

Æ

# Fjordveien 69B

1363 Høvik · Bærum kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



**Edvard Chapsang**

EIENDOMSMEGLER / PARTNER

98 65 19 00

[ech@eie.no](mailto:ech@eie.no)

EIE Sandvika

finne ditt nye hjem

E



# Marius Hyllmark Anderssen

EIENDOMSMEGLERFULLMEKTIG

98 68 13 57  
mhan@eie.no  
EIE Sandvika

# INNHOLD

Dette må du vite .....	7
Ditt nye hjem? .....	18
Informasjon & dokumenter .....	96
Kort om oss .....	317

### **Rett til fritt å velge megler**

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).



DETTE MÅ  
DU VITE

# Nøkkelinformasjon

## EIENDOM

Fjordveien 69B, 1363 Høvik, Etasje: 4

## MATRIKSEL

Gnr. 11 Bnr. 714 Snr. 96 i Bærum kommune

## BOLIGTYPE

Leilighet

## EIERFORM

Eierseksjon

## AREALER

Totalt BRA 86 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 76 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): 10 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 7 kvm

## AREAL

Bruksareal: 86 kvm, BRA-i: 76 kvm, BRA-e: 10 kvm, TBA: 7 kvm  
Vedlagte plantegninger er ikke målbare. Oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

## ANTALL SOVEROM

2

## BYGGEÅR

1963

## TOMT

Festet fellestomt kvm

## PRISANTYDNING

6 590 000

## TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Owe Fagerlund Leret Takstdato: 10.07.24

## ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 0,-  
Andel fellesformue kr. 0,-

## TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 6 590 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

- kr 200,- (Pantattest kjøper)
- kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 1 500,- (Innflytningsgebyr kjøper)

kr 164 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 6 590 000,-))

-----  
kr 167 450,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

-----  
kr 6 757 450,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

-----  
kr 6 766 700,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

## FELLESKOSTNAD

Kr. 3 017,- pr. mnd.

Fellesutgiftene inkluderer drift av sameiet, forretningsførsel, renovasjon og kommunale avgifter, festeavgift, kabel-TV, internett, vaktmestertjenester, felles forsikring, drift av fellesarealer m.m. Utgiftene betales kvartalsvis og dekker også nedbetaling av andel fellesgjeld.

## KOMMUNALE AVGIFTER

Inkludert i felleskostnadene.

## EIER

Madelene Lindegaard Håkon Johansen Lindegaard

## Beskrivelse

### BESKRIVELSE

**Velkommen til Fjordveien 69B, presentert av eiendomsmegler Edvard Chapsang ved Eie eiendomsmegling avdeling Sandvika.**

Påkostet, tiltalende og en moderne 3-roms toppleilighet beliggende i idylliske omgivelser ved sjøen på Nedre Høvik. Området er kjent for sitt gode bomiljø, gode skoler, mange barnehager og nærheten til store grøntarealer. Her finner du fort roen og du kan nyte dagene i grønne og maritime omgivelser med nærhet til det meste du måtte ønske deg. Det er kort vei til Henie Onstad kunstsenter, offentlig kommunikasjon, skoler og barnehager, sjøen, kyststien, Veritasparken, Meny Høvik og mye mer.

Leiligheten ligger fint til i 4. etg. og har en gjennomgående god/høy standard med flotte detaljer og en god planløsning som inneholder entré/hall, stue, kjøkken, bad/wc og 2 soverom. Fra stuen er det utgang til en flott, vestvendt balkong med gode solforhold (ca. 13-21:30 på sommerstid). Leiligheten har ingen gjenboere og ingen naboer på venstre side. Alle rom ble malt sommer 2021. Taket ble malt i gang og i begge soverommene. Det medfølger 2 boder til leiligheten.

