PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

SKOGSTUVEIEN 14 A

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

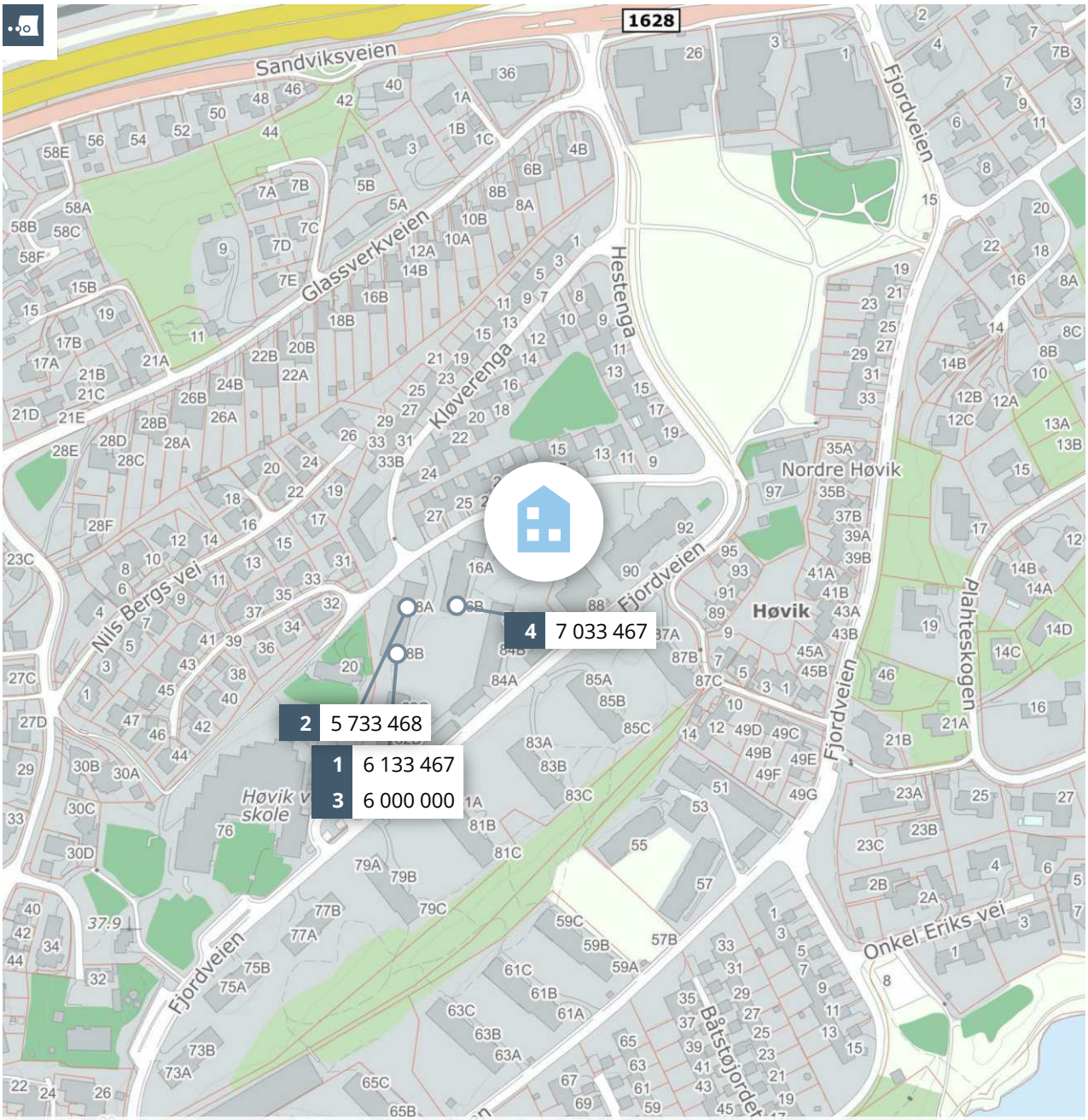
Planinformasjon fra kommunen

Informasjon fra forretningsfører

Festeavtale

Nabolagsprofil

Budskjema



Meglers verdivurdering

SKOGSTUVEIEN 14 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bærum den 25.06.2026

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

Skogstuveien 14 A, 1363 HØVIK

Selveierleilighet på festetomt, bygget i 1962

GNR 11 BNR 671 FNR 0 SNR 11 KOMMUNE 3201 BÆRUM GRUNNKRETS Høvik 10

Verdivurdert til

5 900 000

37 301	5 937 301	69 851
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	85 m²	11 m²	- m²	8 m²	- m²	- m²
Byggeår						1962

Fellesutgifter	6 056
Formue	58 660
Soverom	3
Etasje	2

Balkong Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Skogstuveien 18 B 85 m² 1962 2. etg 3 sov				09.07.2024	6 250 000	**6 100 000**	33 467	6 133 467	**72 158**
2	Skogstuveien 18 A 84 m² 1962 3. etg 3 sov				18.11.2024	6 100 000	**5 700 000**	33 468	5 733 468	**68 256**
3	Skogstuveien 18 B 87 m² 1962 3. etg 3 sov				28.09.2023	5 890 000	**6 000 000**	0	6 000 000	**68 966**
4	Skogstuveien 16 B 85 m² 1962 1. etg 3 sov				16.05.2024	6 700 000	**7 000 000**	33 467	7 033 467	**82 747**

Romslig og attraktiv 4-roms endeleilighet med vestvendt balkong, gode lysforhold og stort utviklingspotensial på Nedre Høvik.

Leiligheten har en attraktiv beliggenhet på Nedre Høvik, i et rolig og etablert boligområde med kort gangavstand til Oslofjorden, badeplasser, Kyststien og flotte rekreasjonsområder. Området er svært barnevennlig med Høvik Verk skole og barnehager i umiddelbar nærhet, samtidig som dagligvarebutikker, kollektivtransport og Høvik stasjon ligger innen komfortabel gangavstand. Med rask adkomst til E18 er det enkelt å pendle både til Oslo og Sandvika.

Leiligheten ligger som en attraktiv endeleilighet i 2. etasje og har en gjennomgående god planløsning med store vindusflater fra flere himmelretninger som gir rikelig med naturlig lys. Den romslige stuen har god forbindelse til kjøkkenet og utgang til en overbygget vestvendt balkong med gode solforhold. Boligen fremstår som et omfattende oppussingsobjekt med behov for modernisering, men representerer samtidig en sjelden mulighet til å skape en moderne familiebolig etter egne ønsker og behov. Den separate løsningen med bad og toalettrom gir interessante utviklingsmuligheter ved en fremtidig oppgradering. Leiligheten disponerer to romslige boder i kjeller, praktisk sykkelbod med egen utvendig inngang og har gode parkeringsmuligheter på oppmerkede plasser rett utenfor blokken.

Entré, gang, garderobe, kjøkken, stue, tre soverom, bad, separat toalettrom og overbygget balkong. I tillegg disponerer leiligheten to romslige kjellerboder.

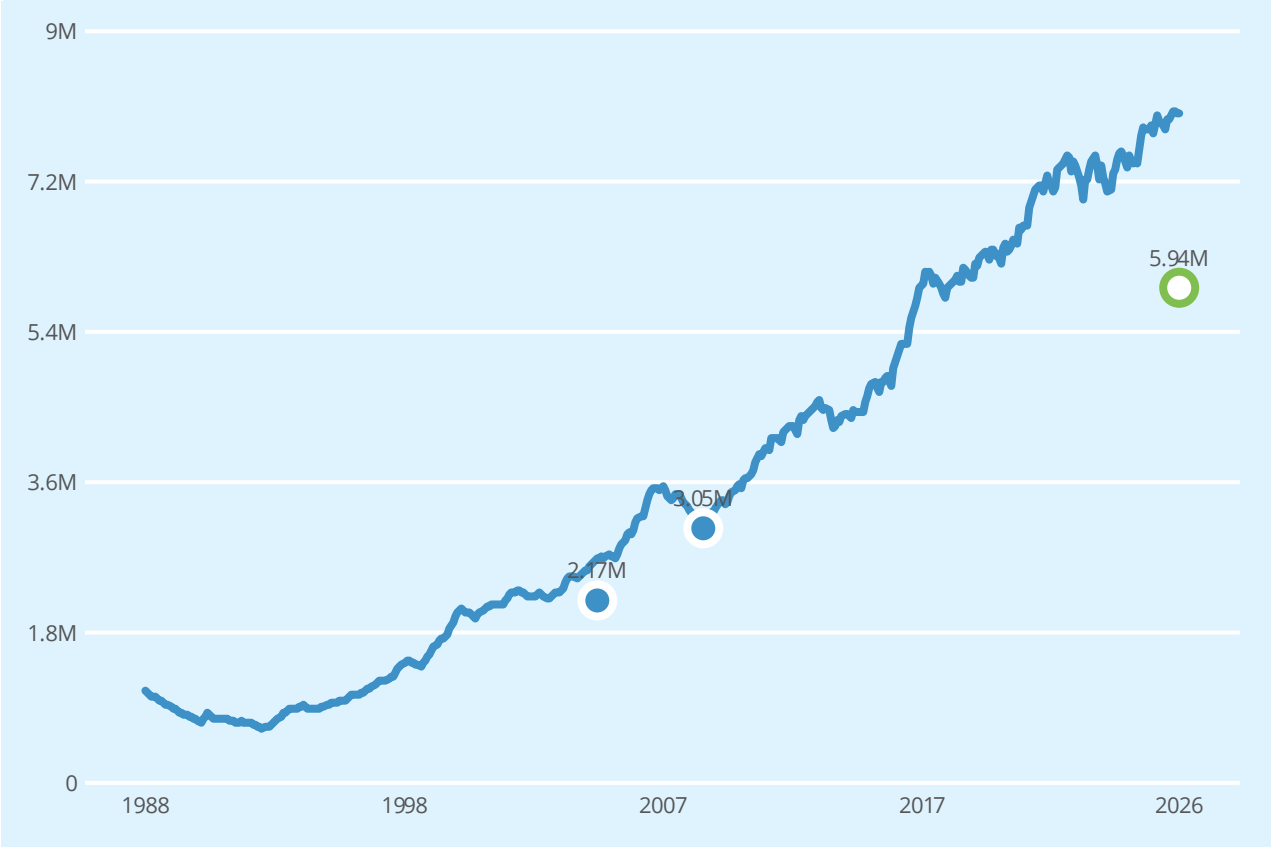
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån 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	
30.01.2009	23.02.2009	27.05.2009	3 290 000	3 050 000	4 180	3 054 180	2
30.09.2004		13.04.2005	2 300 000	2 175 000	-	2 175 000	
04.09.1989		04.09.1989	-	1 000 000	-	1 000 000	3

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Boligen er et totaloppussingsobjekt.

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

Leiligheter til salgs i 1363 HØVIK nå

21
leiligheter til salgs

8.1M
7.9M
7.7M
7 476 000 Prisantydning i snitt
7.3M
7.1M
6.9M

Annonsene har i snitt ligget ute i
67
dager

Leiligheter solgt i 1363 HØVIK siste 3 mnd

22
leiligheter solgt

7.5M
7.3M
7 206 000 Prisantydning i snitt
7 093 000 Salgspris i snitt
6.9M

Solgt i snitt i løpet av
31
dager

for 1.4% under prisantydning

Analyse m²-priser

89 443 Grunnkrets i snitt siste 3 mnd
87 287 BÆRUM kommune i snitt siste 3 mnd

69 851 Skogstuveien 14 A Totalpris 5 937 301

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Skogstuveien 14A, 1363 HØVIK

BÆRUM kommune

gnr. 11, bnr. 671, snr. 11

Sum areal alle bygg: BRA: 96 m² BRA-i: 85 m²



Befaringsdato: 18.06.2026 **Rapportdato:** 20.06.2026 **Oppdragsnr.:** 22396-2566 **Eiendomsverdi ref nr:** PP1734

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 2. etasje i et leilighetsbygg med 3 etasjer, i tillegg så er det loft og kjeller.
Bygningen er oppført i murverk og har fasader, leilighetsskilende vegger og etasjeskillere i betong og stål.
De utvendige fasadene er synlig forblendet med teglstein, pusset og malt murverk, samt panel.
Bygget har saltakkonstruksjon.
Bygningen har sykkelbod og tørkerom i kjeller.

Takhøyde på: 249 cm.

Leilighetens innhold:

- Entré/gang
- Stue
- Kjøkken
- Bad
- Toalettrom
- 3 Soverom
- Balkong med tilkomst fra stuen
- 2 Boder i fellesareal (kjeller).

Oppvarming:
Leiligheten er elektrisk oppvarmet.

Tilstand:
Boligen holder i hovedsak eldre standard, men enkelte bygningsdeler og overflater er oppgradert i senere tid. Samlet fremstår leiligheten som normalt vedlikeholdt sett i forhold til alder og byggeskikk, men med naturlig alder- og bruksslitasje på flere bygningsdeler.

Parkering:
Det opplyses om at det er mulig å leie parkeringsplass.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1962

UTVENDIG Gå til side

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass.
De fleste vinduene er fra 2011; malte trevinduer med 2-lags glass.
To-fløyet balkongdør i treverk utført med 2-lags glass og brann- og lydklassifisert entrédør.
Balkongdøren er fra 2011. Dørene har normal bruksslitasje.
Balkong oppført i betong og stål orientert mot vest.
Det er lagt epoxy-belegg over betongdekket. Rekkverk i treverk, betong og stål med 90 cm høyde.
Balkongen er takoverbygget, og det er montert markise, stikkontakt og utebelysning.
Balkongen er strukturell sikker og det er en del slitasje på overflatene og markisen.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig har boligen overflater av fliser i entré, parkettgulv i øvrige oppholdsrom, strie veggflater, og en kombinasjon av himlingsplater og slett tak.
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.
Boligen har mursteinspipe. Peisovn er installert i stuen. Feieluken er plassert utenfor boligen.
Innvendig har boligen malte glatte dører, samt dør med glassfelt mellom entrè og stue.

VÅTROM Gå til side

Bad
Badet har flislagte gulv og- veggflater, samt et hvitmalt, slett tak.
Det er installert varmekabler i gulvet og lampe over speil. Det er naturlig avtrekk, og luftespalte i døren for tilstrekkelig luftutskifting.
Det er 10 mm fall fra gulvet ved døren mot sluket. Sluket er fra byggeåret og er utført i støpejern. Badet er utstyrt med sanitærutstyr, herunder dusjkabinett og servant med innredning.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Rommet har veggkonstruksjoner av murverk, noe som medfører at hulltaking ikke lar seg gjennomføre uten fare for skade på konstruksjonen.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er utført med slette fronter og benkeplate av treverk, det er lagt fliser over benkeplaten. Kjøkkenet har en nedfelt stålvask med ettgreps-blandebatteri. Det er integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og stekeovn. Komfyrvakt og automatisk vannstoppesystem er ikke montert.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom
Toalettrommet har flislagt gulv, malte veggflater og slettmalt himling. Det er installert innfelte spotlights i taket. Rommet er innredet med toalett og servant. Ventilasjonen er ivaretatt gjennom naturlig avtrekk, og det er etablert luftespalte under dør for tilluft.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Det er ikke besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av støpejern.
Boligen har naturlig ventilasjon med tilluft fra vinduer og yttervegger, og har naturlig avtrekk fra bad og toalettrom.
Boligen har benkebereder plassert i kjøkkenskap.
Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Det er utført en visuell kontroll av anlegget som ikke kan sammenlignes med kontroll fra offentlig myndighet.
Anlegget er i visuelt bra tilstand.

