PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

HANS LIENS VEI 22

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Hans Liens vei 22
1363 HØVIK

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Selveierleilighet
Byggeår: 2021
BRA: 114 m^2
BRA-i: 102 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
11	8	1	0	1

Joakim Langbråten
Fidens AS
joakim@fidens.no
98846531

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik
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: Store eller alvorlige avvik
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/29055

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Varmesentral: Gasspeis

Oppsummering

TG2: Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Beskrivelse:
Ved korrespondanse med styret opplyser de at sameiet planlegger service/vedlikehold av gassanlegg/gasspeis våren 2025.
Eier er ikke kjent med om det er noen oljetank på eiendommen.

Anbefalte tiltak

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser. Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Bygningsdeler med TG-IU

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
21.3.2025	**3.4.2025**

Hjemmelshavere

Navn:	**Eldbjørg Eide, Gunnar Håkon Eide**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Joakim Langbråten**	Telefon:	**98846531**
Firma:	**Fidens AS**	Epost:	**joakim@fidens.no**
Adresse:	**Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**		

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Hans Liens vei 22, 1363 Høvik**						
Kommunenr:	**3201**	Gårdsnr:	**11**	Bruksnr:	**1725**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**37**	Andelsnr:		Leilighetsnr:	**H0102**		
Byggeår:	**2021** - Kilde: eiendomsverdi.no						
Boligtype:	**Selveierleilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong. Innfelt med bindingsverk av tre. Fasade er forblendet med teglstein og er kledd med stålplater, spiler og stående panel. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 3-lags isolerglass.

Info om boligen/leilighet: Sørvest-vendt markterrasse på ca. 19 m² med adkomst fra stue. Det er montert utvendig screens i alle rom.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2025	Malearbeid samt sparkling i entre/gang, bad/vaskerom soverom og kjøkken. Utført av Piotr Kaskow.	Ja

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	102	102	0	0	19
Kjellerbod 1	5	0	5	0	0
Kjellerbod 2	7	0	7	0	0
Totalt m²	**114**	**102**	**12**	**0**	**19**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	102	98	4	Gang/entre, stue, kjøkken, 2 soverom, bad/vaskerom, bad.	Bod.
Totalt m²	**102**	**98**	**4**		

Kommentar til arealberegning

Kjellerbod 1 på ca. 5m² (medtatt som BRA-e). Takhøyde er målt til ca 2,40m. Merket 37.
Kjellerbod 2 på ca. 7m² (medtatt som BRA-e). Takhøyde er målt til ca 2,97-2,59m. Merket 37.
Eier opplyser at leiligheten disponerer 2 garasjeplasser med elbil lader i felles garasjeanlegg. Merket 37 og 20.

Oppmålingen er kontrollert opp mot framlagte tegninger. Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er medtatt i bruksarealet. Kopi av tegning er vedlagt sist i rapporten.

Arealer etter ny arealstandard 2023 er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting: Markterrasse

Type	Terrasse
Sørvest-vendt markterrasse på ca. 19 m² med adkomst fra stue.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-1**

Normal slitasjegrad ved enkelte skjolder etter blomsterkasse i overflate.

Beskrivelse:
Sørvest-vendt markterrasse på ca. 19 m² med adkomst fra stue.

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 3-lags glass. Innerdører av type fyllingsdører. Entredør har lyd - og brannklassefisering 40dB/B30. Enkelte innerdører har innfelt glass i dørblad.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer, skyvedører og innerdører er fra byggeår. Innerdør til fra stue til hovedsoverom samt bad 2 er nye i 2025. Det har også blitt byttet nye rustfrie dørhandtak og låser til disse dørene.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	TG-1

TG1: Enkelte karmer på innerdør har bruksslitasje.

Beskrivelse:
Vinduer, skyvedører og innerdører er fra byggeår.
Innerdør til fra stue til hovedsoverom samt bad 2 er nye i 2025. Det har også blitt byttet nye rustfrie dørhandtak og låser til disse dørene.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1

TG1: Ved enkel nivellering av stue, ved skyvedør mot gasspeis registreres det et høydeavvik på ca. 4 mm over hele rommet og ca. 2 mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av soverom 1 registreres det et høydeavvik på ca. 2 mm over hele rommet og ca. 2mm over 2 meter.
Bruksmerker på gulvoverflate.

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

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1

TG1: Bruksmerker på innredningen.

Beskrivelse:
Kjøkken fra byggeår og type Sigdal. Det er montert komfyrvakt og automatisk vannstopper etter dagens krav.
1-stavs eikeparkett på gulv. Malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Spotter i himling er montert på skinne. Gulvvarme. Innredning med glatte fronter. Benkeplate med ukjent materiale. Underlimt oppvaskkum med ettgreps armatur fra Oras. Spotter innfelt i overskap og stikk på vegg. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen fra Røroshetta. Kjøkkenøy i samme utførelse som resterende av kjøkken. Det er integrert oppvaskmaskin, platetopp, kjøl/fryseskap og stekeovn fra Miele.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-0
Avtrekk fungerer ved enkel test. Avtrekk som er mekanisk.	

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Takhøyder: Gang/entre: 2,30m Bad/vaskerom: 2,31m Soverom: 2,68m Stue: 2,69m	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Røykvarsel er plassert i gang, kjøkken og soverom.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Brannslukningsapparat er fra 2021. Sprinkelanlegg i alle himlinger.	

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør	TG-0

Avløpsrør fra byggeår.
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger	TG-0

Vannledninger i fra byggeår.
Fordelerskap er plassert i bad/vaskerom.
Stoppekran er plassert i fordelerskap.
Stoppekran fungerer som tiltenkt.

6.8 Elektrisk



Sikringsskap er plassert i bod. Kursfortegnelse på innerside karm.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk **TG-0**

Det er iht. eier ikke utført arbeider siden anlegget var nytt; på bakgrunn av det legges det til grunn at komplett dokumentasjon for anlegget er fremlagt.

Beskrivelse: Det foreligger samsvarserklæring for nytt elektrisk anlegg datert 20.09.2021, utført av AG Installasjon AS.

6.9 Varmesentral: Gasspeis

Type anlegg	Annet

Gasspeis.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei

Når var siste service på anlegget?

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.

Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei

Oppsummering av varmesentral	TG-2

TG2: Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Beskrivelse:
Ved korrespondanse med styret opplyser de at sameiet planlegger service/vedlikehold av gassanlegg/gasspeis våren 2025.
Eier er ikke kjent med om det er noen oljetank på eiendommen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser. Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

6.10 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-IU

Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon

Balansert anlegg med tilluft på soverom, stue og kjøkken samt avtrekk fra kjøkken og bad.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei

Når var siste service på anlegget?

Ukjent.

Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Filter er nylig byttet av eier. Filter byttes av eier selv. Filter fåes via sameiet da de har egene avtaler for dette.

Beskrivelse: Balansert anlegg med tilluft på soverom, bod, stue og kjøkken samt avtrekk fra kjøkken og bad.



Sluk i bad/vaskerom.

Overflate

Beskrivelse av overflate
Flis på gulv 30x30 og flis på vegger 20x40. Downlights og malt overflate i himling. Elektrisk gulvvarme. Servantskap med glatte fronter. Helstøpt servant med ettgreps armatur fra Oras. Speilskap med lys på vegg. Baderomsbenkeplate over vaskemaskin/tørketrommel. Utstyrt med dusjhjørne, innfellbare glassdører, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel, rørfordelingsskap og veggmontert wc.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei

Badet er fra byggeår etter opplysninger i fra eier.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater	**TG-1**

TG1: Missfarging av silikonfuge i dusjsone.

Beskrivelse: Badet er fra byggeår etter opplysninger i fra eier.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-0

Det foreligger ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse samt at badet er 5 år eller nyere og våtrommet er underlagt uavhengig kontroll anses dokumentasjon å være tilfredsstillende. Underliggerne dokumentasjon er ikke innhentet.

Beskrivelse: Klemring og membran er synlig på denne type sluk/ utførelse. Alder på membran og sluk er fra byggeår.

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Benkeplate i vaskerom har noen bruksmerker samt løs når den brukes.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-0

Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dørblad. Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0

Hulltaking ikke foretatt da badet er fra 2021 og det foreligger ferdigattest. På bakgrunn av at det foreligger ferdigattest for bygget legges det til grunn at det er utført uavhengig kontroll av våtrom med funksjonstesting. Dette anses som dokumentasjon i tråd med veileder fra Direktoratet for byggekvalitet - veileder til forskrift.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

Det foreligger ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse samt at badet er 5 år eller nyere og våtrommet er underlagt uavhengig kontroll anses dokumentasjon å være tilfredsstillende. Underliggerne dokumentasjon er ikke innhentet.



Sluk i bad.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flis på gulv 30x30 og flis på vegger 20x40. Malt overflate og downlights i himling. Elektrisk gulvvarme. Servantskap med glatte fronter. Helstøpt servant med ettgreps armatur fra Tapwell. Speilskap på vegg og stikk. Utstyrt med dusjhjørne, innfellbare glassdører, mekanisk avtrekk og veggmontert wc.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Badet er fra byggeår etter opplysning i fra eier.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	**TG-1**
TG1: Missfarging i flisfuger/silikonfuge på gulv samt vegger. Kosmetiske skader på listverk. Beskrivelse; Badet er fra byggeår etter opplysning i fra eier.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-0

Det foreligger ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse samt at badet er 5 år eller nyere og våtrommet er underlagt uavhengig kontroll anses dokumentasjon å være tilfredsstillende. Underliggerne dokumentasjon er ikke innhentet.

Beskrivelse: Klemring og membran er synlig på denne type sluk/ utførelse. Alder på membran og sluk er fra byggeår. Sanitærutstyr

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-0

Sanitærutstyr i henhold til alder.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Nei

Oppsummering av ventilasjon	TG-0

Mekanisk avtrekk, Tilluft via spalte under dørblad. Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0

Hulltaking ikke foretatt da badet er fra 2021 og det foreligger ferdigattest. På bakgrunn av at det foreligger ferdigattest for bygget legges det til grunn at det er utført uavhengig kontroll av våtrom med funksjonstesting. Dette anses som dokumentasjon i tråd med veileder fra Direktoratet for byggekvalitet - veileder til forskrift.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

Det foreligger ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse samt at badet er 5 år eller nyere og våtrommet er underlagt uavhengig kontroll anses dokumentasjon å være tilfredsstillende. Underliggerne dokumentasjon er ikke innhentet.

6.14 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

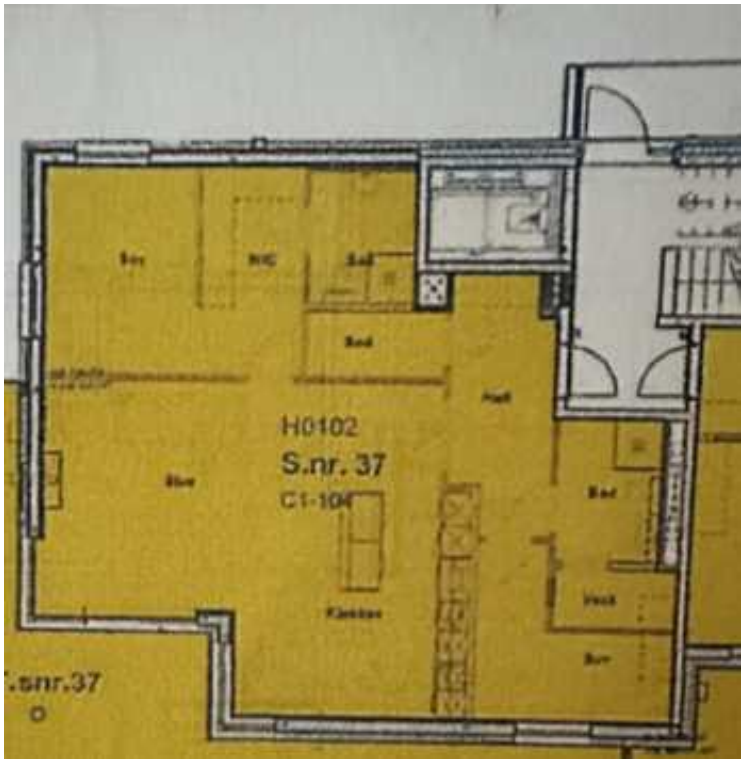
6.19 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Hovedbygg

1. etasje



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Bærum

Oppdragsnr.
7250124

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Gunnar Håkon Eide	Eldbjørg Eide

Gateadresse
Hans Liens vei 22

Poststed	Postnr
HØVIK	1363

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2025

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 0

Antall måneder: 2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: If AS

Polise/avtalenr.: SP4591783.1.2

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7250124

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	1. Skiftet ut silikonfuging rundt kanten av arbeidsbord på vaskerom. 2 Reparert sårmerke i tak over dusj på baderom og remalt hele taket med våtromsmaling av samme type/farge som opprinnelig.
Arbeid utført av	Piotr Kaskow , Org.nr. 991762191

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Sameiet Veritas Have har stevnet utbygger Gjelsten Bolig AS og Bunde Bygg AS til rettsbehandling i Ringerike, Asker og Bærums tingrett vedr. mangler ved fuktsikring og drenering av grunnmurer og kulverter. Saken går til vanlig rettsbehandling i okt.2025

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	1.Årlig inspeksjoner/kontroll av gassanlegg og individuelle gasspeiser ble utført 8.5.2025 av Alfa Olis. Rapport konkluderte med "Det var ingen avvik, eller alle avvik er nå utbedret". 2. Lovpålagt 5 årlig inspeksjon av gassanlegget vil foretas av Isovator i løpet av mai måned.
Arbeid utført av	Alfa Olis AS og Isovator AS

Filer

2025-05-08 Rapport fra Alfa Olis gass service på gasspeis HLV-22-snr 37 .pdf

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Årlig kontroll av gasspeis i leiligheten ble utført 8.5.2025. Resultat: Ingen avvik.

Document reference: 7250124

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: 2 ladere som opprinnelig installert i sameiets garasjeanlegg. Det har vært en tvistesak mellom Boligsameiet Veritas Have og utbygger Gjelsten Bolig AS og utbygger Bundebygg om bl.a. mangler på ladeanlegget i sameiet. Det ble inngått forlik 6.mai 2025. Det innebærer at ladeanlegget skal skiftes ut med et nytt anlegg.

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Styret i Boligsameiet Veritas Have har tidligere stevnet utbygger for flere mangler ved utbyggingen av sameiet. Det har i 2025 pågått en rettsmegling mellom Boligsameiet og Utbygger. Et forlikstilbud fra utbygger blei behandlet og godkjent på E.O. årsmøte 5.5.2025. Forliket omfatter alle krav med unntak av fuktsikring av grunnmurer og drenering rundt byggene og kulverter for garasjeanlegget. Disse postene skal opp for tingretten høsten 2025. Avtalte utbedringsarbeid omfatter: - feil ved avrenning i garasjeanlegg -etablere varmekabler i i utvendige nedløpsrør, - vannarrangement - utskifting av el-billadesystem I tillegg mottar sameiet et kontantbeløp på 1.5 MNOK.

Arbeid utført av: Utbygger Bundebygg AS med underleverandører

Filer

Protokoll fra Sameiet Veritas Have ekstraordinært årsmøte 5. mai 2025 -signert. Forlik med utbygger.pdf

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det gjenstår en tvistesak mellom Sameiet Veritas Have og utbygger Gjelsten Bolig/Bundebygg knyttet til fuktsikring og drenering rundt byggene og kulverter. Saken skal behandles i tingretten høsten 2025.

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: 1. Opprinnelig foretatt av utbygger med resultat N/A (Ref. forrige salgsprospekt). 2. Eier har i Q1-25 fått utført ny måling med tanke på mulig framleie. Målinger er gjort i begge soverom og stue 3. Radonovas rapport fra 17.4.2025 viser høyeste årsmiddel og enkelt måling på 22 og 29 Bq/m3. Verdiene er langt under forskriftskravet for utleie.

21.1 Radonmåling

År: 2018

Verdi: N/A

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tilstandsrapporten fra Supertakst/Fidens laget senhøsten 2024, har blitt oppdatert etter re-malingsarbeid og ustkifting av dører. Utført april 2025.

Document reference: 7250124

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Uavklart tvistesak mellom Sameiet Veritas Have og Utbygger (Gjelsten Bolig AS /Bundebygg AS) verd. fuktsikring av murer og dreneringsløsninger. Skal opp i tingretten høsten 2025.

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7250124

Tilleggskommentar

Selger overtok boligen 10.3.2025. Kunnskap om boligen, dens bruk og boligsameiet Veritas Have er derved begrenset, og basert på salgsprospektet høsten 2024 med tilhørende tilstandsrapport fra Supertakst AS, egen befaring av leiligheten, kommunikasjon med tidligere eier og tilgang til sameiets web sider etter overtakelsen Leiligheten selges i den tilstand den var ved overtakelsen 10.3.2025 samt følgende tiltak: 1. Selger har engasjert fagkyndig firma til å remale noen vegger med lokal bruksslitasje (sår, riper). Det gjelder noen vegger i hall, på begge soverom, i stue, vinduskarmer på et soverom, en frontdør og en sideflate på kjøkken overskap og av tak på baderom. Det er benytte samme type maling og farger som oppgitt i FDV-dokumentasjon for leiligheten. MVA er betalt. 2. Selger har skiftet ut 2 slitte innerdører og låser med helt nye dører og dørvridere. Det gjelder dørene mellom stue og hoved soverom og mellom hoved soverom og baderom 1. De nye dørene har samme standard (Unique 01L), fasong og farge som oppgitt i FDV-dokumentasjonen. Om ønskelig, kan inventar og løsøre i leiligheten utover det som medfølger etter Eiendomsmeglernes standardliste overtas ved separat kjøpsavtale. Omfang og tilstand er som overtatt fra tidligere eier siden selger ikke har bodd eller brukt eiligheten etter overtakelse.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 7250124

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Gunnar Håkon Eide	beaf72ef0327b1f3ba47da35a6060da8250365e6	15.05.2025 14:45:47 UTC	Signer authenticated by One time code

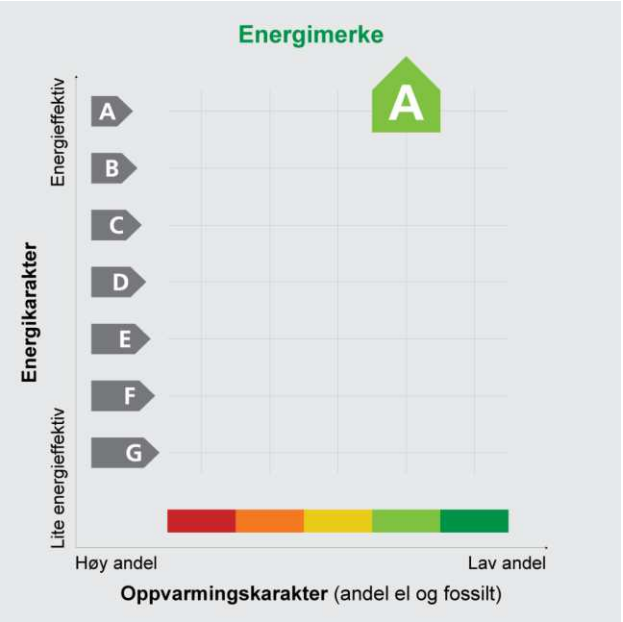
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Eldbjørg Eide	1db699b5a831443c7e6cba3ef98408f593272d89	15.05.2025 14:54:58 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 7250124

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

ENERGIATTEST

Adresse	Hans Liens vei 22
Postnr	1363
Sted	Høvik
Leilighetsnr.	
Gnr.	11
Bnr.	1725
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	22
Bolignr.	H0102
Merkenr.	A2021-1335720
Dato	17.11.2021



Innmeldt av	Rambøll Norge AS v/ rewo

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

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	BOLIGBLOKKER	
Bygningstype:	LEILIGHET	
Byggeår:	2021	
BRA:	100,0	
Dato for lekkasjetall-måling:	25.06.2021	
Type bygg:	Nybygg	
Energiregler (TEK-standard):	ENERGIREGLER 2016	Angis kun for nybygg
Programvare:	Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.016	

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

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Hans Liens vei 22
Postnr/Sted: 1363 Høvik
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0102
Dato: 17.11.2021 12:57:46
Energimerkenummer: A2021-1335720
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Rambøll Norge AS v/ rewo

Gnr: 11
Bnr: 1725
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr: 22

Enhet	Inngangsverdi
Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)	
MatrikkelEnhetsIdentId	
ByggIdentId	
BruksenhetsIdentId	
AdresseIdentId	
VegAdresseIdentId	
Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger	
Kommunenr.	3024
Gnr.	11
Bnr.	1725
Snr.	
Fnr.	
Gateadresse	Hans Liens vei 22
Postnummer	1363
Poststed	Høvik
Bygningsnr.	22
Bolignr.	H0102
Beskrivelse bolig/bygning	
Dato fil opprettet	17.11.2021
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2021
Bygg standard	
Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2016
Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanllegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

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

Areal yttervegger	69 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	100 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	27 m²
Oppvarmet BRA	100 m²
Totalt BRA	100 m²
Oppvarmet luftvolum	310 m³
U-verdi for yttervegger	0,14 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,12 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,90 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	27,3 %
Normalisert kuldebroverdi	0,07 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	113,0 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,59 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	25.06.2021
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	86 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	86 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,06 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,06 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	2,26 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	162 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	60 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,50
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,54
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Varmepumpe;
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming;
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,22
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,78
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,81
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,45
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	17.11.2021
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,016
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Rambøll Norge AS
Navn person	rewo

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Romoppvarming	34,0

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Ventilasjonsvarme	4,0
Varmtvann	29,8
Vifter	5,8
Pumper	0,7
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjoling	0,0
Ventilasjonskjoling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	103,1

Beregnet levert energi ved normalisert klima	6920 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	69,20 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	3382 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	69,20 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	6920 kWh/år

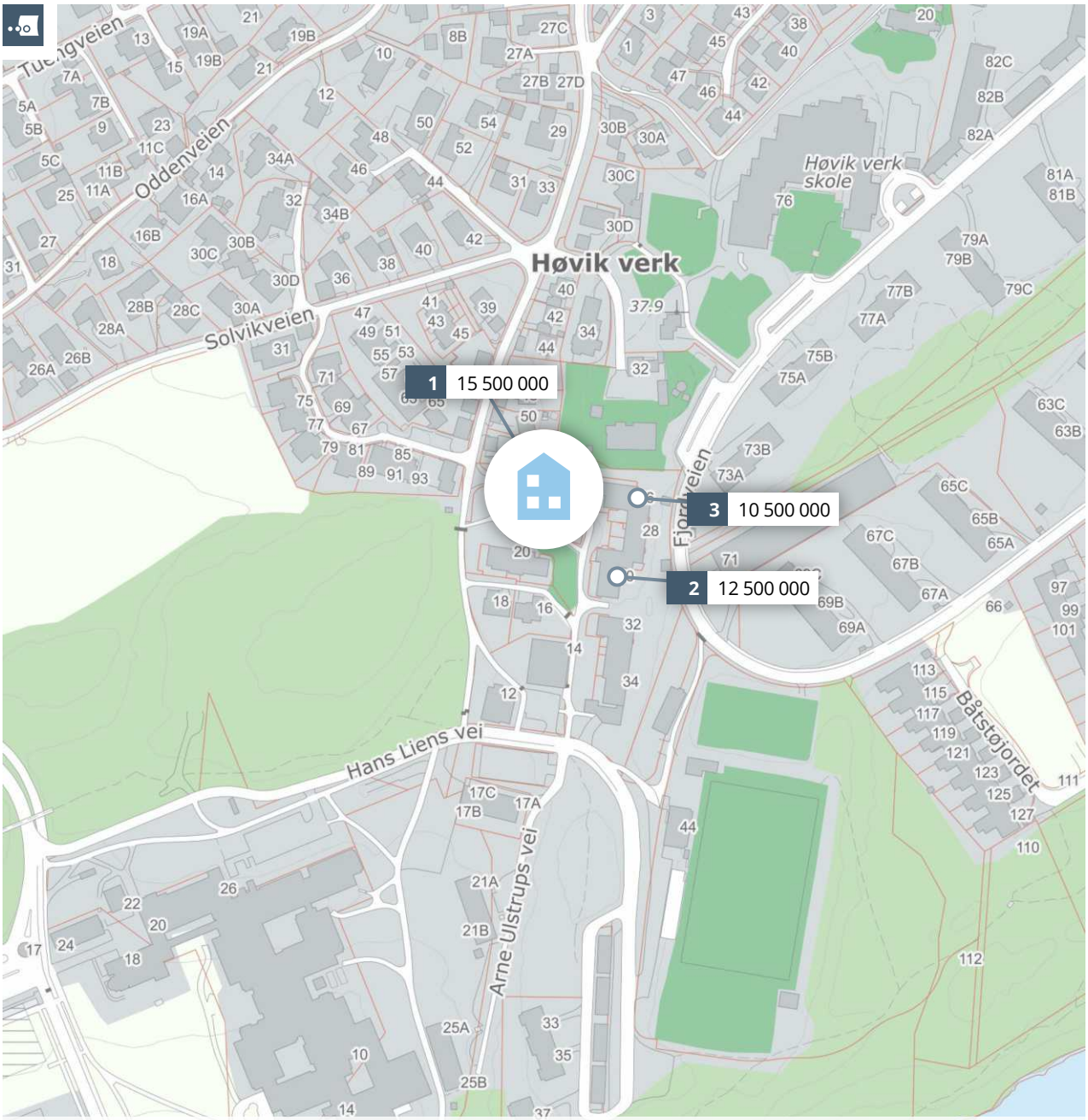
Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	6920 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	6920 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	47 %



Meglers verdivurdering

HANS LIENS VEI 22

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bærum den 08.04.2025

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: Fredrik Morris Michaelsen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Hans Liens vei 22, 1363 HØVIK

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2021

GNR 11 BNR 1725 FNR 0 SNR 37 KOMMUNE 3201
BÆRUM GRUNNKRETS Høvik 15

Verdivurdert til

15 600 000

0	15 600 000	152 941
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	102 m²	12 m²	- m²	19 m²	- m²	- m²
Byggeår						2021

Fellesutgifter	6 670
Formue	21 138
Soverom	2
Etasje	1

Balkong Heis Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Hans Liens vei 22 102 m² 2021	1. etg	2 sov	27.10.2024	15 500 000	**15 500 000**	0	15 500 000	**151 961**
2	Hans Liens vei 30 88 m² 2021	3. etg	2 sov	31.03.2025	12 500 000	**12 500 000**	0	12 500 000	**142 045**
3	Hans Liens vei 26 84 m² 2021	1. etg	2 sov	30.03.2025	10 500 000	**10 500 000**	0	10 500 000	**125 000**

moderne hjørneleilighet fra 2021, idyllisk plassert innerst i rolige Veritas Have. Her bor du rolig og tilbaketrukket i et hyggelig villaområde med historiske bygg, grønne omgivelser og koselig utsikt. Boligen holder gjennomgående høy standard med elegante materialer, vannbåren gulvvarme og en luftig romfølelse med ekstra takhøyde.

Høydepunkter:
- Sør- og vestvendt privat, solrik hage og stor terrasse.
- 100 Kvm selveid tomt / hage.
- 2 Garasjeplasser med el-lader og to kjellerboder.
- Kort gangvei til sjøen, fine turområder og hyggelige fellesarealer.
- Sentral beliggenhet nær Høvik senter, gode skoler/barnehager, og enkel tilgang til Oslo og Sandvika.

Veritas Have er et nyere og svært attraktivt boligsameie på Nedre Høvik, med en ideell beliggenhet i rolige omgivelser ved Veritasparken. Boligene er fint plassert bak de historiske bygningene Eidsvoll og Turnhallen, samt nyrestaurerte sveitservillaer. Leiligheten ligger tilbaketrukket på hjørnet av bygget, helt innerst i området, og har et flott uteområde med en stor, delvis overbygget terrasse og en privat, innrammet hage. Fra eiendommen er det kun en kort spasertur til sjøen, med badeplasser, kyststi, båthavn og mer. Sameiets fellesområder er vakkert anlagt med beplantning, koselige sittegrupper og fine lekeplasser.