### KORT OM BOLIGEN:

- POPULÆRE OG ATTRAKTIVE NEDRE HØVIK
- PÅKOSTET OG SVÆRT DELIKAT TOPPLEILIGHET
- BELIGGENDE VED SJØEN MED GANGAVSTAND TIL FJORDEN,



## **BADESTRENDER OG KYSTSTI M.M.**

- GRØNNE OG NATURSKJØNNE OMGIVELSER
- HØYT OG FRITT BELIGGENDE I 4. ETG MED SJØGLØTT
- INGEN GJENBOERE
- PEIS
- GOD PLANLØSNING
- STOR STUE MED MYE VEGGPLASS
- LEKKERT BAD/WC
- LEKKERT HTH KJØKKEN
- MULIGHET FOR KJØP AV GARASJEPLASS
- MEGET BARNEVENNLIG
- KJENT FOR ET GODT BOMILJØ
- FLERE GODE BARNEHAGER OG BARNESKOLE I UMIDDELBAR NÆRHET
- KORT VEI TIL OFFENTLIG KOMMUNIKASJON
- KORT VEI TIL HØVIK SENTER MED DAGLIGVARE, LEGE OG TANNLEGE, FRISØR M.M.
- KORT SPASERTUR TIL HENIE ONSTAD KUNSTSENTER MED PIRUETTEN KAFE
- NÆRHET TIL VERITASPARKEN OG DNVGL
- KORT KJØRETUR UNNA SANDVIKA SENTRUM/LYSAKER/SKØYEN/OSLO
- MYE LAGRINGSPLASS I 2 ROMSLIGE BODER
- FELLES SYKKELBOD I KJELLEREN
- VELDREVET SAMEIE MED SOLID ØKONOMI
- VELETABLERT BOLIGOMRÅDE
- OPPLEV NOE AV DET BESTE BÆRUM HAR Å BY PÅ!
- VELKOMMEN TIL VISNING

**Leiligheten har følgende romfordeling:** Entré/hall og mellomgang, lun og innbydende stue med god plass til sittegruppe/TV-seksjon og spisestuedel, utgang til solrik balkong med sjøgløtt fra stuen, innholdsrikt og delikat kjøkken, to soverom, moderne og romslig badrom/wc.

**Lagring:** Det medfølger to romslige boder i kjeller. Disse er på hhv. 6 og 4 kvm.

**Parkering:** Det er vanlig gateparkering etter gjeldende bestemmelser. Mulighet for kjøp av garasjeplass i garasjehuset i Fjordveien eller i garasjeanlegget i de nyere leilighetene i Fjordveien 88-90-92. Garasjeplassene omsettes for ca. 250.000,- og opp til ca. 300.000,- avhengig av plassering og med eller uten el-bil ladestasjon.

**Velkommen til annonsert fellesvisning, eller visning etter avtale med Edvard Chapsang på ech@eie.no. Vi er også behjelpelige med verdivurdering av deres egen bolig om det er ønskelig eller behov før visning.**

## **Beliggenhet**

### **BELIGGENHET**

Idyllisk, sjønært og litt mer av det gode livet har på by på. Hver dag, året rundt.

Flott beliggende 3-roms leilighet i et meget populært og hyggelig boområde med kort vei (ca. 3 min gangavstand) til sjøen. Leiligheten er en av de best beliggende i nedre del av

Fjordveien nærmest sjøen. Det er meget gode solforhold med sydvestvendt balkong og fine grøntområder mellom bebyggelsen. Den umiddelbare nærheten til sjøen gir anledning til morgen- og/ eller kveldsbad.

Svært rolige og barnevennlige omgivelser med umiddelbar nærhet til flere barnehager og Høvik Verk barneskole. Ramstad ungdomsskole ligger også innen kort avstand fra leiligheten. Det er kort gangavstand til bussholdeplass med ekspressbuss og togstasjon, samt kort kjøreavstand til Oslo. Ingen kø før påkjøring til E-18. Trafikkavviklingen er som regel bra fra Høvik og inn mot Oslo om morgenen.

I gåavstand er Veritasparken, Sarbuvollen, Strand restaurant og Henie Onstad Kunstsenter med Piruetten kafé. Variert fritidstilbud i nærområdet med bl.a. idrettsanlegg med fotball- og skøytebane, fine turmuligheter langs kyststien og store flotte friområder. Det er også nærhet til flere båthavner (Solvik, Sarbuvollen m.fl.), Ballerud golfbane og tennisbaner.