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

Det er ikke forskriftsmessig rekkverkshøyde på balkongen.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

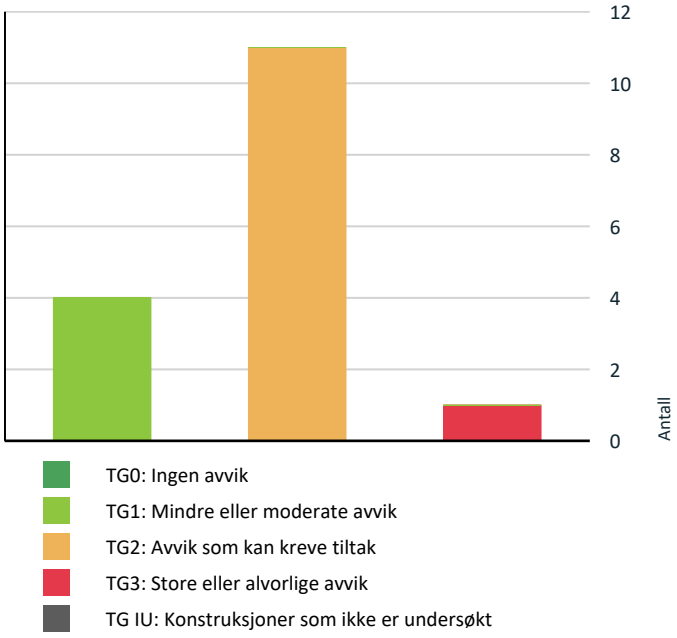
Boligbygg med flere boenheter

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

Byggetegningene er mottatt og gjennomgått.

Sammendrag av boligens tilstand

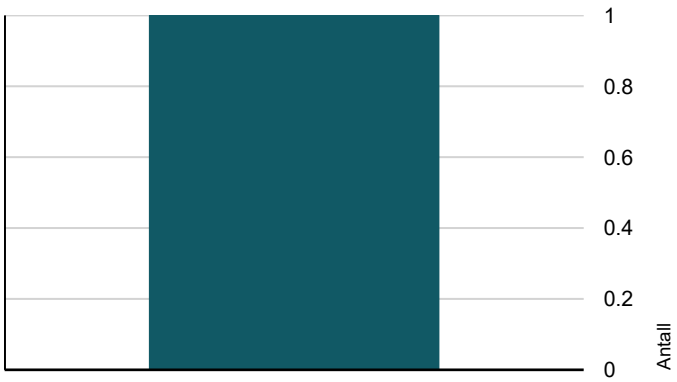
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Andre etasje > Bad > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Spesialrom > Andre etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Kjøkken > Andre etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > Andre etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1962

Kommentar
Byggeåret er hentet fra Eiendomsverdi.

Anvendelse
Bolig.

Standard
Leiligheten ligger i andre etasje i en leilighetsbygning oppført i 1962. Boligen har en funksjonell planløsning og består av entré, gang, tre soverom, separat kjøkken, stue og vestvendt balkong. Leiligheten holder i hovedsak eldre standard, men enkelte bygningsdeler og overflater er oppgradert i senere tid.

Vedlikehold
Enkelte bygningsdeler har vedlikeholdsbehov; se nærmere omtale i rapporten.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse
Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 1981 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Forventet brukstid på trevinduer med to lag glass er ca. 30 år. I dette tilfellet har mer enn halvparten av den forventede brukstiden på vinduene utløpt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvensen av eldre vinduer er redusert isolasjonsevne sammenlignet med moderne vinduer. Vinduene fra 1981 har usikker fremtidig funksjon.

TG 1 Vinduer - TG1

Beskrivelse
De fleste vinduene er fra 2011; malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

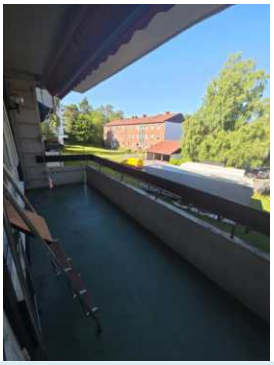
TG 1 Dører

Beskrivelse
To-fløyet balkongdør i treverk utført med 2-lags glass og brann- og lydklassifisert entrédør.
Balkongdøren er fra 2011. Dørene har normal bruksslitasje.

Årstall: 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Balkong oppført i betong og stål orientert mot vest.
Det er lagt epoxy-belegg over betongdekket. Rekkverk i treverk, betong og stål med 90 cm høyde.
Balkongen er takoverbygget, og det er montert markise, stikkontakt og utebelysning.
Balkongen er strukturell sikker og det er en del slitasje på overflatene og markisen.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse
Innvendig har boligen overflater av fliser i entré, parkettgulv i øvrige oppholdsrom, strie veggflater, og en kombinasjon av himlingsplater og slett tak.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det ble registrert enkelte skader og slitasjeforhold på innvendige overflater. Parkettgulvene har stedvis betydelig slitasje, særlig i stuen. Videre ble det registrert bom i enkelte gulvfliser i entréen, noe som kan indikere redusert vedheft mellom flis og underlag. Overflatene har samlet sett en høy slitasjegrad og må påregnes vedlikeholdt eller oppgradert på sikt.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

Avviket har hovedsakelig estetisk betydning. Om man ønsker å forbedre boligen estetiske inntrykk, så kan man pusse opp overflatene.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Tilstandsrapport

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.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe. Peisovn er installert i stuen. Feieluken er plassert utenfor boligen.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført kontroll eller rehabilitering av pipeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører, samt dør med glassfelt mellom entrè og stue.

Vurdering av avvik:
• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Dørene har slitasje: Svelling på dør inn mot bad, og knust glass i dør mellom entrè og stue.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må påregnes.

VÅTROM

ANDRE ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet har flislagte gulv og- veggflater, samt et hvitmalt, slett tak. Det er installert varmekabler i gulvet og lampe over speil. Det er naturlig avtrekk, og luftespalte i døren for tilstrekkelig luftutskifting. Det er 10 mm fall fra gulvet ved døren mot sluket. Sluket er fra byggeåret og er utført i støpejern. Badet er utstyrt med sanitærutstyr, herunder dusjkabinett og servant med innredning.

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

Våtrommet vurderes til tilstandsgrad 3. Vurderingen er hovedsakelig begrunnet med høy alder på sluk og tettesjikt, samt flere registrerte avvik ved befaringen. Sluket er utført i stål, og det ble registrert rustskader i sluket. Videre ble det påvist feil fallforhold med fall mot vegg, kanteforskjeller mellom fliser, sprekker i sementfuger, løse fliser samt sprekker i mykfuger. Baderomsinnredningen har betydelig fuktrelatert oppsvelling.

De registrerte forholdene indikerer at våtrommet har nådd eller overskredet forventet levetid, og det er økt risiko for skader i konstruksjonen som følge av vanninntrengning og mangelfull fuktsikring.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

De registrerte avvikene øker risikoen for at vann trenger ned i konstruksjonen og kan føre til fuktskader i skjulte bygningsdeler. Feil fallforhold kan medføre at vann blir stående på gulvet eller ledes bort fra sluket, mens løse fliser og skadede fuger reduserer overflatenes funksjon og bestandighet.

Det anbefales å foreta en full rehabilitering av våtrommet, inkludert utskifting av sluk, tettesjikt, overflater og innredning. Eventuelle skjulte konstruksjoner bør undersøkes nærmere i forbindelse med rehabiliteringen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Tilstandsrapport



ANDRE ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Rommet har veggkonstruksjoner av murverk, noe som medfører at hulltaking ikke lar seg gjennomføre uten fare for skade på konstruksjonen.

KJØKKEN

ANDRE ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er utført med slette fronter og benkeplate av treverk, det er lagt fliser over benkeplaten. Kjøkkenet har en nedfelt stålvask med ettgreps-blandebatteri. Det er integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og stekeovn. Komfyrvakt og automatisk vannstoppesystem er ikke montert.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Kjøkkeninnredningen har tydelig alder- og bruksslitasje. Benkeplaten er stedvis slitt, og det ble registrert enkelte skuffer og skuffeskinner med redusert funksjon og slark.

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

ANDRE ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Det er mulig at borettslag eller sameie har egne vedtekter som forhindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet. Det anbefales derfor at dette avklares nærmere med styret i borettslaget eller sameiet før eventuelle tiltak gjennomføres.

SPESIALROM

ANDRE ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrommet har flislagt gulv, malte veggflater og slettmalt himling. Det er installert innfelte spotlights i taket. Rommet er innredet med toalett og servant. Ventilasjonen er ivaretatt gjennom naturlig avtrekk, og det er etablert luftespalte under dør for tilluft.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert funksjonssvikt ved toalettet. Toalettet lot seg ikke spyle ned på befaringsdagen, og sanitærutstyret har derfor ikke tilfredsstillende funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Manglende spylefunksjon medfører at toalettet ikke kan benyttes som forutsatt. Forholdet påvirker rommets funksjonalitet og bruksegenskaper.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Det er ikke besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Over halvparten av forventet brukstid er passert, noe som medfører økt risiko for korrosjon, lekkasjer og redusert funksjon sammenlignet med nyere vannledninger.

Konsekvens/tiltak

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med tilluft fra vinduer og yttervegger, og har naturlig avtrekk fra bad og toalettrom.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Boligen har benkebereder plassert i kjøkkenskap.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Varmtvannsberederen har ingen synlig datomerking. Basert på utførelse og design vurderes berederen å være eldre enn 20 år. Det ble ikke registrert synlig avrenning til sluk eller lekkasjesikring i form av vannstoppsystem.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Høy alder medfører økt risiko for svikt og lekkasjer. Manglende avrenning og lekkasjesikring kan bidra til økt skadeomfang dersom det oppstår vannlekkasje fra berederen. Det anbefales å følge opp berederens tilstand og vurdere utskifting som følge av alder. Ved utskifting anbefales det å etablere tilfredsstillende lekkasjesikring i henhold til dagens anbefalinger.

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 offentlig myndighet.
Anlegget er i visuelt bra tilstand.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1962 Det opplyses om at deler av det elektriske anlegget er fra 2017.

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

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

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja På grunn av alder på deler av anlegget (eldre enn 5 år) uten el kontroll de siste 5 årene, så anbefaler vi på generelt grunnlag en utvidet elkontroll av anlegget (NEK 405-2).

Tilstandsrapport



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.

Vurdering av avvik:

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

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

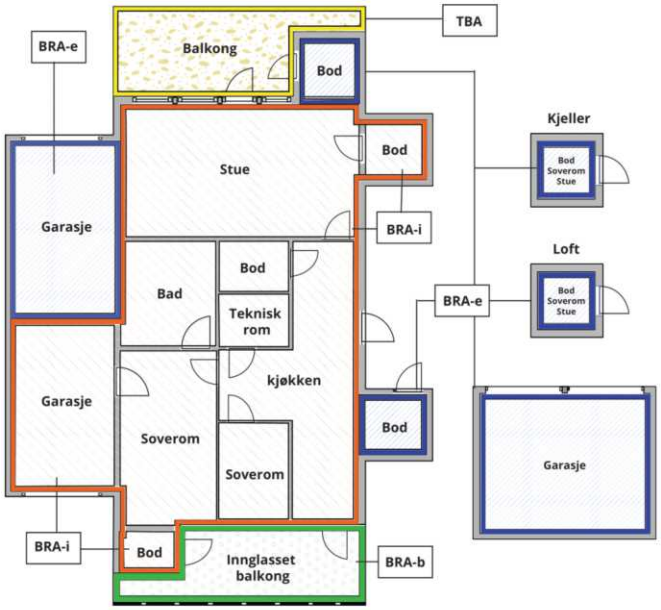
Hva er måleverdig areal?

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)**
Andre etasje	85	11		96	8
SUM	**85**	**11**			**8**
SUM BRA	**96**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Andre etasje	Entré/gang, bad, toalettrom, soverom, soverom 2, soverom 3, stue, kjøkken	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. 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: Byggetegningene er mottatt og gjennomgått.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.6.2026	Marius Jonassen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	11	671		11	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Skogstuveien 14A

Hjemmelshaver
Jøssang Anne Line

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Meget flott og attraktiv beliggenhet i rolig stikkvei. Gjennomgående endeleilighet med vestvendt balkong med meget gode solforhold. Ca. 3 min gange til buss mot Oslo/Sandvika og ca. 10 min til Høvik jernbanestasjon. Eiendommen ligger med kort gangavstand til sjøen med badeplasser og tursti, fotballbane og parkområder. Rask adkomst til E18 mot Sandvika og Oslo.

Adkomstvei

Fra Oslo: Kjør inn på E18 i Frogner fra Dronning Mauds gate og Rv162. Følg E18 til Fv156 i Stabekk. Ta avkjøringen 14 fra E18. Ta Høviksvingen, Sandviksveien og Hestenga til Skogstuveien 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
Egenerklæringsskjema	20.06.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	20.06.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.06.2026	
2	20.06.2026	- Rettet opp i en feil formulering.

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: 17.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Bærum	Oppdragsnr.	7260290
Addresse	Skogstuveien 14 A		
Postnr.	1363	Sted	HØVIK
Selgers navn	Anne Line Jøssang		

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?

2009

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

17 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

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 og ufaglært ☐ Ja, kun av 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

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Rørfornying i regi av sameiet.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Vet ikke. Regi av sameiet.

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem og når?

Rørfornying 2026

Er eventuelle avvik blitt utbedret?

Ja, ferdig i min blokk.

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

Beskrivelse:

Peisinnsats fungerer ikke.