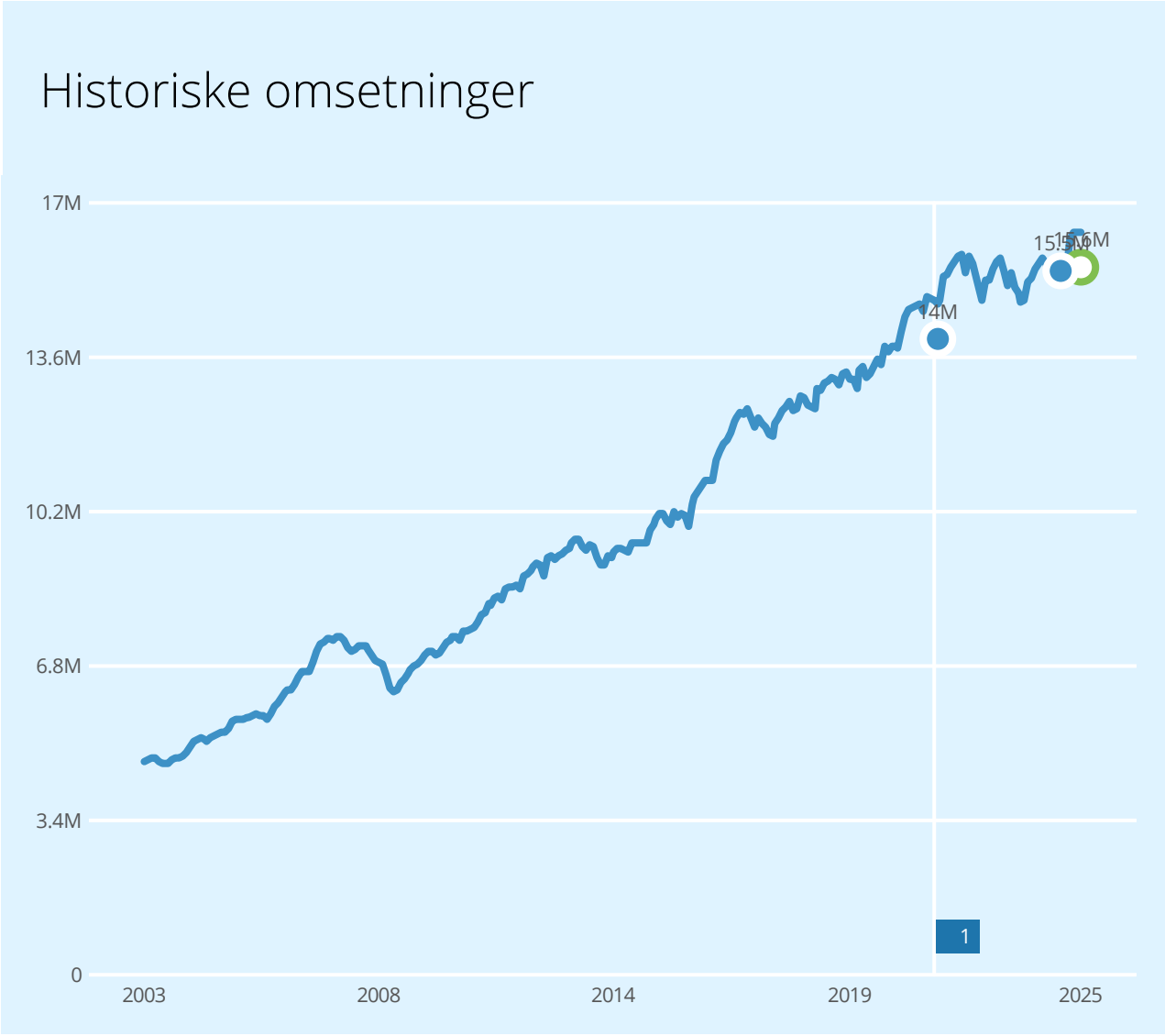
Boligen har en sentral beliggenhet med kort avstand til de fleste nødvendige tilbud. Høvik senter har blant annet stor matbutikk, apotek, blomsterbutikk, frisør, bokhandel og helsetjenester. I tillegg er det kun en kort vei til både Bekkestua og Sandvika, hvor du finner et bredt utvalg av butikker, restauranter, kino, kulturhus og mer. Det er cirka 10 minutters gange til bussholdeplass med avganger mot Oslo og Sandvika, samt ekspressbusser til Oslo i rushtiden. Togstasjoner finnes på Blommenholm og Høvik. I tillegg er det kort kjøreavstand til Oslo.

Leiligheten inneholder: Entre / garderoberom med inngang til intern bod. 2 Bad - det ene med eget vaskerom, to soverom, og et åpent, lyst og luftig oppholdsrom med kjøkken, spisestue og stue. Det medfølger to boder i kjeller U1, til sammen 12 m². Den ene boden er direkte under leiligheten i U1 og den andre er praktisk plassert bak den ene av leilighetens parkeringsplasser. Det er også en felles kajakk bod i sameiet.

PrivatMegleren Bærum 08.04.2025

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. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
24.10.2024	27.10.2024	13.03.2025	15 500 000	15 500 000	0	15 500 000
24.11.2021		24.11.2021	-	14 000 000	-	14 000 000

Leiligheter til salgs i 1363 HØVIK nå

9
leiligheter til salgs

12.1M
11.8M
11.5M
11 147 000 Prisantydning i snitt
10.9M
10.6M
10.3M

Annonsene har i snitt ligget ute i

64
dager

Leiligheter solgt i 1363 HØVIK siste 3 mnd

24
leiligheter solgt

8.3M
8.2M
8 061 000 Prisantydning i snitt
7 963 000 Salgspris i snitt
7.8M

Solgt i snitt i løpet av

61
dager

for 0.3% under prisantydning

Analyse m²-priser

152 941 Hans Liens vei 22 Totalpris 15 600 000

91 008 Grunnkrets i snitt siste 3 mnd

88 928 BÆRUM kommune i snitt siste 3 mnd

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

Privatmegleren Bærum AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Att: Christian Fredrik Gilhuus-Moe

Oslo, 27.03.2025

Deres ref: 7250124
Vår ref: 618-3-37
Eiendommens navn: Boligsameiet Veritas Have
gnr 11 bnr 1725 snr 37 i BÆRUM kommune
Adresse: Hans Liens vei 22, 1363 HØVIK
Org. nr.: 928251063
Selger: Eide, Gunnar Håkon
Eide, Eldbjørg

Forsikringsselskap: If Skadeforsikring Polisenr: SP4591783.1.2

Restanser pr. d.d.	kr	0,00
<u>Månedlige kostnader:</u>		
Akonto gasspeis	kr	200,00
Kollektiv avtale internett	kr	99,00
Felleskostnader. Brøk bolig	kr	4 976,00
Akonto oppvarming / bergvarme /EL-kjele	kr	894,00
Parkering	kr	500,00
Totalt	**kr**	**6 669,00 pr. mnd**.

Det gjøres oppmerksom på at månedlige felleskostnader må ansees som et á konto-beløp og er ment å dekke boligselskapets forutsette kostnader.

Dersom det skulle bli nødvendig kan styret når som helst endre felleskostnadene eller vedta kapitalinnkallinger fra eierne.

Felleskostnader som ikke er spesifisert dekker driftskostnader, se regnskapet.

Ligningstall pr 31.12.2024 (innsendt ligningsoppgave):
Andel formue: kr 21 138,00
Andel gjeld: kr 0,00

Andel formue gjelder nettoverdien av omløpsmidler og kortsiktig gjeld. Dersom denne er negativ, vises den som gjeld. Andel gjeld inneholder kun langsiktig gjeld med mindre andel formue er negativ.

Noterte heftelser: Sjekk Grunnboken

Eventuelle påbud/pålegg:
All utleie skal meldes til forretningsfører på post@enqvist.no
med kontaktinformasjon på leietakere.

Dersom kjøper av seksjonen er et selskap som er nevnt i Eierseksjonslovens § 23 (Staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som kan erverve flere seksjoner), megler/selger må undersøke om grensen for antall seksjoner er nådd, før kjøpsavtale inngås.

Megler/selger er også ansvarlig for at andre kjøpere maksimalt kan eie 2 seksjoner i sameiet.

Eierskiftemelding sendes til eierskifte@enqvist.no så snart som mulig etter salg. Denne må inneholde kjøpers fulle navn, nåværende adresse, **fullt fødsels- og personnummer** (sendes kryptert) og kontaktinformasjon (e-post adresse og telefonnummer).

Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon for samtlige kjøpere.
Videre må vi få opplyst overtagelsesdato, salgssum og selgers nye adresse.

Når oppgjøret har funnet sted ber vi om å få beskjed om dette snarest mulig etter overtagelsesdatoen med informasjon om hvorvidt eventuelle restanser samt våre gebyr er betalt. Denne bør også inneholde bekreftelse på overtagelsesdatoen.
Slik **sluttmelding** sendes også eierskifte@enqvist.no

Når sluttmelding er mottatt vil eierskiftet bli registrert i løpet av ca. 1 uke, avhengig av mengden eierskifter på tidspunktet.
Selger av leiligheten skal uavhengig av dette videresende all info han måtte få fra styret/forretningsfører til megler/ny eier.

Vi fakturerer hele måneder og ber derfor megler sørge for at oppgjør for overtakelsesmåneden gjøres opp direkte mellom selger og kjøper. Kjøper skal IKKE overta selgers fakturaer.

Våre gebyr:

Opplysningsgebyr	Se www.infoland.no
Eierskiftegebyr (betales av selger)	kr 6 570,- inkl. mva

Gebyrene blir fakturert.

Dersom seksjonen ikke blir solgt innen 4 måneder, bør det innhentes nye opplysninger fra Ambita/Infoland om denne, samt våre gebyr.

Styrets leder:
Reidar Eyvind Moe
Mobil: 91370908
E-post: veritashave@styremail.no

Diverse informasjon:
Det kreves ikke styrets godkjenning av nye eiere.

Ved eierskifte må selger og kjøper gi beskjed til ISTA med dato for overtakelse .

Parkering: Se vedtektene.

For ytterligere informasjon; se dokumentene fra årsmøtet, vedtekter/husordensregler og ta evnt. kontakt med sameiets styre.

Andre opplysninger:
Det er viktig at man leser dokumentene fra siste års ordinære og evt. ekstraordinære årsmøter da disse kan inneholde viktig informasjon.

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunkt for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, som sendte ligningsoppgaver, protokoller, regnskap og vedtekter. Dersom noe er uklart bes det om at man tar kontakt med forretningsfører. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger, med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Opplysninger om bygningenes tekniske stand og planer om fremtidig vedlikehold må innhentes fra selger og styret, da dette er forhold vi ikke har kjennskap til, eller kompetanse til å vurdere.

Med vennlig hilsen
ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Janne Brunsell Eriksen

Vedlegg
Kopi styrets leder

HUSORDENSREGLER FOR BOLIGSAMEIET VERITAS HAVE

Husordensreglene er et supplement til vedtektene som til enhver tid gjelder for sameiet. Sist oppdatert fra årsmøtet 28.05.2024.

1. Hensikt

Hensikten med husordensreglene er å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer. De skal også verne om eiendommen, anlegg og fellesarealer, og sørge for at et enhetlig preg bevares. Alle bør vise nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på sameiets eiendom. Et godt forhold mellom beboere utvikler seg best ved at en tar direkte kontakt med hverandre.Et godt naboskap kjennetegnes ved at en føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø. Også når det gjelder ting som ikke er tatt med med i reglementet, plikter enhver beboer å vise god orden og ta hensyn til omgivelsene.

Alle seksjonseiere er pliktige til å følge husordensreglene og er ansvarlige for at de overholdes av alle i husstanden. Husordensreglene skal også gjøres kjent for leietakere og andre som gis adgang til boligen.

2. Hensynet til øvrige beboere

Bruken av leiligheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller undøvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere eller beboere.Beboerne skal sørge for at fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid. Ikke slipp uvedkomne i bygget via porttelefon. Påse at ingen kommer inn i bygget etter deg, og før inngangsdøren lukker seg. Det er ikke tillatt med røyking på sameiets fellesarealer inne. Snusposer og annet søppel hives i egnede søppeldunker.

Husk at det skal være generell ro mellom kl. 23.00 og 07.00 på hverdager, og mellom kl. 24.00 og 09.00 på lørdager. Hamring, boring og annet støyende arbeid må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. Håndverksmessige arbeider bør avsluttes kl.21.00 på hverdager, og kl. 16.00 på lørdager. På søn- og helligdager, skal håndverksmessige arbeider minimeres. Ved større private arrangementer bør naboene varsles i god tid.

Beboerne plikter å sørge for ro og orden
utenfor egen leilighet. Det forventes at alle tar hensyn når det gjelder lydnivået på TV/radio og musikkanlegg.

Det er ikke anledning til å benytte droner, fly eller andre flyvende radiostyrte innretninger på sameiets område, uten etter skriftlig godkjenning fra styret.

3. Orden i fellesområdene

Av hensyn til brannforskrifter om rømningsvei skal ikke sykler, barnevogner, sportsutstyr,sko,leker og lignende stå i oppganger, korridorer eller inngangspartier. Det skal være godt med sykkelparkering/stativ både utendørs og innendørs i garasjeanlegget. Vær forsiktig med bæring av møbler osv. Ut inn av leiligheten i forbindelse med flytting. Seksjonseier står

ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Alle beboere oppfordres til å ta vare på fellesarealene og bidre til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

4. Skilting ved postkasse, inngangsparti og oppganger

All skilting av navn på postkasser og ved inngangsdøren skal være ensartet og fremstå likt.

Skilt kan bestilles gjennom styret. Sendt din bestilling til styret via oppgitt e-post til sameiet. Styret vil deretter bestille dette fra den leverandør sameiet har avtale med. Skilt kostnaden vil bli etterfakturert. (ca. NOK 150,- pr. skilt).

5. Terrasse / balkonger / markiser

Det må ikke henges noe på balkongrekkverkene. De som er plaget av innsyn, kan sette opp en innvendig markiseduk. Frosting av balkongrekkverk tillates ikke generelt, men tillates som skjerming mellom balkonger, ref den til enhver tid gjeldende veileder for utekonstruksjoner i Boligsameiet veritas Have.

Markiser tillates, men kontakt styret for nærmere informasjon, farge & type, ref den til enhver tid gjeldende veileder for utekonstruksjoner i Boligsameiet Veritas Have. Det er vektlagt designmessige gode løsninger som vi ønsker å ivareta fremover.

Feks vil innglassing av terrasser avvike fra slike løsninger og må derfor søkes og godkjennes av styret, ref den til enhver tid gjeldende veileder for utekonstruksjoner i Boligsameiet Veritas Have, før regulerende myndighet (plan & bygg) søkes.

Påse at din terrasse/balkong fremstår ryddig og ikke benyttes som lagringsplass. For å unngå eventuelle skader må alle sameiere påse av vann ikke renner ned til balkongene/fellesarealene under ved vask av balkong/terrasse eller vanning av planter. Alle seksjonseiere har vedlikeholdsansvar på egen terrasse og sluk må renses 2 ganger hvert år. Det er ikke anledning til å gjøre endringer på terrassedekket, uten etter skriftlig forhåndsgodkjennelse av styret.

Tørkestativ på terrasser / balkonger bør begrenses og skal tas inn etter bruk.

6. Bruk av utegrill

Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse. Ved grilling må det tas hensyn til naboene. Det er mulig å få tilkoplet gass til grillen direkte fra leilighetens etablerte gasskanal.

7. Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommen inkludert gangveier, trapper, inngangsparti, fellesareal og søppeldeponi er ikke tillatt.

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning.Det er satt ut beholere for restavfall, matavfall og papp/papir. Øvrig avfall som glass, metallemballasje og større ting som møbler, farlig avfall skal leveres på egne returpunkter eller på gjenbruksstasjoner (ISI) utenfor sameiets område. Det må ikke settes avfall utenfor søppelkontainerne. Det må heller ikke settes igjen avfall på fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

For å unngå forstoppelse i toilett og utslagsvask minner vi om det kun er ting vi har spist/drukket som skal i toalett (feks. ikke q-tips mm) og i vasken skal det ikke skylles ut fett da avløpsrør tilstoppes.

8. Arbeider som krever autorisert personell

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte fagfolk pga fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Elektrikerarbeid skal også kun utføres av autoriserte fagfolk.

9. Ventilasjon i leilighetene.

For at ventilasjonsanlegget i den enkelte leilighet skal fungere optimalt må det skiftes filter 1 til 2 ganger i året. Sameiet vil anskaffe filter og distribuere til seksjonseierne som selv skifter ut dette. Vi minner også på at ventilasjonsanlegget ikke skal skrus av ved reise / fravær. Dette for å unngå fukt/mugg problematikk.

10. Fasadeendringer

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flater mot fellesarealene, som utskiftning av vinduer og dører (på eller ut mot fellesarealene),skifte av farge på vegger /dører, rekkverk, osv kan bare gjennomføres etter skriftlig godkjenning fra styret. Oppsetting av parabol eller annet fast utstyr tillates ikke. Sameiet har avtale med Viken Fiber (Altibox) om leveranse av TV/Bredbånd.

Styret krever også godkjennelse for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

11. Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt seksjonseier er pliktig til å sørge for at det er minst ett brannslukningsapparat. Det er installert brannvarslingsystem i alle leiligheter. Hvis brannalarmen går i egen leilighet, uten at det er brann, kan alarm avstilles i hvert enkelt hus (hver etasje). Hvis dette ikke gjøres innen 3 minutter vil brannvesenet rykke ut. Seksjonseier kan bli viderefakturert for unødige utrykkninger.

12. Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne. Ved dyrehold minner vi om at hunder må følge regler for båndtvang, eier må straks

fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate og vennligst påse at lekeplassen/sandkasser ikke blir luftegården til ditt kjæledyr.

13. Bruk av utendørs parkering

Parkering av motorvogn på fellesområdet er bare for av-pålessing og beregnet til 15 minutter. Det er ikke anledning til å parkere på gangveier på eiendommen, da disse også er beregnet for brannutrykning. Sameiet har totalt syv gjesteparkeringsplasser, tre ute og 4 i garasjen. Disse plassene er forbeholdt gjester og skal ikke benyttes av beboerne. Gjesteplassene inne i parkeringshuset skal kun benyttes av gjester til korttidsparkering og skal ikke benyttes av regelmessige besøkende over natten.

Gjesteplassene ute, ref punkt 13, kan av gjester maksimalt benyttes i 24 timer på hverdager, gjeldende fra mandag kl 00.00 til fredag 15.00, og 48 timer i helger og høytider. Ved behov utover dette må alternativ parkering benyttes.

14. Garasje

Vis hensyn ved kjøring i garasjen. Hold alltid garasjen ryddig og låst for å unngå innbrudd, tyveri og hærverk. Vent til garasjedør har lukket seg ved inn- og utkjøring og ikke slipp ukjente inn i parkeringshuset. Det er ikke tillatt å oppbevare løse gjenstander i garasjen, hverken på egen plass eller fellesområder, både av hensyn til tilgjengelighet ved brann samt at det ser rotete ut.

15. Boder

Det er ikke tillatt å oppbevare brann/eksplosjonsfarlige væsker, gass eller luktsterke gjenstander i bodene. Eierne frarådes å oppbevare verdigjenstander i bodene. Dørene til bodområdet skal alltid være låst. I bodene må en ikke bygge tette innervegger som hindrer ventilasjon eller at sprinkleranlegget ikke vil fungere som det skal.

16. Utendørs beplantning

Utendørs beplantning tillates utført kun for de seksjonseiere som eier egen grunn. Beplantningsplan må følges, ref. vedtektene pkt. 11.6 og eventuell replanting av hekker mellom egen grunn og fellesområdet må tas opp med styret i sameiet for godkjenning før bestilling av planter.

Eventuell beplantning i fellesarealer utover det som fremkommer på utomhusplanen, må tas opp med styret i sameiet for godkjenning.

17. Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på naboer for brudd på husordensreglene eller andre sjenerende forhold bør primært rettes direkte til naboen selv. Vedkommende er kanskje ikke klar over forholdet og

problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom. Det er seksjonseier som til enhver tis står ansvarlig for at øvrige beboere, leietagere og gjester følger husordensreglene.

18. Mating av fugler på terrasser er ikke tillatt. Dette medfører tiltrekking av større fugler herunder måker som blir til sjenanse.

19. All unødig kjøring på området mellom kl.22.00 – 07.00 er forbudt. (Dette markeres med skilting)

20. Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres på årsmøtet. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

VEDTEKTER
FOR BOLIGSAMEIET VERITAS HAVE

Fastsatt av utbygger i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Boligsameiet Veritas Have, og har gårdsnummer 11 og bruksnummer 1725 i Bærum kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 10.11.2021, og består av 48 boligseksjoner og 14 næringsseksjoner.

Boligseksjonene er fordelt på fire lavblokker, med felles underliggende parkeringskjeller. Næringsseksjonene omfatter 14parkeringsplasser organisert som egne seksjoner i parkeringskjelleren. Utover dette er alle parkeringsplasser og boder organisert som tilleggsdeler til boligseksjonene.

Det er totalt 76 parkeringsplasser i garasjen. Av disse er fire plasser særlig tilrettelagte parkeringsplasser (HC-plasser), og fire er gjesteparkeringsplasser. Alle parkeringsplasser har ladepunkt for el-bil.

Terrasser og balkonger er organisert som del av boligseksjonene. Private hager er organisert som tilleggsdeler til boligseksjonene.

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene.

Sameiets styre og forretningsfører skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

2.3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet med eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

2.4. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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

Tilrettelagte parkeringsplasser er forbeholdt beboere som på grunn av nedsatt funksjonsevne har et dokumentert behov for tilrettelagt plass. Disse beboerne har krav på å få tilgang til plassen mot et midlertidig bytte av egen parkeringsplass. Byttet gjelder så lenge beboeren har et dokumentert behov. Styret kan gi nærmere regler om tildelingskriteriene. Plassen byttes tilbake når behovet opphører eller seksjonen selges. Det er ikke nødvendig å reseksjonere i hvert enkelt tilfelle. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtekten. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

2.5 Overdragelse av parkeringsplasser som er organisert som næringsseksjoner

Parkeringsanlegget inneholder 14 parkeringsplasser som er seksjonert som egne næringsseksjoner med eget seksjonsnummer. Disse plassene kan ikke overdras til andre enn eiendommene gnr. 11 bnr. 1721, 1722, 1723, 1724 eller seksjonseiere i sameiet.

2.6 Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

For at kostnader skal kunne fordeles etter forbruk, må de kunne måles og avregnes, styret kan beslutte fordeling etter forbruk.

De kostnader som sameiet blir fakturert med like deler pr. seksjon, kan styret vedta skal dekkes av seksjonseierne med like deler.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

En seksjonseier som har betalt mer i felleskostnader enn det som følger av første eller femte ledd, har krav på å få tilbake det som er betalt for mye.

Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseiernes felles forpliktelser.

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

Innehavere av parkeringsplasser i parkeringsanlegget skal betale et særskilt tillegg i felleskostnadene for dette, anslått til kr 200 per plass per måned. Kostnadene skal gjenspeile de faktiske kostnadene sameiet har ved å drifte parkeringsanlegget, herunder kostnader til vedlikehold og utskiftning av kjøreport, feiing, oppmerking, m.m. Dersom de faktiske kostnadene viser seg å være høyere, skal det månedlige tilskuddet per plass økes tilsvarende. Størrelsen på det månedlige tilskuddet fastsettes av styret. Forbruk av strøm til ladepunkter måles og faktureres individuelt.

14 av parkeringsplassene er seksjonert som egne næringsseksjoner. Disse næringsseksjonene skal ikke betale felleskostnader i henhold til sameierbrøk, kun det månedlige tilskuddet som er fastsatt i henhold til foregående avsnitt. Dette gjelder også for næringsseksjoner som eies av eiendommer utenfor sameiet.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Panterett etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del, jf. punkt 3 femte ledd.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. punkt 3. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av styret. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5.4. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter 5.1, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere.

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter 5.2 første og annet ledd, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne bestemmelsen.

5.5. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter 5.2, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

5.6. Fellesregler om forsikringsskader

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

I de tilfeller der sameiets forsikring benyttes til dekning av skader i egen seksjon som gjelder forhold der seksjonseier har vedlikeholdsansvaret, skal seksjonseier dekke egenandelen.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg. Tvangsfullbyrdelsesloven §§ 4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 11-7 første ledd reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess. Bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter eierseksjonsloven § 38.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

7.3. Ekstraordinært årsmøte

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

Bestemmelsene punkt 7.2 annet ledd gjelder tilsvarende for ekstraordinære årsmøter.

7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere beslutning på årsmøte, skal tingretten snarest innkalle til årsmøte når det kreves av en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsføreren. Kostnadene dekkes som felleskostnader.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.
Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

a) behandle styrets årsrapport
b) behandle og eventuelt godkjenne regnskap for foregående kalenderår
d) velge styremedlemmer

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

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med 7.4 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

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

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

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

7.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

7.10. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
f) samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i eierseksjonslovens § 22 a.

7.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

7.12. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver boligseksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7.14. Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde opplysninger om hvor mange seksjonseiere som er til stede, fullmakter, og andre som er til stede. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 3-5 medlemmer.

Årsmøtet kan velge 1-2 varamedlemmer.

Årsmøtet kan velge valgkomite.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene.

8.4. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8.5. Styrets beslutningsmyndighet

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle. 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.

8.6. 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.

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

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. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd første og annet punktum. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Sameiet forpliktes av styreleder og et styremedlem i fellesskap, eller to styremedlemmer i fellesskap.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredelig å påberope seg avtalen.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

9.2. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter punkt 8.5. til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret.

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

Forretningsføreren 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.

Punkt 8.7 fjerde ledd gjelder tilsvarende.

9.3. Inhabilitet

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

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.
Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

10.2. Plikt til å ha revisor

Sameiet skal ha statsautorisert revisor.
Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Bestemmelsene i revisorloven gjelder så langt de passer.

11. SPESIELLE BESTEMMELSER

11.1 Allmenhetens atkomstrett over eiendommen

11.1.1 Allmenheten har tinglyst rett til å benytte gang- og sykkelvei langs eiendommens vestside, fra Glassverkveien til Hans Liens vei, og tilsvarende rett til å benytte turvei over sameiets eiendom, fra Glassverkveien 32 til Hans Liens vei.

11.2 Andre eiendommers rettigheter over eiendommen

11.2.1 Hans Liens vei 16 og 18 («Sveitservillaene»), har atkomstrett fra Hans Liens vei, via turvei på sameiets eiendom, til sine eiendommer. Atkomstretten omfatter kjøring med bil.

11.2.2 Hans Liens vei 16 og 18 («Sveitservillaene») har bruksrett til kajakkbod/smørebod som befinner seg i parkeringsanlegget.

11.2.3 Hans Liens vei 12, 14, 16 og 18 har rett til å ha postkasser stående på felles stativ med sameiets postkasser på sameiets eiendom.

11.2.4 Sameiets eiendom og Hans Liens vei 12, 14, 16, og 18 har tinglyst en gjensidig rett til atkomst over hverandres eiendommer for å utføre nødvendig tilsyn og vedlikehold med sin egen eiendom.

11.2.5 Hans Liens vei 12, 14, 16 og 18 har tinglyst bruksrett til felles avfallsanlegg på sameiets eiendom.

11.3 Sameiets rettigheter over andre eiendommer

11.3.1 Sameiet har tinglyst bruksrett til felles avfallsanlegg på Hans Liens vei 14 («Eidsvoll»).

11.3.2 Sameiet har tinglyst atkomstrett til torget syd for bebyggelsen på Hans Liens vei 14 («Eidsvoll»). Sameiet har rett til å kjøre inn på torget syd for bebyggelsen for å benytte avfallsanlegget, men har ikke rett til å parkere på eiendommen.