På Høvik senter finnes Meny dagligvarehandel, lege, tannlege, frisør, dyrebutikk m.m. Det er også kort avstand til Sandvika med alt av forretninger, samt kino, spisesteder, kafeer, kulturhus m.m.

### **BEBYGGELSE**

Variert bebyggelse med villa- småhus og blokkbebyggelse.

### **TOMT**

Festet fellestomt, kvm

Store fellesarealer og grøntområder er noe som preger landskapet på Nedre Høvik. Fellesarealene er pent opparbeidet med asfaltert adkomst til bebyggelsen, store grøntarealer hvor det i hovedsak er naturtomt med plenarealer, trær, busker og annen beplantning. Det er satt ut sittegrupper og det er kort vei til lekeplass.

### **ADKOMST**

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Eie-skilte ved fellesvisninger.

### **SKOLE/BARNEHAGE**

Høvik Verk barneskole i umiddelbar nærhet fra boligen. Ramstad ungdomsskole.

Flere barnehager i umiddelbar nærhet til leiligheten (Plahtejordet barnehage, Kløverenga barnehage, Glassverkveien barnehage, Fjordveien barnehage).

### **OFFENTLIG KOMMUNIKASJON**

Buss fra Sandviksveien eller ved Høvik kirke med gode bussforbindelser til og fra Oslo. Det er flere avganger i rushtiden og man bruker ca. 12-15 min inn til Nationalteateret. Tog fra Høvik togstasjon også innen gangavstand.

# Innhold

## BYGGEMÅTE

Boligblokk over 4.etasjer, samt kjeller og loft. Grunnmur, bærende konstruksjoner og etasjeskiller hovedsakelig av betong. Takkonstruksjon utvendig tekket med takstein (ikke besikttet). Utvendige fasader forblendet med teglstein. Leiligheten har entrédør i brannklasse B30 og lydklasse 30db med kikkeshull og sikkerhetslås. Balkongdør og vinduer med 2x1 lags glass fra byggeår. Oppvarming via elektrisitet og vedfyring.

For ytterligere informasjon om byggemåte se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Det er viktig at interessenter setter seg grundig inn i rapporten. Som kjøper anses man kjent med de opplysninger som tydelig gis i en offentlig godkjent tilstandsrapport. Interessenter oppfordres til å kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

For nærmere tekniske detaljer og beskrivelse med tilstandsgrad og fargekode henvises det til tilstandsrapporten vedlagt salgsoppgaven.

## BODER

Det medfølger 2 kjellerboder.

# Standard

## STANDARD

Leiligheten er de senere år påkostet holder en gjennomgående god standard og det er en fin flyt i farver, materialer, løsninger m.m.

**Kjøkken:** HTH-kjøkken fra 2016 med glatte fronter. Laminert benkeplate med nedsenket oppvaskum med ett-greps armatur. Integrert stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap. Induksjonstopp og ventilator med belysning og kullfilter. Vannrør av typen rør-i-rør og avløpsrør av typen plast. Lekkasjevarsler er montert.

**Bad:** Badet rehabilitert i 2016 og er meget delikat og lekkert utført. Badet er romslig og har en meget god romløsning. Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger. Malt himlingsflate med downlights. Dobbelt servant med ett-greps armaturer. Dusjhjørne med to-greps dusjarmatur. Vegghengt toalett med innebygget susterne. Opplegg for vaskemaskin. Høiix varmtvannsbereder på ca 150 liter fra 2016. Vannrør av typen rør-i-rør og avløpsrør av typen plast. Mekanisk avtrekk.