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

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

Beskrivelse:

Vedlikeholdsplan er utviklet, men felleskostnadene er allerede justert

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

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 17.06.2026

Signert av *Anne Line Jøssang*

Initialer selger:
A L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Skogstuveien 14A, 1363 HØVIK**	
Dato for energimerking **25.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-316534**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **6688888**
Gårdsnummer **11**	Bruksnummer **671**
Seksjonsnummer **11**	Bruksenhetsnummer **H0202**



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 **1962**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **96,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **85,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	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 **224,58 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **223,02 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **18 956 kWh**



Skogstuveien 14A, 1363 HØVIK

Detaljering

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

Skogstuveien 14A, 1363 HØVIK

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 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: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 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: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: 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 12: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 13: 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 14: Montering tetningslister

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 16: 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 utendørs

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: 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 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 21: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

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

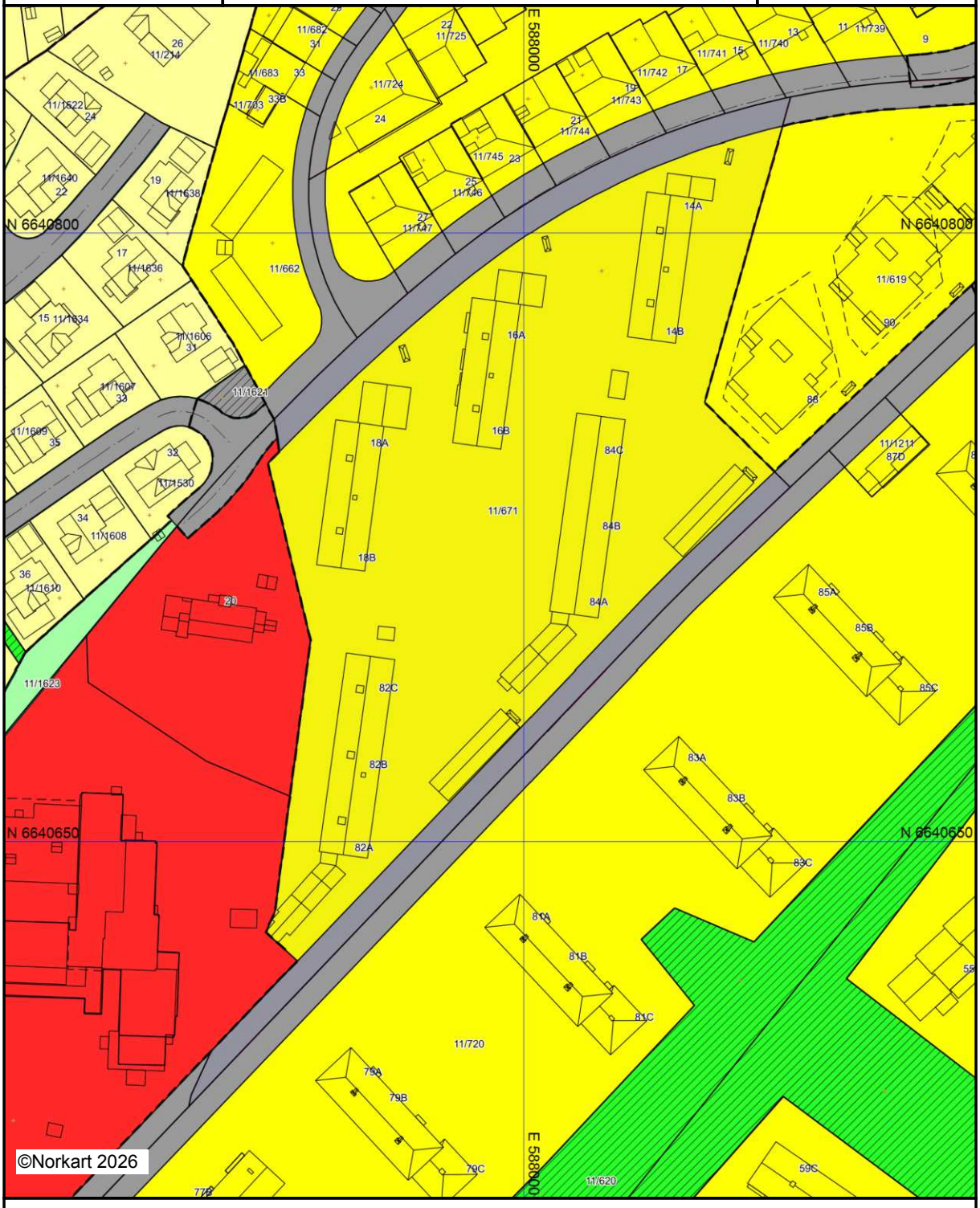
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 11/671/0/11
Adresse: Skogstuveien 14A
Dato: 12.06.2026
Målestokk: 1:1500

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
- Grense <= 10 cm
- Grense <= 30 cm
- Grense < 200 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

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

- Turveg

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

- Bevaring av bygninger og anlegg

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 §

- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL19

- Annet kombinert formål

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL19

- Grense for bevaringsområde

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekr

- Annen veggrunn, teknisk anlegg

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 20(

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje

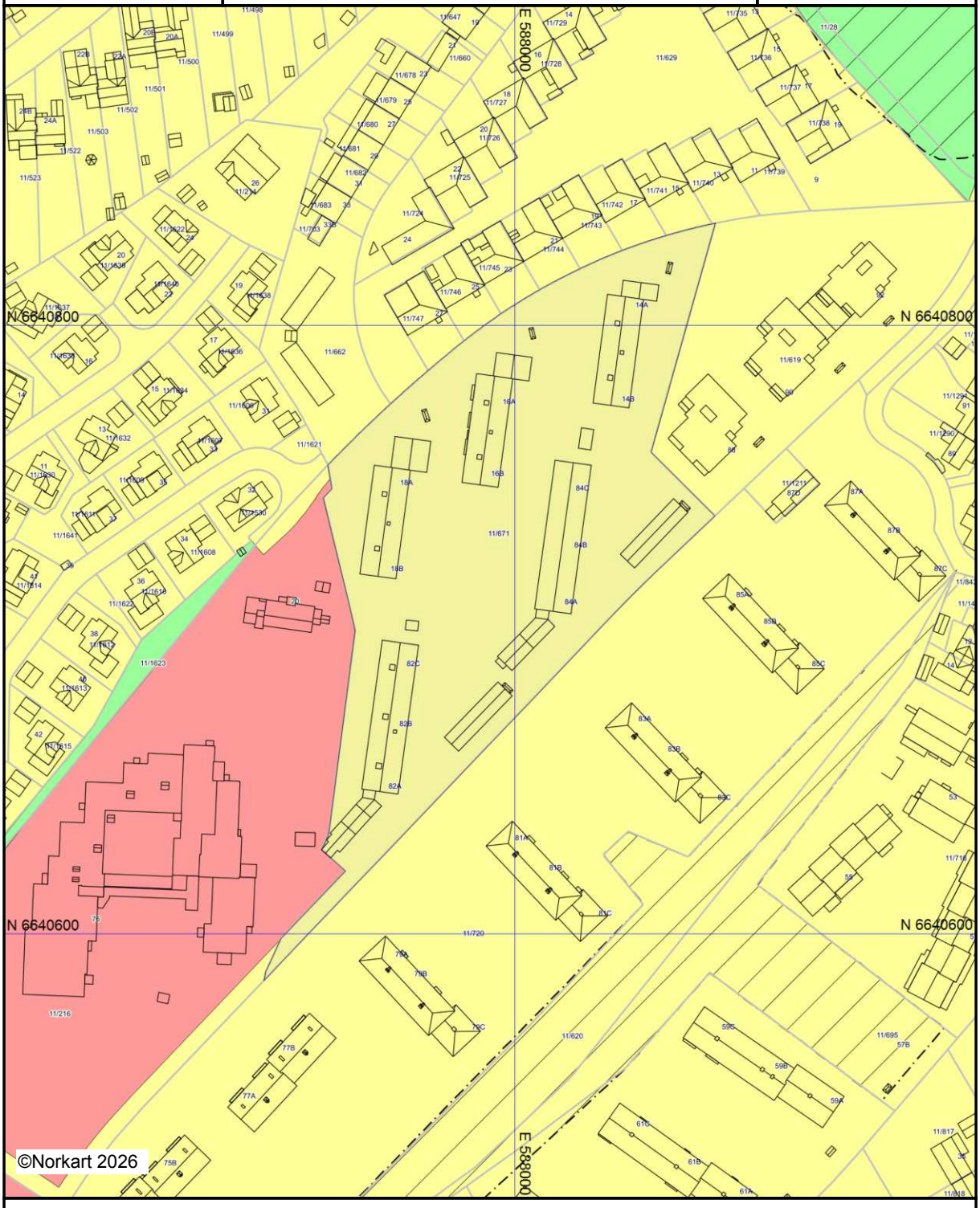
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 11/671/0/11
Adresse: Skogstuveien 14A
Utskriftsdato: 12.06.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



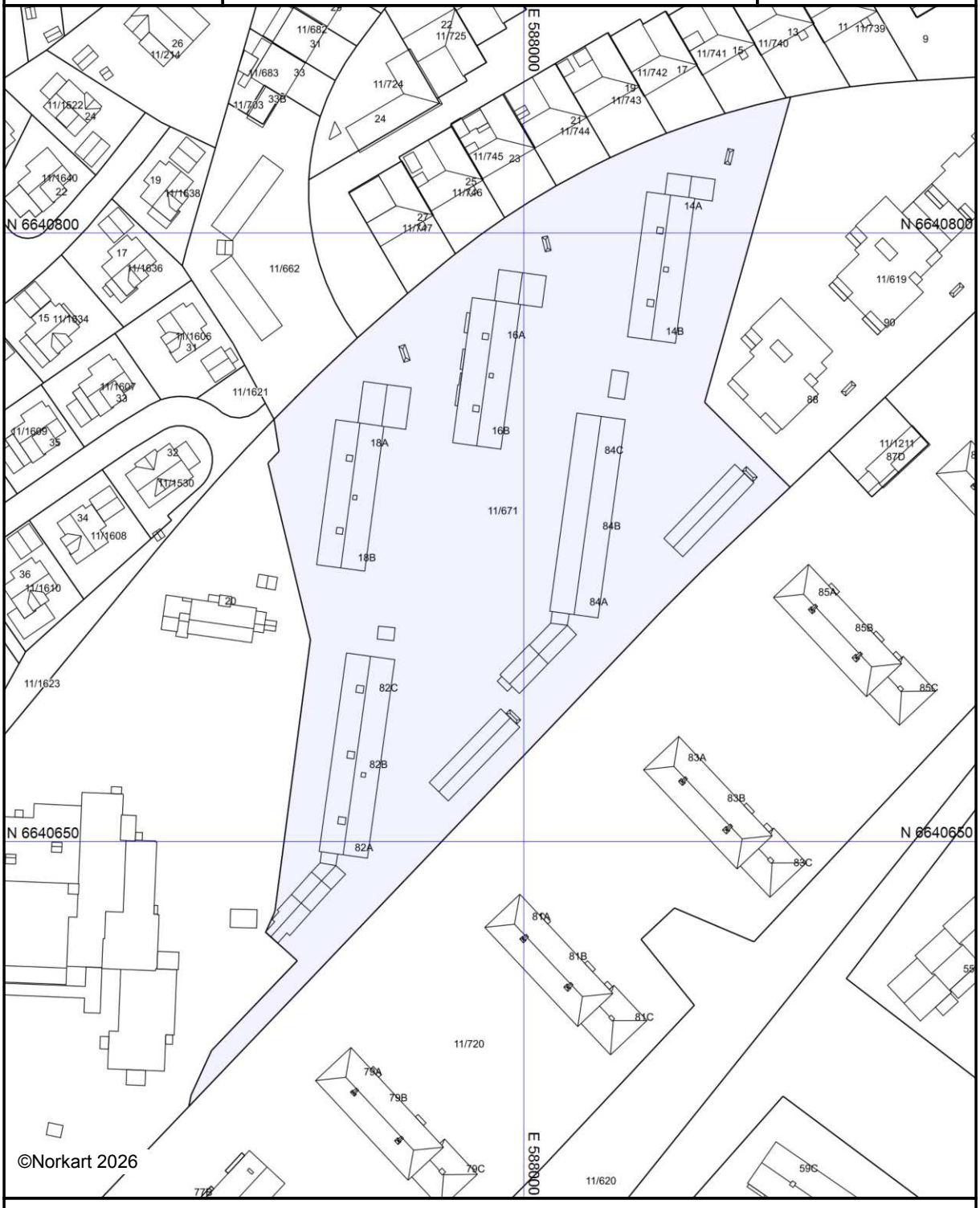
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 11/671/0/11
Adresse: Skogstuveien 14A
Utskriftsdato: 12.06.2026
Målestokk: 1:1500

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: 12.06.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	11	**Bruksnr.**	671	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	11
Adresse	Skogstuveien 14A, 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** 15 221 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

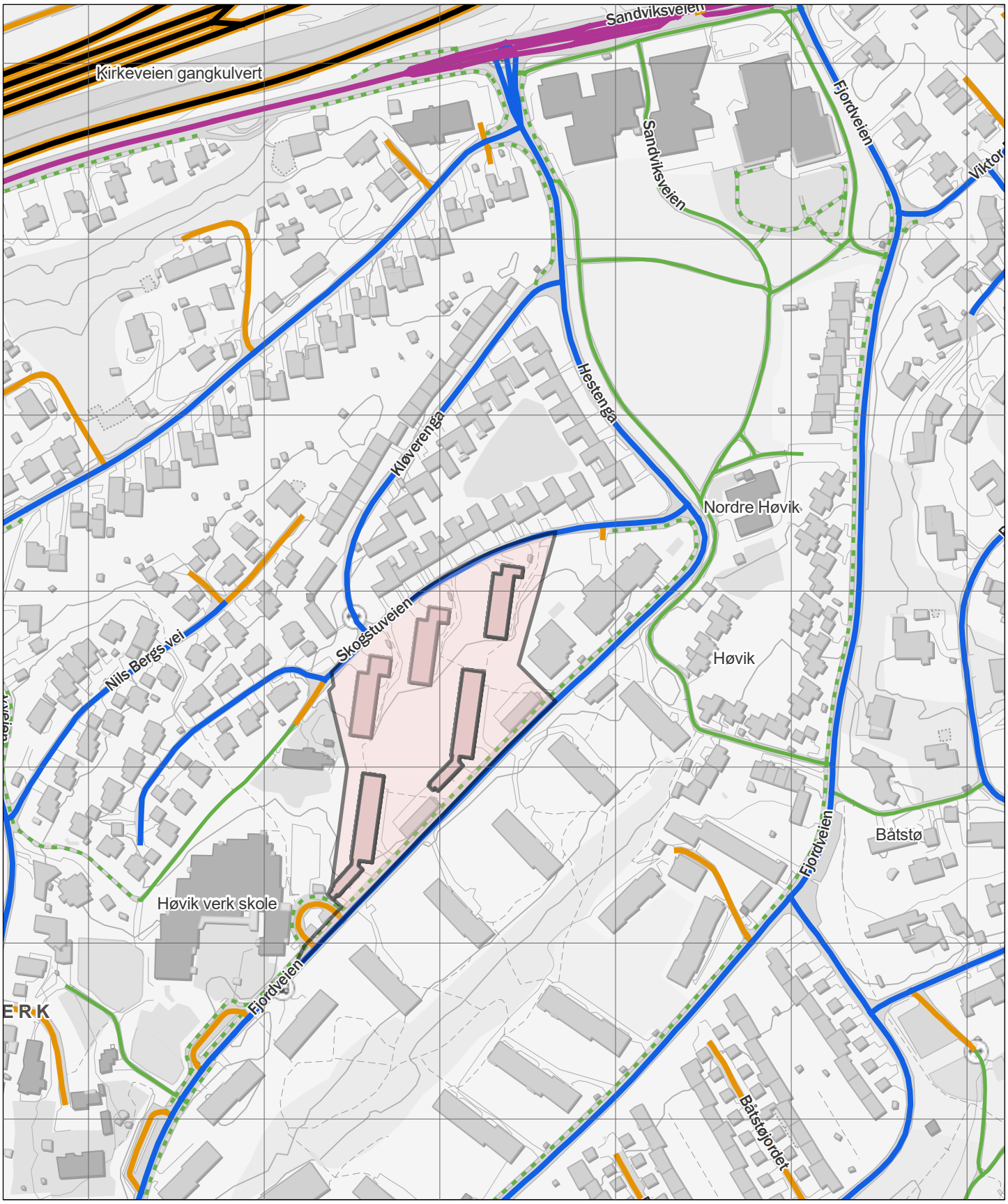
Status	Utgått/erstattet	
Ikrafttredelse	11.05.1960	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8725/1958009.pdf	
Delarealer	**Delareal**	2 136 m^2
	Formål	Kjørevei
	Delareal	13 085 m^2
	Formål	Blokkbebyggelse

ambita

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 11/671/0/11
Adresse: Skogstuveien 14A, 1363 HØVIK