11.3.3 Sameiet og Hans Liens vei 12, 16 og 18 har tinglyst rett til å ha felles fordrøyningsmagasin for overvann liggende på Hans Liens vei 14 («Eidsvoll»). Anlegget er plassert under torget syd for bebyggelsen.

11.4 Sameiets rettigheter over enkeltseksjoner i egen eiendom

Sameiet har særskilt atkomstrett til leiligheter som har egen inngang til heis. Formålet med atkomstretten er å gi den sameiet måtte utpeke atkomst til heisen via den enkelte leilighet for å evakuere personer som sitter fast i heisen som følge av driftsstans eller annen nødsituasjon. Atkomstretten gjelder seksjonene 11, 12, 28, 33, og 42.

Sameiet har særskilt atkomst til leiligheter som har tilgang til taket på bygningene. Formålet med atkomstretten er å gi den sameiet måtte utpeke atkomst til taket for å utføre tilsyn og vedlikehold. Atkomstretten gjelder seksjonene 11, 12, 28, 33, 42 og 46.

11.5 Eierskap til felles utendørs parkeringsplass

Parkeringsplass regulert som felt fP3 i reguleringsplanen for Høvik Verk skal eies som et realsameie mellom sameiet og eiendommene gnr. 11 bnr. 1408 og 1721. Sameiets eierandel er 3/30.

Sameiet disponerer tre parkeringsplasser på felt fP3. Felt fP3 vil bli fradelt som en egen eiendom. Sameiet skal overta hjemmel til sin ideelle andel på 3/30 så fort fradelingen er gjennomført.

Kostnader til drift og vedlikehold av parkeringsplassen skal fordeles i henhold til eierandel.

11.6 Utomhus beplantning på eiendommen

Høyde på hekk mellom to boenheter besluttes av tilstøtende seksjoner i fellesskap. Høyde skal uansett ikke overskride to meter. Om partene ikke blir enige skal høyden være 1,8 meter.

Hekk mellom privat hage og fellesareal skal vedlikeholdes av sameiet og sameiet beslutter høyde.

Trær og busker som plantes i private hager skal ikke ha en høyde som overskrider fire meter. Dette gjelder ikke trær plantet av utbygger.

Det tillates ikke lagring i private hager. Unntak er vinteropplag av terrassemøbler og liknende.

11.7 Avtale om drift og vedlikehold av utomhusarealer

Sameiet er part i avtale med eiendommene gnr. 11 bnr. 1721 (Hans Liens vei 12), 1722 (Hans Liens vei 14), 1723 (Hans Liens vei 16), og 1724 (Hans Liens vei 18) om fordeling av ansvar og kostnader til drift og vedlikehold av turvei, gang- og sykkelvei, postkasser, torget på gnr. 11 bnr. 1722, felles fordrøyningsmagasin og felles avfallsanlegg. Sameiets andel av kostnadene fremgår av avtalen, som også er tinglyst.

12. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

13. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Boligsameiet Veritas Have: Veiledninger for seksjonseiere som ønsker å sette opp diverse utekonstruksjoner for vind, innsyns- og solskjerming samt oppbevaring

Sameier i Bærum har vanligvis bestemmelser og retningslinjer angående utekonstruksjoner for vind, innsyns- og solskjerming samt oppbevaring for å opprettholde et enhetlig og estetisk tiltalende utseende i sameieområdet. Slike prinsipper er utviklet for å balansere beboernes behov for personvern, komfort og funksjonalitet samtidig som de tar hensyn til sameiets overordnede utseende og harmoni. Nedenfor beskriver vi retningslinjer som skal gjelde spesifikt for Boligsameiet Veritas Have og som detaljerer ut følgende punkt i husordensreglene: punkt 5 terasser, balkonger, markiser, punkt 10 fasadeendringer, punkt 14 garasje og punkt 16 beplantning. Generelt oppfordrer vi til dialog mellom naboer som blir berørt av tiltak før tiltaket settes ut i livet. Dette gjelder både de nærmeste naboene og andre som kan oppleve tiltaket som visuelt forstyrrende.

Markiser

Styret i Boligsameiet Veritas Have informerte seksjonseiere om prosessen knyttet til anskaffelse og oppheng av markiser i juni 2022. Noen seksjonseiere har prøvd ut prosessen og læring derfra er inkludert i denne oppdaterte utgaven av retningslinjer.

Styret har som begrunnelse for denne beskrivelsen at det er viktig å ivareta anleggets eksteriør når markiser skal anskaffes. Her er markiseleverandører, duk og farger spesifisert under. Videre er det viktig å ivareta sikkerheten med forsvarlige oppheng slik at det ikke oppstår uheldige situasjoner i etterkant av installasjonen. Den enkelte eier er ansvarlig for å sikre forsvarlig oppheng og må be markiseleverandør om en bekreftelse på dette.

Byggene i Veritas Have er dekket av grå tegl på yttervegger og panel på undersiden av balkonger. Det er disse to stedene i bygningsmassen det er aktuelt å plassere oppheng for markiser.

- Den enkelte seksjonseier må kontakte markiseleverandør som vil besiktige stedet man ønsker å få montert markisen, bli enige om størrelse, og så få et komplett tilbud på markise med dokumentert profesjonelt og sikkert oppheng med godkjente ekspansjonsbolter som går opp i betongen. Det er også krav om at det monteres en vindmåler som aktiverer inntrekk av markisen ved en vindhastighet på maks 7m/s vind.

.

Retningslinjer for bestilling av markiser:

Veritas Have standarder markise for oppheng under terrasse (vertikal montering):

- Tillatt farge duk: Lysgrå fargekode 314723
- Tillatt kappe duk: Rett kappe
- Tillatt farge RAL 7024 på metallet som omgir duk samt festeanordninger
- Krav til montering med EJOT ekspansjonsbolt av typen M12.
- Krav til montering av vindmåler av typen Vindvakt io grå (shaker) batteridrevet - Somfy Eolis 3D Wirefree eller tilsvarende.
- Leverandøre: Kjell's markiser
- Markise merke: Hercules terrassemarkise m/vinkeljustering

Veritas Have standarder markise for oppheng på teglsten (horisontal montering):

- Tillatt farge duk: Stobag fargekode 24108 Lysgrå
- Tillatt kappe duk: Rett kappe
- Tillatt farge RAL 7024 på metallet som omgir duk samt festeanordninger
- Leverandør: Villamarkisen AS
- Markise merke: Stobag

Årsaken til at man ønsker å knytte dette til utvalgte leverandører, er for å oppnå rabatter samt at disse opparbeider seg kunnskap og erfaring om oppgaven.

Bestiller/seksjonseier er ansvarlig for å tilbakestille bygget til den tilstand det var før evt skader en slik jobb vil kunne medføre.

Andre utvendige konstruksjoner som er tillatt

Partytelt og parasoller. Det forutsetter at dette er løse konstruksjoner som kan fjernes etter bruk. Partytelt kan maksimalt stå oppe i 48 timer.

Andre utvendige konstruksjoner som IKKE er tillatt

- Pergolino med støttestag og pergola som er vegg- eller fotforankret.
- Videre er all innglassing som resulterer *i en vinterhage les økt boareal* ikke tillatt i Veritas Have, det være seg på balkonger eller på markplan.

Skjerming for vind og innsyn

Innsyn

Utbygger har ikke i tilstrekkelig grad hensyntatt skjerming for innsyn (spesielt mellom balkonger ved siden av hverandre – det er 4 slike balkongkonstruksjoner i bygg A og B). Disse balkongeierne kan da sette *opp fastmontert skillevegg i glass* med ramme i samme farge som balkonggjerdets rammer plassert på gjerdet som er 1 meter høyt og skiller balkongene. Glasset skal være hvit, frostet glass som hindrer innsyn mellom balkonger, les naboer. Målene på glasset er høyde 80 cm og lengde 160 cm.

Dersom seksjonseiere med innsynsutfordringer velger ikke fastmonterte løsninger, er dette unntatt for behandling her. Det finnes uttrekkbare duker med ulike festeanordninger og farger. Velger man dette bør antrasitt grått velges som farge på duk. Disse dukene er tidsavgrensede tiltak og skal kun være uttrukket ved bruk. Slike duker må ikke stenge utsikt for naboer. Det er videre ikke lov å borre hull i teglvegger for å feste da dette kan medføre at det blir hull i isolasjon og/eller fuktsperre i teglveggen som igjen kan føre til fuktinntrengning og råte.

Vind

Seksjonseiere kan sette opp glassvegg i *klart glass* med maksimal høyde 160 cm målt fra terrassegulv og maksimal lengde 200 cm. Dette er ikke søknadspliktig. Det er ikke tillatt å kle glassveggene med duk eller frosting. Avvik fra dette må fremlegges styret og forslag til løsning må tegnes ut og

godkjennes av styret. Dersom man vil ha slike skjermingsvegger mot vind i glass er det viktig å hensynta det praktiske rundt rengjøring.

Uteboder/redskapsboder

Det er tillatt å sette opp ikke fastmonterte boder eller skap for redskap og hageutstyr i mørk farge og i begrenset størrelse.

Lagring i garasje

Det er ikke lov å oppbevare gjenstander i garasjen i tilknytning til sin(e) parkeringsplass(er); dette av hensyn til brannsikring.

Boring i tegl yttervegger

Det er ikke tillatt å borre i tegl yttervegger da det kan føre til gjennomtrenging av fuktsperre og lede til råte over tid.

Beplantning.

Planter på terrasser og i egne hager skal ikke overstige en høyde på 180 cm.

Plattinger

Det må søkes styret for all utvidelse av plattinger med skisse til løsning vedlagt. Plattinger må kun utføres på bakkeplan, dvs ikke bygges opp og må utføres i samme stil og med samme type materialer som i eksisterende plattinger.

Hvis det er tvil om tiltaket er tillatt anbefaler vi at styret kontaktes før tiltaket iverksettes.

Vedtekter for felles parkeringsplass

1. Sameiegjenstand

Disse vedtektene gjelder som sameieavtale for sameiet i eiendommen gnr. 11 bnr.1732i Bærum kommune (" **Eiendommen** ").

Eiendommen omfatter en parkeringsplass med 30 parkeringsplasser.

Hver sameier har rett til å bruke sin(e) nummererte parkeringsplass(er). Den enkeltes sameieandel samsvarer med det antall parkeringsplasser sameieren disponerer.

Dette fører til følgende fordeling av sameieandeler og parkeringsplasser:

Sameier	Eierandel	Parkeringsplass nummer
Det Norske Veritas Eiendom AS	15/30	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14 og 15
Gnr. 11 bnr. 1725 snr. 1-62 «Sameiet Veritas Have»	3/30	16, 17 og 18
Gnr. 11 bnr. 1722 «Eidsvoll»	8/30	19,20,21,22,23,24, 25 og 26
Gnr. 11 bnr. 1721 «Turnhallen»	2/30	27 og 28
Gnr. 11 bnr. 1724 «Sveitservilla»	2/30	29 og 30
Sum	30/30	

Den nærmere angivelse av plasseringen av parkeringsplassene fremgår av kart i vedlegg 1.

2. Formål

Sameiets formål er å eie og forvalte den felles parkeringsplassen.

3. Bruk av sameiets eiendom

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin(e) parkeringsplass(er) innenfor de rammer som er beskrevet i disse vedtekter, og har for øvrig lik rett til å utnytte tomtens fellesareal til det den er beregnet eller vanligvis brukt til.

Bruken må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

En sameier kan for egen regning, og etter samtykke fra styret, anlegge og drifte ladepunkt for elbil i tilknytning til sin parkeringsplass. Styret kan kun nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Dersom etableringen av ladepunktet medfører inngrep eller skade på sameiets fellesområde, egen parkeringsplass eller andre sameieres parkeringsplasser så plikter vedkommende sameier å besørge og bekoste utbedring.

Med unntak av utleie av parkeringsplasser, så er det ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra sameiets eiendom.

Sameierene kan pantsette, selge, leie ut og for øvrig disponere over sin(e) parkeringsplass(er) innenfor rammen av disse vedtekter. Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel/parkeringsplasser.

4. Sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

Sameiemøtet er vedtaksdyktig når minst halvparten av sameierandelene er tilstede eller representert ved avgitt fullmakt. Hver sameier har stemmerett iht. sin sameiebrøk.

Et flertall på sameiemøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen av sameierne eller utenforstående en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

Sameiemøtet velger en styreleder og to styremedlemmer.

Sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke(n) sak(er) de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til sameiermøte med minst 7 og høyst 20 dagers varsel.

5. Styret

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltingen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Styret er vedtaksdyktig når alle styremedlemmer er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall.

Det samlede styret representerer Sameiet og forplikter det med sin underskrift.

Styret kan engasjere forretningsfører. Avtalen må ha en oppsigelsesfrist som ikke overstiger seks måneder. Styret kan delegere til forretningsfører å representere Sameiet i saker som gjelder vanlig forvaltning og mindre løpende vedlikehold.

Sameiets styre kan fastsette ordensregler for bruken av sameiets eiendom innenfor rammen av sameiets formål.

6. Vedlikehold

Sameiets eiendom skal holdes forsvarlig ved like.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

7. Felleskostnader

Kostnader til drift, vedlikehold, eventuelle offentlige avgifter m.m. skal fordeles i henhold til sameieandel.

8. Sameigelova

For forhold som ikke er regulert i disse vedtektene, så gjelder lov om sameige av 18. juni 1965.

9. Signaturer

Høvik, 08.02.22.

Hjemmelshaver til gnr. 11 bnr. 1732 i Bærum kommune:

For Det Norske Veritas Eiendom AS, org.nr. 821 215 552, etter fullmakt:

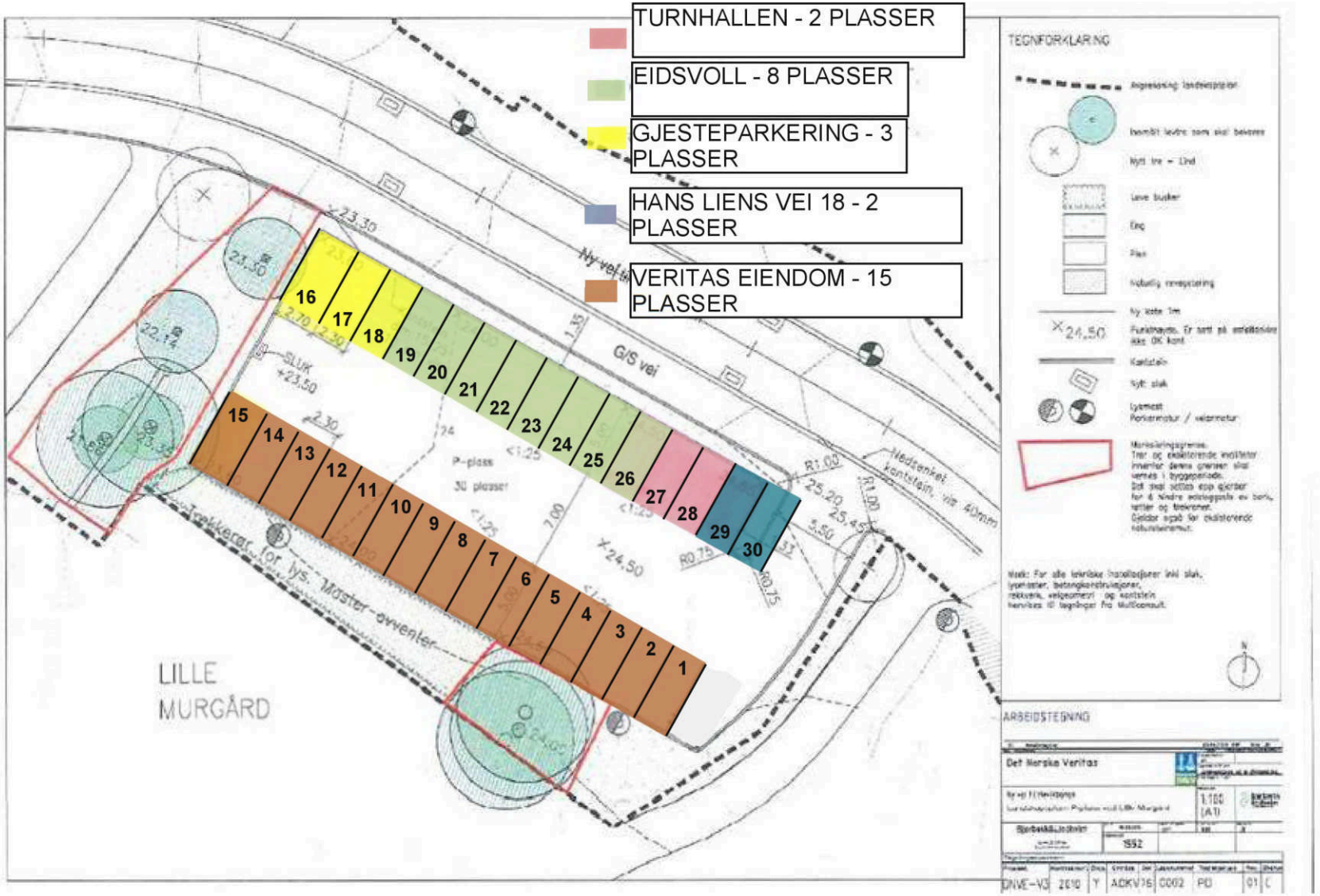
Torolf Aadnesen
Styremedlem

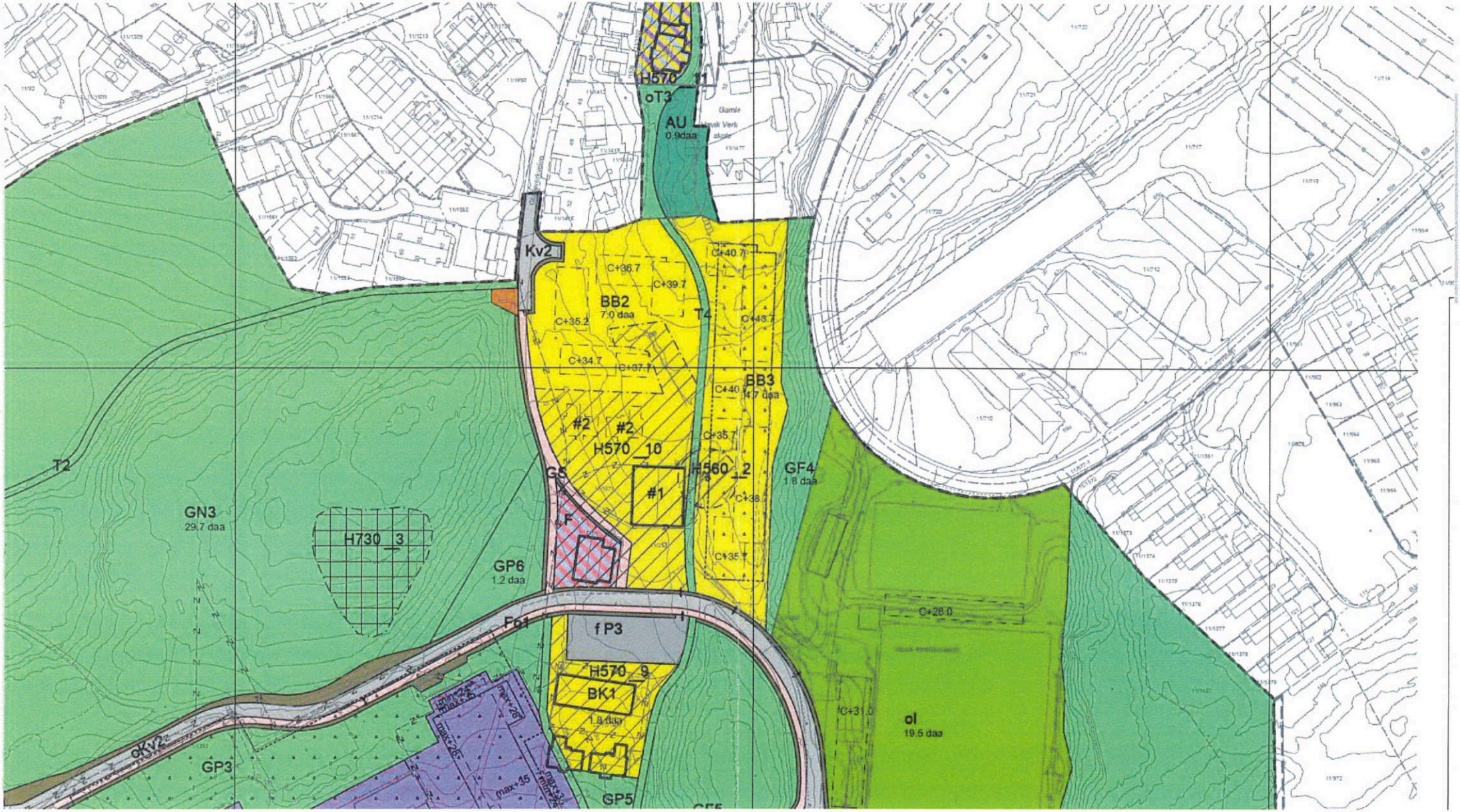
Thor Winther
Styremedlem

For Veritas Have AS, org.nr. 916 178 166:

Lasse Lundhaug

TILDELING AV PARKERINGSPLASSER PÅ OMRÅDE fp3




H570 11
oT3
AU
0.9daa
Kv2
C+36.7
C+39.7
BB2
7.0 daa
C+35.2
C+34.7
C+37.7
T4
C+40.7
C+43.7
BB3
1.7 daa
C+40
C+35.7
#2
#2
H570 10
#1
H560 2
C+38
C+35.7
G5
F
T2
GN3
29.7 daa
H730 3
GP6
1.2 daa
GF4
1.8 daa
C+28.0
Fg1
f P3
H570 9
BK1
1.8 daa
C+31.0
ol
19.5 daa
cKv2
GP3
GP5
max+26
max+35

TINGLYST
DOKUMENTNR: 1338390
26 OKT 2021
STATENS KARTVERK

Kartverket Tinglysing
Postboks 600 Sentrum
3507 Hønefoss

Innsender:
Advokat Erik Bjørn
Org. nr. 897 045 362
Postboks 374
1301 Sandvika

Avtale om drift og vedlikehold

Hjemmelshaver: Det Norske Veritas Eiendom AS, org. nr. 821 215 552.

Rettighet: Eiendommene gnr. 11 bnr. 1721, 1722, 1723, 1724 og 1725 i Bærum kommune har 13. oktober 2021 inngått avtale om drift av fellesfunksjoner og areal som ligger mellom bebyggelsen på eiendommene. Avtalen omfatter en plikt for den enkelte eiendom til å dekke en nærmere angitt andel av kostnadene til drift og vedlikehold.

Underskrifter:

I henhold til fullmakt fra hjemmelshaver Det Norske Veritas Eiendom AS:

Asker 13.10.21
Sted, dato

Kristen Rikter-Svendsen
Styremedlem
Veritas Have AS

Asker 13.10.21
Sted, dato

Lasse Lundhaug
Styremedlem
Veritas Have AS

TINGLYST
DOKUMENTNR: 1338390
26 OKT 2021
STATENS KARTVERK
Siv Edvardsen

TINGLYST
DOKUMENTNR. 1338466
26 OKT 2021
STATENS KARTVERK

Kartverket Tinglysing
Postboks 600 Sentrum
3507 Hønefoss

Innsender:
Advokat Erik Bjørn
Org. nr. 897 045 362
Postboks 374
1301 Sandvika

Erklæring om gjensidig adkomstrett

Hjemmelshaver: Det Norske Veritas Eiendom AS, org. nr. 821 215 552.

Rettighet: Eiendommene gnr. 11 bnr. 1721, 1722, 1723, 1724 og 1725 i Bærum kommune gir hverandre med dette en gjensidig rett til adkomst over hverandres eiendommer for å drifte og vedlikeholde disse.

Underskrifter:

I henhold til fullmakt fra hjemmelshaver Det Norske Veritas Eiendom AS:

Asker 13.10.21
Sted, dato

Kristen Rikter-Svendsen
Styremedlem
Veritas Have AS

Asker 13.10.21
Sted, dato

Lasse Lundhaug
Styremedlem
Veritas Have AS

TINGLYST
DOKUMENTNR. 1338466
26 OKT 2021
STATENS KARTVERK

Siv Edvardsen

TINGLYST
DOKUMENTNR 1338519
26 OKT 2021
STATENS KARTVERK

Kartverket Tinglysing
Postboks 600 Sentrum
3507 Hønefoss

Innsender:
Advokat Erik Bjørn
Org. nr. 897 045 362
Postboks 374
1301 Sandvika

Erklæring om rettighet i fast eiendom

Hjemmelshaver: Det Norske Veritas Eiendom AS, org. nr. 821 215 552.

Avgivereiendom: kommunenummer 3024, Bærum kommune, gnr. 11, bnr. 1722.

Rettighetshaver: kommunenummer 3024, Bærum kommune, gnr. 11, bnr. 1721.
kommunenummer 3024, Bærum kommune, gnr. 11, bnr. 1723.
kommunenummer 3024, Bærum kommune, gnr. 11, bnr. 1724.
kommunenummer 3024, Bærum kommune, gnr. 11, bnr. 1725.

Rettighet: Rettighetshaverne har rett til å ha liggende fordrøyningsmagasin under bakken, på arealet som markert på vedlagte kart. Rettigheten inkluderer rett til adkomst for vedlikehold.