**Gulv:** Det er i hovedsak laminat og fliser.

**Vegger:** Det er i hovedsak malte flater.

**Himling:** Sparklet betong som er malt. Nedforet med ledd downlights på badet, stue og kjøkken.

## Bemerkninger fra tilstandsrapport:

**TG1: 90%**

**TG2: 5%**

**TG3: 0%**

**TGIU: 5%**

**TG2 er i tilstandsrapporten gitt til:**

**Dører og vinduer - se side 10 i tilstandsrapport**

Vinduer

Dører

For utfyllende tekniske standard for øvrig henvises det til vedlagt tilstandsrapport.

**FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**

Det foreligger ferdigattest på bygningen.

# Energi

## ELEKTRISK ANLEGG

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.

## OPPVARMING

Oppvarming via elektrisitet og vedfyring.

## ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Rød - Energikarakter G

# Økonomi/drift

## KOMMUNALE AVGIFTER

Inkludert i felleskostnadene.

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer/avgifter.

## EIENDOMSSKATT

Det er ingen eiendomsskatt i Bærum kommune pr.d.d.

## FORDELING FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter: kr 3 017,- pr.mnd.

Fellesutgiftene inkluderer drift av sameiet, forretningsførsel, renovasjon og kommunale avgifter, festeavgift, kabel-TV, internett, vaktmestertjenester, felles forsikring, drift av fellesarealer m.m. Utgiftene betales kvartalsvis og dekker også nedbetaling av andel fellesgjeld.

Det gjøres oppmerksom på at vedlikehold, tiltak fra eierseksjonssameiet etc. kan medføre en økning i fellesutgiftene. Det er videre normalt at det foretas en årlig indeksregulering av fellesutgiften.

Høvikvollen Eierseksjonssameie innkrever i tillegg utflyttings-/innflyttingsgebyr, kr. 1 500,- for henholdsvis kjøper og selger ved et eierskifteoppgjør totalt kr. 3 000,- pr eierskifte).

## FASTE LØPENDE KOSTNADER

I tillegg til løpende felleskostnader, tilkommer kostnader for forbruk av strøm, innboforsikring etc.

Kjøper må selv tegne innboforsikringer.

Selger har et årsforbruk på ca. 11.600 kWh.

Øvrige kostnader som forsikring, strøm, parabol/kabel-tv, internett, alarm osv. vil variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på bredbånd etc.

## SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD

Ingen lån registrert pr. selskap.

Overnevnte informasjon er hentet fra forretningsfører.

## FORSIKRING MED POLISENUMMER

If Skadeforsikring Polisenummer: SP5333094.1.1.

## FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 1 362 264,- Som sekundærbolig Kr. 5 176 602,-

## SAMEIE

Sameie: Høvikvollen Eierseksjonssameiet, Orgnr: 929848454  
Aksjeselskapet Høvikvollen AS er driftsselskap for de seks eierseksjonssameierne Fjordveien 59, 61, 63, 65, 67, 69.  
Aksjekapitalen er kr. 126 000,- fordelt på 126 aksjer, hver pålydende kr. 1 000,-.

Selskapet eier 50 % av Parkeringshuset SE (org.nr. 982 745 489) som leier ut garasjeplasser til aksjonærer i Høvikvollen AS og Høvikåsen AS. Parkeringshuset Sameie er et frittstående sameie, og ved salg av garasjeplass må egen informasjon innhentes, andelsobligasjon transporteres, og transportgebyr på kr. 2 202,- må påregnes.

Arbeid utført av sameiet de senere år:

- Nye loftsvinduer
- Automatiske lys i fellesrom,
- Ettersyn av tak med takvask+reparasjon m.m.
- Callinganlegg i blokken utskiftet i alle leiligheter i 2022.

Vedlikeholdsplan:

Styret vil prioritere følgende for perioden:

- Ny Tilstandsrapport for perioden 2021 - 2025. Nåværende femårs-plan ble laget av Aase våren 2016 er for perioden 2016 - 2021. Gode tilstandsrapporter er av avgjørende betydning for styrets arbeid. Det er en helt nødvendig navigeringsplan.