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 12/06/2026



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

Bærum kommune

VAledninger

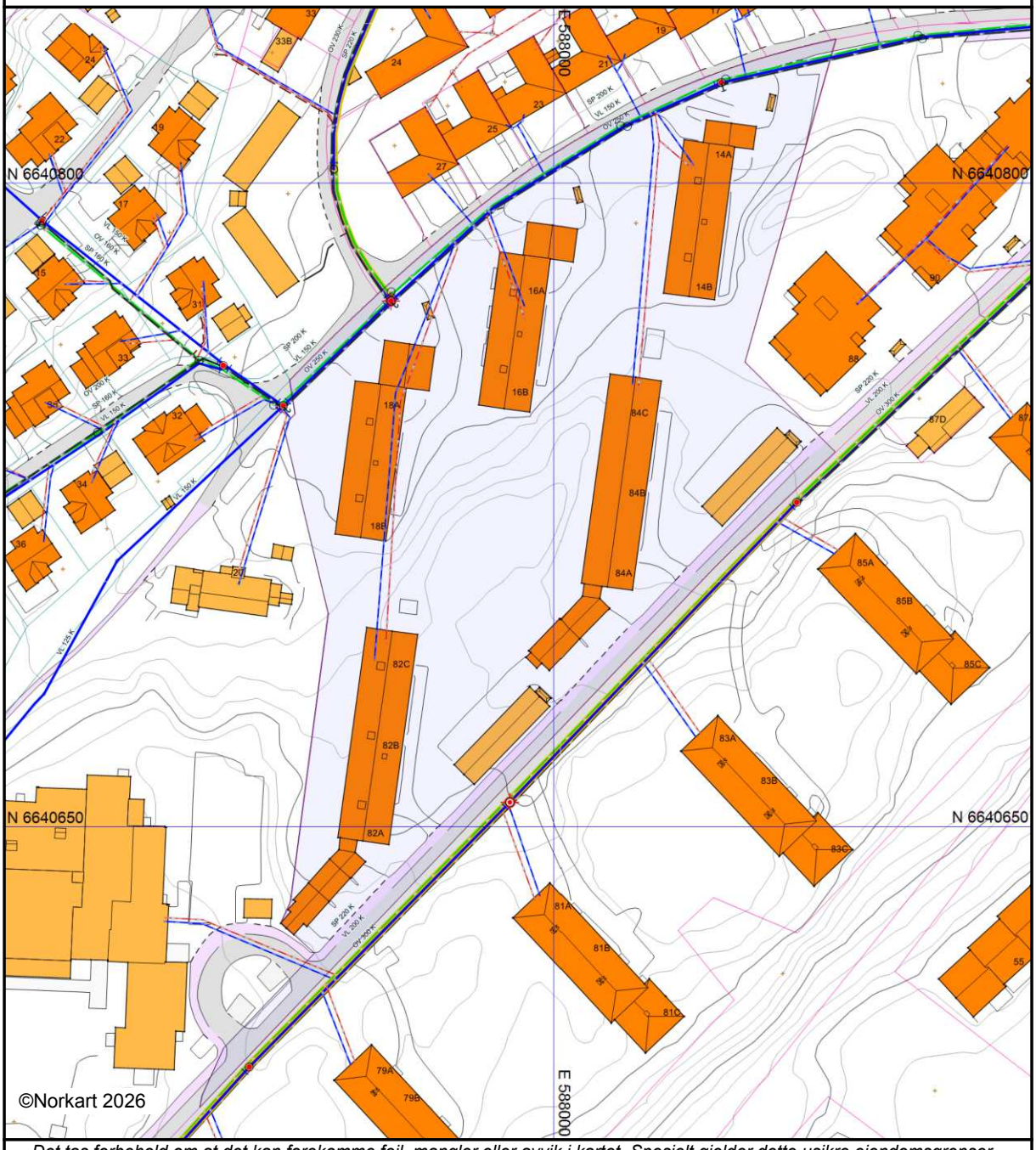
Eiendom: 11/671/0/11
Adresse: Skogstuveien 14A
Dato: 12.06.2026
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

Bærum kommune

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

Utskriftsdato: 12.06.2026

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

Gnr	11	**Bnr**	671	**Fnr**	0	**Snr**	11
Adresse	Skogstuveien 14 A, 1363 HØVIK						

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

ArkivsakId	**Sakstittel**	**Dokumenter**					
1961/286	Blokk	☐	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.

Privatmegleren Bærum AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Att.: Christian Fredrik Gilhuus-Moe

Deres ref.: 7260290
Vår ref.: 126-1-011 Morten Henriksen 15.06.2026

Seksjon 011 i Sameiet Høviksletta

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

Boligselskap:	Sameiet Høviksletta
Org.nr.:	829282062
Seksjonsnr. / leilighetsnr.:	011
Forsikringsselskap:	If Skadeforsikring
Polisenr.:	SP4640138.4.1
Eier:	Jøssang, Anne Line
Adresse:	Skogstuveien 14 A, 1363 HØVIK

Ligningsmessig fordeling:

Andel fellesgjeld pr 31.12.2025	37 301
Andel formue pr 31.12.2025	58 660

Felleskostnader pr måned:

FELLESKOSTNADER	6 056,00

Totale felleskostnader pr. mnd: 6 056,00

Vennligst sjekk evt. restanse ved oppgjør. Eventuelt forfalte, ikke betalte krav på eierseksjonen pr. dags dato: 0,00

Langsiktig gjeld:

Ingen langsiktig gjeld pt, men innvilget låneramme til vedlikeholdsprosjekter, jfr protokoll.

Kontaktinformasjon
Styreleder: Mona Løke,
Mobil: 97735465
E-post: monaloke66@gmail.com

Andre opplysninger

Se Lettstyrt.

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 for sameiet Høviksletta

Vedtatt 2
Formål 2
Hensyn 2
Støy 2
Bilkjøring og parkering 2
Inngangsdører og trapperom 2
Fellesrom 2
Søppel 2
Kjeller og kjellerboder 3
Veggdyr 3
Klestørk og teppebanking 3
Grilling 3
Dyrehold 3
Utvendig utstyr 3
Utemøbler 3

Vedtatt

For sameiet Høviksletta i Bærum kommune, org nr: xxx xx xxx
Vedtatt på stiftelsesmøte: xx.xx.2021

Formål

Husordensreglene gjelder for alle beboere i sameiet Høviksletta. Husordensreglene kommer i tillegg til vedtektene. Forslag til og endringer av husordensreglene fremmes for årsmøte og vedtas med et flertall av stemmene.

Hensyn

Vis hensyn til at naboer setter pris på ro! Det skal være nattero mellom kl. 23.00 og 06.30. Skal man holde fest, gi naboen varsel på forhånd. Etter kl. 23.00 må musikk og støy dempes. Støy fra sang- og musikkutøvelse må reduseres mest mulig. Før eventuell sang- eller musikkundervisning startes, må det innhentes godkjenning fra styret.

Støy

Støyende arbeid som hamring, boring etc. må ikke foretas etter kl. 19.30 på hverdager og aldri på søn- og helligdager. Dersom mer omfattende og støyende oppussing planlegges, må det på forhånd henges oppslag i alle oppgangene i blokken. Angi dato for oppstart og når arbeidets planlegges avsluttet.

Bilkjøring og parkering

Innkjøring til boligblokkene er bare tillatt når det foreligger påtrengende behov og kun for nødvendig av- og pålessing. Det er ikke lov til å parkere utenfor boligblokkene. Innkjøring bør ikke skje i tidsrommet kl. 22.00 - kl. 07.00. Det er ikke lov å kjøre eller parkere bil på plenene. Beboere plikter å overholde parkeringsbestemmelsene og underrette besøkende om disse.

Inngangsdører og trapperom

Inngangsdørene, dør til sykkelbod samt dørene til kjellerne skal til enhver tid være låst. Dør til vaskeriene skal holdes lukket og låst. Lys i kjeller skal slukkes etter bruk. Trapperommene er rømningsveier og skal være frie for gjenstander og hindringer.

Det skal ikke luftes ut i oppgangen fra leilighetene.

Fellesrom

Fellesrommene i hver blokk er kun til disposisjon for beboere i blokken.

Søppel

Søppel skal kastes i miljø-skapene (søppelskurene). For å unngå tilgrising og lukt skal søppel være godt emballert. Evt. aske må være helt kald før den kastes.

Avfall skal sorteres i henhold til kommunens regelverk. Det er satt opp egne beholdere for papir, plast matavfall (skal benytte grønne poser beregnet for dette) og restavfall. Glass og metall leveres på miljøstasjon utsatt av kommunen, nærmeste er plassert ved Høvik kirke. Mindre mengder elektronisk avfall kan leveres på Meny på Høvik. Større mengder avfall, el-avfall og spesialavfall leveres på Isi gjenvinningsstasjon.

Kjeller og kjellerboder

Ildsfarlige eller eksplosive stoffer skal ikke oppbevares i kjelleren.

Det er tillatt å benytte permanente elektriske installasjoner som dypfryser/kjøleskap/vinskap i kjellerboden. Slik installasjoner skal kun benyttes direkte i stikkontakt i egen bod. Montering av el-uttak i bod må påkostes 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. Kjellervinduer skal holdes lukket for å unngå at mus o.l. tar seg inn i kjelleren

Veggdyr

Oppdages veggdyr eller andre skadedyr/innsekter i leiligheten, skal dette straks meldes til styret. Eier av seksjonen/beboer plikter øyeblikkelig å sørge for forskriftsmessig utryddelse og erstatte eventuelt oppstått skade.

Klestørk og teppebanking

Banking og risting av tepper o.l. skal skje ved tørkestativene, men bare når det ikke henger klær til tørk der. Tøytørking -og lufting på balkonger skal skje så diskre som mulig. Tepper o.l. skal IKKE ristes fra balkongen.

Grilling

Elektrisk grill og gassgrill er tillatt å bruke på balkongen. Det er derimot ikke tillatt å bruke kullgrill eller bålpanne der. Gassbeholder skal kun oppbevares på balkongen, også når grillen ikke er i bruk. Gassbeholder skal ikke oppbevares i kjelleren eller i leiligheten.

Dyrehold

Beboere med husdyr må til enhver tid sørge for at dyrene ikke er til unødvendig sjenanse for de øvrige beboerne. Eier plikter å gjøre rent etter sitt husdyr både ute- og i innendørs fellesområder.

Mating av fugler er ikke tillatt. Det skal heller ikke kastes ut mat til dyr på bakken.

Utvendig utstyr

Montering av gjenstander (skilt, balkongavskjerming, flaggstenger o.l.) kan kun skje etter retningslinjer gitt av styret. Eksteriørmessige forandringer skal ikke finne sted uten styrets samtykke.

Utemøbler

Det er kun utemøbler anskaffet av sameiet som skal stå ute på sameiets fellesarealer når møblene ikke benyttes. Egne møbler må tas inn etter bruk.

Vedtekter for sameiet Høviksletta

Vedtekter 2
1 - Innledende bestemmelser 2
1.1 - Forholdet til eierseksjonsloven 2
1.2 -Formål 2
2 - Forholdet mellom sameierne 2
2.1 - Rettslig råderett 2
2.2 - Fremleie 3
2.3 - Fysisk råderett 3
2.4 - Vinduer og inngangsdører i leilighetene 3
2.5 - Luftekanaler - avtrekk kjøkken og bad 3
2.6 - Varmtvannsbeholder i kjeller 3
2.7 - Montering av gjenstander på fasade - yttervegg 3
2.8 - Fellesarealer 3
2.9 - Garasjer 4
2.10 - Parkering og el-billading 4
3 - Sameiebrøk og fordeling av felleskostnader 4
4 - Mislighold, salgspålegg og fravikelse 5
5 - Årsmøtet 5
5.1 - Tidspunkt for årsmøte 5
5.2 - Varsel om og innkalling til årsmøte 5
5.3 - Saker som skal behandles på ordinært årsmøte 5
5.4 - Møterett 5
5.5 - Stemmerett og fullmakt 6
5.6 - Vedtak på årsmøte 6
6 - Styret 6
6.1 – Styrets sammensetning 6
6.2 - Styrets oppgaver, vedtak og fullmakt 6
7 - Valgkomite 7
8 - Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern 7
8.1 - Inhabilitet 7
8.2 - Taushetsplikt 7
8.3 - Mindretallsvern 7

Vedtekter

For sameiet Høviksletta i Bærum kommune, org nr: xxx xx xxx (oppdateres ved registrering i Foretaksregisteret)
Vedtatt på første gang på stiftelsesmøte 14.09.2021

1 - Innledende bestemmelser

1.1 - Forholdet til eierseksjonsloven

Hvis ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i Lov om Eierseksjoner.

1.2 -Formål

Sameiet har som formål å ivareta felles interesser i forbindelse med feste og drift av «sameiet Høviksletta», gnr. 11, bnr. 671 i Bærum kommune, som omfatter adressene: Skogstuveien 14, 16 og 18 og Fjordveien 82 og 84. Driften av sameiet skal være forsvarlig og oppfylle kravene i de til enhver tid gjeldende bestemmelser i eierseksjonsloven eller annen lovgivning som får anvendelse for boligsameiet.

Sameiets styre skal sørge for den daglige drift av sameiet som blant annet omfatter regnskap, forsikringer, HMS og vaktmestertjenester. I tillegg skal det sørges for at felles utvendige -og innvendige fellesarealer oppgraderes og holdes i forsvarlig stand.

Sameierne er forpliktet til å følge eierseksjonslovens bestemmelser, sameiets vedtekter og husordensregler. Overtredelse av disse er å anse som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

Forslag til og endringer av vedtektene fremmes for årsmøtet og vedtas med totredejedels flertall av stemmene.

Forslag til og endringer av husordensreglene fremmes for årsmøtet og vedtas med simpelt flertall av stemmene.

2 - Forholdet mellom sameierne

2.1 - Rettslig råderett

Seksjonseier har eksklusiv råderett over sin egen leilighet/seksjon med tilhørende boder og kan fritt overdra, leie ut og pantsette seksjonene.

I henhold til bestemmelsene i Eierseksjonsloven skal seksjonene kun benyttes til boligformål. Den skal ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for andre seksjoner. En sameier kan kun eie inntil 2 seksjoner. Seksjonene kan bare eies av privatpersoner, ikke av juridiske personer. Overdragelse av seksjon kan ikke skje uten styrets skriftlige godkjennelse.

Det kreves at den som avhender en seksjon, betaler et gebyr for arbeid som må gjøres i forbindelse med eierskiftet og eventuell godkjenning av erververen. Det kan ikke avtales at andre enn den som avhender seksjonen, skal betale gebyret.

Som sikkerhet for sameiernes økonomiske forpliktelser overfor sameiet, har sameiet en tinglyst panterett i hver seksjon. Ellers gjelder eierbegrensningene i henhold til eierseksjonslovens til enhver tid gjeldende regler.

2.2 - Fremleie

Seksjonen kan leies ut, men styret skal gi sitt samtykke i forkant. Styret skal motta informasjon om navn og kontaktdata (mobilnummer og e-post adresse) på leietaker og avtalt utleieperiode. Utleie skal registreres hos forretningsfører og utleier må betale avkrevd gebyr.