Underskrifter:

I henhold til fullmakt fra hjemmelshaver Det Norske Veritas Eiendom AS:

Asker 13.10.21
Sted, dato

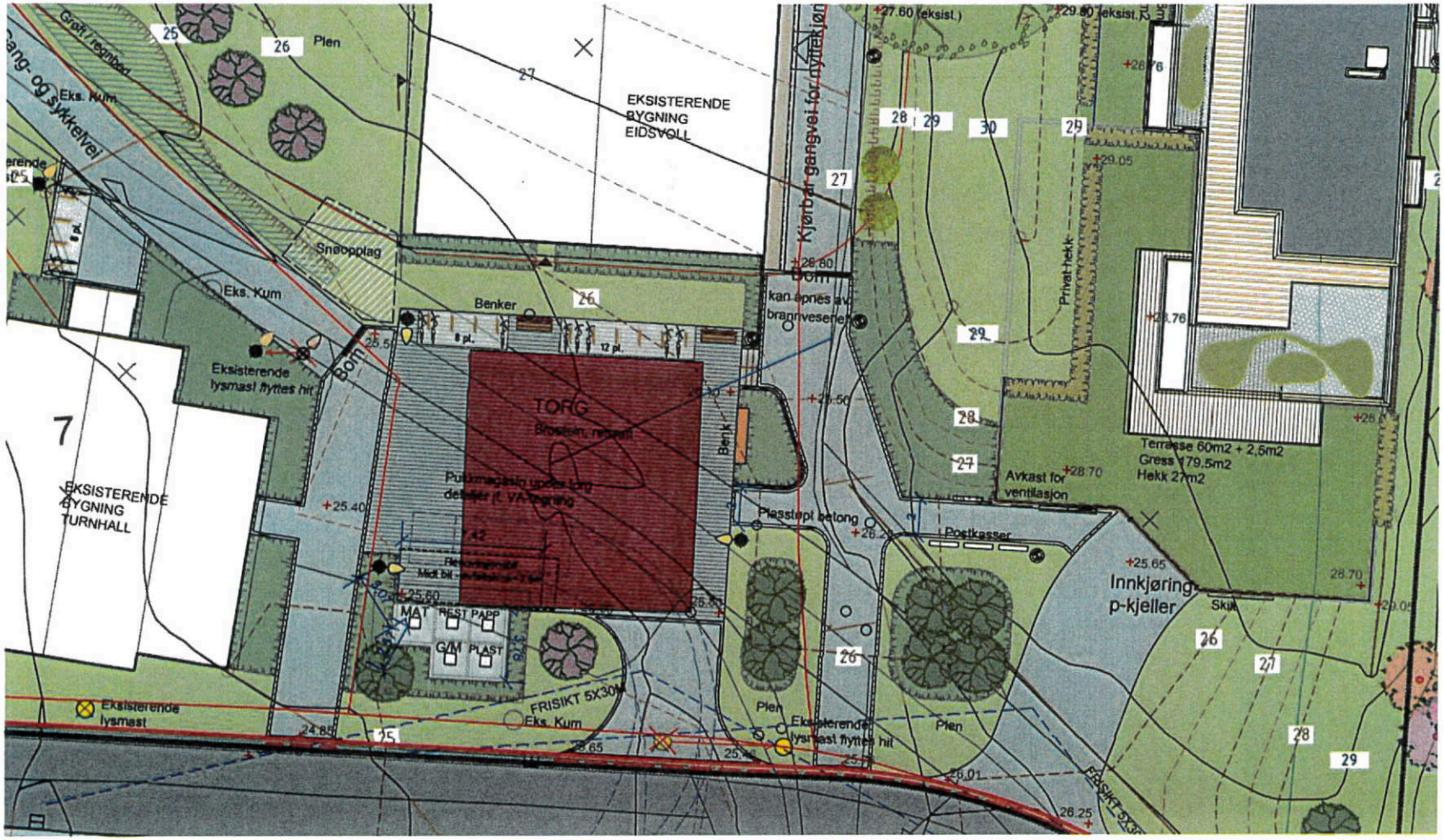
Kristen Rikter-Svendsen
Styremedlem
Veritas Have AS

Asker 13.10.21
Sted, dato

Lasse Lundhaug
Styremedlem
Veritas Have AS

TINGLYST
DOKUMENTNR 1338519
26 OKT 2021
STATENS KARTVERK

Siv Edvardsen


Gang- og sykkelvei
Eks. Kum
Grøft / regnbed
Plen
EKSISTERENDE BYGNING EIDSVOLL
Kjørbar gangvei for nyttekjøretøy
Snøopplag
Benker
Bom
kan åpnes av brannvesenet
Privat hekk
Eksisterende lysmast flyttes hit
TORG
Brostein, rødgull
Benk
Pumpekum/sluk
Plasstøpt betong
Postkasser
Avkast for ventilasjon
Terrasse 60m2 + 2,6m2
Gress 79,5m2
Hekk 27m2
EKSISTERENDE BYGNING TURNHALL
Innkjøring p-kjeller
Skilt
MAT
REST PAPP
G/M
PLAST
FRISIKT 5X30M
Eksisterende lysmast
Eks. Kum
Plen
Eksisterende lysmast flyttes hit
FRISIKT 5X30M

= RETTIGHET

TINGLYST
DOKUMENTNR.: 1338682
26 OKT 2021
STATENS KARTVERK

Kartverket Tinglysing
Postboks 600 Sentrum
3507 Hønefoss

Innsender:
Advokat Erik Bjørn
Org. nr. 897 045 362
Postboks 374
1301 Sandvika

Erklæring om rettighet i fast eiendom

Hjemmelshaver: Det Norske Veritas Eiendom AS, org. nr. 821 215 552.

Avgivereiendom: kommunenummer 3024, Bærum kommune, gnr. 11, bnr. 1725.

Rettighetshaver: kommunenummer 3024, Bærum kommune, gnr. 11, bnr. 1721.
kommunenummer 3024, Bærum kommune, gnr. 11, bnr. 1722.
kommunenummer 3024, Bærum kommune, gnr. 11, bnr. 1723.
kommunenummer 3024, Bærum kommune, gnr. 11, bnr. 1724.

Rettighet: Rettighetshaverne har rett til å ha renovasjonsløsning plassert som markert på vedlagte kart. Rettigheten inkluderer rett til adkomst til, og vedlikehold av, renovasjonsløsningen.

Underskrifter:

I henhold til fullmakt fra hjemmelshaver Det Norske Veritas Eiendom AS:

Asker 13.10.21
Sted, dato

Kristen Rikter-Svendsen
Styremedlem
Veritas Have AS

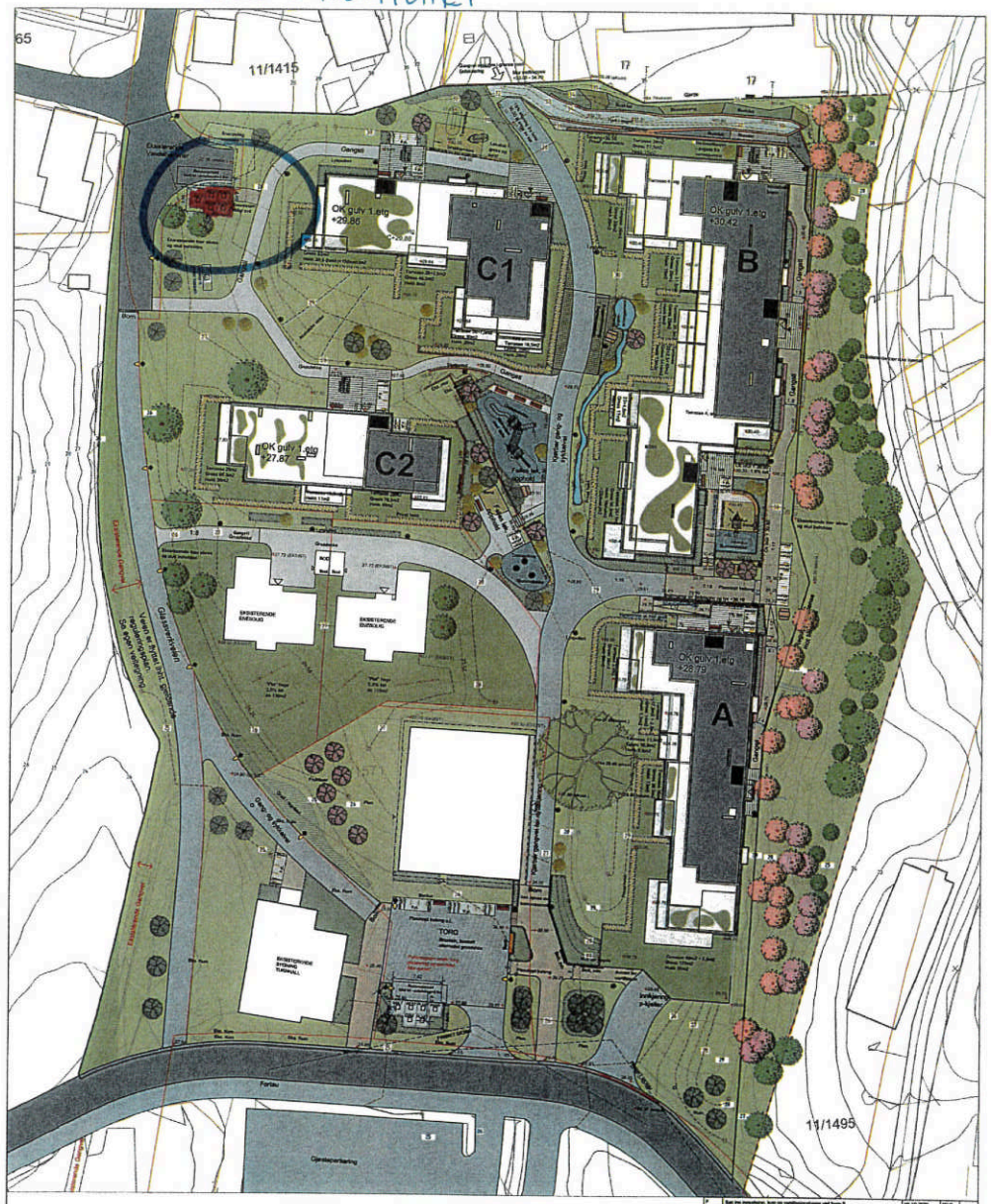
Asker 13.10.21
Sted, dato

Lasse Lundhaug
Styremedlem
Veritas Have AS

TINGLYST
DOKUMENTNR.: 1338682
26 OKT 2021
STATENS KARTVERK

Siv Edvardsen

= RETTIGHET



FORELØPIG
TIL IG-UTOMHUS
19.10.2020

F	Rett inn eksisterende, kurs og markbjelkeplassen ved bygg B	19.10.2020	GNB
E	Endret utforming av lekeplass mellom bygg B og kontorbygg	13.10.2020	GNB
D	Endret utforming av lekeplass mellom C2 og nabobygg	05.08.2020	GNB
C	Endret plassering av kiosk, endret C2 inn, klimaoppretting m.m.	08.06.2020	GNB
B	KIG: Dusjbygg rømmeplass, bygg, vårsteingsmessefigur av TIOTZ, mindt kontor mm.	08.05.2020	GNB / BH
A	Endret nabobygg/utvidelse (nabobygg). Endret kabling mot kiosk/bar i øst.	17.04.2020	GNB
REV.	REV. GJELDER	DATO	SIGN. / KTR.

BundeBygg AS Veritas Have	ARKIVS REF.	NK3000	KOORD. SYSTEM
	SAKSNR.	14432.00	TEGNET DATO
UTOMHUSPLAN			TEGN/KONTR. AV
			KONTR. DATO
			KONTR. AV
			MÅLEENHET
			MÅLESTOKK

STENER SØRENSEN

TEGNINGSNR.	REVISJON
LA01	F
TEGNINGSSTATUS	
KS2 - Funksmentar og VA	

TINGLYST
DOKUMENTNR.: 1338745
26 OKT 2021
STATENS KARTVERK

Kartverket Tinglysing
Postboks 600 Sentrum
3507 Hønefoss

Innsender:
Advokat Erik Bjørn
Org. nr. 897 045 362
Postboks 374
1301 Sandvika

Erklæring om rettighet i fast eiendom

Hjemmelshaver: Det Norske Veritas Eiendom AS, org. nr. 821 215 552.

Avgivereiendom: kommunenummer 3024, Bærum kommune, gnr. 11, bnr. 1722.

Rettighetshaver: kommunenummer 3024, Bærum kommune, gnr. 11, bnr. 1721.
kommunenummer 3024, Bærum kommune, gnr. 11, bnr. 1723.
kommunenummer 3024, Bærum kommune, gnr. 11, bnr. 1724.
kommunenummer 3024, Bærum kommune, gnr. 11, bnr. 1725.

Rettighet: Rettighetshaverne har rett til å ha renovasjonsløsning plassert som markert på vedlagte kart. Rettigheten inkluderer rett til adkomst til, og vedlikehold av, renovasjonsløsningen.

Underskrifter:

I henhold til fullmakt fra hjemmelshaver Det Norske Veritas Eiendom AS:

Asker 13.10.21
Sted, dato

Kristen Rikter-Svendsen
Styremedlem
Veritas Have AS

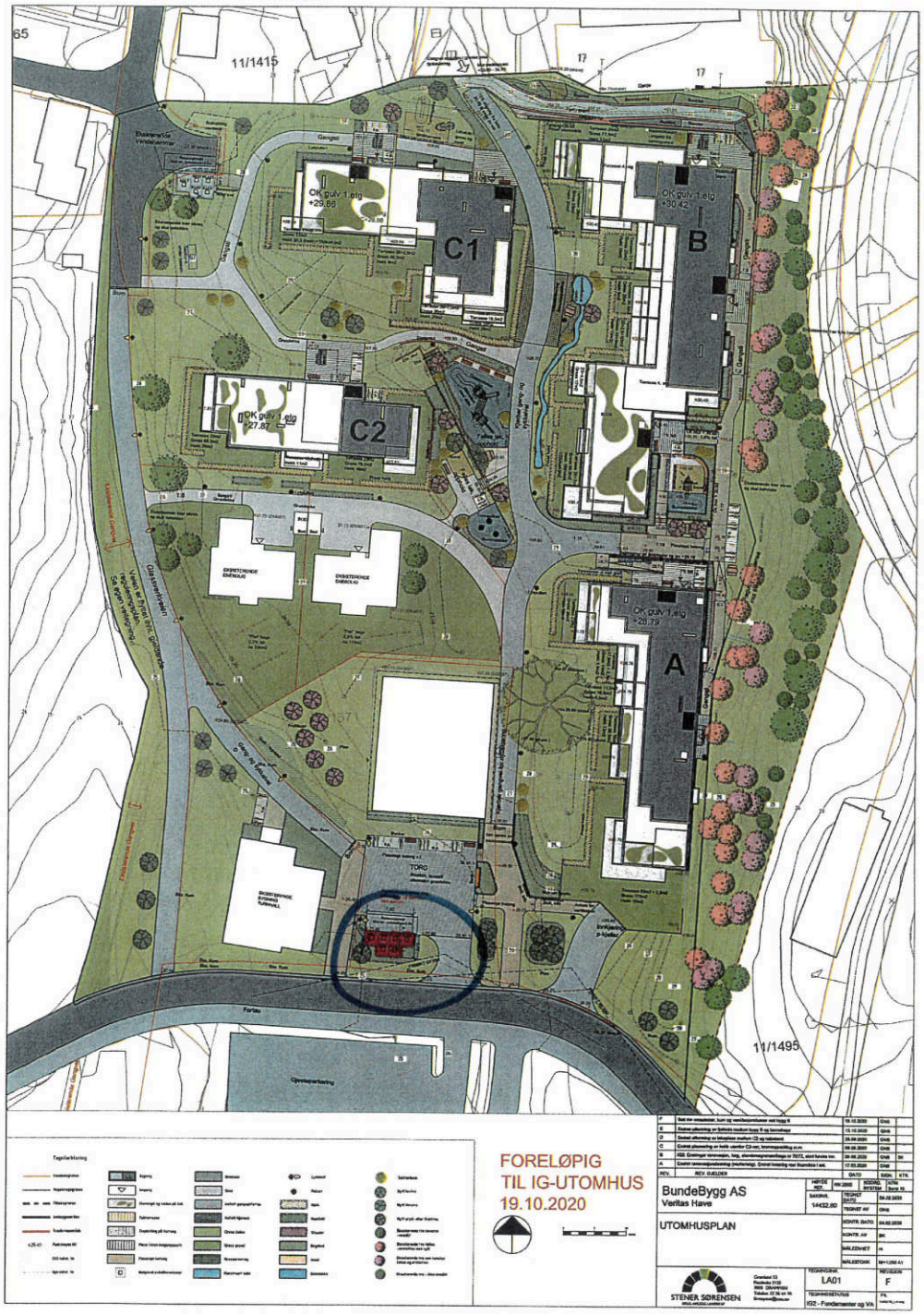
Asker 13.10.21
Sted, dato

Lasse Lundhaug
Styremedlem
Veritas Have AS

TINGLYST
DOKUMENTNR.: 1338745
26 OKT 2021
STATENS KARTVERK

Siv Edvardsen

= RETTIGHET



FORELØPIG
TIL IG-UTOMHUS
19.10.2020

REV.	REV. ENDELSER	DATO	SIGN.	KTR.
F	Tatt inn renseanlegg, kum og vannkjennskaver ved bygg B	19.10.2020	Ghb	
E	Endret utkobling av fyllstein mellom bygg B og barnehage	13.10.2020	Ghb	
D	Endret utkobling av fyllstein mellom C2 og nabobed.	05.08.2020	Ghb	
C	Endret plassering av hele utenfor C2-vest, brannoppstilling o.m.	08.06.2020	Ghb	
B	IGS Endringer kjørevegen, lag, elvemiljøgrenseflinge av 7672, elvrit fjerde tre.	08.06.2020	Ghb	SH
A	Endret vannavløpsledning (nedforing). Endret kjøring mot Svartskog I sek.	17.03.2020	Ghb	

BundeBygg AS	HEFTE NR. 2000
Veritas Have	SAKSNR. 14432.00
UTOMHUSPLAN	TEGNET DATO 19.10.2020
	TEGNET AV Ghb
	KONTR. DATO 04.02.2020
	KONTR. AV SH
	MÅLENHET m
	MÅLESTOKK M=1:250 A1
STEINER SØRENSEN LANDSKAPSARKITEKTER	TEGNINGSNR. LA01
Grønland 53, Postboks 3128, 3103 DRAMMEN, Telefon: 32 26 44 00, firmapost@steiner.no	REVISJON F
	TEGNINGSSTATUS IG2 – Fondamenter og VA

TINGLYST
DOKUMENTNR. 1338770
26 OKT 2021
STATENS KARTVERK

Kartverket Tinglysing
Postboks 600 Sentrum
3507 Hønefoss

Innsender:
Advokat Erik Bjørn
Org. nr. 897 045 362
Postboks 374
1301 Sandvika

Erklæring om rettighet i fast eiendom

Hjemmelshaver: Det Norske Veritas Eiendom AS, org. nr. 821 215 552.

Avgivereiendom: kommunenummer 3024, Bærum kommune, gnr. 11, bnr. 1725.

Rettighetshaver: kommunenummer 3024, Bærum kommune, gnr. 11, bnr. 1721.
kommunenummer 3024, Bærum kommune, gnr. 11, bnr. 1722.
kommunenummer 3024, Bærum kommune, gnr. 11, bnr. 1723.
kommunenummer 3024, Bærum kommune, gnr. 11, bnr. 1724.

Rettighet: Rettighetshaverne har rett til å ha postkasser plassert som markert på vedlagte kart. Rettigheten inkluderer rett til adkomst til, og vedlikehold av, postkassene.

Underskrifter:

I henhold til fullmakt fra hjemmelshaver Det Norske Veritas Eiendom AS:

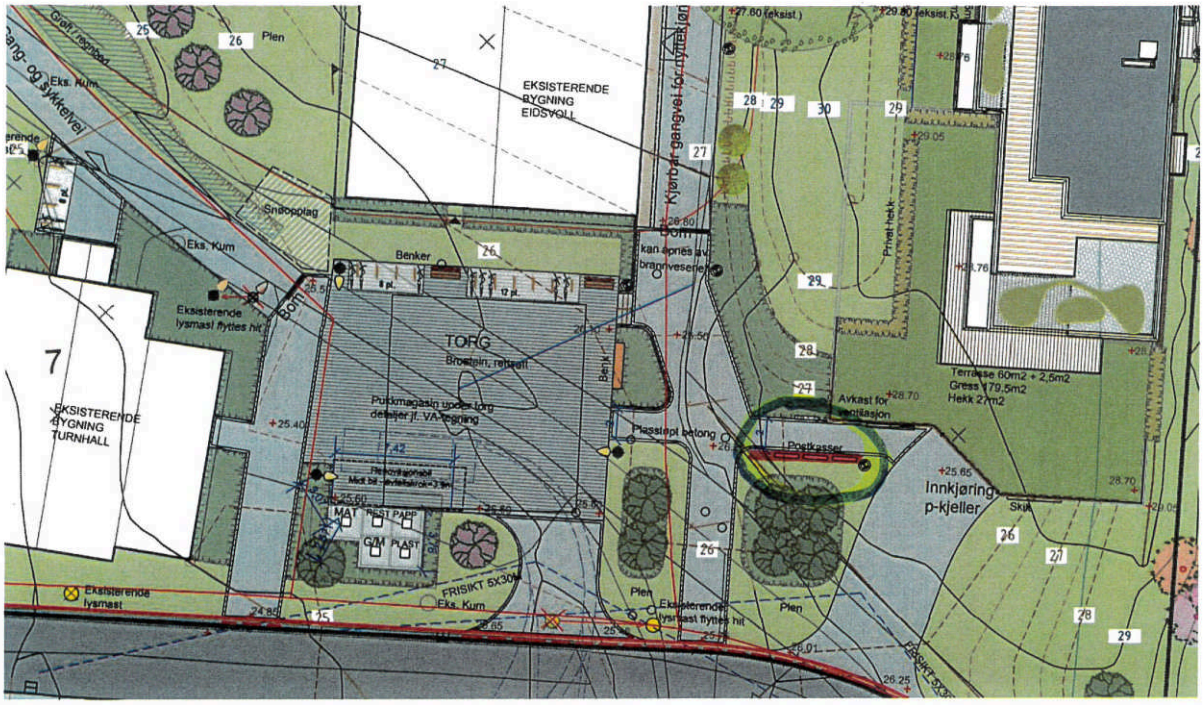
Asker 13.10.21
Sted, dato

Kristen Rikter-Svendsen
Styremedlem
Veritas Have AS

Asker 13.10.21
Sted, dato

Lasse Lundhaug
Styremedlem
Veritas Have AS

TINGLYST
DOKUMENTNR. 1338770
26 OKT 2021
STATENS KARTVERK
Siv Edvardsen


EKSISTERENDE BYGNING EIDSVOLL
Kjørbar gangvei for utrykning
Gang- og sykkelvei
Eks. Kum
Plen
Grøft/rennestein
Sandoppfang
Benker
Bom
kan åpnes av brannvesenet
Eksisterende lysmast flyttes hit
TORG
Brostein, rettavlt
Benk
Pumpekum/sandfang
Pumpekum/sandfang
Pumpekum/sandfang

TINGLYST
DOKUMENTNR.: 1338840
26 OKT 2021
STATENS KARTVERK

Kartverket Tinglysing
Postboks 600 Sentrum
3507 Hønefoss

Innsender:
Advokat Erik Bjørn
Org. nr. 897 045 362
Postboks 374
1301 Sandvika

Erklæring om rettighet i fast eiendom

Hjemmelshaver: Det Norske Veritas Eiendom AS, org. nr. 821 215 552.

Avgivereiendom: kommunenummer 3024, Bærum kommune, gnr. 11, bnr. 1724.

Rettighetshaver: kommunenummer 3024, Bærum kommune, gnr. 11, bnr. 1723.

Rettighet: Rettighetshaver har gangadkomst over avgivereiendommen, som vist på vedlagte kart.

Underskrifter:

I henhold til fullmakt fra hjemmelshaver Det Norske Veritas Eiendom AS:

Asker 13.10.21
Sted, dato

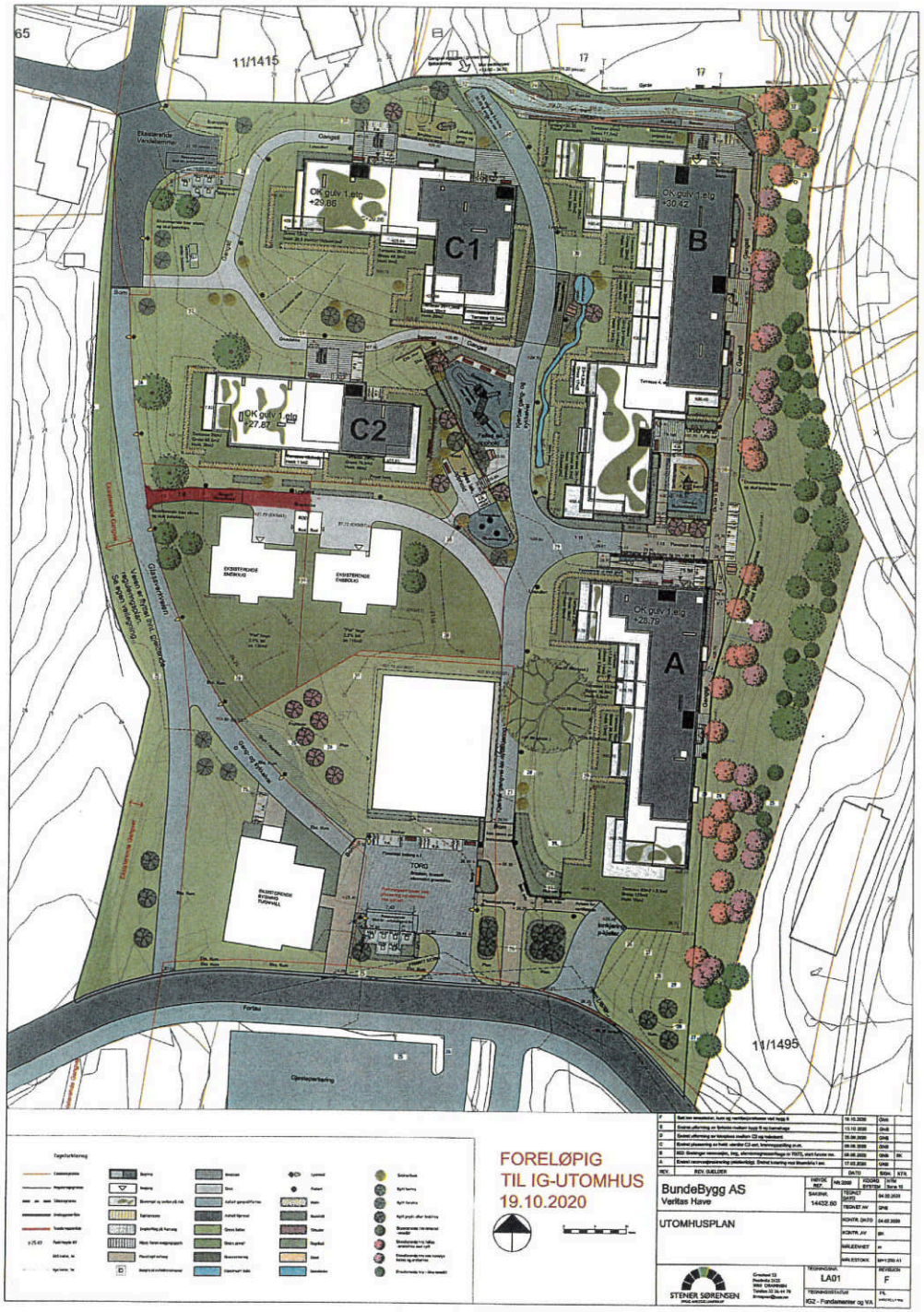
Kristen Rikter-Svendsen
Styremedlem
Veritas Have AS

Asker 13.10.21
Sted, dato

Lasse Lundhaug
Styremedlem
Veritas Have AS

TINGLYST
DOKUMENTNR.: 1338840
26 OKT 2021
STATENS KARTVERK
Siv Edvardsen

= RETTIGHET


65
11/1415
11/1495
C1
C2
A
B
OK gulv 1.etg +29,86
OK gulv 1.etg +27,87
OK gulv 1.etg +30,42
OK gulv 1.etg +28,70
EKSISTERENDE BYGNING
EKSISTERENDE FYRBOLIG
EKSISTERENDE BYGNING TURNHALL
Gårdsveien
Forlau
Gjennomkjøring
Gangsti
Bom
TORG
Gjennomkjøring
FORELØPIG
TIL IG-UTOMHUS
19.10.2020
BundeBygg AS
Veritas Have
UTOMHUSPLAN
STENER SØRENSEN
LA01
F
IGZ - Fundamenter og VA

TINGLYST
DOKUMENTNR.: 1338867
26 OKT 2021
STATENS KARTVERK

Kartverket Tinglysing
Postboks 600 Sentrum
3507 Hønefoss

Innsender:
Advokat Erik Bjørn
Org. nr. 897 045 362
Postboks 374
1301 Sandvika

Erklæring om rettighet i fast eiendom

Hjemmelshaver: Det Norske Veritas Eiendom AS, org. nr. 821 215 552.

Avgivereiendom: kommunenummer 3024, Bærum kommune, gnr. 11, bnr. 1723.

Rettighetshaver: kommunenummer 3024, Bærum kommune, gnr. 11, bnr. 1724.

Rettighet: Rettighetshaver har adkomstrett over avgivereiendommen, som vist på vedlagte kart.