- Nye loftsluker (påkrevet HMS-arbeid)
- Nytt låssystem for hovedinngangsdørene. Da dørene ble skiftet i 2014/2015 valgte man å beholde låssylinderne. Vi er sterkt anbefalt å bytte ut nåværende låssystem.
- Våren 2021 ble hovedavløpsrør og rør i leiligheten ut til hovedstammen rehabilitert.

## FORRETNINGSFØRER

Obos Eiendomsmegling AS

## STYREGODKJENNING

Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Vidar Grette, e-post: hovikvollen.eierseksjonssameie@styrerommet.no  
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

## Diverse

### TEKNISKE INSTALLASJONER

TV-tuner følger ikke med objektet, da det følger abonnementet til eier. Kabel-TV leverandør er Altibox.

### DYREHOLD

Anskaffelse av husdyr kan først skje etter formelt godkjennelse fra Styret i det enkelte sameie. For mer informasjon se Husordensregler for sameiet.

Dyrehold er tillatt.

### DIVERSE

- Kun integrerte hvitevarer medfølger. Taklamper medfølger også.
- Gardiner medfølger ikke. Gardinstang kan medfølge ved ønske.
- Vaskemaskin med tørk kan medfølge hvis ønskelig.

### ANNET

- Salgsoppgaven som vil bli trykket opp inneholder kun de mest nødvendige vedleggene. Alt annet av vedlegg er å finne på den digitale utgaven av prospektet, som bestilles på eie.no eller ved å be om prospekt på finn.no. Det kan også fås ved å sende en mail til megler. Interessenter oppfordres til å sette seg inn i fullverdig prospekt med vedlegg, før budgivning.
- Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

### RADONMÅLING

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

## Offentlige forhold

### FORPLIKTELSE, RETTIGHETER OG SERVITUTTER

Kommunen har lovbestemt første prioritets pant (legalpant) i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav. De andre sameierne/sameiet har panterett i seksjonen for felleskostnader samt andre krav som følge av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som

for den enkelte bruksenhet overstiger 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tvangsdekning besluttes gjennomført, jf. lov om eierseksjoner § 31 første ledd. Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Kjøper er gjort kjent med at ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn 2 boligseksjoner i samme eierseksjonssameie, jf. lov om eierseksjoner § 23, første ledd