Korttidsutleie er begrenset inntil 60 dager per kalenderår.

Seksjonseier har plikt til å informere leietakere om bestemmelser som gjelder for sameiet, herunder vedtekter og husordensregler. Eier er ansvarlig for at leietaker overholder husordensreglene og vedtektene.

2.3 - Fysisk råderett

Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for å holde sin seksjon forsvarlig vedlike, slik at det ikke oppstår skade, fare for skade eller ulempe for de øvrige sameierne. Oppussing av enhver art skal være forsvarlig og skje i henholdt til byggeforskriftene og andre offentlige bestemmelser. Det skal kun benyttes autoriserte håndverkere for arbeid som krever autorisasjon i VVS/våtrom og på det elektriske anlegget.

2.4 - Vinduer og inngangsdører i leilighetene

Vedlikehold og kostnader for utskifting av vinduer og inngangsdører til leilighetene, er den enkelte sameiers ansvar. Ved utskifting av vinduer må det velges eksakt samme størrelse og utseende som for de vinduene som opprinnelig er brukt i blokken.

Ved utskifting av inngangsdør skal det velges dør med forskriftsmessig brannmostand. Døren skal ha en nøytral farge.

2.5 - Luftekanaler - avtrekk kjøkken og bad

Det er ikke tillatt å montere avtrekk fra kjøkken til innvendig luftekanal eller ut over yttervegg. Kjøkkenvifte skal være kullfilterbasert og kun sirkulere luften. Dette skyldes at innvendig luftekanal ikke er beregnet for kjøkkenavtrekk og medfører brannfarlig fettavleiring i kanaler i tillegg til luktproblematikk for øvrige beboere.

Det er ikke tillat å koble avtrekk fra bad til innvendig luftekanal. Dette skyldes at innvendig luftekanal ikke er beregnet til dette. Det er sameieres ansvar å påse at korrekt avtrekk fra kjøkken og bad opprettholdes.

2.6 - Varmtvannsbeholder i kjeller

Det er ikke tillatt å installere egen varmtvannsbeholder i kjeller / kjellerbod.

2.7 - Montering av gjenstander på fasade - yttervegg

Det er ikke tillatt å montere varmevekslere/varmepumpe og private parabolantenner på balkong eller yttervegg.

2.8 - Fellesarealer

Utvendig og innvendige fellesarealer skal holdes forsvarlig ved like. Sameiestyret treffer avgjørelser om eiendommens ytre vedlikehold og vedlikehold av fellesrom. Endring av bruk av materialer, utforming, farger på fasader, balkonger, vinduer, inngangsdører og markiser skal vedtas av årsmøte.

Fellesrom i den enkelte blokk er kun til disposisjon for beboerne i den enkelte blokk.

2.9 - Garasjer

Sameiet har 54 garasjer hvor det er inngått avtale om eksklusiv bruksrett for angitt garasje og seksjonseier i sameiet. Innehaver av bruksretten forplikter seg til å betale sin forholdsmessige andel av utgifter til drift, vedlikehold og festeavgift for garasjeanleggene. Samt overholde de til enhver tid gjeldende bestemmelser for benyttelse av garasjen.

Bruksretten kan kun eies av en seksjonseier i Sameiet Høviksletta. En seksjon kan kun disponerer en bruksrett til garasje.

2.10 - Parkering og el-billading

Det er forbudt å lade EL-bil med strøm fra bygget, eller fra vanlig stikkontakt i garasje Ved montering av egen lader for el-bil i garasjen er det kun tillat å benytte utstyr fra leverandør valgt av styret. Styret skal kontaktes i forkant.

Oppmerkede parkeringsplasser i Skogstuveien 14 skal kun benyttes av beboere i Skogstuveien 14.

3 - Sameiebrøk og fordeling av felleskostnader

Sameieandelen / **sameierbrøken** viser den enkelte seksjons andel av total bygningsmasse.

Kostnader ved eiendommen som ikke knytter seg til en enkelt seksjon, er en **felleskostnad** og skal fordeles i henhold til eierbrøken. Det kan avtales annen fordelingsnøkkel av felleskostnadene dersom særlige grunner taler for det.

Adresse	Kvm pr seksjon	Antall seksjoner	**Sameiebrøk**	Brøk til fordeling av **Felleskostnader**
Skogstuveien 14	86	12	86/6744	2.747 / 205.212
Skogstuveien 16	86	12	86/6744	2.747 / 205.212
Skogstuveein 18	86	12	86/6744	2.747 / 205.212
Fjordveien 82	76	24	76/6744	2.215 / 205.212
Fjordveien 84	76	24	76/6744	2.215 / 205.212

Fordelingsnøkkel av felleskostnader er vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 20.11.2012

Den enkelte sameier 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.

4 - Mislighold, salgspålegg og fravikelse

Sameiers brudd på sine forpliktelser overfor boligsameiet, utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensreglene eller vedtektene.

For nærmere bestemmelser henvises det til eierseksjonsloven og tvangsfullbyrdelsesloven.

5 - Årsmøtet

Årsmøte er øverste myndighet i sameiet.

Hovedregelen er at årsmøte ikke kan treffe vedtak som innskrenker den enkelte seksjonseieres rettslige eller faktisk råderett over seksjonen uten at det er hjemmel i loven, eller at vedkommende seksjonseier gir sin tilslutning.

5.1 - Tidspunkt for årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker å behandle.

5.2 - Varsel om og innkalling til årsmøte

Forut for ordinært årsmøte skal styret varsle seksjonseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Årsmøte skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være minst åtte og høyst 20 dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel, som likevel skal være på minst tre dager.

I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et vedtak som etter eierseksjonsloven eller vedtektene krever minst to tredjedelers flertall kunne behandles, må hovedinnholdet av saken være angitt i innkallingen. Saker som seksjonseiere ønsker behandlet på ordinært årsmøte skal nevnes i innkallingen når styret mottar disse skriftlig innen fristen.

5.3 - Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

5.4 - Møterett

Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av boligseksjonen har rett til å være til stede og til å uttale

seg. Seksjonseier har rett til å ta med en rådgiver på årsmøte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom flertallet på årsmøte tillater det.

5.5 - Stemmerett og fullmakt

Sameierne har stemmerett med én stemme for hver seksjon. En seksjonseier kan møte ved en fullmektig. Fullmakten må gis til én bestemt person og må være skriftlig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

5.6 - Vedtak på årsmøte

Foruten saker som etter loven skal behandles av årsmøtet, kan ikke årsmøtet fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

Med de unntak som følger av eierseksjonsloven eller vedtektene, fattes alle beslutninger av årsmøtet med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

6 - Styret

6.1 – Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre som består av en styreleder og inntil fire styremedlemmer, fortrinnsvis en representant fra hver blokk. I tillegg skal det velges inntil fem varamedlemmer. Styret skal velges av årsmøtet. Årsmøtet velger styreleder ved særskilt valg. Styret kan selv velge nestleder blant sine medlemmer.

Funksjonstiden for styreleder er ett år. De andre medlemmene velges for to år. Det skal velges styremedlemmer hvert år, slik at det til enhver tid sitter medlemmer i styret med minst ett års erfaring. Varamedlemmer velges for ett år. Styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

6.2 - Styrets oppgaver, vedtak og fullmakt

Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styrets leder og et styremedlem i fellesskap.

Styret skal lede virksomheten i samsvar med lover, vedtekter og årsmøtets vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Styret skal utarbeide referater fra møtene. Styrereferatet skal underskrives eller godkjennes elektronisk av de fremmøtte styremedlemmene. Styret er beslutningsdyktig når minst 2 – to – styremedlemmer i tillegg til styreleder er til stede. For gyldig beslutning kreves simpelt flertall for et vedtak. Ved en eventuell stemmelikhet, gjør styreleders stemme utslaget.

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

Styreleder skal sørge for at styret holder møter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

7 - Valgkomite

I et ordinært årsmøte skal det velges tre sameiere som skal utgjøre valgkomité. Disse velges for et år av gangen. Valgkomiteen velger selv sin leder. Det skal tilstrebes at valgkomiteen består av sameiere som kjenner sameiet godt, som for eksempel tidligere styremedlemmer. Valgkomiteens godtgjørelse besluttes av årsmøtet.

Valgkomiteen skal fremme forslag til styrerepresentanter og varamedlemmer.

Det skal tilstrebes å fremme kandidater med interesse og kompetanse som er relevant for styrearbeidet. I tillegg skal det tilstrebes bred sammensetning med hensyn på alder, kjønn og kompetanse. Kandidater som fremmes av valgkomiteen på årsmøte, skal være spurt og ha sagt seg villig til å stille til valg.

8 - Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

8.1 - Inhabilitet

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

8.2 - Taushetsplikt

Tillitsvalgte, og forretningsfører har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i boligsameiet får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

8.3 - Mindretallsvern

Årsmøte, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel til skade for seksjonseiere eller sameiet.

Protokoll

Årsmøte 2026

Høviksletta

Tidsrom	02. juni 17:30 - 19:30
Invitasjon sendt	24. mai. 10:18
Møteform	Fysisk
Møteleder	Leif Espen Middelthon Kiær
Referent	Morten Henriksen
Protokollvitner	Ina Alexandra Toverud Eli Carina Frøysa

Kommentar
Sted: Høvik verk skole

Lettstyrt

1. Konstituering

1.1. Møteleder

Leif Espen Middelthon Kiær

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Leif Espen Middelthon Kiær ble valgt som møteleder.

1.2. Godkjenning av innkalling

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Innkallingen ble enstemmig godkjent.

1.3. Godkjenning av dagsorden

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Det ble spilt inn at det manglet en sak om valgkomité. Den var uteglemt og ble lagt til som sak i agendaen.
Dagsordenen ble deretter enstemmig godkjent.

1.4. Referent

Morten Henriksen

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Morten Henriksen, fra forretningsfører PHM Forvaltning AS, ble valgt som referent.

1.5. Protokollvitner

Ina Alexandra Toverud, Eli Carina Frøysa

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Ina Alexandra Toverud og Eli Carina Frøysa ble valgt som protokollvitner.

1.6. Tellekorps, antall deltagere med stemmerett og antall fullmakter

Flertallskrav
Orienteringssak

Kommentar
Det var 30 seksjonseiere tilstede i møtet. I tillegg var 12 seksjonseiere representert via fullmakt. Totalt 42 stemmer.

2. Årsberetning 2025

Beskrivelse
Godkjenning av årsberetning.

Forslag til vedtak
Årsberetning godkjennes.

Vedlegg
Årsberetning for Sameiet Høviksletta 2025.pdf

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Forslag 3
Blank

Vedtak
Møteleder gjennomgikk styrets årsberetning for 2025.
Spørsmål ble besvart og følgende tre kommentarer ble protokollført:
* Fra Arve Lillehagen - Grunnen for å bytte forretningsfører stemmer ikke.
* Fra Berit Austveg - Det fremgår av årsberetningen at begrunnelsen for å si opp avtalen med OBOS som forretningsfører var i første rekke basert på den uansvarlige påvirkning når det gjaldt økonomi og vedlikehold. Det er viktig å poengtere at dette er styrets subjektive vurdering og ikke nødvendigvis fakta.
* Fra Trine-Lise Varkold - Hun synes ikke at Lettstyrt er en like god løsning for beboerne som OBOS sin løsning, og savnet spesielt mulighet for intern kommunikasjon.
Årsberetningen ble deretter enstemmig godkjent.

3. Regnskap 2025 og budsjett 2026

Forslag til vedtak
Regnskapet for 2025 godkjennes.

Budsjettet for 2026 tas til orientering.

Vedlegg
Årsoppgjør med noter 2025.pdf
Revisjonsberetning_Sameiet__Høvikslettta.pdf

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Forslag 3
Blank

Vedtak
Møteleder gjennomgikk regnskapet for 2025 og budsjettet for 2026 og besvarte spørsmål.

Det er noen poster i regnskapet for 2025 som var feil og/eller som styret ble bedt om å sjekke opp med forretningsfører i etterkant av møtet.
Det gjaldt følgende poster:
* Inntekter kabel tv/bredbånd - Sameiet har ikke en varelinje på felleskostnadsfakturaen som heter kabel tv/bredbånd. Dette gjelder fakturering av strøm fryseboks som har blitt feiltekstet i regnskapsrapporten. Dette har blitt korrigert.
* Kostnaden Container står i note 3 Kommunale avgifter - den har blitt korrigert og flyttet til note 5 Andre driftskostnader.
* Kostnaden Strøm og varme er korrekt.
* Kostnaden TV og bredbånd har kr 153.888,- for høy kostnad i 2025 fordi OBOS Nett etterskuddsfakturerte 8 måneder for perioden mai-desember 2024 i mars 2025, etter at OBOS hadde gjort ferdig regnskapet for 2024.

Regnskapet ble godkjent med 41 stemmer for, med forutsetning om ovennevnte korreksjoner. Arve Lillehagen stemte mot på grunn av de uriktige postene.

Regnskapet har blitt korrigert i etterkant av møtet og er lagt ved som vedlegg til protokollen.

Budsjettet for 2026 ble tatt til orientering.

4. Fastsettelse av honorarer

Beskrivelse
Godtgjørelse for styret for foregående periode foreslås satt til kr 300.000,-.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr. 300.000,-.

Styrets innstilling
Ja

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Forslag 3
Blank

Vedtak
Arve Lillehagen mente at foreslått honorar på kr 300.000,- var for høyt og kom med et forslag til honorar på kr 200.000,-.
Flere mente at styrets arbeid det siste året burde honoreres med kr 300.000,-.

Det ble først stemt over styrets forslag på kr 300.000,-. 32 stemte for, 6 stemte blankt og 4 stemte mot. Styrets forslag til honorar ble dermed vedtatt.

5. Fullmakt til styret om opptak av lån inntil kr 10 000 000,-

Beskrivelse
Sameiet har løpende behov for å finansiere vedlikehold og rehabiliteringsprosjekter. For å sikre handlefrihet og unngå forsinkelser i gjennomføring av nødvendige tiltak, ønsker styret fullmakt til å ta opp lån innenfor en definert ramme uten å måtte innkalle til ekstraordinært årsmøte for hver enkelt låneavtale.

Styret presiserer at opptak av lån innenfor denne rammen ikke vil medføre økning i felleskostnadene. Eventuelle renter og avdrag vil dekkes innenfor sameiets løpende budsjett uten behov for økning i felleskostnadene.

Forslag til vedtak
Årsmøtet gir styret fullmakt til å ta opp lån på vegne av sameiet innenfor en samlet låneramme på inntil kr 10 000 000,- (ti millioner kroner).

Styrets innstilling
For

Flertallskrav
2/3 dels flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

Vedtak
Møteleder presenterte forslaget og forklarte hvorfor de ønsket en fullmakt for låneopptak til vedlikeholds- og rehabiliteringsprosjekter.
Det kom innspill om at det burde etableres en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av andel felleslån ved opptak av lån.
Ellen Kristine Grefstad Holst og Arve Lillehagen mente at fullmakten burde være mer tydelig på formål og tidsramme.
Styrets korrigerte derfor sitt forslag til vedtak til følgende: Årsmøtet gir styret fullmakt til å ta opp lån på vegne av sameiet, innenfor en samlet låneramme på kr 10.000.000,-, til rørfornying, betongrehabilitering, oppgradering av brannvarslingsanlegg, rehabilitering av tak m.m., innenfor en tidsperiode på 3 år.
Det korrigerte forslaget ble vedtatt med 37 stemmer for og 5 blanke stemmer.