Underskrifter:

I henhold til fullmakt fra hjemmelshaver Det Norske Veritas Eiendom AS:

Asker 13.10.21
Sted, dato

Kristen Rikter-Svendsen
Styremedlem
Veritas Have AS

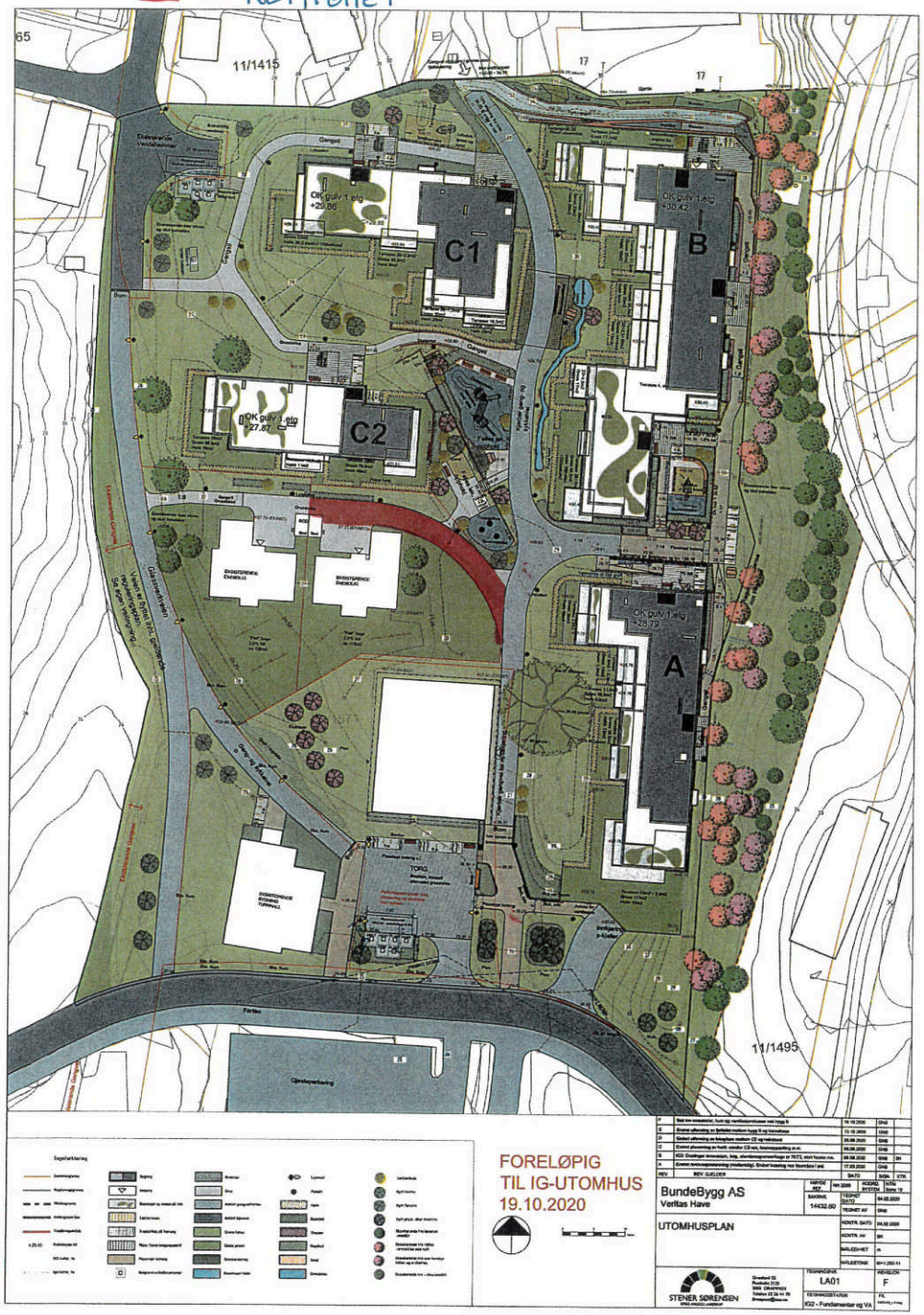
Asker 13.10.21
Sted, dato

Lasse Lundhaug
Styremedlem
Veritas Have AS

TINGLYST
DOKUMENTNR.: 1338867
26 OKT 2021
STATENS KARTVERK

Siv Edvardsen

= RETTIGHET


11/1415
11/1495
C1
C2
A
B
FORELØPIG
TIL IG-UTOMHUS
19.10.2020
BundeBygg AS
Veritas Have
UTOMHUSPLAN
LA01
STENER SØRENSEN

TINGLYST
DOKUMENTNR.: 1338887
26 OKT 2021
STATENS KARTVERK

Kartverket Tinglysing
Postboks 600 Sentrum
3507 Hønefoss

Innsender:
Advokat Erik Bjørn
Org. nr. 897 045 362
Postboks 374
1301 Sandvika

Erklæring om rettighet i fast eiendom

Hjemmelshaver: Det Norske Veritas Eiendom AS, org. nr. 821 215 552.

Avgivereiendommer: kommunenummer 3024, Bærum kommune, gnr. 11, bnr. 1722.
kommunenummer 3024, Bærum kommune, gnr. 11, bnr. 1725.

Rettighetshaver: kommunenummer 3024, Bærum kommune, gnr. 11, bnr. 1723.
kommunenummer 3024, Bærum kommune, gnr. 11, bnr. 1724.

Rettighet: Rettighetshaverne har adkomstrett over gang- og sykkelvei, som vist på vedlagte kart.

Underskrifter:

I henhold til fullmakt fra hjemmelshaver Det Norske Veritas Eiendom AS:

Asker 13.10.21
Sted, dato

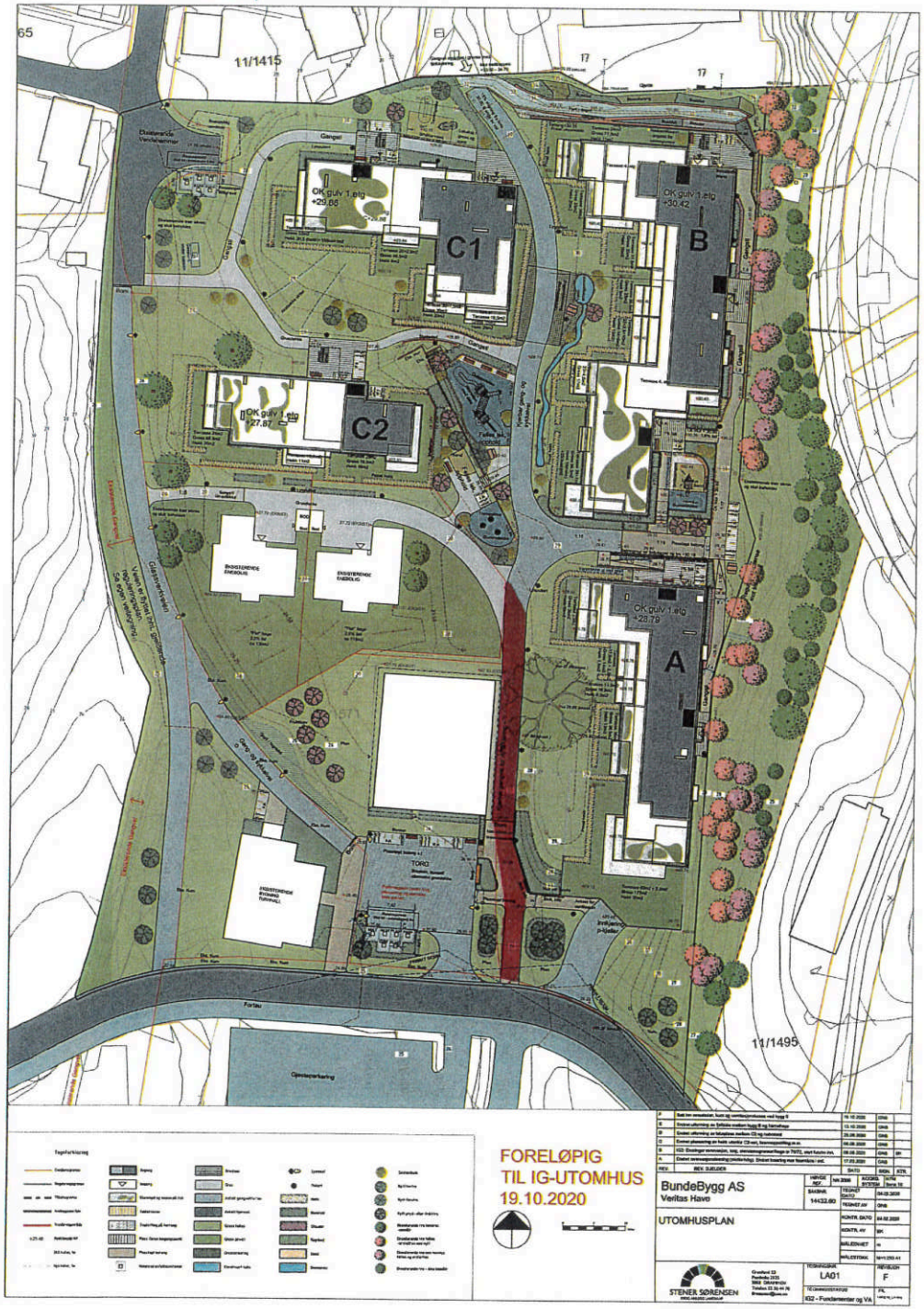
Kristen Rikter-Svendsen
Styremedlem
Veritas Have AS

Asker 13.10.21
Sted, dato

Lasse Lundhaug
Styremedlem
Veritas Have AS

TINGLYST
DOKUMENTNR.: 1338887
26 OKT 2021
STATENS KARTVERK
Siv Edvardsen

= RETTIGHET


11/1415
11/1495
C1
C2
A
B
Gangvei
Fortau
Gjesteparkering
FORELØPIG
TIL IG-UTOMHUS
19.10.2020
BundeBygg AS
Veritas Have
UTOMHUSPLAN
LA01
F

TINGLYST
DOKUMENTNR: 1339083
26 OKT 2021
STATENS KARTVERK

Kartverket Tinglysing
Postboks 600 Sentrum
3507 Hønefoss

Innsender:
Advokat Erik Bjørn
Org. nr. 897 045 362
Postboks 374
1301 Sandvika

Erklæring om rettighet i fast eiendom

Hjemmelshaver: Det Norske Veritas Eiendom AS, org. nr. 821 215 552.

Avgivereiendom: kommunenummer 3024, Bærum kommune, gnr. 11, bnr. 1722.

Rettighetshaver: kommunenummer 3024, Bærum kommune, gnr. 11, bnr. 1721.
kommunenummer 3024, Bærum kommune, gnr. 11, bnr. 1723.
kommunenummer 3024, Bærum kommune, gnr. 11, bnr. 1724.
kommunenummer 3024, Bærum kommune, gnr. 11, bnr. 1725.

Rettighet: Rettighetshaverne har adkomstrett over, og bruksrett til «Torget», som markert på (*) vedlagte kart. Rettigheten inkluderer ikke rett til parkering.

Underskrifter:

I henhold til fullmakt fra hjemmelshaver Det Norske Veritas Eiendom AS:

Asker 13.10.21
Sted, dato

Kristen Rikter-Svendsen
Styremedlem
Veritas Have AS

Asker 13.10.21
Sted, dato

Lasse Lundhaug
Styremedlem
Veritas Have AS

TINGLYST
DOKUMENTNR: 1339083
26 OKT 2021
STATENS KARTVERK
Siv Edvardsen

(*) Erklæringen gjelder kun adkomstrett over "Torget" jfr. korrigert erklæring fra innsender.

26/10-2021

Kartverket Tinglysing
Postboks 600 Sentrum
3507 Hønefoss

Innsender:
Advokat Erik Bjørn
Org. nr. 897 045 362
Postboks 374
1301 Sandvika

Erklæring om rettighet i fast eiendom

Hjemmelshaver: Det Norske Veritas Eiendom AS, org. nr. 821 215 552.

Avgivereiendom: kommunenummer 3024, Bærum kommune, gnr. 11, bnr. 1722.

Rettighetshaver: kommunenummer 3024, Bærum kommune, gnr. 11, bnr. 1721.
kommunenummer 3024, Bærum kommune, gnr. 11, bnr. 1723.
kommunenummer 3024, Bærum kommune, gnr. 11, bnr. 1724.
kommunenummer 3024, Bærum kommune, gnr. 11, bnr. 1725.

Rettighet: Rettighetshaverne har adkomstrett over [redacted] «Torget», som markert på vedlagte kart. Rettigheten inkluderer ikke rett til parkering.

Underskrifter:

I henhold til fullmakt fra hjemmelshaver Det Norske Veritas Eiendom AS:

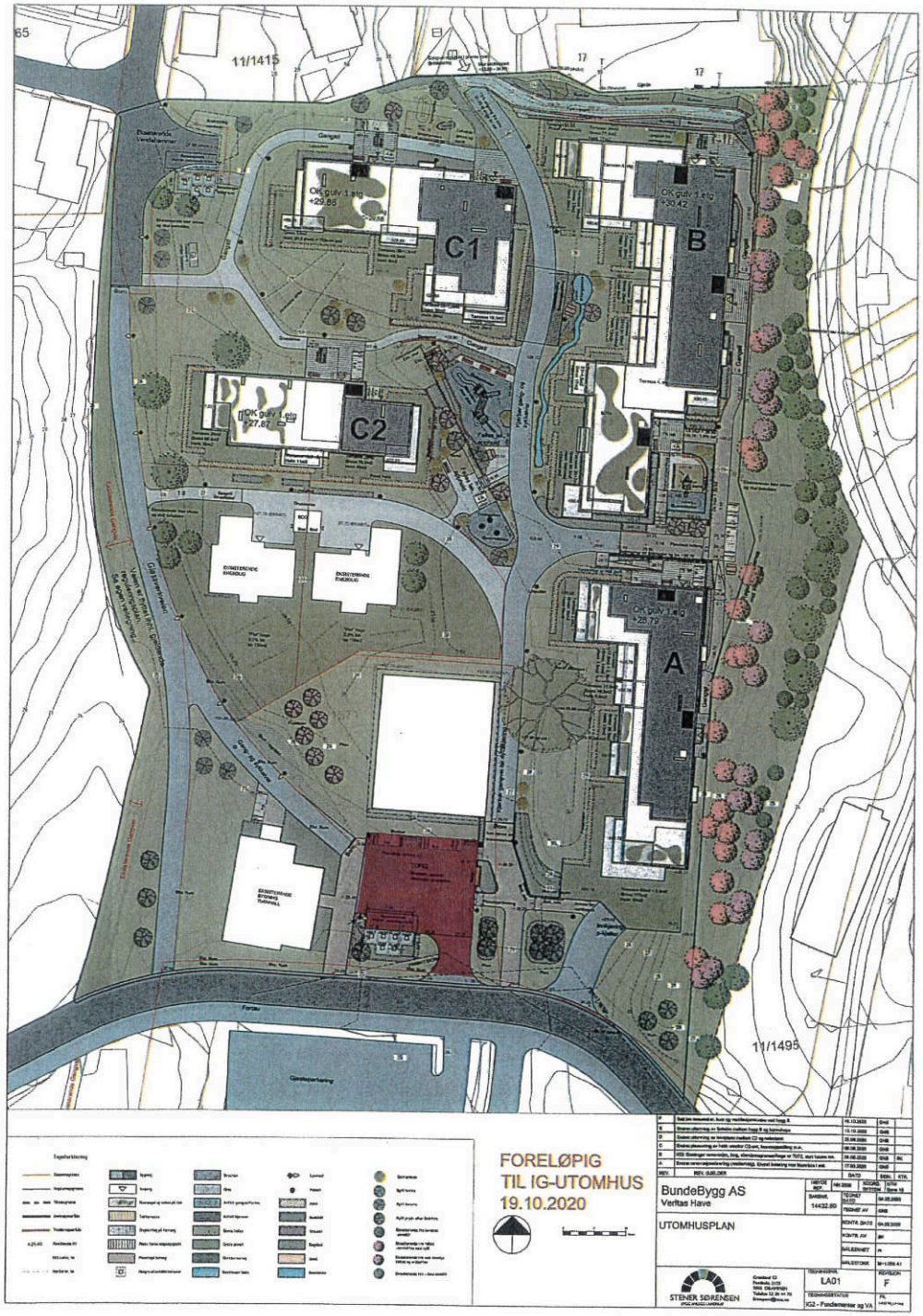
Asker 13.10.21
Sted, dato

Kristen Rikter-Svendsen
Styremedlem
Veritas Have AS

Asker 13.10.21
Sted, dato

Lasse Lundhaug
Styremedlem
Veritas Have AS

= RETTIGHET



FORELØPIG
TIL IG-UTOMHUS
19.10.2020

REV.	REV. GJELDER	DATO	SIGN.	KTRL.
F	Endring i vegetasjon og beplantning	19.10.2020	GHS	
E	Endret utforming av forbindelse mellom Hoppe B og kjelleinnkjøp	19.10.2020	GHS	
D	Endret utforming av terrasjeter mellom C2 og nabotomt	05.06.2020	GHS	
C	Endret plassering av heis vendt C2-vest, hovedoppstalling m.m.	08.06.2020	GHS	
B	IG2: Endringer i nærområde, torg, sikkerhetsgjerde/hage av TORG, samt kotene inn.	04.05.2020	GHS	RK
A	Endret nærområdeutforming i nærområdet. Endret beliggenhet for Stenbrekke-Lekeplass	17.03.2020	GHS	

BundeBygg AS	
Veritas Have	
UTOMHUSPLAN	
Målestokk: 1:250	Høyde: 14432.60
Tegnet: GHS	Kontr.:
Godkj.:	Dato: 04.05.2020
Målestokk: 1:250 A1	
Revisjon: F	
Fil:	

STENER SØRENSEN
Grandaveien 62
Postboks 2125
1602 Gamlebyen
Telefon 32 86 44 70
Emailadresse@stener.no

Tegningsnr.: LA01
Tegningsstatus: IG2 - Fundamenter og VA

Enqvist Boligforvaltning

Høvik, 28.02.25

BEGJÆRING OM AVHOLDELSE AV EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE,

Mandag 10. mars 2025, på Høvik Verk skole, Festsalen, **kl 17:00 – 19:30**.

Nedenfor nevnte seksjonseiere ber nåværende styre om å innkalle til ekstraordinært årsmøte, jft eierseksjonsloven § 42 og Vedtektene for Sameiet Veritas Have (VH).

Vi ber om at følgende saker blir behandlet på ekstraordinært årsmøte:

1. Valg av møteleder, referent og 2 personer til å underskrive protokollen

2. Godkjenne dagsorden og innkalling

3. ØKONOMI, Styret bes legge frem et foreløpig regnskap pr 1.03.25 og budsjett for 2025

4. **Status og strategi i saken som er anlagt mot Gjelsten Bolig AS.**
Hva er styrets strategi for rettsmeklingsmøte den 17.03.25?
Når det skal gjennomføres rettsmekling, er domstolens forventning at partene vil strekke seg langt for å få avsluttet en sak uten dom.
Har styret en strategi mht. hvor langt styret vil strekke seg (dvs. hvor lite er styret villige til å akseptere fra Gjelsten Bolig AS eller andre) for å få avsluttet saken?
Skal/ vil det samlede styret delta i rettsmeglingen – eller hvem skal delta?
Ønsker seksjonseierne at stevningen skal avgjøres ved dom, for hva seksjonssameie faktisk har krav på – eller vil de heller godta et magert forlik?
Vedtak: Rettsmegling kan ikke godtas. Stevningen skal avgjøres ved dom.

5. **Dersom styret inngår forlik om et lavt beløp fra *motparten* – hvordan vil styret da finansiere utbedring av manglene etterpå?**
Vil det da bli behov for ekstra innbetalinger fra hver enkelt seksjonseier – og i hvilken størrelsesorden? Hvis det ikke lar seg gjøre å utbedre, fordi utbetalingen fra Gjelsten Bolig AS er for liten - hva vil da bli gjort med det beløpet man eventuelt har mottatt?
Vedtak: Rettsmegling kan ikke godtas mtp godtgjørelse.

6. **Kan/ skal sameiet i VH få utbetalt de garantibeløpene som i h.h.t. Buofl. §12** er stilt overfor hver enkelt seksjonseier, slik at disse garantibeløpene brukes opp til utbedring av fellesarealene?
Da vil hver enkelt seksjonseier ikke lenger ha noen garanti i tilfelle feil og mangler i egen seksjon? (Jfr. Seksjonssameiets rett til å benytte seg av §12 garantiene).
Vedtak: Sameiet VH kan ikke få utbetalt seksjonseiernes garantibeløp.

7. **OPPTAK AV LÅN,**
Styret bes redegjøre for forslaget om opptak av lån på ca.kr.2.5 mill., til nye ladebokser.
Vedtak: Sameiet VH vedtar å ikke oppta lån til nye ladebokser..

8. **SIKKERHETEN i Sameiet VH,**
Hva er status for arbeidet med å sikre garasjeanlegget?

9. **VALG AV NYTT STYRE**
Vedtak: Forslag til nytt styre legges frem på årsmøtet

Møtested: Høvik Verk skole, Festsalen
***Tidspunkt*: kl 17:00 – 19:30**
*Det er viktig **å møte opp kl 16:30** på Høvik Verk skole, for registrering.*

BEGJÆRING OM EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE; 10. MARS 2025

Nærværende begjæring forutsettes vedlagt styrets innkalling.

Denne begjæring sendes primært for å sikre at det faktisk avholdes et ekstraordinært årsmøte, senest 10. mars 2025.

De signerte sameierne, anmoder styret om å redegjøre i detalj om hvordan retts-prosessen går mot Gjelsten Bolig AS går og hvordan rettsmeklingen planlegges løst?

Alle sakene, fra pkt 4 til 7 og pkt 9, forutsettes vedtatt ved avstemming.

Følgende sameiere signerer denne begjæring:

Snr 39	Arne Sundaker. Snr 2	Reta Pearsen Snr 41
Astrid og Per Brandt Snr 1	Snr	Jorunn Øygard Snr 47
Snr	Snr	Snr
Snr	Snr	Snr
Snr	Snr	Snr

Til seksjonseierne i Boligsameiet Veritas Have

Innkalling til ekstraordinært årsmøte 10. mars 2025 kl. 17.00

Sted: Høvik verk skole, Festsalen

Registrering: Fra kl 16.30

Fem seksjonseiere har bedt om et ekstraordinært årsmøte.

Vedlagt følger begjæring om årsmøtet. For ordens skyld nevnes at denne er datert 28.02.25, mens styret mottok denne ved arbeidsdagens slutt 3. mars.

I tillegg til begjæringen følger et notat fra Astrid og Per Brannsten.

Styret har behandlet begjæringen, og vil legge til grunn den dagsorden som der fremkommer.

Vi har følgende kommentarer og forslag til vedtak for følgende saker:

Sak 3. Økonomi

Budsjett ble utsendt 05.12.2024. Det følger her vedlagt på nytt

Det vil på møtet bli fremlagt foreløpig regnskap pr 28.02.25

Sak 4 og 5. Status og strategi i saken som er anlagt mot Veritas Have AS v/ Gjelsten Bolig AS

Det skal være rettsmekling 18. og 19. mars med Gjelsten og Bundebygg. Styret vil sammen med advokat og OPAK jobbe for å få frem et best mulig tilbud fra motpartene på de enkelte kravspunktene. Tilbud fra motparten kan være tilbud om utbedringer og eller penger. Det vil overfor motparten bli tatt forbehold om godkjenning av årsmøtet av alle tilbud. Styret vil fremlegge tilbudene for et ekstraordinært årsmøte for godkjenning.

Styrets forslag til vedtak:

Eventuelle tilbud fra Bundebygg og/eller Veritas Have AS v/Gjelsten Bolig skal godkjennes av ekstraordinært årsmøte.

Sak 6. Kan/skal sameiet i VH få utbetalt de garantibeløpene som i hht Buofl. Paragraf 12

Det er riktig at garantiene er stilt til den enkelte seksjonseier. Garantiene dekker både feil og mangler i seksjonene og på fellesarealene. Den enkelte seksjonseier har jo også kjøpt en ideell andel av fellesarealene.

Det som er gjort pr i dag er å prosessvarsle garantisten – dvs. man har avbrutt foreldelse for å sikre potensiell utbetaling under garantiene.
Utbetalinger vil først være aktuelt dersom selger ikke oppfyller en eventuell dom eller forlik i saken.

Garantiene varer i inntil 5 år etter overtakelsen av den enkelte leilighet. Det er ca. 3,5 år som er gått siden overtakelsene. Feil og mangler i den enkelte seksjon som oppdages etter 5 års perioden er ikke dekket av garantien uansett.

Styrets forslag til vedtak:
Den enkelte seksjonseier må bekrefte en eventuell utbetaling til sameiet fra garantisten.

Sak 7. Opptak av lån

Styrets forslag til vedtak:
For å sikre at saken er godt utredet behandles ladebokssaken på ordinært årsmøte 14. mai 2025

Sak 9. Valg av nytt styre

Styrets forslag til vedtak:

Valg av nytt styre behandles på ordinært årsmøte 14. mai 2025

Vedlagt følger også **Fullmaktsskjema**

Utfylte fullmaktsskjemaer tas med til årsmøtet.

Høvik, 06.03.2025

Styret i Boligsameiet Veritas Have

Hei alle seksjonseiere!

Budsjett 2025

Styret har i samarbeid med vår forretningsfører utarbeidet og vedtatt sameiets budsjett for 2025.

Dette følger vedlagt sammen med regnskap per oktober i år. Alle inn- og utbetalinger er ikke her tidsavgrenset, så dette er ikke helt eksakt.

Vi har mottatt en kreditnota på kr 328 000,- som følge av installerte vannmålere som avleser forbruk istedenfor bygningsareal gjeldende fra november 2024. Dette har ført til en reduksjon i budsjetterte kostnader til vann på kr 325 000,-

Kostnader til vedlikehold av utearealer er 100 000,- høyere enn budsjettert grunnet graving rundt byggene samt tilbake-stilling av grøntområdene. Gravingen var et ledd i dokumentasjonen og forberedelsene til søksmålet mot utbygger.

Forklaringen til det store avviket under posten «Vedlikehold nøkler, låser, skilt mm.» er oppgraderingen til nøkkelbrikker, som er dekket inn via egenbetaling fra seksjonseierne.

På bakgrunn av en gjennomgang av alle kostnader knyttet til garasjen; Strøm, ventilasjon, forsikring rengjøring og service på garasjeporten, ser vi behov for å øke parkeringsavgiften fra kr 200,- til kr 250,- per måned. Dette vil gjelde f.o.m. 01.01.25.

Styrets hovedfokus gjennom 2024 har vært oppfølgning av reklamasjonssakene overfor selger/utbygger. Vi regner med at vi fortsatt vil ha større kostnader til teknisk og juridisk bistand i 2025 (hhv kr 250.000, - og kr 150.000, -) knyttet til oppfølging av stevningen.

Styrets 7 medlemmer har hatt et betydelig arbeid med å få på plass best mulige løsninger på drift og reklamasjoner. Styret foreslår derfor å opprettholde et styrehonorar på kr 130.000, - Dette vil bli lagt frem for årsmøte våren 2025 for endelig vedtak.

Budsjettet viser et resultat på kr 8.400, - Sameiet har likvide reserver på i overkant av 1 million kroner, så vi mener dette er fullt forsvarlig.

Har du spørsmål, så er det bare å ta kontakt, så skal vi svare så godt vi kan.