#### Tinglyste servitutter

##### Pengeheftelser i festerett

1958/300696-163/100 FESTE KONTRAKT - VILKÅR TINGLYST  
01.09.1958

FESTETID: 99 år

GJELDER MATRIKKELENHET: Knr:3201 Gnr:11 Bnr:714 Snr:1  
GJELDER MATRIKKELENHET: Knr:3201 Gnr:11 Bnr:714 Snr:2  
GJELDER MATRIKKELENHET: Knr:3201 Gnr:11 Bnr:714 Snr:3  
GJELDER MATRIKKELENHET: Knr:3201 Gnr:11 Bnr:714 Snr:4  
GJELDER MATRIKKELENHET: Knr:3201 Gnr:11 Bnr:714 Snr:5  
GJELDER MATRIKKELENHET: Knr:3201 Gnr:11 Bnr:714 Snr:6  
GJELDER MATRIKKELENHET: Knr:3201 Gnr:11 Bnr:714 Snr:7  
GJELDER MATRIKKELENHET: Knr:3201 Gnr:11 Bnr:714 Snr:8  
GJELDER MATRIKKELENHET: Knr:3201 Gnr:11 Bnr:714 Snr:9  
GJELDER MATRIKKELENHET: Knr:3201 Gnr:11 Bnr:714 Snr:10  
GJELDER MATRIKKELENHET: Knr:3201 Gnr:11 Bnr:714 Snr:11  
GJELDER MATRIKKELENHET: Knr:3201 Gnr:11 Bnr:714 Snr:12  
GJELDER MATRIKKELENHET: Knr:3201 Gnr:11 Bnr:714 Snr:13  
GJELDER MATRIKKELENHET: Knr:3201 Gnr:11 Bnr:714 Snr:14  
GJELDER MATRIKKELENHET: Knr:3201 Gnr:11 Bnr:714 Snr:15  
GJELDER MATRIKKELENHET: Knr:3201 Gnr:11 Bnr:714 Snr:16  
GJELDER MATRIKKELENHET: Knr:3201 Gnr:11 Bnr:714 Snr:17  
GJELDER MATRIKKELENHET: Knr:3201 Gnr:11 Bnr:714 Snr:18  
GJELDER MATRIKKELENHET: Knr:3201 Gnr:11 Bnr:714 Snr:37  
GJELDER MATRIKKELENHET: Knr:3201 Gnr:11 Bnr:714 Snr:38  
GJELDER MATRIKKELENHET: Knr:3201 Gnr:11 Bnr:714 Snr:39  
GJELDER MATRIKKELENHET: Knr:3201 Gnr:11 Bnr:714 Snr:40  
GJELDER MATRIKKELENHET: Knr:3201 Gnr:11 Bnr:714 Snr:41  
GJELDER MATRIKKELENHET: Knr:3201 Gnr:11 Bnr:714 Snr:42  
GJELDER MATRIKKELENHET: Knr:3201 Gnr:11 Bnr:714 Snr:43  
GJELDER MATRIKKELENHET: Knr:3201 Gnr:11 Bnr:714 Snr:44  
GJELDER MATRIKKELENHET: Knr:3201 Gnr:11 Bnr:714 Snr:45  
GJELDER MATRIKKELENHET: Knr:3201 Gnr:11 Bnr:714 Snr:46  
GJELDER MATRIKKELENHET: Knr:3201 Gnr:11 Bnr:714 Snr:47  
GJELDER MATRIKKELENHET: Knr:3201 Gnr:11 Bnr:714 Snr:48  
GJELDER MATRIKKELENHET: Knr:3201 Gnr:11 Bnr:714 Snr:49  
GJELDER MATRIKKELENHET: Knr:3201 Gnr:11 Bnr:714 Snr:50  
GJELDER MATRIKKELENHET: Knr:3201 Gnr:11 Bnr:714 Snr:51  
GJELDER MATRIKKELENHET: Knr:3201 Gnr:11 Bnr:714 Snr:52  
GJELDER MATRIKKELENHET: Knr:3201 Gnr:11 Bnr:714 Snr:53  
GJELDER MATRIKKELENHET: Knr:3201 Gnr:11 Bnr:714 Snr:54  
GJELDER MATRIKKELENHET: Knr:3201 Gnr:11 Bnr:714 Snr:55  
GJELDER MATRIKKELENHET: Knr:3201 Gnr:11 Bnr:714 Snr:56  
GJELDER MATRIKKELENHET: Knr:3201 Gnr:11 Bnr:714 Snr:57  
GJELDER MATRIKKELENHET: Knr:3201 Gnr:11 Bnr:714 Snr:58