6. Fargekrav for nye markiser i sameiet

Beskrivelse
Flere markiser i sameiet nærmer seg utskiftning. Forslagsstillere fra Skogstuveien 18 ønsker en mer tidsmessig og nøytral farge, og styret støtter en felles standard for hele sameiet.

Jf. vedtektenes pkt. 2.8 er det årsmøtet som vedtar endring av farger på markiser.

På årsmøtet vil den godkjente gråfargen bli vist frem. Den er av typen Sandatex design 407-926.

Forslag til vedtak
Ved utskiftning av markiser i sameiet skal ny markise være i den av gråfargen som ble vist frem på årsmøtet. Eksisterende markiser kan beholdes inntil de skiftes ut.

Styrets innstilling
Styret støtter innføring av grå som fargekrav på markiser for hele sameiet.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

Vedtak
Møteleder presenterte forslaget.
Det ble spilt inn at navnet på fargen burde tas inn i forslaget til vedtak, noe styret var enig i. Styrets forslag til vedtak ble derfor justert til følgende: Ved utskiftning av markiser i sameiet skal ny markis være i gråfarge av typen Sandatex design med fargekode 407-926. Eksisterende markiser kan beholdes inntil de skiftes ut.

To seksjonseiere forlot møtet før avstemmingen, som ble som følger:
Forslaget ble vedtatt med 32 stemmer for. 5 stemte blankt og 3 stemte mot.

7. Valg av valgkomité

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

Vedtak
Saken ble lagt til i selve møtet, ettersom den var uteglemt. Siste års valgkomité bestående av Harald Hesselberg, Trine-Lise Varkold og Marte Madslien ønsket å ta gjenvalg for en ny periode, og ble valgt ved akklamasjon.

8. Valg

Kommentar
Sameiets medlemmer oppfordres om å velge ytterligere en vara; fortrinnsvis en yngre beboer i sameiet.

Styreleder

Mona Løke (For 1 år)

Vedtak
Mona Løke ble valgt som styreleder for 1 år ved akklamasjon.

Styremedlem (3 til valg)

Arne Roger Hole (Fratrer)
Leif Espen Middelthon Kiær (Ikke på valg)
Rikke Eriksrud (For 2 år)
Jørgen Boganes (For 2 år)
Else Steenberg Barth (For 2 år)

Vedtak
Jørgen Boganes og Else Steenberg Barth ble gjenvalgt som styremedlemmer for 2 år og Rikke Eriksrud ble valgt som nytt styremedlem for 2 år, alle ved akklamasjon.
Leif Espen Middelthon Kiær var ikke på valg. Han er valgt til 2027.

Varamedlem

Eli Carina Frøysa (Fratrer)
Eli Tveit (For 1 år)

Vedtak
Eli Tveit ble gjenvalgt som varamedlem for 1 år, og Gunhild Rustan Marøy ble valgt som nytt varamedlem for ett år, begge ved akklamasjon.

Signaturer

Eli Carina Frøysa /sign	03.06.2026 16:45
Ina Alexandra Toverud /sign	03.06.2026 14:49
Leif Espen Middelthon Kiær /sign	05.06.2026 10:28

Innkalling

Årsmøte 2026

Høviksletta

Tidsrom	02. juni 17:30 - 19:30
Invitasjon sendt	24. mai. 10:18
Møteform	Fysisk
Møteleder	Leif Espen Middelthon Kiær
Referent	Morten Henriksen
Protokollvitner	Ina Alexandra Toverud Eli Carina Frøysa

Kommentar
Sted: Høvik verk skole

Lettstyrt

1. Konstituering

1.1. Møteleder

Leif Espen Middelthon Kiær

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

1.2. Godkjenning av innkalling

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

1.3. Godkjenning av dagsorden

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

1.4. Referent

Morten Henriksen

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

1.5. Protokollvitner

Ina Alexandra Toverud, Eli Carina Frøysa

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

1.6. Tellekorps, antall deltagere med stemmerett og antall fullmakter

Flertallskrav
Orienteringssak

2. Årsberetning 2025

Beskrivelse
Godkjenning av årsberetning.

Forslag til vedtak
Årsberetning godkjennes.

Vedlegg
Årsberetning for Sameiet Høviksletta 2025.pdf

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 med noter 2025.pdf
Revisjonsberetning_Sameiet__Høvikslettta.pdf

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Forslag 3
Blank

4. Fastsettelse av honorarer

Beskrivelse
Godtgjørelse for styret for foregående periode foreslås satt til kr 300.000,-.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr. 300.000,-.

Styrets innstilling
Ja

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Forslag 3
Blank

5. Fullmakt til styret om opptak av lån inntil kr 10 000 000,-

Beskrivelse
Sameiet har løpende behov for å finansiere vedlikehold og rehabiliteringsprosjekter. For å sikre handlefrihet og unngå forsinkelser i gjennomføring av nødvendige tiltak, ønsker styret fullmakt til å ta opp lån innenfor en definert ramme uten å måtte innkalle til ekstraordinært årsmøte for hver enkelt låneavtale.

Styret presiserer at opptak av lån innenfor denne rammen ikke vil medføre økning i felleskostnadene. Eventuelle renter og avdrag vil dekkes innenfor sameiets løpende budsjett uten behov for økning i felleskostnadene.

Forslag til vedtak
Årsmøtet gir styret fullmakt til å ta opp lån på vegne av sameiet innenfor en samlet låneramme på inntil kr 10 000 000,- (ti millioner kroner).

Styrets innstilling
For

Flertallskrav
2/3 dels flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

6. Fargekrav for nye markiser i sameiet

Beskrivelse
Flere markiser i sameiet nærmer seg utskiftning. Forslagsstillere fra Skogstuveien 18 ønsker en mer tidsmessig og nøytral farge, og styret støtter en felles standard for hele sameiet.

Jf. vedtektenes pkt. 2.8 er det årsmøtet som vedtar endring av farger på markiser.

På årsmøtet vil den godkjente gråfargen bli vist frem. Den er av typen Sandatex design 407-926.

Forslag til vedtak
Ved utskiftning av markiser i sameiet skal ny markise være i den av gråfargen som ble vist frem på årsmøtet. Eksisterende markiser kan beholdes inntil de skiftes ut.

Styrets innstilling
Styret støtter innføring av grå som fargekrav på markiser for hele sameiet.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

7. Valg av valgkomité

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

8. Valg

Kommentar
Sameiets medlemmer oppfordres om å velge ytterligere en vara; fortrinnsvis en yngre beboer i sameiet.

Styreleder

Mona Løke (For 1 år)

Styremedlem (3 til valg)

Arne Roger Hole (Fratrer)
Leif Espen Middelthon Kiær (Ikke på valg)
Rikke Eriksrud (For 2 år)
Jørgen Boganes (For 2 år)
Else Steenberg Barth (For 2 år)

Varamedlem

Eli Carina Frøysa (Fratrer)
Eli Tveit (For 1 år)

Årsberetning for Sameiet Høviksletta 2025

Sameiets styre legger med dette frem årsberetningen for perioden 1. januar til 31. desember 2025. Beretningen oppsummerer aktiviteter, økonomi og viktige saker som har vært behandlet gjennom året.

Årsberetningen legges frem for godkjenning av årsmøtet. Styret takker beboerne for godt samarbeid og engasjement for vårt felles bomiljø gjennom året.

Styrets sammensetning
Styret har i 2025 bestått av følgende medlemmer:

- Jørgen Boganes, styreleder, FV 82
- Leif Espen Middelthon Kiær, SV 14
- Mona Løke, SV 14
- Arne Roger Hole, FV 82
- Else Steenberg Barth, FV 82

- Vara: Rikke Eriksrud, SV 16
- Vara: Eli Carina Frøysa FV 84

Blokker som ikke er representert i styret har en blokkrepresentant. Vedkommende skal være et bindeledd mellom blokken og styret.

I 2025 har disse vært:

- Eli Tveit, FV 84
- Rikke Eriksrud, SV 16
- Marthe Madslien, SV 18

Viktige saker
I løpet av året har styret behandlet flere saker, blant annet oppgradering av fellesarealer, vedlikehold av bygninger og oppfølging av HMS-tiltak. Det har vært gjennomført dugnader for å styrke fellesskapet og holde området i god stand.

Styret hadde i løpet av året avholdt 11 styremøter. Mellom møtene var det utstrakt kommunikasjon mellom styremedlemmene og godt samarbeid. Mye tid gikk blant annet med til å planlegge kommende vedlikeholdsarbeid. I tillegg til løpende kontakt med beboere, diverse leverandører og andre instanser.

Eiendomsbestyrelse
Første halvår 2025 hadde OBOS fortsatt eiendomsbestyrelsen, og sameiet hadde konto i OBOS Bank. Styret vedtok før 1. januar 2025 å si opp avtalen med OBOS, med et halvt års oppsigelse. Avtalen med OBOS Prosjekt hadde blitt sagt opp før nytt styre overtok i november 2024. Det nye styrets begrunnelse for å si opp avtalen med OBOS var i første rekke

basert på den uansvarlige påvirkning når det gjaldt økonomi og vedlikehold, som samlet sett var blitt forsøkt gjort fra OBOS' side året før, overfor vårt sameie.

Fra 1. juni 2025 gikk sameiet over til PHM Forvaltning på Stabekk v/eiendomsbestyrer Morten Henriksen. Han ble anbefalt, har vist seg meget serviceinnstilt, og firmaet har et godt renommé. Vi gikk samtidig over til informasjonssystemet Lettstyrt, et system som styret er godt fornøyd med. Siden i Lettstyrt til Sameiet Høviksletta finner man ved å skrive inn i søkefeltet: hoviksletta.no. Der finner man nødvendig info om nyheter, avtaler (inkl. rabattavtaler), osv.

Styret kan nås under menyvalget "Kontakt" på Lettstyrt.

Økonomi
Styret har i 2025 hatt et sterkt fokus på trygg og ansvarlig økonomi. Styret legger vekt på at utviklingen av fellesutgiftene skal være forutsigbar. Vårt mål er å holde den årlige økningen i felleskostnadene begrenset til den generelle kostnadsutviklingen i samfunnet. Vi baserer oss derfor på en årlig indeksregulering av felleskostnadene ved å benytte relevant indeks (typisk byggekostnadsindeksen fra Statistisk sentralbyrå (SSB)). Denne strategien vil medføre behov for noe låneopptak i forbindelse med videre bygningsmessig vedlikeholdsarbeid i årene fremover.

I forbindelse med bytte av forretningsfører i juli 2025 ble sameiets bankforbindelse også endret fra OBOS Bank til DNB. Med overgangen til DNB ble midlene fordelt på en driftskonto for løpende utgifter og en plasseringskonto med en rente på 3,0 % p.a., hvor styret plasserer midler utover løpende driftsbehov. Sameiet tjente totalt kr 100 904 i renteinntekter på bankkontoer i 2025.

Sameiet inngikk 28. september 2025 avtale om Norgespris på strøm, gjeldende fra 1. oktober. Samlet forbruk på fellesmålerne i 2025 var 112 983 kWh. Beregnet kostnad uten Norgespris hadde vært kr 87 476, mens kostnaden med Norgespris var kr 56 492. Dette er en besparelse på kr 30 984. Årsmøtet vedtok 2. juni, etter styrets forslag, en halvårlig kostnad på kr 400 per enhet for beboere som bruker fellesstrøm i bodene sine, noe som ga sameiet en inntekt på kr 6 400.

Større utgifter i 2025 var: Prosjektering fra Aase (kr 377 096), ekstraarbeid ved ABVK (kr 286 301), forsikringspremie til If Skadeforsikring (kr 233 624) og arbeid ved Oslo og Omegn fasadevask (kr 200 000).

Ved årsslutt 31. desember 2025 hadde sameiet kr 933 915 på driftskonto og kr 3 046 344 på plasseringskonto.

Bygningsmessig vedlikehold i 2025
Styret inngikk i januar 2025 avtale med byggkonsulentfirmaet Aase AS om bistand i forbindelse med bygningsmessig vedlikehold. Aase var engasjert av oss i 2011 - 2012 i forbindelse med drenering rundt alle 5 blokker. Aase har gjennomgått tidligere inspeksjonsrapporter og vedlikeholdsplaner, gjort egne grundige inspeksjoner og vurderinger og laget en vedlikeholdsplan for sameiet i dialog med styret (se vedlegg).

Aase har også kjørt anbudsprosesser for følgende arbeider:

- Betongrehabilitering - utbedring av skader
- Fasadevask
- Utskiftning av takisolasjon i sykkelboder til brannhemmende material
- Rehabilitering av takluker i alle oppganger
- Rørfornying

Sammen med Aase har styret utarbeidet en detaljert oversikt over alle betongskader i sameiet. Denne ble benyttet i anbudsprosess for betongrehabilitering. Basert på inkomne pristilbud og kostnader bl.a. til stillas, valgte styret å dele dette arbeidet i to deler, hvor første del omfatter det som er mulig å ta uten bruk av stillas. Det vil si all rehabilitering opp til ca. 2 etasje. Resten av betongrehabilitering planlegges tatt når det er stillas oppe for den enkelte blokk i forbindelse med takutbedringer og rehabilitering av takrenner, nedløp og fasader. Dette planlegges utført i 2028 og 2029. Første del av betongrehabiliteringen har styret forskjøvet til 2027, siden rørfornyingen ble prioritert i 2026.

Fasadevask ble utført høsten 2025 av Oslo og Omegn Fasadevask AS. Vaskingen omfattet fasader og gavlvegger av alle blokker (inkl balkinger) og garasjer, samt takrenner og nedløpsrør. Arbeidet ble godt utført og resultatet ble bra.

For utskifting av takisolasjon i sykkelbodene valgte vi i samarbeid med Aase å benytte tilbud fra vår leverandør av vaktmestertjenester, ABVK AS. Dette arbeidet ble utført høsten 2025 med godt resultat.

For rehabilitering av loftlukene valgte vi også ABVK men utførelsen ble forskjøvet til 1. kvartal 2026.

I løpet av høsten 2025 innhentet Aase flere tilbud på fornyelse av alle avløpsrør (spillvannledninger og bunnledninger) i sameiet. Styret valgte etter anbefaling av Aase å gå videre med Olimb Rørfornying AS for rørfornyingsarbeidene og planla gjennomføring våren 2026. Ved utløpet av 2025 pågikk avklaringer med Olimb, men kontrakt var på det tidspunkt ikke inngått.

Styret har hatt et stort fokus på brannsikring i 2025. Foruten det nevnte arbeidet med loftsluker og takisolering i sykkelboder utarbeidet styret ved egen innsats en oversikt over alle inngangsdører til leilighetene som ikke hadde såkalt B30 brannteknisk standard. De som etter dette trengte å skifte ut sine dører fikk tilbud om dette basert på tilbud styret innhentet gjennom ABVK. Den enkelte seksjonseier kunne så inngå avtale om dørutskiftning med ABVK. Arbeidet ble planlagt gjennomført våren 2026. Styret har gjort grundige vurderinger knyttet til fornyelse av blokkenes brannvarslingssystem uten at tiltak ble konkludert før utløpet av 2025.