Styret i Boligsameiet Veritas Have

RESULTAT

Boligsameiet Veritas Have

		Regnskap per oktober	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjettforslag 2025
Felleskostnader					
3600	Felleskostnader	2 291 910	2 750 000	2 499 996	2 750 000
3635	Parkering	144 000	172 800	172 800	216 000
3763	kollektiv avtale internett	47 520	57 024	57 024	61 000
3900	Andre inntekter	489 938	0	39 413	0
3903	Bruttoinntekt elbillading	44 104	0	0	80 000
Sum driftsinntekter		**3 017 472**	**2 979 824**	**2 769 233**	**3 107 000**
Driftskostnader					
5330	Styrehonorar	130 000	130 000	0	130 000
5400	Arbeidsgiveravgift	18 330	18 330	0	18 000
5990	Andre sosiale kostnader	7 645	10 000	25 530	10 000
6320	Kommunale avgifter -	107 562	169 100	105 675	165 000
6321	Kommunale Avgifter - Vann	61 078	507 900	607 831	183 000
6600	Vedlikehold bygning utv.	0	10 000	0	60 000
6605	Vedlikehold utearealer	124 266	50 000	184 393	75 000
6610	Vedlikehold bygning innv.	0	10 000	0	80 000
6612	Vedlikehold og drift heis	136 525	119 512	164 204	140 000
6615	Vedl. nøkler, låser, skilt m.m.	617 564	59 800	131 891	60 000
6620	Vedlikehold VVS, bergvarme	0	45 000	120 000	20 000
6625	Vedlikehold elektro	23 204	50 000	82 721	60 000
6630	Vedlikehold garasjeanlegg	93 615	60 000	113 133	50 000
6640	Vedl.hold ventilasjon	80 681	110 000	43 502	140 000
6642	Brannsikkerhet, sprinkling	120 541	105 251	100 239	140 000
6690	Diverse vedlikehold	47 867	25 000	0	100 000
6340	Strøm fellesanlegg	217 888	500 000	459 994	288 000
6341	Refundert ladestrøm Plugpay	0	0	-136 825	0
6360	Renhold	96 500	149 625	142 500	140 000
6361	Matter	38 975	45 675	43 500	50 000
6380	Annen renovasjon	3 172	9 400	10 595	28 000
6381	Skadedyrkontroll	17 741	0	8 550	28 000
6383	Grøntskjøtsel / Gressklipping	0	75 000	0	160 000
6384	Snebrøyting, strøing, m.m.	61 436	66 000	62 984	70 000
6785	Vaktmestertjenester	144 505	165 000	161 900	180 000
6786	Variable vaktmestertjenester	6 398	0	902	15 000
6940	Porto	0	3 000	2 501	0
7691	Internet/ Bredbånd	51 010	61 212	60 514	65 000
6700	Revisjon	10 300	10 139	9 656	12 000
6710	Forretningsførsel	75 600	75 600	72 000	78 000
6711	Ekstra forretningsførsel	13 725	10 000	9 625	10 000
6714		0	0	0	3 600
6715	Beboerportal	3 212	3 045	3 059	0
6716	Nøkkeladministrasjon	0	2 500	0	2 800
6725	Honorar juridisk bistand	153 080	200 000	60 049	250 000
6750	Konsulenttjenester	280 531	100 000	112 285	150 000
6780	Vakthold og sikkerhet	21 114	0	0	0
7500	Forsikringspremie	120 378	150 000	129 939	160 000
7400	Kontingenter	3 100	12 500	12 500	3 200
7700	Styre- og årsmøter	0	5 000	0	5 000
7711	Dugnader, Tilstelninger	6 848	10 000	8 284	10 000
7770	Bankomkostninger	5 957	2 000	3 543	4 000
7771	EHF-fakturagebyr	42	0	0	0

RESULTAT

Boligsameiet Veritas Have

		Regnskap per oktober	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjettforslag 2025
7790	Diverse kostnader	3 079	25 000	12 029	5 000
7797	Øreavrunding	-1	0	-1	0
Sum driftskostnader		**2 903 468**	**3 160 589**	**2 929 201**	**3 148 600**
Driftsresultat		**114 004**	**-180 765**	**-159 968**	**-41 600**
Finansinntk. og finanskostn.					
8050	Renteinntekter kunder	0	40 000	421	0
8051	Bankrenter	0	0	6 164	50 000
8150	Renter leverandører	707	0	0	0
Finansresultat		**-707**	**40 000**	**6 585**	**50 000**
Resultat		**113 297**	**-140 765**	**-153 383**	**8 400**
Likviditetsover-/underskudd		**113 297**	**-140 765**	**-153 383**	**8 400**

Høvik.28.02.2025

Mistillit til styret i sameiet Veritas Hage.

En lørdag i august 2024 opplever vi at heisen i nr.32 står. Denne heisen står da på 5. dagen (dvs nesten hele denne uken).
Jeg melder fra til styret, som etter litt tar kontakt med meg.

Jeg forklarer situasjonen om at vi er helt avhengig av at heisen fungerer.
Min mann hadde dagen før, kommet hjem etter opphold på sykehus og på et rehabiliteringsopphold, grunnet en svært alvorlig ulykke hvor han ble alvorlig skadet - og han ville fortsatt være avhengig av hjelp hjemme. Han kan da ikke gå ned i en trapp.

Det er ganske alvorlig når vedkommende i styret som jeg snakker med, begynner å fortelle meg ` at det koster så mye å reparere heisen på en lørdag` .
Jeg diskuter ikke om dette medfører økonomiske konsekvenser ang. heisen og jeg har heller ikke noen grunn til å forklare hvorfor det er viktig at heisen fungerer.

Heisene i sameiet vårt må til enhver tid fungere - og det skal ikke være avhengig av eventuelle kostnadene dersom den ikke virker. Heisen i nr. 32 har stått fast mange ganger og flere ganger har personer blitt sittende fast i heisen i flere timer.

En annen sak, i forhold til å ikke ha styrets tillit, oppstod da vi, **sommeren 2024 fikk et varslet besøk av to styremedlemmer – fordi vi hadde satt opp en redskapsbod i vår hage.** Saken det egentlig handlet om, var at vi ute i vår hage hadde montert opp et redskapsbod, men ikke festet denne til veggen. Vi valgte et likt skap som langt tidligere var montert hos andre beboere.
Styremedlemmene ville at vi skulle fjerne vårt skap. De var tydeligvis ikke klar over at det i lang tid var blitt plassert et tilsvarende skap hos andre i sameiet.

Det må være ganske flaut at styret "går til angrep" på oss og andre og at de ikke i forkant hadde orientert seg om de faktiske forholdene i sameiet og om hva som er tillatt.

Ang. nøkler så vil vi ikke levere dem inn, siden det endrer vår tilgang til fellesarealene.
Det oppleves nå nærmest som en trussel, ` at dersom de "siste seksjonseierne" ikke leverer inn sine nøkler til fellesarealene` , så påfører vi sameiet økonomiske utgifter på kr. 50000,-. Hva med kostnadene på tidligere utskiftning av sylindere, fra mars 2024, på ca kr 150.000.-, som ble foretatt, uten vedtak på ekstraordinært årsmøte?

Mvh,

Astrid og Per Brannsten
Sign.AB og PB

PROTOKOLL

Det ble avholdt ekstraordinært sameiermøte i
Boligsameiet Veritas Have
Tid: 10.03.2025 kl. 17:00
Sted: Høvik Verk Skole, Festsalen

1. **Konstituering**
   - 38 seksjoner var representert, hvorav 8 seksjoner med fullmakt.
   - I tillegg møtte Ingunn Tøfte fra forretningsfører Enqvist Boligforvaltning AS, og sameiets advokat Christina Moestue.
     Fullmakter ble referert og godkjent.
   - Ingunn S Tøfte ble valgt som møteleder som referent.
   - Erik Kingdon og Bjørn Sundaker ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder
   - Tellekorps: Ole Fosse og Erik Smestad ble valgt

2. **Godkjenning av innkalling og saksliste**
   Innkalling og saksliste ble godkjent uten merknader.

3. **Økonomi**
   Budsjett for 2025 var vedlagt innkallingen, og et foreløpig resultat pr 28.02 2025 ble fremlagt in møtet.

   Årsmøtet tok saken til orientering.

4. **Status og Strategi i saken som er anlagt mot Gjelsten Bolig AS**
   Styret og sameiets advokat redegjorde for sitt arbeid med og prosessen videre i saken.

   Styret sitt forslag til vedtak, som det ble stemt over:
   Eventuelle tilbud fra Bundebygg og/eller Veritas Have AS v/Gjelsten Bolig skal godkjennes av ekstraordinært årsmøte.

   Forslaget ble vedtatt med stort flertall.

5. **Dersom styret inngår forlik om et lavt beløp fra motparten – hvordan vil styret da finansiere utbedring av mangelen etterpå?**

   Saken ble trukket.

6. **Kan/skal sameiet i VH få utbetalt de garantibeløpene som i h.h.t. Buofl. §12 er stilt ovenfor hver enkelt seksjonseier, slik at disse garantibeløpene brukes opp til utbedring av fellesarealene?**

   Sameiets advokat orienterte om prosessen.
   Årsmøtet tok orienteringen til etterretning.

7. **Opptak av lån**

   Styret sitt forslag til vedtak, som ble enstemmig vedtatt:
   For å sikre at saken er godt utredet behandles ladebokssaken på ordinært årsmøte 14. mai 2025

8. **Sikkerheten i Sameiet VH**
   Det ble stilt spørsmål om bl.a. sikkerheten rundt heisene, og hva som ligger i avtalene.
   Styret følger opp

   problemene med heisene med utbygger.

   Det ble også spurt om nøkkelbrikkene og differansen på kostnadene på disse, samt skifte av sylindere på fellesdørene.

   Årsmøtet tok saken til orientering.

9. **Valg av nytt styre**

   Følgende ble vedtatt:
   Valg av nytt styre behandles på ordinært årsmøte 14. mai 2025

****

Det forelå ingen andre saker til behandling. Protokollen ble opplest og godkjent. Protokollen signeres digitalt.

Møtet ble avsluttet kl. 18:20

Høvik, 10. mars 2025

Ingunn S. Tøfte Møteleder	Erik Kingdon Seksjonseier	Bjørn Sundaker Seksjonseier

ORDINÆRT ÅRSMØTE 2024
BOLIGSAMEIET VERITAS HAVE

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS

Til seksjonseiere i Boligsameiet Veritas Have

Vedlagt følger innkalling til ordinært årsmøte 2024.

Innkallingen inneholder bl.a. styrets årsrapport, regnskap for 2023 og budsjett for 2024. Vi håper at flest mulig leser innholdet og møter til ordinært årsmøte.

Alle seksjonseiere har rett til å være med på årsmøtet med forslag-, tale- og stemmerett. Hver seksjon har én stemme. Seksjonseieres ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og uttale seg.

Seksjonseiere kan, hvis ønskelig, møte ved fullmektig. Fullmakt kan sendes direkte til forretningsfører på e-post, keranovic@enqvist.no, eller skrives ned på slippen under og medbringes.
Det er viktig at fullmakten inneholder seksjonseiers navn, fullmektigens navn, hvilket møte den gjelder, samt at den dateres og signeres eller kommer fra eiers e-post.

Det gjøres oppmerksom på at fullmektig ikke kan få en bundet fullmakt, det vil si at man skriftlig instruerer fullmektigen i hvilket standpunkt hen skal ta i saker som behandles. Slike fullmakter vil ikke bli godkjent

Vel møtt!

FULLMAKT

Undertegnede eier(e) av seksjon _____ i Boligsameiet Veritas Have gir herved:

……
fullmakt til å stemme på mine/våre vegne på ordinært årsmøte 28.05.24.

....., den ...../ 2024

..... Eiers underskrift

..... Medeiers underskrift

Innkalling til ordinært årsmøte i Boligsameiet Veritas Have

Ordinært årsmøte i
Boligsameiet Veritas Have
Tid: 28.05.24 klokken 18:00
Sted: Høvik Verk Skole, Festsalen

Konstituering

- Registrering av møtedeltakere og godkjenning av fullmakter
- Valg av møteleder og møtereferent
- Godkjenning av innkalling og saksliste
- Valg av minst 1 seksjonseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Følgende saker skal behandles

1. Styrets årsrapport for 2023
2. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2023
3. Fastsettelse av styrets honorar for 2023. Styrets honorar fremkommer under budsjett 2024.
4. Nytt system for adgangskontroll
5. Reklamasjoner - veien videre
6. Innsendt sak fra Morten Smestad
7. Endring av husordensregler pkt 5,13,14,16 og 20
8. Budsjett 2024
9. Valg: valg av styre
10. Valg: valg av valgkomite

Høvik, 16.05.2024
Boligsameiet Veritas Have

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2023

1. STYRET
Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	Reidar Eyvind Moe
Styremedlem	Morten Ottar Kildahl
Styremedlem	Knut Lie
Styremedlem	Line Gilhuus-Moe
Styremedlem	Morten D. Lie
Varamedlem	Kari Helene Bugge
Varamedlem	Rune Torhaug

2. GENERELT
Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er i samsvar med kontrakt utført av Enqvist Boligforvaltning AS. Kontaktperson hos forretningsfører er Ingunn Slettemoen Tøfte.

Sameiets revisor er BDO AS.

3. GENERELT OM SAMEIET
Sameiet består av 48 boligseksjoner og 14 næringsseksjoner (garasjeplasser). Leilighetene ble overlevert fra utbygger Gjelsten Bolig AS (tidligere Profier AS) ultimo 2021/primo 2022.

Boligsameiet Veritas Have er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 928251063 og ligger i Bærum Kommune. Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

Forsikring
Bygningsmassen er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring Norsk Avdeling Av Utenlandsk Foretak med forsikringsnummer SP4591783.1.2.
Den enkelte seksjonseier bør tegne egen innboforsikring. Skader meldes direkte til forsikringsselskapet, og styret skal samtidig informeres.

For å forebygge skader ønsker styret å minne om at seksjonseiere må sørge for rensing av sluk på balkonger og terrasser der det er aktuelt.

HMS
Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollvirksomhet, i henhold til internkontrollforskriften av 6. desember 1996. Boligselskapets internkontroll skal blant annet omfatte kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved byggeanleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr mm. Boligselskapets forpliktelser følger av opplistingen av relevante regelverk i internkontrollens § 5 med underliggende forskrifter.

Brannsikringsutstyr
I henhold til forskrift om brannforebygging § 7 skal det være installert røykvarsler og brannslukkingsapparat eller brannslange i alle seksjonene og utstyret skal

kontrolleres ved funksjonsprøve eller ettersyn. Eier har ansvaret for at utstyret er til stede og fungerer, og styret forutsetter at eier selv sørger for slik funksjonskontroll og slikt ettersyn som leverandørens anvisninger krever. Dersom utstyret er defekt, må eier sørge for at det byttes omgående.

4. EIERSKIFTER

5 seksjoner har skiftet eier i 2023.

5. STYRETS ARBEID I 2023

Styret har i perioden fra årsmøtet i 2023 hatt månedlige styremøter og behandlet et stort antall saker. I tillegg har det vært mange uformelle kontakter/ møter og befaringer.

Styrets arbeid kan grovt sett deles i to – saker knyttet til den løpende drift av sameiet og saker knyttet til reklamasjoner.

Fra løpende drift kan nevnes:

- Styret har utarbeidet branninstruks og gjennomført brannøvelse med evakuering til oppsamlingsplassen på turstien vest for Turnhallen
- Styret har utarbeidet retningslinjer for seksjonseiere som ønsker å sette opp diverse utekonstruksjoner for vind, innsyn, solskjerming samt oppbevaring
- Inngått ny avtale med Gupex AS om fast service av ventilasjonsanlegg samt utdeling av filter til alle seksjoner
- Reforhandlet og inngått ny avtale med Asker og Bærum vaktmesterkompani. Avtalen er delt inn i: Generelle vaktmestertjenester for bygg etc., Renholdstjenester, herunder vask av garasje, Vintervedlikehold og Vedlikehold av utenomhusanlegg
- Gjennomgang og oppdatering av serviceavtale med vår heisleverandør Orona
- Styret innhentet tilbud fra Andersen og Aksnes Rørleggerbedrift om installasjon av kaldtvannsmåler for hele sameiet og målere for hver seksjon. Sameiets forbruk vil da beregnes etter brukt vannmengde og ikke som tidligere etter antall kvadratmeter bygg. Dette vil etter all sannsynlighet gi lavere vannkostnader totalt. Målere i alle seksjoner vil i tillegg gi en rettferdig fordeling mellom seksjonseierne.
- Nye tablåer for ringeklokkene
- Av sosiale arrangementer har vi fått i stand sommerfest i fantastisk vær, dugnad og julegrantenning.
- I løpet av året sendt styret ut i alt 15 beboerinformasjoner

Reklamasjoner

Styret har i 2023 brukt svært mye tid på å følge opp byggefeil og reklamasjoner i de fire boligblokkene og fellesarealene. Av disse kan følgende nevnes:

- Drenering og fuktsikring
  Etter at vi i fjor oppdaget fuktinntrengning i kjellernedgangen i nr 34 i A-blokken, ble det foretatt graving på utsiden som viste at fuktsikringen ikke var

tilfredsstillende. I april 2024 er det også foretatt tilsvarende kontroll av fuktsikring utenfor de tre andre blokkene. Resultatene her er tilsvarende som ved A-blokken. Denne saken følges videre opp av styret i samarbeid med teknisk konsulent og advokat.

- Ladebokser
  Så langt har i alt 6 ladebokser blitt defekte og utskiftet, og vi har reklamert på at hele ladeanlegget ikke er i samsvar med bestemmelsene i Bustadoppføringslova. Saken er under kontinuerlig oppfølging av styret, og det vil bli redegjort nærmere på årsmøtet.

- Vannspeil
  I salgsprospektet var det som kjent tegnet inn en rennende bekk med en dam utenfor B-blokken. Denne saken ble først lovet ferdig til 17. mai 2022, og etter utallige utbedringsforsøk med et stort antall firmaer, igangsetting av støyende pumper etc. sa styret i fjor høst at vi ikke ville tillate flere utbedringsforsøk og at vi ville kreve erstatning for manglende leveranse. Saken er p.t. ikke avklart.

- El-anlegg
  Etter at vi hadde konstatert flere el-utfall med bortfall av varmtvann og delvis strøm til elbilladerne, bestilte styret i fjor en kontroll av anlegget der det ble listet opp 10 punkter som ikke var ok.
  Enkelte av disse er i mellomtiden blitt fikset, herunder en ny hovedstrømskabel fra hovedrommet for strøminntak og videre til teknisk rom med varmtvannsberedere etc.
  Vi har også i 2024 hatt bortfall av varmtvann, og det arbeides fortsatt med å finne årsaken.

- Smeltevann/avrenning i garasjen
  Styret er her blitt enige med utbygger om at det skal bores dreneringshull i nederste garasjeplan og lede vannet fra øverste garasjeplan ned hit og slippe vannet ut i grunnen, slik det er blitt testet ut under A-blokken.

- Ventilasjonsanlegg og fukt i kjeller
  Vi har fått Opak til å foreta en undersøkelse av ventilasjonsanlegget og det er da blitt konstatert at dette er innenfor nødvendige krav. I tillegg er ventilasjonsanlegget blitt justert. I et par boder vil det bli satt inn ovner for å sikre at luftfuktigheten blir tilfredsstillende.

- I tillegg til ovenstående saker foreligger det ca. 20 mindre reklamasjonssaker fra 1-årskontrollen som etter styrets oppfatning ennå ikke er blitt utbedret.

6. KOMMENTARER TIL REGNSKAP OG BUDSJETT
Årsregnskapet 2023

Årsregnskapet for 2023 viser et årsresultat på kr – kr 153.383,- som er svakere enn budsjettert.

Årsregnskapet er vedlagt innkallingen, og for nærmere detaljer viser vi til spesifikasjoner i regnskap og noter.

Budsjett 2024
Styret utarbeidet i fjor høst i samarbeid med forretningsfører budsjett for 2024 og vedtok dette i november 2023. De ordinære felleskostnader ble økt med 10 % samtidig som a konto innbetalinger for strøm ble redusert med omtrent samme beløp. Husleien for 2024 ble dermed beholdt på samme nivå som i 2023.

Budsjettet viser et årsresultat på – kr 140.765,-.

Høvik, den 13. mai 2024
Styret i Boligsameiet Veritas Have

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Boligsameiet Veritas Have

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Boligsameiet Veritas Have.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap 2023 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av styrets årsrapport for 2023.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er

Penneo Dokumentnøkkel: 8GN10-8YJHH-YEMAI-DPS2Q-DSQ5D-KUKXM

også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 8GN10-8YJHH-YEMAI-DPS2Q-DSQ5D-KUKXM

PENNEO

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

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

Aarvold, Sven Mozart
Statsautorisert revisor
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327
IP: 188.95.xxx.xxx
2024-05-25 12:05:07 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 8GN10-8YJHH-YEMAI-DPS2Q-DSQ5D-KUKXM

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

Resultatregnskap

Boligsameiet Veritas Have

	Note	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Driftsinntekt. og driftskostn.				
Felleskostnader		2 499 996	2 500 000	2 720 084
Andre inntekter	2	269 237	224 400	1 166 834
Sum driftsinntekter		**2 769 233**	**2 724 400**	**3 886 919**
Styrehonorar		0	0	100 000
Andre personalkostnader	3	25 530	0	14 100
Kommunale avgifter		713 506	719 100	604 227
Vedlikehold	4	940 083	679 700	444 088
Kollektiv avtale TV/bredbånd		60 514	58 000	61 874
Driftskostnader	5	756 601	877 900	945 383
Honorarer	6	266 673	197 400	363 269
Forsikring		129 939	130 000	196 298
Andre kostnader	7	36 354	59 700	28 141
Sum driftskostnader		**2 929 201**	**2 721 800**	**2 757 378**
Driftsresultat		**-159 968**	**2 600**	**1 129 540**
Finansinntk. og finanskostn.				
Finansinntekter		6 585	40 000	0
Netto finansresultat		**6 585**	**40 000**	**0**
Årets resultat		**-153 383**	**42 600**	**1 129 540**
Overføringer				
Overført annen egenkapital		-153 383	0	1 129 541
Sum overføringer		**-153 383**	**0**	**1 129 541**

Balanse

Boligsameiet Veritas Have

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Kundefordringer		4 888	22 968
Andre fordringer	8	187 538	185 024
Bankinnskudd mv.	9	1 566 421	1 382 640
Sum omløpsmidler		**1 758 848**	**1 590 632**
Sum eiendeler		**1 758 848**	**1 590 632**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital		976 158	1 129 541
Sum egenkapital	**10**	**976 158**	**1 129 541**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskudd fra kunder		26 996	58 186
Fyringsoppgjør	11	406 958	153 151
Leverandørgjeld		187 903	86 527
Påløpte kostnader		160 833	163 227
Sum kortsiktig gjeld		**782 690**	**461 091**
Sum gjeld		**782 690**	**461 091**
Sum egenkapital og gjeld		**1 758 848**	**1 590 632**

Høvik, 13.05.2024
Styret for Boligsameiet Veritas Have

Reidar Eyvind Moe
Styrets leder

Line Gilhuus-Moe
Styremedlem

Morten Ottar Kildahl
Styremedlem

Morten Danny Lie
Styremedlem

Knut Lie
Styremedlem

Noter til årsregnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

Generelt
Regnskapet er utarbeidet i overenstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge. Regnskapet bygger på historisk kost-prinsippet. Inntekter er inntektsført når de er opptjent. Kostnader sammenstilles med og kostnadsføres med tilhørende inntekt. Regnskapet er satt opp under forutsetningen om fortsatt drift.

Vurderingsregler
Kortsiktige fordringer/gjeld er vurdert til laveste/høyeste av pålydende og virkelig verdi.

Sammenligningstall
Tallene for 2022 gjelder perioden fra oppstart i november 2021 til 31.12.2022.

Note 2 Andre inntekter

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Parkering	172 800	172 800	183 655
Likviditetstilskudd	0	0	921 200
kollektiv avtale internett	57 024	51 600	61 980
Andre inntekter *	39 413	0	0
Sum	**269 237**	**224 400**	**1 166 834**

* Av dette gjelder ca kr 38 000,- inntektsført avregnet forbrukt propan pr mai 2023. Beløpet er inntektsført fordi sameiet ikke ble belastet for 1.fylling av propan.

Note 3 Andre personalkostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Arbeidsgiveravgift	0	0	14 100
Andre sosiale kostnader	25 530	0	0
Sum	**25 530**	**0**	**14 100**

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke gitt lån til styremedlemmer.
Styrehonoraret kostnadsføres i det år det blir vedtatt.

I årsmøtet for 2023 ønsket styret en styremiddag i stedet for styrehonorar, og det er dette som er kostnadsført i regnskapet for 2023 etter vedtak i årsmøtet.

Note 4 Vedlikehold

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Vedlikehold bygning utv.	0	20 000	8 916
Vedlikehold utearealer *	184 393	20 000	10 715
Vedlikehold bygning innv.	0	10 000	0
Vedlikehold og drift heis	164 204	135 000	75 338
Vedl. nøkler, låser, skilt	131 891	59 800	26 317
Vedlikehold VVS	120 000	97 000	0
Vedlikehold elektro	82 721	122 500	107 701
Vedlikehold garasjeanlegg	113 133	5 000	45 154
Vedl.hold ventilasjon	43 502	89 400	228
Brannsikkerhet, sprinkling	100 239	12 000	88 806
Vedl./drift gassanlegg **	0	59 000	0
Prosjekt bergvarme	0	0	80 914
Diverse vedlikehold	0	50 000	0
Sum	**940 083**	**679 700**	**444 088**

* Denne posten inneholder også grøntskjøtsel for 2023, med ca. kr 106 000

** alle kostnader forbundet med gassanlegget er avregnet

Note 5 Driftskostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Strøm fellesanlegg	459 994	400 000	704 393
Refundert ladestrøm *	-136 825	0	0
Renhold	142 500	142 500	98 744
Matter	43 500	43 500	20 605
Annen renovasjon	10 595	9 400	7 702
Skadedyrkontroll	8 550	0	0
Grøntskjøtsel **	0	60 000	0
Snebrøyting, strøing, m.m.	62 984	55 000	59 680
Maskiner og utstyr	0	0	10 520
Vaktmestertjenester	161 900	157 500	39 375
Variable	902	10 000	0
Andre honorarer	0	0	2 250
Dugnad	0	0	854
Hjemmeside/internett	0	0	1 261
Porto	2 501	0	0
Sum	**756 601**	**877 900**	**945 383**

* Av dette gjaldt kr 26 638,- ladestrøm fra 2022

** Dette er kostnadsført på konto «vedlikehold utearealer», se note 4

Note 6 Honorarer

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Revisjon	9 656	0	0
Forretningsførsel	72 000	72 000	84 000
Ekstra forretningsførsel	9 625	0	6 154
Beboerportal	3 059	2 900	2 880
Nøkkeladministrasjon	0	2 500	0
Honorar juridisk bistand *	60 049	60 000	68 590
Konsulenttjenester *	112 285	60 000	201 644
Sum	**266 673**	**197 400**	**363 269**

* det er totalt mottatt kr 330 018 i erstatning fra forsikringsselskap som er fordelt på disse to kontiene

Note 7 Andre kostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Kontingenter	12 500	2 700	2 650
Styre- og årsmøter	0	5 000	11 200
Dugnader, Tilstelninger	8 284	0	0
Bankomkostninger	3 543	2 000	3 925
EHF-fakturagebyr	0	0	49
Diverse kostnader	12 029	50 000	10 316
Øreavrunding	-1	0	1
Sum	**36 354**	**59 700**	**28 141**

Note 8 Andre fordringer

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Til gode fra leverandør ladestrøm	22 476	35 000
Kostnadsdeling naboeiendommer	42 164	39 336
Kostnader til viderefakturering		2 368
Forskuddsbetalte kostnader	122 898	108 319
Sum	**187 538**	**185 023**

Note 9 Bankinnskudd m.v.

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Driftskonto BB	310 257	1 382 640
9666.01.61748 Sparekonto	502 162	0
9666.01.61721 Pl.konto 31+	754 002	0
Sum	**1 566 421**	**1 382 640**

Note 10 Egenkapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Egenkapital 01.01.	1 129 541	-
Årets resultat	-153 383	1 129 541
Egenkapital 31.12.	**976 158**	**1 129 541**

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget (boligene) i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene.
Dette medfører at all rehabilitering, også den delen som anses som påkostning, kostnadsføres fortløpende i den perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.

Note 11 Fyringsoppgjør

Innbetalt akonto varmt vann og oppvarming 2023	-	736 800		
Strømkostnad oppvarming/ varmt vann 2023		334 900		
Avregningskostnader Ista		26 672		
Til avregning 31.12.			**-**	**375 229**
Innbetalt akonto gasspeiser mai-desember 2023	-	71 750		
Fylt propan 28.04.2023		40 021		
Uavregnet gasspeiser pr 31.12.			**-**	**31 729**
Uavregnet fyring pr. 31.12.2023			**-**	**406 958**

Oppvarming/varmt vann avregnes årlig. Avregningen gjøres av Ista, og alle målere fjernavleses.

