokkbokstaver)

Adresse

Signatur

FORSIKRINGSRÅDET
Inn 03066 17 OKT 62
P

Dönr. 996
den 19.10.62

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

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

1. Arealene fremgår av reguleringskart utarbeidet av arkitektene Ernst Torp og Esben Poulsson datert 19. juni 1958, som vedlegges kontrakten. På kartet er de deler av vestre del av Høvik Gård som nu reguleres oppdelt i 7 teiger, nummerert fra 1 - 7. Det areal som Furuholmen fester, er teig nr. 2 og teig nr. 3. Teig nr. 2 er ca. 20 da. og teig nr. 3 er ca. 35 da., idet grensen mellom teig nr. 3 og teig nr. 4 skal gå midt på friområdet som er regulert mellom disse to teiger. Den endelige 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 spørsmålet om regulering og størrelsen av denne avgjøres 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 etter påkrav til for sitt krav uten søksmål å sette festeretten og de bygninger festeren har oppført til tvangsauksjon.

5. Festeren forplikter seg til å søke tomtene bebygget så

snart som mulig. Festeavgift skal imidlertid ikke betales før tomtene er overtatt for igangsettelse av byggearbeide, dog således at avgift for teig nr. 3 skal betales senest fra 1. september 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 strandareal, teig nr. 6, til annen bruk enn som friområde.

9. Festekontrakten gjelder i 99 år fra 30. august 1958. Ved utløpet av denne tid kan eierne efter sitt valg enten innløse 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 før byggearbeidet er satt i gang på vedkommende teig.

12. Fra festerens side er det en forutsetning for denne

kontrakt at den fremlagte reguleringsplan godkjennes, slik at 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 betaler hver for seg for juridisk assistanse. Provisjon for formidling skal ikke betales.

14. Hvis der på grunnlag av denne kontrakt skulle oppstå noen uenighet som ikke finner sin løsning ved direkte forhandlinger, blir spørsmålene å avgjöre med endelig og bindende virkning av en voldgiftsrett på 3 medlemmer, hvorav partene oppnevner et hver og disse i fellesskap det 3. medlem, som skal være rettens formann. Hvis de 2 först oppnevnte ikke blir enig om hvem som skal være det 3. medlem, foretas oppnevnelsen av Sorenskriveren i Bærum. Voldgiftsretten fastsetter også hvorledes omkostningene, derunder godtgjörelse til rettens medlemmer, skal fordeles mellom de to parter.

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

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

Oslo, den 29. august 1958.

E i e r:

Fester:

INGENIØR THOR FURUHOLMEN A/S

Foranstående kontraktspartnere har underskrevet dokumentet i mitt nærvær.

Oslo den 29. august 1958.

O.r.sakfører

gbokført
om nr. 696 den 7/9 1958
ed Østre Bærum sorenskriverembete
ført inn i grb.
Vol. nr. i A 1.
For tinglysningen betalt kr. 545,-
Tinglyste heftelser vil på forlangende
bli anmerket mot lovbestemt gebyr kr. 2.

11.64-28

Fjordveien 75A

Nabolaget Høvik Verk - vurdert av 72 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Høvik Verk skole (1-7 kl.) 336 elever, 16 klasser	2 min 0.2 km	
Blommenholm skole (1-7 kl.) 319 elever, 14 klasser	21 min 1.8 km	
Høvik skole (1-7 kl.) 455 elever, 21 klasser	5 min 2.1 km	
Ramstad skole (8-10 kl.) 534 elever, 37 klasser	6 min 3.1 km	
Norges Realfagsungdomsskole Sandvi... 192 elever, 14 klasser	9 min 4.4 km	
Stabekk videregående skole 450 elever, 19 klasser	7 min 3.9 km	
Nadderud videregående skole 460 elever	10 min 4.1 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Høvik Verk skole Linje 213	1 min 0.1 km	
Høvik stasjon Linje L1	17 min 1.5 km	
Gjønnes Linje 1, 2, 3, 5	9 min 3.8 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	15 min 12.8 km	
Oslo Gardermoen	45 min	