Styret har i 2025 gått til innkjøp av en kraftig spylemaskin og selv spylt rent ett av garasjetakene for mose og skitt etc.

Planer for bygningsmessig vedlikehold kommende år
Styret vil fortsette arbeidet med vedlikehold og oppgraderinger innenfor de økonomiske rammer som styret opererer etter. For de kommende årene tenker styret å prioritere følgende arbeider:

2026: For alle blokkene i sameiet:
- Rehabilitering av loftsluker (er ferdigstilt)
- Utskifting av inngangsdører til leiligheter som ikke er B30 (under utføresle)
- Ferdigstille rørfornyingsarbeidene (under utførelse)
- Installere nytt brannvarslingsystem i fellesarealer med kobling til sentral i hver oppgang - såkalt Kategori 1 anlegg. Merk: Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for installasjon og vedlikehold av røykvarslere i egen leilighet. Disse kobles ikke til sentral i oppgangen.
- For Skogstruveien 18: Utbedring av skader/lekkasjer på tak

2027: For alle blokkene i sameiet:
- Rehabilitering av alle betongskader som kan tas uten bruk av stillas

2028: For Skogstuveien 14, 16, og 18
- Grundig inspeksjon av tak og utbedring av evt. skader på tak og takpapp
- Rehabilitering av takrenner og taknedløp
- Rehabilitering av betongskader som ikke er tatt i 2027
- Oppmaling av fasader og sider på balkonger
- Utskiftning av treverk på gavlvegger

2029: Samme arbeid i Fjordveien 82 og 84 som i 2028 utføres i Skogstuveien.

Med dette så forskyves full fornyelse av takene flere år frem i tid.

Oppdatert vedlikeholdsplan fra Aase samt kalkyle er vedlagt denne årsberetningen.

HMS
Sameiet har i rapporteringsåret hatt løpende oppfølging av HMS. Det er ikke registrert alvorlige hendelser. Styret har ivaretatt brannvern, sikkerhet i fellesarealer og forsvarlig drift av tekniske installasjoner. HMS-arbeidet videreføres som del av ordinær forvaltning. Samarbeidet med ABVK AS som leverandør av vaktmestertjenester er videreført.

Dugnad
Det har vært gjennomført dugnad vår og høst. De fleste utemøblene er byttet ut med nye sittegrupper.

Det er planlagt nye tiltak for å øke trivsel og sikkerhet i sameiet, blant annet forbedring av uteområder og styrking av kommunikasjonen med beboerne.

BankID Qualified Signing
Barth, Else Steenberg
2026-05-07
BankID Qualified Signing
Løke, Mona
2026-05-08
BankID Qualified Signing
Boganes, Jørgen
2026-05-08
BankID Qualified Signing
Kiær, Leif Espen M
2026-05-08

Sameiet Høviksletta

Årsoppgjør 2025

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter

Sameiet Høviksletta Org.nr. 829282062

Utarbeidet av PHM Forvaltning AS

Vedlegg: Regnskap 2025 og budsjett 2026 - Årsoppgjør med noter 2025.pdf

Sameiet Høviksletta

Resultatregnskap år 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felles inntekter		5 496 480	4 818 780	5 487 000	5 722 000
Inntekter kabel tv/ bredbånd		6 400	0	10 000	20 000
Andre inntekter	1	52 114	58 442	65 000	65 000
Sum inntekter		**5 554 994**	**4 877 222**	**5 562 000**	**5 807 000**
Kostnader					
Lønn	2	114 098	285 250	114 100	328 200
Kommunale avgifter	3	1 187 910	1 052 965	1 140 000	1 151 000
Strøm og varme	4	129 033	150 577	177 800	120 700
TV og bredbånd		384 720	147 746	239 000	246 000
Andre driftskostnader	5	114 813	62 889	81 432	121 500
Vaktmester og renhold	6	531 732	312 000	362 040	420 000
Reparasjon og vedlikehold	7	395 216	376 197	4 540 000	8 480 000
Honorarer	8	657 214	786 881	162 000	534 000
Forsikring		395 041	323 027	363 600	410 000
Andre kostnader	9	263 617	266 416	260 264	286 000
Sum kostnader		**4 173 394**	**3 763 947**	**7 440 236**	**12 097 400**
Driftsresultat		**1 381 600**	**1 113 275**	**-1 878 236**	**-6 290 400**
Finansinntekter/kostnader					
Finansinntekter		112 582	24 706	12 000	12 000
Finanskostnader		0	0	0	300 000
Sum finans	**10**	**112 582**	**24 706**	**12 000**	**-288 000**
Resultat		**1 494 182**	**1 137 981**	**-1 866 236**	**-6 578 400**

Vedlegg: Regnskap 2025 og budsjett 2026 - Årsoppgjør med noter 2025.pdf

Sameiet Høviksletta

Balanse 2025

	Note	2025	2024
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Garasje		325 400	325 400
Sum anleggsmidler		**325 400**	**325 400**
Omløpsmidler			
Kundefordringer		70 747	21 671
Andre fordringer		180 565	180 565
Forskuddsbetalte kostnader		102 224	0
Sum fordringer	**11**	**353 536**	**202 236**
Sum Bankinnskudd, kontanter ol		**3 980 260**	**2 462 605**
Sum omløpsmidler		**4 333 796**	**2 664 841**
Sum eiendeler		**4 659 196**	**2 990 241**

Vedlegg: Regnskap 2025 og budsjett 2026 - Årsoppgjør med noter 2025.pdf

Sameiet Høviksletta

Balanse 2025

	Note	2025	2024
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		2 500 851	2 500 851
Årets resultat		1 494 182	0
Sum egenkapital	**12**	**3 995 032**	**2 500 851**
Gjeld			
Gjeld kredittinstitusjoner		324 000	324 000
Sum langsiktig gjeld		**324 000**	**324 000**
Leverandørgjeld		302 320	118 775
Forskudd fra kunder	13	37 808	46 616
Påløpte kostnader	13	35	0
Sum kortsiktig gjeld		**340 163**	**165 391**
Sum egenkapital og gjeld		**4 659 196**	**2 990 241**

STABEKK, 07.05.2026
Sameiet Høviksletta

Jørgen Boganes
Styrets leder

Leif Espen Middelthon Kiær
Styremedlem

Mona Løke
Styremedlem

Else Steenberg Barth
Styremedlem

Vedlegg: Regnskap 2025 og budsjett 2026 - Årsoppgjør med noter 2025.pdf

Noter til årsregnskapet

Generelle prinsipper

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

Inntektene faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

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

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

Løpende vedlikehold resultatføres i det året vedlikeholdet finner sted.

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

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

Foretaket er et Sameie i kommune 3201-Bærum
Boligsameiet har til formål og eie og forvalte eiendommen, herunder bygningen og fellesareal til boligformål til seksjonseierne. Det består i hovedsak av forvaltning, drift og vedlikehold.

Note 1 Andre inntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Vaskeri	10 080	0	10 000	20 000
Annen driftsrelatert inntekt	0	1 209	0	0
Ladeinntekter	42 034	57 233	55 000	45 000
Sum andre inntekter	**52 114**	**58 442**	**65 000**	**65 000**

Note 2 Lønnskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Godtgjørelse til styre	99 998	250 000	100 000	300 000
Arbeidsgiveravgift	14 100	35 250	14 100	28 200
Sum lønnskostnader	**114 098**	**285 250**	**114 100**	**328 200**

Boligselskapet har ingen ansatte og dermed ingen krav til OTP.
Styrehonorar til fordeling for 2025 er kr. 99 998. Arbeidsgiveravgift kommer i tillegg.

Note 3 Kommunale avgifter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renovasjon	398 212	327 975	360 000	370 000
Vann - og avløp	741 981	690 019	760 000	740 000
Feie - tilsynsavgift	35 854	18 900	20 000	29 000
Container	11 862	16 071	0	12 000
Sum kommunale avgifter	**1 187 910**	**1 052 965**	**1 140 000**	**1 151 000**

Note 4 Strøm og varme

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Strøm Lade el bil	0	0	177 800	700
Strøm	129 033	150 577	0	120 000
Sum strøm og varme	**129 033**	**150 577**	**177 800**	**120 700**

Note 5 Andre driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Vaskeri	8 768	0	0	0
Skadedyr sanering	10 080	0	0	12 000
Dugnad	9 220	1 128	0	10 000
Andre driftskostnader	1 365	1 557	2 000	5 000
Vintertjenester	65 062	56 710	59 432	70 000
Leie lokale	0	2 400	0	2 500
Skadedyr	10 000	0	10 000	12 000
Driftsmateriale	10 317	0	10 000	10 000
Annet driftsmateriale	0	1 095	0	0
Sum andre kostnader	**114 813**	**62 889**	**81 432**	**121 500**

Note 6 Vaktmester og renhold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renhold	40 455	0	0	40 000
Vaktmester	291 277	312 000	362 040	380 000
Renhold Ekstra	200 000	0	0	0
Sum vaktmester og renhold	**531 732**	**312 000**	**362 040**	**420 000**

Note 7 Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Vedlikehold elektro	1 750	0	0	0
Vedlikehold uteområde	6 541	0	0	10 000
Reparasjon og vedlikehold	765	225 652	4 540 000	2 500 000
Vedlikehold VVS	0	22 275	0	5 000 000
Vedlikehold elektro	21 539	21 913	0	10 000
Vedlikehold utvendig anlegg	53 347	43 417	0	10 000
Vedlikehold takarbeider	286 301	0	0	0
Vedlikehold vaskerianlegg	0	11 925	0	0
Vedlikehold	5 305	0	0	200 000
Vedlikehold brannsikring	0	41 014	0	750 000
Egenandel forsikring	12 000	10 000	0	0
Vedlikehold Lås	7 667	0	0	0
Sum vedlikehold	**395 216**	**376 197**	**4 540 000**	**8 480 000**

Note 8 Honorarer

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Revisjonshonorar	13 123	13 769	12 000	14 000
Regnskapshonorar	0	131 085	0	0
Forretningsførsel	163 720	0	130 000	120 000
Honorar for juridisk bistand	0	642 027	0	0
Teknisk honorar	480 371	0	20 000	400 000
Sum honorar	**657 214**	**786 881**	**162 000**	**534 000**

Note 9 Andre kostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Kontorrekvisita	300	0	0	1 000
Trykksak	0	3 098	3 000	0
Datakostnader	5 180	0	0	0
Møter, kurs, oppdatering o.l.	0	2 050	0	0
Annen kontorkostnad	298	13 498	4 000	20 000
Porto	0	125	0	0
Kontingent, fradragsberettiget	16 800	16 800	16 800	17 500
Festeavgift	232 298	226 426	221 464	244 000
Øreavrunding	-1	0	0	0
Bank	6 082	3 153	3 000	3 500
Annen kostnad,	2 660	1 266	12 000	0
Sum andre kostnader	**263 617**	**266 416**	**260 264**	**286 000**

Note 10 Finans

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renteinntekt, skattefri	0	10 944	0	0
Renteinntekt bank	100 904	13 762	12 000	12 000
Renter og purregebyr kunder	720	0	0	0
Renteinntekt eier	124	0	0	0
Annen finansinntekt	10 834	0	0	0
Sum finansinntekter	**112 582**	**24 706**	**12 000**	**12 000**
Renteutgifter lån	0	0	0	300 000
Sum finanskostnader	**0**	**0**	**0**	**300 000**
Sum finans	**112 582**	**24 706**	**12 000**	**-288 000**

Note 11 Fordringer
Fordringene er vurdert til pålydende. Fordringene består av;

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Kundefordringer	10 412	-24 945
Forskudd kunder	37 808	46 616
Andre kortsiktige fordringer	22 527	0
Sum kundefordringer	**70 747**	**21 671**
Langsiktig fordring	180 565	180 565
Sum andre kortsiktige fordringer	**180 565**	**180 565**
Forskuddsbetalt strøm, varme	-14 292	0
Forskuddsbetalt forsikring	116 516	0
Sum andre fordringer	**102 224**	**0**
Sum fordringer	**353 536**	**202 236**

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

Note 12 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Egenkapital 01.01	2 500 851	1 362 870
Årets resultat	1 494 182	1 137 981
Egenkapital 31.12	**3 995 032**	**2 500 851**

Note 13 Kortsiktig gjeld

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Forskudd fra kunder	37 808	46 616
Gebyrer til forretningsfører	35	0
Sum annen kortsiktig gjeld	**37 843**	**46 616**

Til årsmøtet i
Sameiet Høviksletta

Godkjent revisjonsselskap
Revisornummer 991 096 957 MVA
Medlem av Den norske Revisorforening

Postadresse: Postboks 1018, 1803 Askim

Besøksadresser:
Vangsveien 10, 1814 Askim
Akersgata 41, 0158 Oslo

Tlf: +47 91 800 500

post@revision.no
www.revision.no

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon
Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Høviksletta som viser et overskudd på kr 1 494 182,-. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025 og resultatregnskap, for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening
- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen 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 den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet
Styret (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.

INAA GROUP
INTERNATIONAL ASSOCIATION OF INDEPENDENT ACCOUNTING FIRMS

Vedlegg: Regnskap 2025 og budsjett 2026 - Revisjonsberetning_Sameiet__Høvikslettta.pdf

Penneo document key: VF38Q-VZPZ0-1H6P1-6E27O-4HRMH-IIRV4

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 for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 13. Mai 2026
AS Revision

Børge Haukland
Statsautorisert revisor

Penneo document key: VF38Q-VZPZ0-1H6P1-6E27O-4HRMH-IIRV4

PENNEO

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

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

Børge Haukland
Underskriver
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5995-4-109292
IP: 213.52.xxx.xxx
2026-05-19 14:47:40 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: VF38Q-VZPZ0-1H6P1-6E27O-4HRMH-IIRV4