Alle kostnader som gjelder gassanlegget (vedlikehold, service og forbruk gass) avregnes. Første avregning ble gjort etter at gassforbruk ble avlest i begynnelsen av mai 2023.

Note 11 Disponible midler

	Regnskap 2023
A. Disponible midler 01.01	1 129 541
B. Endring disponible midler	
Årets resultat	-153 383
C. Disponible midler 31.12	**976 158**
Årets endringer disponible midler	-153 383
Spesifikasjon av disponible midler	
Omløpsmidler	1 758 848
- Kortsiktig gjeld	782 690
Disponible midler 31.12.	**976 158**

SAK 4. Nytt system for adgangskontroll med nytt brikkebasert nøkkelsystem

Styret har innhentet to tilbud, ett fra R. Bergersen AS, Oslo og ett fra Certego AS på Billingstad, begge med forutgående befaring.

Begge tilbudene er basert Salto teknologi.

Kostnadskomponentene i tilbudet fra R. Bergersen er som følger: (alle priser i NOK og eks mva):

- Systemkostnad 281.901
- 170 brikker 22.644
- Bytte av 230 V stikk til dobbel 22 dører 29.000
- Sum : 333.545
- **Sum ink mva** **416.931**

Dette er basert på det observerte og man må påregne noe avvik, men dette er ikke avgjørende mye.

Serviceavtale pr mnd: 2.098 NOK pluss mva

Man baserer sikkerheten på å la de Certego monterte låsesylinderne være, men samler inn de utdelte nøklene inklusive ekstranøkler. Tilbudet tar ikke hensyn til behov om ekstrabrikker til beboerne, men 170 brikker gir 20 stk til eksterne og styret. Tilbyder kan lage en pakke på ekstrabrikker som får en gunstig pakkepris. Antall ekstranøkler som da indikerer pakkestørrelse brikker var 60. Etter alt av førsteleveranser blir det beregnet en stykkpris når ny brikke skal skaffes. Prisen på denne er ikke angitt.

Elektroarbeider er da nevnte dobbelstikk på 22 dører som skal «hente strøm» fra boks over dør ned til brikkeleser. Dagens veggbokser med nøkkel fjernes, og dette er et bidrag til sikkerhet.

Tilbudet og endelig valg må tuftes på en detaljert gjennomgang med sjekk av det R. Bergersen registrerte opp mot det faktiske slik at det blir helt korrekt.

Når systemet er i drift, vil R Bergersen stå for sletting og etablering av nye nøkler. Rekvirering kan skje elektronisk fra en styregodkjent rekvisisjon.

Etter evt aksept av kontrakt kan systemet implementeres i løpet av 4-6 uker.

Basert på tilbudet på kr 417.000,-ekskl. ekstrabrikker tilsvarer dette for sameiets 48 seksjoner og Hans Liens vei 16 og 18 (Sveitservillaene) kr 8.340,- pr enhet

Pristilbudet fra Certego på tilsvarende system var vesentlig høyere.

Styret vil redegjøre ytterligere om saken på årsmøtet.

<u>Styrets innstilling:</u>

Tilbudet fra R. Bergersen AS anbefales inkl. serviceavtale.

Løpende serviceavtale med Lås og Sikring AS sies opp/reforhandles.

Det nye adgangssystemet finansieres ved innbetaling fra seksjonseierne og eierne av Hans Liens vei 16 og 18 på kr 8.340,- pr enhet.

SAK 5. Reklamasjoner – veien videre

På årsmøtet 23.05.23 ble det redegjort for at styret hadde fullt fokus på å få utbedret reklamasjonssakene, og at vi ville håndtere dette innenfor rimelig tid i samråd med vår advokat med løpende orientering til seksjonseierne. Vedtak: «Årsmøtet vedtok enstemmig styrets forslag, dvs. å ikke ta ut stevning på nåværende tidspunkt.»

Styret ønsker å informere årsmøtet om status og å forelegge dette for årsmøtet 28.05.24 for gjennomgang og vedtak:

Det foreligger fortsatt en lang rekke av større og mindre reklamasjoner som selger ennå ikke har utbedret. Flere av reklamasjonene har selger også avslått å gjøre noe med, de anser sakene for lukket. Hvis vi ikke tar ut søksmål mot selger før det er gått 3 år (medio november 2024) for de forhold motparten har avslått å gjøre noe med, tapes disse kravene. Også erkjente, men ikke utførte reklamasjoner kan bli tapt. Foreldelse av kjente forhold foreldes på dato 3 år etter overtakelse. I så fall vil sameiet måtte dekke kostnader ved å utbedre disse selv i årene som kommer. Om utbygger etter at stevning er vedtatt eller formelt sendt, utbedrer og ferdigstiller spesifikke reklamasjoner, vil krav kunne frafalles iflg. advokat Christina Moestue.

Det er allerede gjort et betydelig arbeid for å dokumentere feil og mangler. Før en stevning kan sendes må imidlertid noen flere undersøkelser foretas, tilbud fra ulike firma som kan utføre utbedringsarbeid bør innhentes, og noe utgifter vil også påløpe til teknisk sakkyndige.

Styrets innstilling;
«Styret innstiller overfor årsmøtet at Boligsameiet Veritas Have tar ut stevning mot Veritas Have AS v/Gjelsten Bolig AS (tidligere Profier AS) med krav om erstatning for feil og mangler som ikke er utbedret.»

SAK 6. Vedlikehold

Fra: Morten Smestad

Til: Styret i Boligsameiet Veritas Have
Kopi:Anita Langfoss
Dato:23.02.2024 20:36:55

Fra Morten Smestad og Anita Langfoss C1 202, det ønskes behandles:
Vedlikehold som gressklipping, snøbrøyting, strøing, vask, gjenstående merker på innvendige vegger fellesområder (mao gjelder både utvendig og innvendig fellesområder).

Forslag til vedtak er:
Gressklipping, hvis det må/ skal klippes gress, bør dette gjøres bedre og flere ganger enn én gang pr uke. Slik det gjøres eller har blitt gjort, blir det liggende igjen hauger med gress og plen som ser ustelt og rotete og mindre pen ut.
To forslag til bedring er: Robotklippere som vil forbedre gresskvalitet og inntrykket, eller la gresset gro og bidra til biologisk mangfold tilsvarende baksiden av C1 blokka. Kantklipping må selvsagt utføres.

Snøbrøyting utføres sjelden, tilfeldig og på en slurvete rask måte med skyving av snø i store hauger. Gangveier brøytes enda mer sjelden, men med snøfreser. Det registreres at nabo sameierne brøytes skikkelig og ved snøfall. Så dette må være mulig å få til like bra.
To forslag til bedring er: Skifte ut nåværende selskap da vi ikke har prioritet, eller innkjøp av snøfreser og utføre dette selv.

Strøing, når måking blir så dårlig utført, vil det bli nedtråkket snø/ slaps som fryser til is og det er livsfarlig å bevege seg i gangstier og veiene når man må ut med f eks søppel, til og fra jobb, besøk osv.
Forslag til bedring er bedre måking og hyppigere strøing, viser igjen til våre nabo sameiene hvor dette løses veldig elegant.

Vask, både i ganger, trapper, heis og garasje, er ikke i forhold til den standarden man forventer.
Forslag til bedring er at dette kan fint utføres oftere, hvilket inkluderer også hyppigere skifte av matter..

Gjenstående merker i vegger, det er mange flekker som burde males. Dette gir et dårlig inntrykk av fellesarealene.
Forslag til løsning er å male.

Med en så høy husleie er det å forvente en rask bedring.
PS. vi har en helt normal vinter

Mvh
Anita Langfoss & Morten Smestad
C1-202

Sak 6: Morten Smedstads innsendte forslag – Styrets vurdering og innstilling til årsmøtet:

Styret vurderer forløpende det arbeidet Asker og Bærums Vaktmesterkompani AS (ABVK) utfører i forhold til gjeldene kontrakter og kostnader.

Til tross for noe misnøye med utførelse av skjøtsel, sesongen 2023 finner styret det foreløpig hensiktsmessig å fortsette med ABVK for inneværende sesong. Vi har på bakgrunn av erfaring fra i fjor valgt å utvide avtalen noe, med bl.a luking og beskjæring samt kantklipping.

Snøbrøyteavtalen for inneværende sesong synes å ha fungert tilfredsstillende tatt i betraktning den snøfulle vinteren 2023/24.

Generelt renhold, og matteservice synes å holde den standard vi forventer. Styret kan ikke forsvare å øke hyppigheten på dette sett opp mot kost.

Ang dårlig håndverksmessig arbeid som maling etc. i oppgangene så ligger dette under reklamasjoner styret arbeider fortløpende med.

Styret kan ikke se å ha kapasitet på det nåværende tidspunkt til å vurdere hverken robot gressklipper eller innkjøp av snøfreser til eget bruk. Det vil kreve ett betydelig arbeid å organisere, vedlikeholde og drifte sameiet mtp. egeninnsats fra seksjonseiere.

Sak 7.a) Endring husordensregler, punkt 5 vedr. Terasse, balkonger, markiser

Forslagsstiller: Styret
Flertallskrav: Alminnelig
Bakgrunn for sak:
Det er uklare regler for hva som gjelder for bruk terasse, balkonger, markiser. Styret ønsker å presisere dette ved en endring i husordensreglenes punkt 5.

Forslag til vedtak:
Dagens tekst punkt 5.Terrasse / balkonger / markiser

Det må ikke henges noe på balkongrekkverkene. De som er plaget av innsyn, kan sette opp en innvendig markiseduk. Frosting av balkongrekkverk tillates ikke.

Markiser tillates, men kontakt styret for nærmere informasjon, farge & type. Det er vektlagt designmessige gode løsninger som vi ønsker å ivareta fremover. Feks vil innglassing av terrasser avvike fra slike løsninger og må derfor søkes og godkjennes av styret før regulerende myndighet (plan og bygg) søkes.

Påse at din terrasse/balkong fremstår ryddig og ikke benyttes som lagringsplass. For å unngå eventuelle skader må alle sameiere påse at vann ikke renner ned til balkongene/fellesarealene under ved vask av balkong/terrasse eller vanning av planter. Alle seksjonseiere har vedlikeholdansvar på egen terrasse og sluk må renses 2 ganger hvert år. Det er ikke anledning til å gjøre endringer på terrassedekket, uten etter skriftlig forhåndsgodkjennelse av styret.Tørkestativ på terrasser / balkonger bør begrenses og skal tas inn etter bruk.

Forslag til ny tekst punkt 5.Terrasse / balkonger / markiser

Det må ikke henges noe på balkongrekkverkene. De som er plaget av innsyn, kan sette opp en innvendig markiseduk. Frosting av balkongrekkverk tillates ikke generelt, men tillates som skjerming mellom balkonger, ref den til enhver tid gjeldende veileder for utekonstruksjoner i Boligsameiet Veritas Have.

Markiser tillates, men kontakt styret for nærmere informasjon, farge og type, ref den til enhver tid gjeldende veileder for utekonstruksjoner i Boligsameiet Veritas Have. Det er vektlagt designmessige gode og sikre løsninger som vi ønsker å ivareta fremover.

Feks. vil innglassing av terrasser avvike fra slike løsninger og må derfor søkes og godkjennes av styret, ref den til enhver tid gjeldende veileder for utekonstruksjoner i Boligsameiet Veritas Have, før regulerende myndighet (plan og bygg) eventuelt søkes.

Påse at din terrasse/balkong fremstår ryddig og ikke benyttes som lagringsplass. For å unngå eventuelle skader må alle sameiere påse at vann ikke renner ned til balkongene/fellesarealene under ved vask av balkong/terrasse eller vanning av planter. Alle seksjonseiere har vedlikeholdsansvar på egen terrasse og sluk må renses 2 ganger hvert år.

Det er ikke anledning til å gjøre endringer på terrassedekket, uten etter skriftlig forhåndsgodkjennelse av styret.

Tørkestativ på terrasser / balkonger bør begrenses og skal tas inn etter bruk.

Sak 7. b) Endring husordensregler, punkt 13 vedr. gjesteparkering

Forslagsstiller: Styret
Flertallskrav: Alminnelig

Bakgrunn for sak:
Det er uklare regler for hva som gjelder for bruk av gjesteparkeringsplasser både ute og i garasjen. Styret ønsker å presisere dette ved en endring i husordensreglenes punkt 13.

Forslag til vedtak:

Dagens tekst punkt 13. Bruk av utendørs parkering
Parkering av motorvogn på fellesområdet er bare for av-pålessing og beregnet til 15 minutter.Det er ikke anledning til å parkere på gangveier på eiendommen, da disse også er beregnet for brannutrykkning. Det finnes 3 gjesteplasser ute i Hans Liens vei (og 4 inne i garasjen). Vi har dessverre begrenset med gjesteparkering (ute & inne) så husk at denne er ment som midlertidig parkering.

Forslag til ny tekst punkt 13. Parkering
Parkering av motorvogn på fellesområdet er bare for av-pålessing og beregnet til 15 minutter.Det er ikke anledning til å parkere på gangveier på eiendommen, da disse også er beregnet for brannutrykkning.

Sameiet har totalt syv gjesteparkeringsplasser, tre ute og fire i garasjen. Disse plassene er forbeholdt gjester og skal ikke benyttes av beboerne.

Gjesteplassene inne i parkeringshuset skal kun benyttes av gjester til korttidsparkering og skal ikke benyttes av regelmessige besøkende over natten.

Gjesteplassene ute, ref. punkt 13, kan av gjester maksimalt benyttes i 24 timer på hverdager, gjeldende fra mandag kl. 00 til fredag kl. 15:00, og 48 timer i helger og høytider. Ved behov utover dette må alternativ parkering benyttes.

Sak 7. c)Endring husordensregler, punkt 14 vedr. sikkerhet og brann

Forslagsstiller: Styret
Flertallskrav: Alminnelig

Bakgrunn for sak:
Det er uklare regler for hva som gjelder for bruk av garasjen. Styret ønsker å presisere dette ved en endring i husordensreglenes punkt 14.

Forslag til vedtak:
Dagens tekst punkt 14. Garasje
Vis hensyn ved kjøring i garasjen. Hold alltid garasjen ryddig og låst for å unngå innbrudd, tyveri og hærverk. Det er ikke tillatt å oppbevare løse gjenstander i garasjen.

Forslag til ny tekst punkt 14. Garasje
Vis hensyn ved kjøring i garasjen. Hold alltid garasjen ryddig og låst for å unngå innbrudd, tyveri og hærverk. Vent til garasjedør har lukket seg ved inn- og utkjøring og ikke slipp ukjente inn i parkeringshuset. Det er ikke tillatt å oppbevare løse gjenstander i garasjen, hverken på egen plass eller fellesområder, både av hensyn til tilgjengelighet ved brann samt at det ser rotete ut.

Sak 7, d) Endring husordensregler, punkt 16 vedr. Utendørs beplantning

Forslagsstiller: Styret
Flertallskrav: Alminnelig

Bakgrunn for sak:
Det er uklare regler for hva som gjelder for utendørs beplantning. Styret ønsker å presisere dette ved en endring i husordensreglenes punkt 16.

Forslag til vedtak:

Dagens tekst punkt 16. Utendørs beplantning

Utendørs beplantning tillates utført kun for de seksjonseiere som eier egen grunn. Beplantningsplan må følges, ref. vedtektene pkt. 11.6. Eventuell beplantning i fellesarealer utover det som fremkommer på utomhusplanen, må tas opp med styret i sameiet for godkjenning.

Forslag til ny tekst punkt 16. Utendørs beplantning
Utendørs beplantning tillates utført kun for de seksjonseiere som eier egen grunn. Beplantningsplan må følges, ref. vedtektene pkt. 11.6 og eventuell replanting av hekker på egen grunn må tas opp med styret i sameiet for godkjenning før bestilling av planter.
Eventuell beplantning i fellesarealer utover det som fremkommer på utomhusplanen, må tas opp med styret i sameiet for godkjenning.

Fra Vedtektene pkt 11.6
11.6 Utomhus beplantning på eiendommen høyde på hekk mellom to boenheter besluttes av tilstøtende seksjoner i fellesskap. Høyde skal uansett ikke overskride to meter. Om partene ikke blir enige skal høyden være 1,8 meter. Hekk mellom privat hage og fellesareal skal vedlikeholdes av sameiet og sameiet beslutter høyde.

Sak 7. e) 20 Endring av husordensrelger punkt 20.

Forslagsstiller: Styret
Flertallskrav: Alminnelig

Bakgrunn for sak:
I forbindelse med styrets forslag til andre endringer i husordensreglene har vi oppdaget en feil i pkt. 20 Endring av Husordensreglene.
I Eierseksjonslovens §28 står følgende: «Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

Forslag til vedtak:
Dagens tekst punkt 20. Endring av husordensreglene
Husordensreglene kan endres ved styremøte eller sameiermøte. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

Forslag til ny tekst punkt 20. Endring av husordensreglene
Husordensreglene kan endres på årsmøte. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

Budsjett Boligsameiet Veritas Have for 2024

		Budsjett 2024	Regnskap 2023
Driftsinntekt. og driftskostn.			
3600	Felleskostnader	2 750 000	2 499 996
Felleskostnader		**2 750 000**	**2 499 996**
3635	Parkering	172 800	172 800
3763	kollektiv avtale internett	57 024	57 024
3900	Andre inntekter	0	39 413
Andre inntekter		**229 824**	**269 237**
Sum driftsinntekter		**2 979 824**	**2 769 233**
5330	Styrehonorar	130 000	0
Styrehonorar		**130 000**	**0**
5400	Arbeidsgiveravgift	18 330	0
5990	Andre sosiale kostnader	10 000	25 530
Andre personalkostnader		**28 330**	**25 530**
6320	Kommunale avgifter - renovasjon	169 100	105 675
6321	Kommunale Avgifter - Vann	507 900	607 831
Kommunale avgifter		**677 000**	**713 506**
6600	Vedlikehold bygning utv.	10 000	0
6605	Vedlikehold utearealer	50 000	184 393
6610	Vedlikehold bygning innv.	10 000	0
6612	Vedlikehold og drift heis	119 512	164 204
6615	Vedl. nøkler, låser, skilt m.m.	59 800	131 891
6620	Vedlikehold VVS, bergvarme og	45 000	120 000
6625	Vedlikehold elektro	50 000	82 721
6630	Vedlikehold garasjeanlegg	60 000	113 133
6640	Vedl.hold ventilasjon	110 000	43 502
6642	Brannsikkerhet, sprinkling m.m.	105 251	100 239
6690	Diverse vedlikehold	25 000	0
Vedlikehold		**644 563**	**940 083**
7691	Internet/ Bredbånd	61 212	60 514
Kollektiv avtale TV/bredbånd		**61 212**	**60 514**
6340	Strøm fellesanlegg	500 000	459 994
6341	Refundert ladestrøm Plugpay	0	-136 825
6360	Renhold	149 625	142 500
6361	Matter	45 675	43 500
6380	Annen renovasjon	9 400	10 595
6381	Skadedyrkontroll	0	8 550
6383	Grøntskjøtsel / Gressklipping	75 000	0
6384	Snebrøyting, strøing, m.m.	66 000	62 984
6785	Vaktmestertjenester	165 000	161 900
6786	Variable vaktmestertjenester	0	902

Budsjett Boligsameiet Veritas Have for 2024

		Budsjett 2024	Regnskap 2023
6940	Porto	3 000	2 501
Driftskostnader		**1 013 700**	**756 601**
6700	Revisjon	10 139	9 656
6710	Forretningsførsel	75 600	72 000
6711	Ekstra forretningsførsel	10 000	9 625
6715	Beboerportal	3 045	3 059
6716	Nøkkeladministrasjon	2 500	0
6725	Honorar juridisk bistand	200 000	60 049
6750	Konsulenttjenester	100 000	112 285
Honorarer		**401 284**	**266 673**
7500	Forsikringspremie	150 000	129 939
Forsikring		**150 000**	**129 939**
7400	Kontingenter	12 500	12 500
7700	Styre- og årsmøter	5 000	0
7711	Dugnader, Tilstelninger	10 000	8 284
7770	Bankomkostninger	2 000	3 543
7790	Diverse kostnader	25 000	12 029
7797	Øreavrunding	0	-1
Andre kostnader		**54 500**	**36 354**
Sum driftskostnader		**3 160 589**	**2 929 201**
Driftsresultat		**-180 765**	**-159 968**
Finansinntk. og finanskostn.			
8050	Renteinntekter kunder	40 000	421
8051	Bankrenter	0	6 164
Finansinntekter		**40 000**	**6 585**
Netto finansresultat		**40 000**	**6 585**
Årets resultat		**-140 765**	**-153 383**

Sak 9. Valg av styre

Forslagsstiller: Valgkomiteen
Flertallskrav: Alminnelig

Følgende er på valg:

Styreleder Reidar E. Moe
Styremedlem Morten D. Lie
Styremedlem Morten Kildahl
Styremedlem Knut Lie
Styremedlem Line Gilhuus-Moe
Varamedlem Rune Torhaug
Varamedlem Kari Bugge

Alle ble på det ordinære årsmøtet i 2023 valgt for 1 år.

Valgkomiteen innstiller på følgende styre for neste periode:

Styreleder Reidar E. Moe
Styremedlem Roald haugen – ny
Styremedlem Kari Bugge
Styremedlem Morten Kildahl
Styremedlem Knut Lie
Varamedlem Rune Torhaug
Varamedlem Line Gilhuus-Moe

Siden eksisterende styre allerede har sittet i 1 år foreslås det at alle fra det eksisterende styre velges for 1 år og Roald Haugen for 2 år.

10. Valg av valgkomite

Forslagsstiller: Valgkomiteen og styret
Flertallskrav: Alminnelig

Følgende er på valg:

Åse Gjesdal
Bjørn Sundaker

Begge ble på det ordinære årsmøtet i 2023 valgt for 1 år.

Valgkomiteen og styret er i fellesskap kommet til at det i vårt relativt lille sameie ikke er hensiktsmessig å ha valgkomite, og det foreslås derfor at denne nedlegges.

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Organisasjonsnummer 991 398 805 MVA

ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

Postadresse:
Postboks 6653, Rodeløkka
0502 OSLO

Besøksadresse:
Konghellegt. 3
0569 OSLO

E-post: post@enqvist.no
Telefon: 22 80 95 95
Telefaks: 22 80 95 96

PROTOKOLL

Det ble avholdt ordinært sameiermøte i
Boligsameiet Veritas Have
Tid: 28.05.2024 kl. 18:00
Sted: Høvik Verk Skole, Festsalen

Konstituering

- 35 seksjoner var representert, hvorav 3 seksjoner med fullmakt.
  I tillegg møtte Ingunn Tøfte fra forretningsfører Enqvist Boligforvaltning AS, og sameiets advokat Chrisitna Moestue
  Fullmakter ble referert og godkjent.
- Ingunn S Tøfte ble valgt som møteleder og som referent.
- Innkalling og saksliste ble godkjent uten merknader.
- Erik Smestad ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder
- Tellekorps: Anne Sundaker og Geir Lindholt

Møtet ble ansett å være lovlig satt.

Følgende saker ble behandlet

1. **Styrets årsrapport for 2023**
   Årsrapporten var vedlagt innkallingen. Rapporten ble gjennomgått og kommentert.

   Årsmøtet tok styrets årsrapport til orientering.

2. **Årsregnskap og revisjonsberetning for 2023**
   Årsregnskapet var vedlagt innkallingen. Regnskapet ble gjennomgått og kommentert.

   Vedtak:
   Regnskapet, som viser et underskudd på kr 153 383,- og en egenkapital på kr 976 158,-, ble fastsatt som sameiets regnskap for 2023.

   Revisjonsberetningen ble tatt til etterretning.

3. **Fastsettelse av styrets honorar for 2023**
   Styrets forslag til honorar for 2023 kommer frem av budsjett for 2024.

   Vedtak:
   Styrets honorar for 2023 ble fastsatt til kr 130 000. Styret fordeler selv honoraret seg imellom.

4. **Nytt system for adgangskontroll med nytt brikkebasert nøkkelsystem.**
   Styret har innhentet to tilbud, ett fra R. Bergersen AS, Oslo og ett fra Certego AS på Billingstad, begge med forutgående befaring. Begge tilbudene er basert Salto teknologi.
   Thomas Forfang fra R. Bergersen var til stede i årsmøtet og orienterte om nøkkelsystemet de tilbyr.

   Styrets innstilling:
   Tilbudet til R. Bergersen AS anbefales inkl. serviceavtale. Løpende serviceavtale med Lås og Sikring AS sies opp/ reforhandles.

Det nye adgangssystemet finansieres ved innbetaling fra seksjonseierne og eierne av Hans Liens vei 16 og 18 på kr 8.340, - pr enhet.

Vedtak:
Styrets forslag ble vedtatt med 29 mot 3 stemmer.

5. Reklamasjoner – Veien videre

Styret orienterte årsmøtet om de vesentligste manglene, og status på disse reklamasjonssakene nå.

Sameiets advokat Christina Moestue fra Dalan Advokatfirma redegjorde for prosessen rundt sameiet sine reklamasjoner mot utbygger, frem til en evt. rettssak.

Styrets innstilling:

Styret innstiller overfor årsmøtet at Boligsameiet Veritas Have tar ut stevning mot Veritas Have AS v/Gjelsten Bolig AS (tidligere Profier AS) med krav om erstatning for feil og mangler som ikke er utbedret.

Vedtak:

Styrets innstilling ble enstemmig vedtatt.

6. Vedlikehold

Morten Smestad la kort frem sitt syn på manglende vedlikehold.

Styret orienterte om hva som ligger inne i driftsavtalene med ABVK.

Vedtak:

Saken ble ikke tatt til votering, årsmøtet tok saken til orientering.

7. Endring av husordensreglene – forslag fra styret

7a Endring av husordensregler, punkt 5 vedr. terrasse, balkonger og markiser

Det er uklare regler for hva som gjelder for bruk av terrasse, balkonger, markiser. Styret ønsker å presisere dette ved en endring i husordensreglene punkt 5.

Styrets forslag til vedtak:

Ny tekst punkt 5.Terrasse / balkonger / markiser

Det må ikke henges noe på balkongrekkverkene. De som er plaget av innsyn, kan sette opp en innvendig markiseduk. Frosting av balkongrekkverk tillates ikke generelt, men tillates som skjerming mellom balkonger, ref den til enhver tid gjeldende veileder for utekonstruksjoner i Boligsameiet Veritas Have.

Markiser tillates, men kontakt styret for nærmere informasjon, farge og type, ref den til enhver tid gjeldende veileder for utekonstruksjoner i Boligsameiet Veritas Have. Det er vektlagt designmessige gode og sikre løsninger som vi ønsker å ivareta fremover.

Feks. vil innglassing av terrasser avvike fra slike løsninger og må derfor søkes og godkjennes av styret, ref den til enhver tid gjeldende veileder for utekonstruksjoner i Boligsameiet Veritas Have, før regulerende myndighet (plan og bygg) eventuelt søkes.

Påse at din terrasse/balkong fremstår ryddig og ikke benyttes som lagringsplass.

For å unngå eventuelle skader må alle sameiere påse at vann ikke renner ned til balkongene/fellesarealene under ved vask av balkong/terrasse eller vanning av planter. Alle seksjonseiere har vedlikeholdsansvar på egen terrasse og sluk må renses 2 ganger hvert år.

Det er ikke anledning til å gjøre endringer på terrassedekket, uten etter skriftlig forhåndsgodkjennelse av styret.

Tørkestativ på terrasser / balkonger bør begrenses og skal tas inn etter bruk.

Vedtak:
Styrets forslag til endring ble vedtatt.

7b Endring av husordensregler, punkt 13 vedr. gjesteparkering
Det er uklare regler for hva som gjelder for bruk av gjesteparkeringsplasser både ute og i garasjen. Styret ønsker å presisere dette ved en endring i husordensreglenes punkt 13.