BARNEHAGER

Glassverket barnehage (1-5 år) 99 barn	2 min 0.2 km	
Kløverenga barnehage (1-5 år) 26 barn	3 min 0.3 km	
Plahtejordet barnehage (0-6 år) 41 barn	5 min 0.5 km	

DAGLIGVARE

Coop Extra Høvik	11 min
Meny Høvik	11 min

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

VARER/TJENESTER

Sandvika Storsenter	8 min
Boots apotek Høvik	12 min
Bekkestua Vinmonopol	9 min

SPORT

Høvik Verk	2 min
Høvik idrettspark	2 min
Fit4 Høvik	9 min
Lifestyle Fornebuporten/Lifestyle ...	5 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 94/100

—

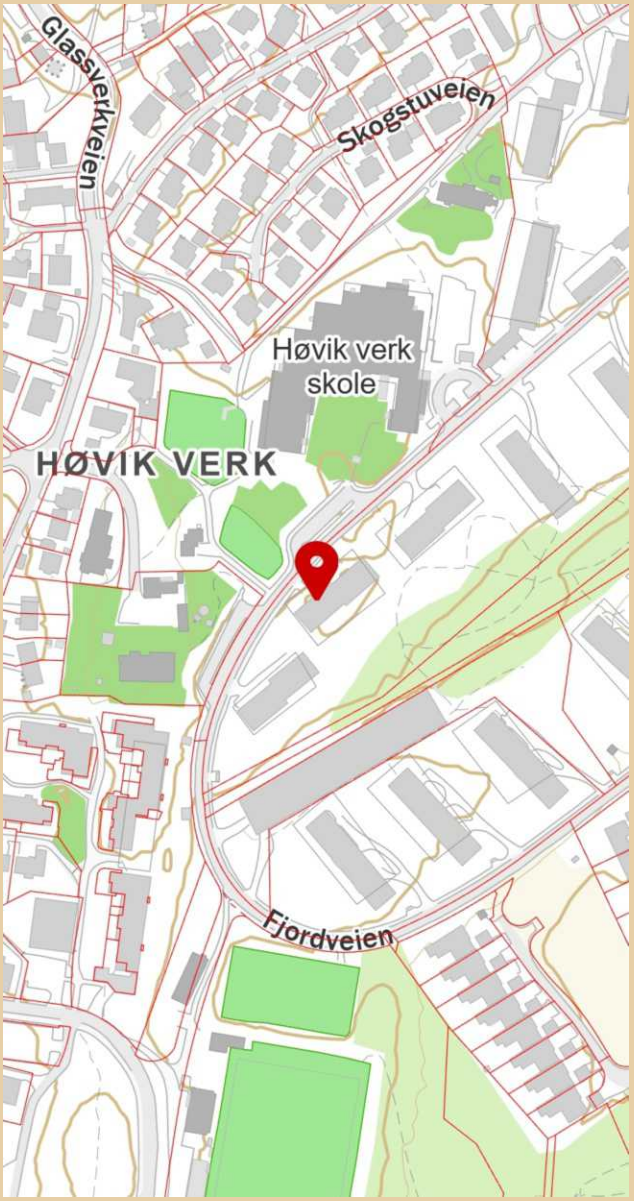
Matvareutvalg
Stort mangfold 91/100

—

Gateparkering
Lett 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

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 75 A, 1363 Høvik
Gnr. 11, Bnr. 720, Snr. 21, Bærum kommune.

Oppdragsnummer:
7260211

Meglerforetak: PrivatMegleren Bærum

Saksbehandler: Christian F. Gilhuus-Moe

Telefon / Mobil: 48 17 07 00 / 476 03 107

E-post: christian.gilhuus-moe@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.