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

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

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

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

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

Dbnr. 696
den 1/9 1958

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

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

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

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

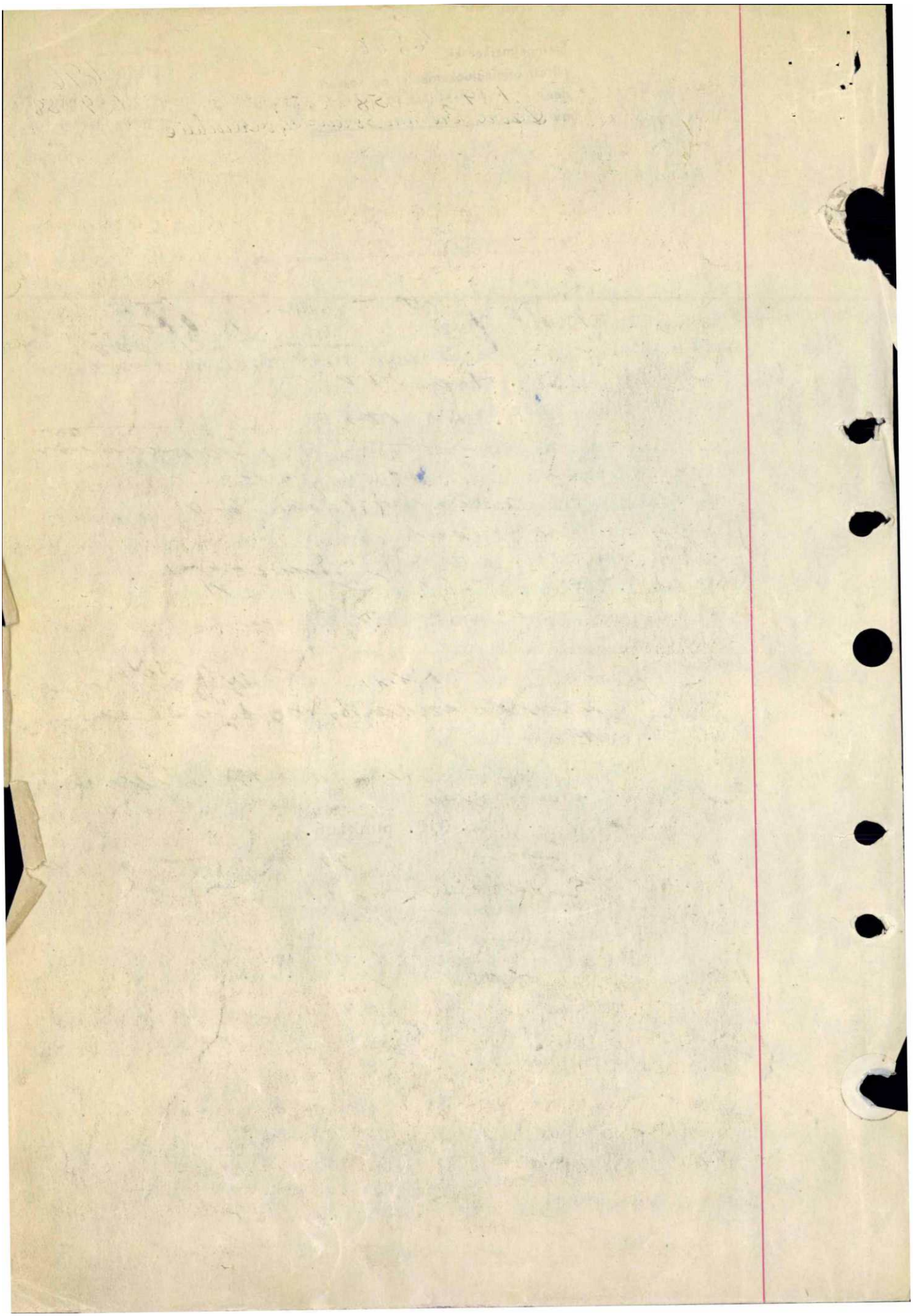
Festeavgiften skal reguleres hvert 5. år, basert på markedsverdien for fast eiendom og rentenivået i forhold til nivået pr. 1. juli 1958. I tilfelle uenighet skal spörsmålet om regulering og störrelsen av denne avgjöres bindende for begge parter av en nevnd oppnevnt slik som fastsatt i pkt. 14.

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

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

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

5. Festeren forplikter seg til å söke tomtene bebygget så



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

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

7. De arbeider som festeren har med veier og ledninger, vil også måtte gå over arealer som ikke bortfestes efter denne kontrakt. Hvis disse arealer bebygges av Hövik 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.

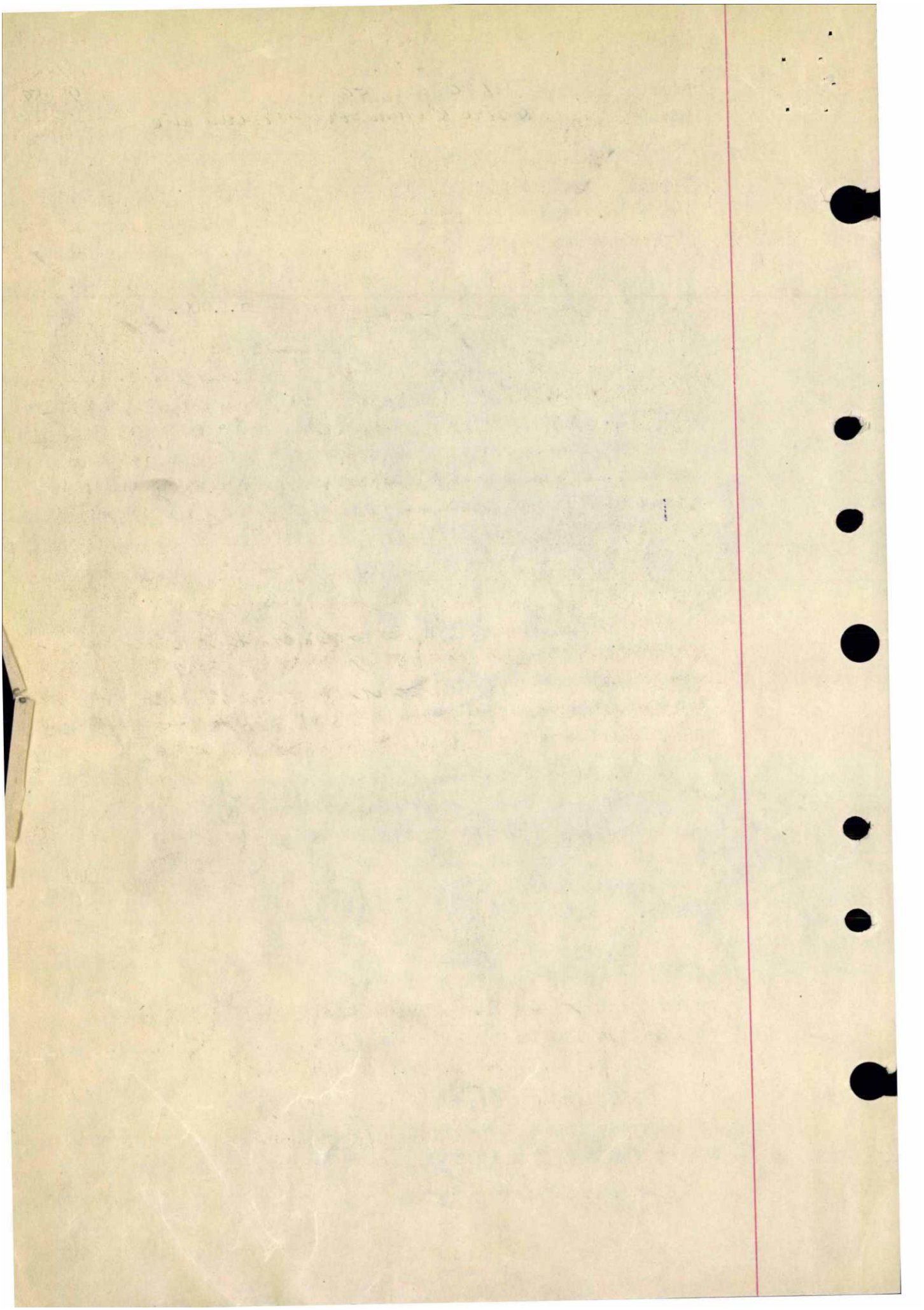
8. Eierne forplikter seg til ikke å selge eller bortfeste det på kartet avmerkede strandareal, teig nr. 6, til annen bruk enn som friområde.

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

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

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

12. Fra festerens side er det en forutsetning for denne



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

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

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

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

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

Oslo, den 29. august 1958.

E i e r:

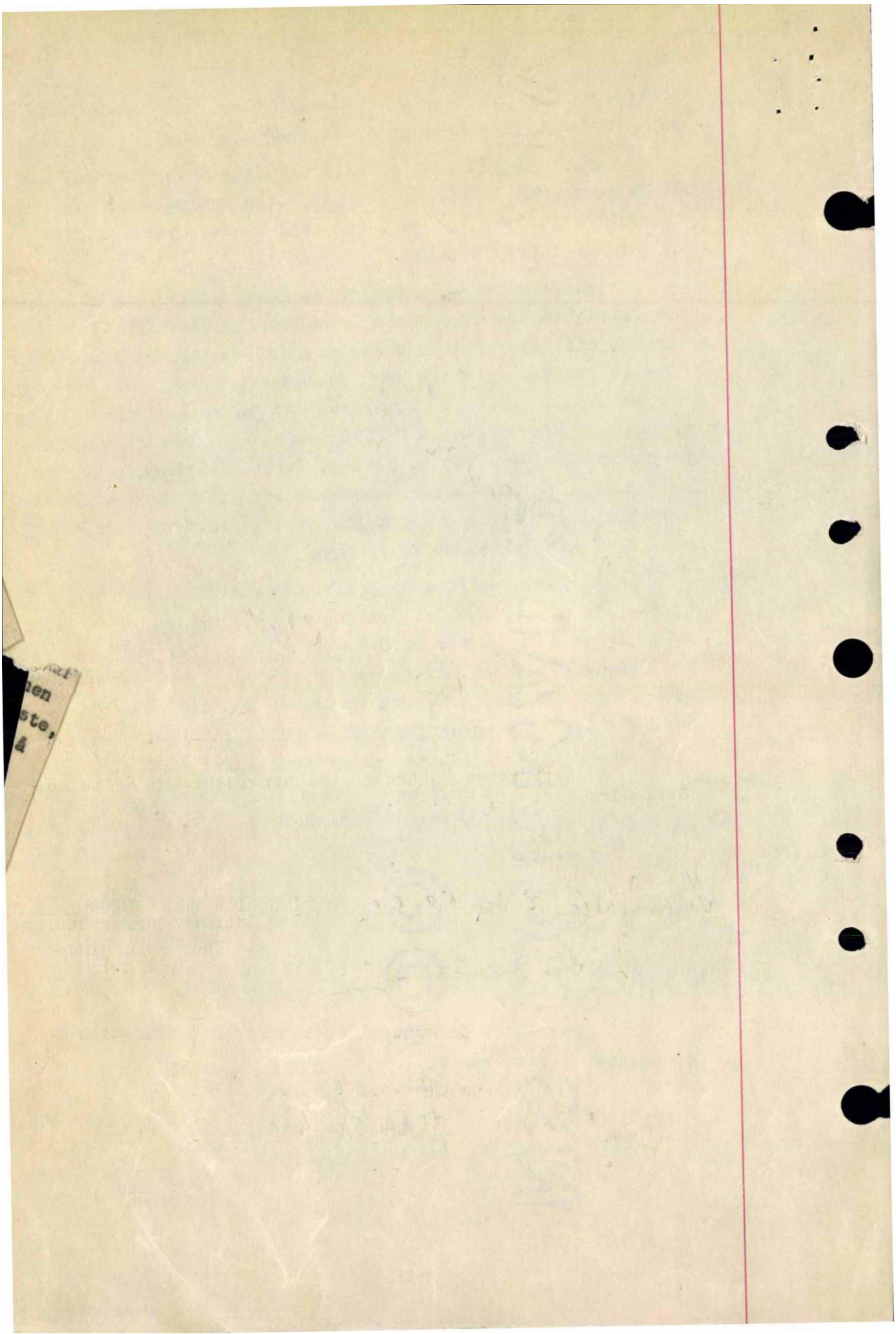
F e s t e r:

INGENIÖR THOR FURUHOLMEN A
Entreprenörforretning
Thor Furuholmen
(sign.)

Foranstående kontraktspartnere har underskrevet dokumentet i mitt nærvær.

Oslo, den 29. august 1958.

O.r.sakförer



Skogstuveien 14A

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	3 min 0.3 km	
Høvik skole (1-7 kl.) 455 elever, 21 klasser	21 min 1.7 km	
Bærum Montessoriskole (1-10 kl.) 144 elever, 11 klasser	23 min 1.9 km	
Ramstad skole (8-10 kl.) 534 elever, 37 klasser	6 min 2.8 km	
Norges Realfagsungdomsskole Sandvi... 192 elever, 14 klasser	8 min 4 km	
Stabekk videregående skole 450 elever, 19 klasser	7 min 3.5 km	
Nadderud videregående skole 460 elever	9 min 3.7 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Høvik Verk skole Linje 213	4 min 0.4 km	
Høvik stasjon Linje L1	14 min 1.2 km	
Gjønnes Linje 1, 2, 3, 5	8 min 3.5 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 12.5 km	
Oslo Gardermoen	45 min	

BARNEHAGER

Plahtejordet barnehage (0-6 år) 41 barn	2 min 0.2 km	
Kløverenga barnehage (1-5 år) 26 barn	2 min 0.2 km	
Fjordveien barnehage (0-5 år) 146 barn	5 min 0.5 km	

DAGLIGVARE

Meny Høvik	8 min
Coop Extra Høvik	12 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

Bekkestua Senter	9 min
Boots apotek Høvik	9 min
Bekkestua Vinmonopol	9 min

SPORT

Høvik Verk	4 min
Høvik idrettspark	7 min
Fit4 Høvik	5 min
Lifestyle Fornebuporten/Lifestyle ...	5 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 94/100

—

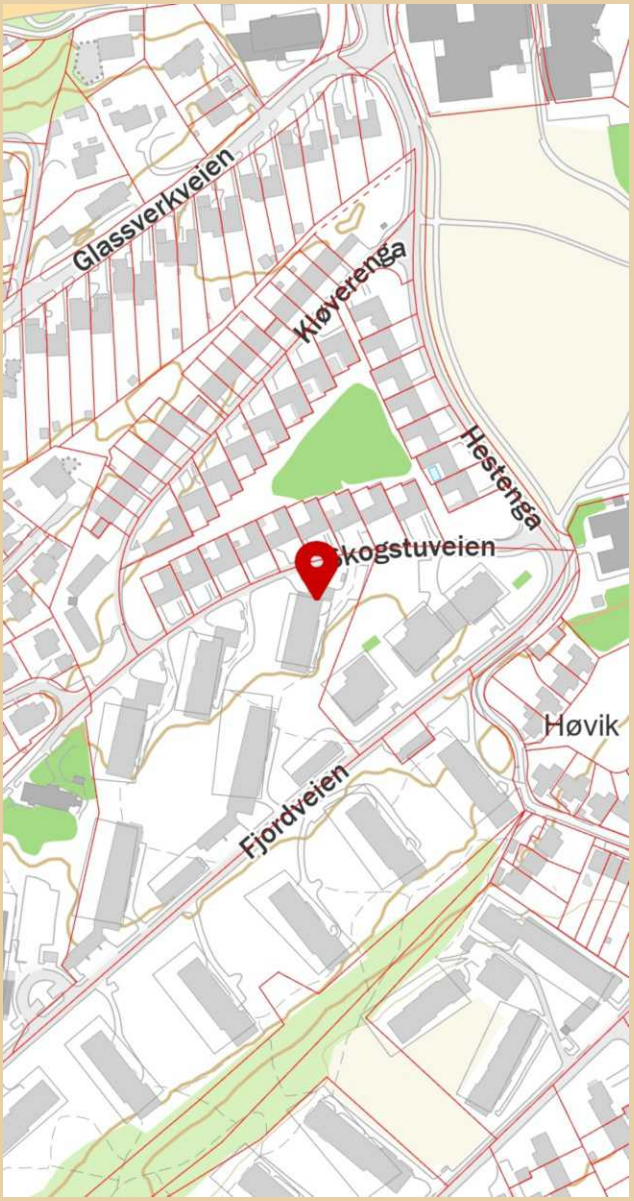
Matvareutvalg
Stort mangfold 91/100

—

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:
Skogstuveien 14 A, 1363 Høvik
Gnr. 11, Bnr. 671, Snr. 11, Bærum kommune.

Oppdragsnummer:
7260290

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.