Forslag til vedtak:
Ny tekst punkt 13. Parkering
Parkering av motorvogn på fellesområdet er bare for av-pålessing og beregnet til 15 minutter. Det er ikke anledning til å parkere på gangveier på eiendommen, da disse også er beregnet for brannutrykning.

Sameiet har totalt syv gjesteparkeringsplasser, tre ute og fire i garasjen. Disse plassene er forbeholdt gjester og skal ikke benyttes av beboerne.

Gjesteplassene inne i parkeringshuset skal kun benyttes av gjester til korttidsparkering og skal ikke benyttes av regelmessige besøkende over natten.

Gjesteplassene ute, ref. punkt 13, kan av gjester maksimalt benyttes i 24 timer på hverdager, gjeldende fra mandag kl. 00 til fredag kl. 15:00, og 48 timer i helger og høytider. Ved behov utover dette må alternativ parkering benyttes.

Vedtak:
Styrets forslag ble vedtatt.

7c Endring i husordensregler, punkt 14 vedr. sikkerhet og brann
Det er uklare regler for bruk av garasjen. Styret ønsker å presisere dette ved en endring i husordensreglenes punkt 14.

Forslag til vedtak:
Ny tekst punkt 14. Garasje
Vis hensyn ved kjøring i garasjen. Hold alltid garasjen ryddig og låst for å unngå innbrudd, tyveri og hærverk. Vent til garasjedør har lukket seg ved inn- og utkjøring og ikke slipp ukjente inn i parkeringshuset. Det er ikke tillatt å oppbevare løse gjenstander i garasjen, hverken på egen plass eller fellesområder, både av hensyn til tilgjengelighet ved brann samt at det ser rotete ut.

Vedtak:
Styrets forslag ble vedtatt.

7d Endring husordensregler, punkt 16 vedr Utendørs beplantning.
Det er uklare regler for hva som gjelder utendørs beplantning. Styret ønsker å presisere dette ved en endring i husordensreglenes punkt 16.

Det ble tilføyd en presisering i forslaget som ble tatt til avstemming, om at det gjaldt hekk på egen grunn som grenser til fellesareal.

Forslag til vedtak som et ble stemt over:
Ny tekst punkt 16. Utendørs beplantning
Utendørs beplantning tillates utført kun for de seksjonseiere som eier egen grunn. Beplantningsplan må følges, ref. vedtektene pkt. 11.6 og eventuell replanting av hekker mellom egen grunn og fellesområdet må tas opp med styret i sameiet for godkjenning før bestilling av planter.
Eventuell beplantning i fellesarealer utover det som fremkommer på utomhusplanen, må tas opp med styret i sameiet for godkjenning.

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt.

7e Endring av husordensregler punkt 20.
I forbindelse med styrets forslag til andre endringer i husordensreglene har vi oppdaget en feil i pkt 20 Endring av husordensreglene.
I eierseksjonslovens §28 står følgende: «Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.»

Forslag til vedtak:
Ny tekst punkt 20. Endring av husordensreglene
Husordensreglene kan endres på årsmøte. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

Vedtak:
Styrets forslag ble vedtatt.

8. Budsjett 2024
Budsjettet var vedlagt innkallingen. Budsjettet ble kort gjennomgått og kommentert. Budsjettet viser et negativt årsresultat på kr 140.000, - Felleskostnadene ble satt opp med 10 % fra 1.januar 2024. Akonto oppvarming ble redusert med 33% fra samme dato.
TV/Internett reguleres ved evt. prisendringer fra leverandør.

Budsjettet ble tatt til orientering.

9. Valg
Det sittende styret ble alle valgt for 1 år på det ordinære årsmøtet i 2023.

Åse Gjesdal orienterte om valgkomiteen innstilling, som ble lagt frem for avstemming.

Etter valget består styret av:

Styreleder	Reidar Eyvind Moe	valgt for 1år i 2024
Styremedlem	Knut Lie	valgt for 1 år i 2024
Styremedlem	Morten Ottar Kildahl	valgt for 1 år i 2024
Styremedlem	Roald Haugen	valgt for 2 år i 2024
Styremedlem	Kari Bugge	valgt for 1 år i 2024
Varamedlem	Rune Torhaug	valgt for 1 år i 2024
Varamedlem	Line Gilhuus-Moe	valgt for 1 år i 2024

Alle ble valgt ved akklamasjon, styrets leder ble valgt særskilt

10. Valgkomite

Valgkomite og styret i fellesskap har kommet til at det ikke er hensiktsmessig å ha valgkomite, og det foreslås at denne nedlegges.

Vedtak:
Forslaget ble enstemmig vedtatt.

****

Det forelå ingen andre saker til behandling. Protokollen ble opplest og godkjent. Protokollen signeres digitalt.

Møtet ble avsluttet kl. 20:45

Høvik, 28. mai 2024

Ingunn Tøfte møteleder	Erik Smestad seksjonseier

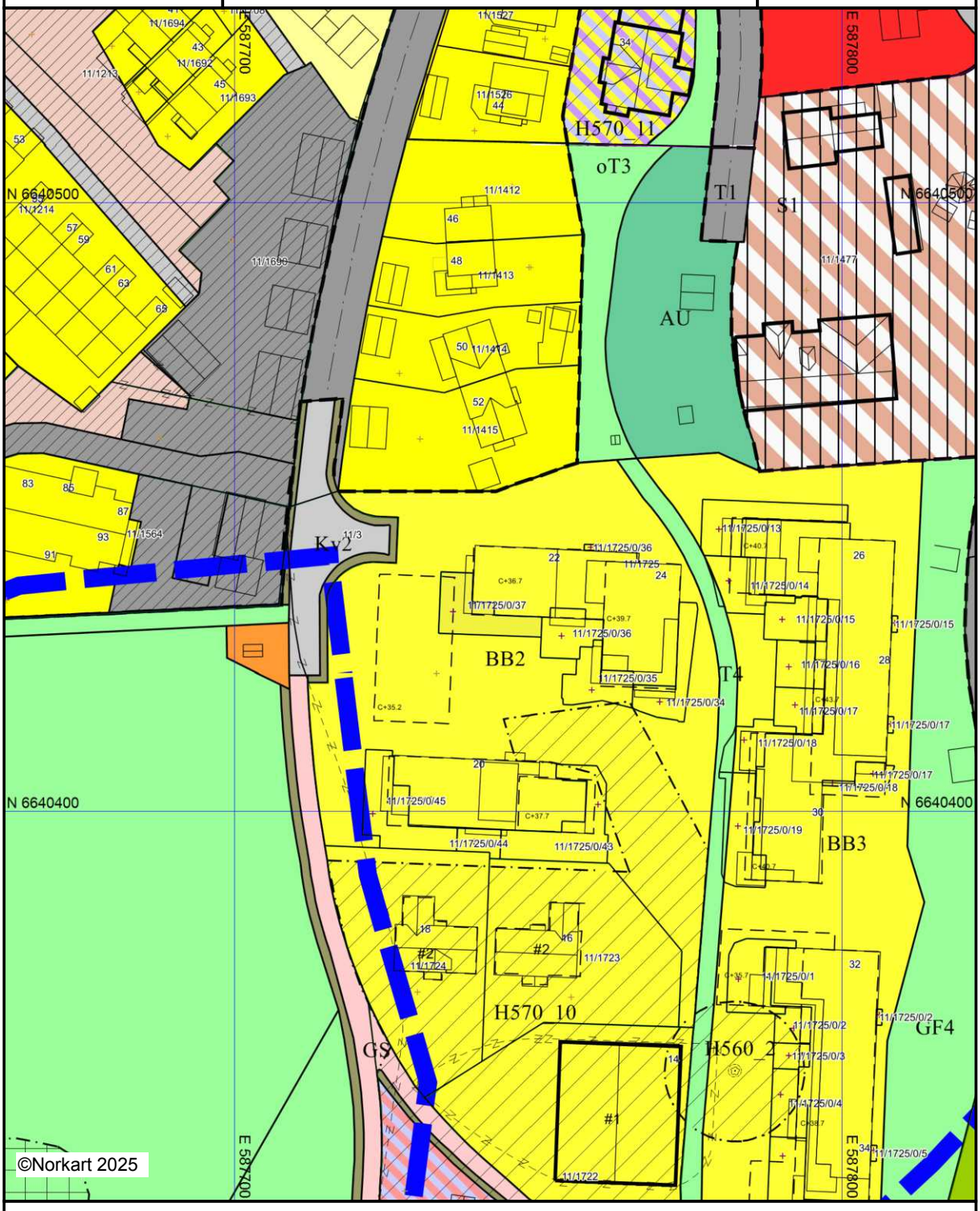
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 11/1725/0/37
Adresse: Hans Liens vei 22
Dato: 27.03.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

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

Andre planobjekter
- Grense for rikspolitiske retningslinjer

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- 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 avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Fellesareal for garasjer
- Annet fellesareal for flere eiendommer

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198
- Annet kombinert formål

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198
- Grense for bevaringsområde

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Kontor
- Idrett
- Energianlegg
- Annet uteoppholdsareal
- Bolig/forretning/kontor
- Forretning/tjenesteyting

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
- Kjøreveg
- Fortau
- Annen veggrunn - grøntareal
- Parkering
- Parkeringshus/-anlegg

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

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

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PB
- Angitthensyngrense
- Båndleggінggrense nåværende

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

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

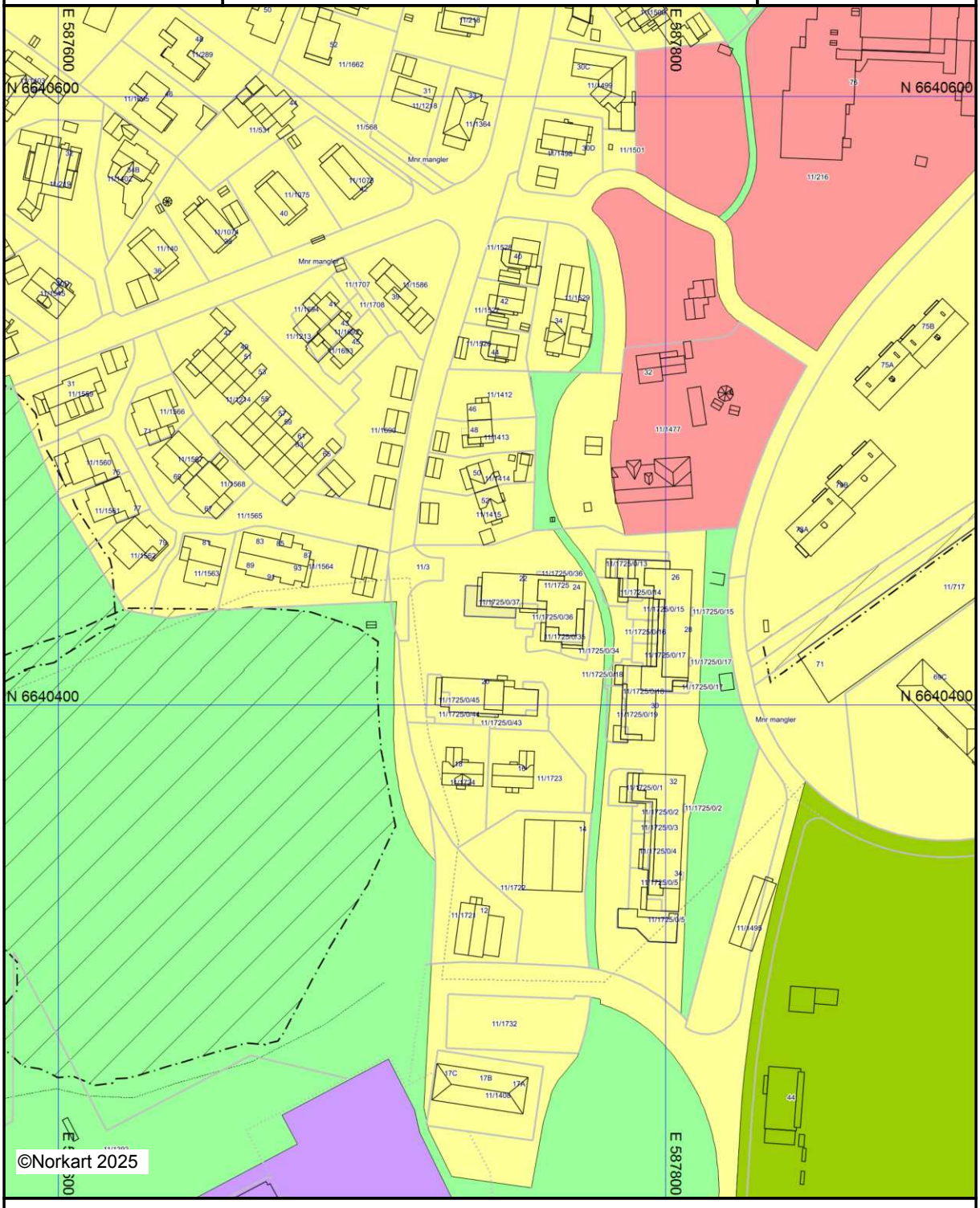
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 11/1725/0/37
Adresse: Hans Liens vei 22
Utskriftsdato: 27.03.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



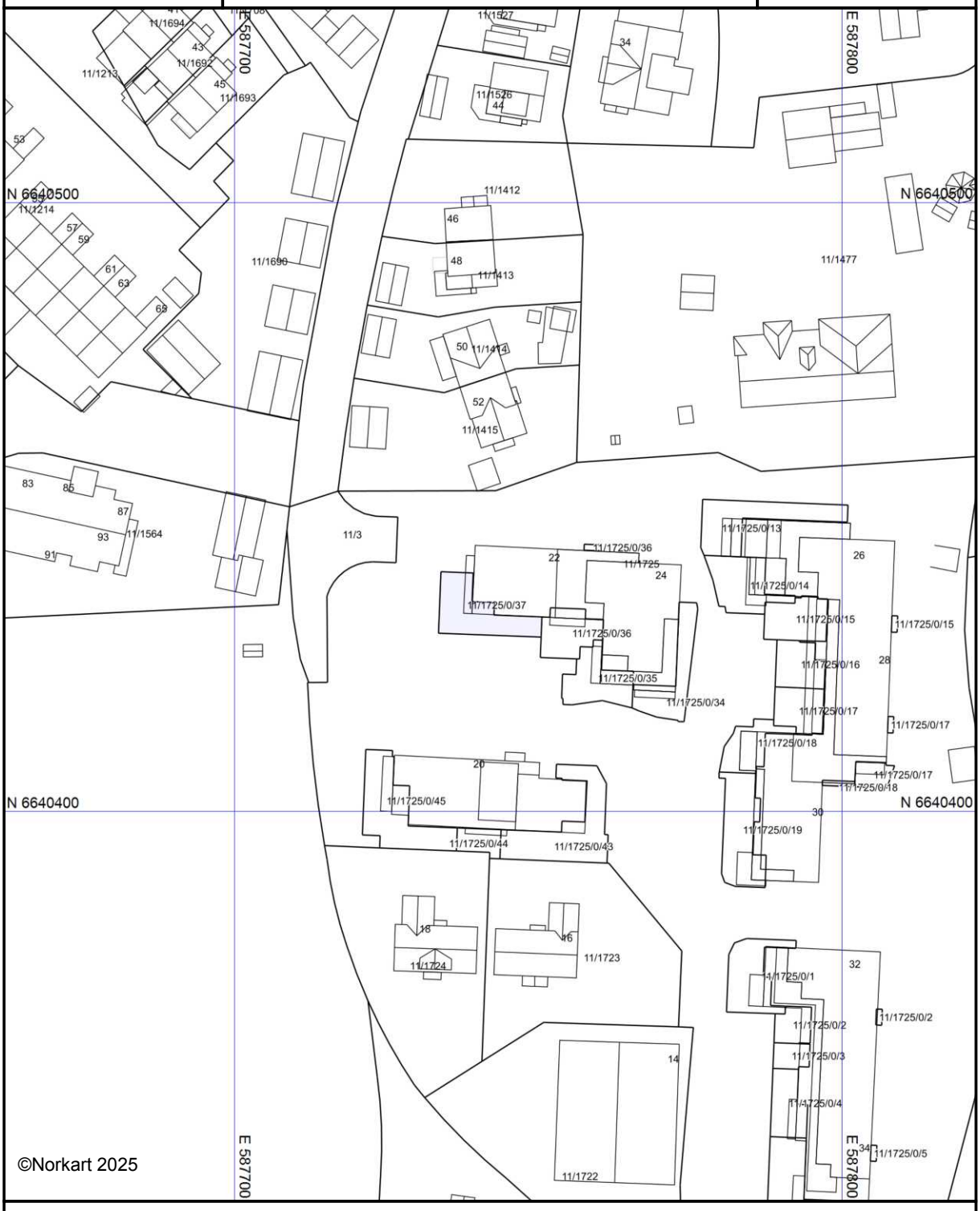
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 11/1725/0/37
Adresse: Hans Liens vei 22
Utskriftsdato: 27.03.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan grense

Planforslag (Regulerings- og bebyggelsesplan

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

Utskriftsdato: 27.03.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	11	**Bruksnr.**	1725	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	37
Adresse	Hans Liens vei 22, 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 under bakken
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf
Delarealer	**Delareal** 8 554 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 454 m^2 **Arealbruk** Turdrag,Nåværende
	Delareal 1 817 m^2 **Arealbruk** Naturområde - grønnstruktur,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2009025 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2009025)
Navn	HØVIK VERK - VERITAS
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	31.10.2012
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/9486/2009025.pdf
Delarealer	**Delareal** 4 657 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-blokkbebyggelse **Feltnavn** BB3
	Delareal 367 m^2 **RPHensynsonenavn** H560_2 **Sone med angitte særlige hensyn** Bevaring naturmiljø
	Delareal 3 897 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-blokkbebyggelse **Feltnavn** BB2
	Delareal 585 m^2 **RPHensynsonenavn** H570_10 **Sone med angitte særlige hensyn** Bevaring kulturmiljø
	Delareal 454 m^2 **Formål** Turveg **Feltnavn** T4
	Delareal 1 818 m^2 **Formål** Friområde **Feltnavn** GF4

Reguleringsplaner under bakken

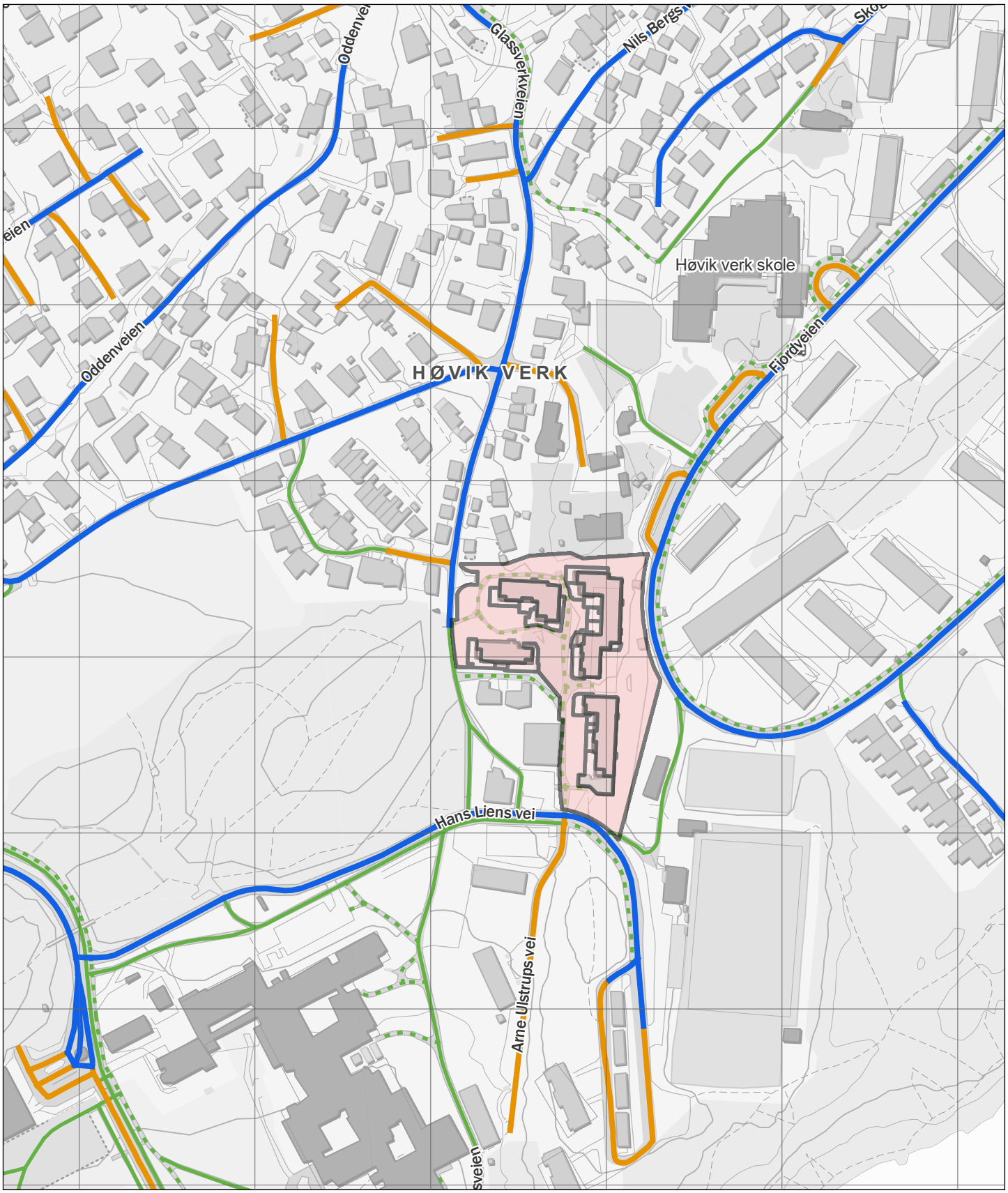
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2009025 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2009025)
Navn	HØVIK VERK - VERITAS
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	31.10.2012
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/9486/2009025.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 895 m^2 **Formål** Parkeringshus/-anlegg

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 11/1725/0/37
Adresse: Hans Liens vei 22, 1363 HØVIK

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 27/03/2025



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

BÆRUM KOMMUNE
Kommunegården, Arnold Haukelandsplass 10, 1304 Sandvika
Org. nr: 974553686
Telefon: 67 50 40 50

Megleropplysninger

Gnr:	**11**	Bnr:	**1725**	Fnr:		Snr:	**37**
Adresse:	**Hans Liens vei 22, 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	**Tiltak**	**Dokumenter**					
19/8668	Blokk	☒	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen

Ferdigattest: Mangler bygninger, attest? Les vedlagt skriv om ferdigattest.

Spørsmål ang. kulturminner rettes til avd. Natur og idrett tlf: 67 50 40 50

Kommentar:

BÆRUM KOMMUNE
BYGGESAK

Make Arkitekter AS
Maridalsveien 10
0178 OSLO

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	19/8668 - 23/84218/AEI	25.04.2023

Adresse - Tiltak:	Hans Liens vei 22 og 24 - boligblokk C 1
Gnr/Bnr:	11/1725
Tiltakshaver:	Veritas Have AS
Ansvarlig søker:	Make Arkitekter AS

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10

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

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

For oppfyllelse av vilkår til ferdigattest vises til føringssak 18/23424.

Det er tidligere gitt midlertidig brukstillatelse for tiltaket. Dokumentasjonen som nå er innlevert bekrefter at gjenstående arbeider oppgitt i søknad om brukstillatelse er utført.

Det er i gjennomføringsplan versjon nr. 13 og den etterfølgende e-post av 15.02.2023 bekreftet at aktuelle fagområder er ferdigstilt.

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og evt. henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

Alexander Hexeberg Dahl
bygningssjef

Åse Eiterstraum
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

Hans Liens vei 24

Nabolaget Høvik Verk - vurdert av 69 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Høvik Verk skole (1-7 kl.) 365 elever, 15 klasser	8 min 0.6 km
Blommenholm skole (1-7 kl.) 306 elever, 14 klasser	26 min 1.9 km
Ramstad skole (8-10 kl.) 535 elever, 38 klasser	6 min 3.4 km
Norges Realfagsungdomsskole Sandvi... 192 elever, 13 klasser	7 min 3.6 km
Gjettum skole (8-10 kl.) 329 elever, 24 klasser	9 min 5.1 km
Sandvika videregående skole 460 elever	8 min 3.8 km
Nadderud videregående skole 460 elever	10 min 4.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Høvik Verk skole Linje 213	8 min 0.6 km
Blommenholm stasjon Linje L1	22 min 1.6 km
Haslum Linje 1, 2, 3, 5	9 min 4.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	19 min 15 km
Oslo Gardermoen	52 min

BARNEHAGER

Glassverket barnehage (0-5 år) 104 barn	6 min 0.5 km
Kløverenga barnehage (1-5 år) 27 barn	9 min 0.7 km
Det Norske Veritas barnehage (0-5 ... 55 barn	10 min 0.8 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Høvik	14 min
Meny Høvik	21 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 2025

VARER/TJENESTER

Sandvika Storsenter	9 min
Boots apotek Høvik	22 min
Sandvika Vinmonopol	7 min

SPORT

Høvik idrettspark	3 min
Høvik Verk	7 min
Fit4 Høvik	17 min
Mudo Sandvika	7 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

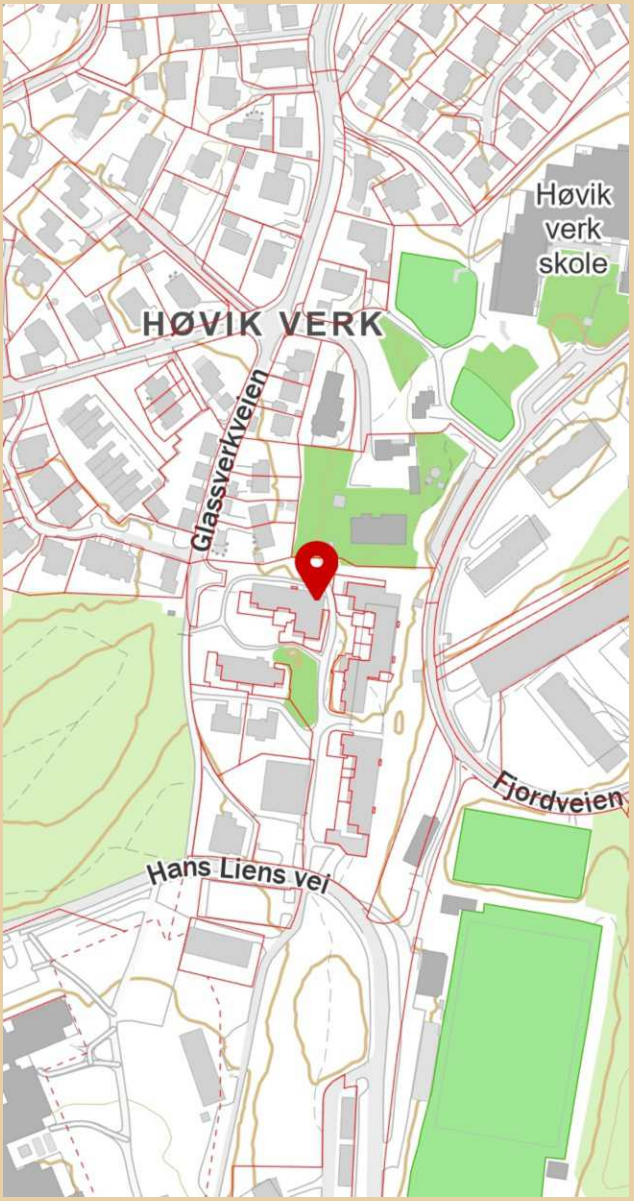
Støynivået
Lite støynivå 93/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 90/100

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 2025

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:
Hans Liens vei 22, 1363 Høvik
Gnr. 11, Bnr. 1725, Snr. 37, Bærum kommune.

Oppdragsnummer:
7250124

Meglerforetak: PrivatMegleren Bærum

Saksbehandler: Fredrik Morris Michaelsen

Telefon / Mobil: 48 17 07 00 / 988 26 388

E-post: fmm@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.