GJELDER MATRIKKELENHET: Knr:3201 Gnr:11 Bnr:714 Snr:59  
GJELDER MATRIKKELENHET: Knr:3201 Gnr:11 Bnr:714 Snr:60  
GJELDER MATRIKKELENHET: Knr:3201 Gnr:11 Bnr:714 Snr:85  
GJELDER MATRIKKELENHET: Knr:3201 Gnr:11 Bnr:714 Snr:86  
GJELDER MATRIKKELENHET: Knr:3201 Gnr:11 Bnr:714 Snr:87  
GJELDER MATRIKKELENHET: Knr:3201 Gnr:11 Bnr:714 Snr:88  
GJELDER MATRIKKELENHET: Knr:3201 Gnr:11 Bnr:714 Snr:89  
GJELDER MATRIKKELENHET: Knr:3201 Gnr:11 Bnr:714 Snr:90  
GJELDER MATRIKKELENHET: Knr:3201 Gnr:11 Bnr:714 Snr:91  
GJELDER MATRIKKELENHET: Knr:3201 Gnr:11 Bnr:714 Snr:92  
GJELDER MATRIKKELENHET: Knr:3201 Gnr:11 Bnr:714 Snr:93  
GJELDER MATRIKKELENHET: Knr:3201 Gnr:11 Bnr:714 Snr:94  
GJELDER MATRIKKELENHET: Knr:3201 Gnr:11 Bnr:714 Snr:95  
GJELDER MATRIKKELENHET: Knr:3201 Gnr:11 Bnr:714 Snr:97  
GJELDER MATRIKKELENHET: Knr:3201 Gnr:11 Bnr:714 Snr:98  
GJELDER MATRIKKELENHET: Knr:3201 Gnr:11 Bnr:714 Snr:99  
GJELDER MATRIKKELENHET: Knr:3201 Gnr:11 Bnr:714 Snr:100  
GJELDER MATRIKKELENHET: Knr:3201 Gnr:11 Bnr:714 Snr:101  
GJELDER MATRIKKELENHET: Knr:3201 Gnr:11 Bnr:714 Snr:102  
GJELDER MATRIKKELENHET: Knr:3201 Gnr:11 Bnr:714 Snr:103  
GJELDER MATRIKKELENHET: Knr:3201 Gnr:11 Bnr:714 Snr:104  
GJELDER MATRIKKELENHET: Knr:3201 Gnr:11 Bnr:714 Snr:105  
GJELDER MATRIKKELENHET: Knr:3201 Gnr:11 Bnr:714 Snr:106  
GJELDER MATRIKKELENHET: Knr:3201 Gnr:11 Bnr:714 Snr:107  
GJELDER MATRIKKELENHET: Knr:3201 Gnr:11 Bnr:714 Snr:108  
GJELDER MATRIKKELENHET: Knr:3201 Gnr:11 Bnr:714 Snr:109  
GJELDER MATRIKKELENHET: Knr:3201 Gnr:11 Bnr:714 Snr:110  
GJELDER MATRIKKELENHET: Knr:3201 Gnr:11 Bnr:714 Snr:111  
GJELDER MATRIKKELENHET: Knr:3201 Gnr:11 Bnr:714 Snr:112  
GJELDER MATRIKKELENHET: Knr:3201 Gnr:11 Bnr:714 Snr:113  
GJELDER MATRIKKELENHET: Knr:3201 Gnr:11 Bnr:714 Snr:114  
GJELDER MATRIKKELENHET: Knr:3201 Gnr:11 Bnr:714 Snr:115  
GJELDER MATRIKKELENHET: Knr:3201 Gnr:11 Bnr:714 Snr:116  
GJELDER MATRIKKELENHET: Knr:3201 Gnr:11 Bnr:714 Snr:117  
GJELDER MATRIKKELENHET: Knr:3201 Gnr:11 Bnr:714 Snr:118  
GJELDER MATRIKKELENHET: Knr:3201 Gnr:11 Bnr:714 Snr:119  
GJELDER MATRIKKELENHET: Knr:3201 Gnr:11 Bnr:714 Snr:120  
GJELDER MATRIKKELENHET: Knr:3201 Gnr:11 Bnr:714 Snr:121  
GJELDER MATRIKKELENHET: Knr:3201 Gnr:11 Bnr:714 Snr:122  
GJELDER MATRIKKELENHET: Knr:3201 Gnr:11 Bnr:714 Snr:123  
GJELDER MATRIKKELENHET: Knr:3201 Gnr:11 Bnr:714 Snr:124  
GJELDER MATRIKKELENHET: Knr:3201 Gnr:11 Bnr:714 Snr:125  
GJELDER MATRIKKELENHET: Knr:3201 Gnr:11 Bnr:714 Snr:126

Bestemmelse om festeavgift

Pant for forfalt festeavgift

Bestemmelse om forlengelse

Bestemmelse om forhøyelse

Prioritetsbestemmelser

Gjelder feste

Gjelder denne registerenheten med flere

1962/303624-3/100 DIVERSE PÅTEGNING TINGLYST

16.07.1962

Bestemmelse om festeavgift

Prioritetsbestemmelser

1974/3371-2/100 DIVERSE PÅTEGNING TINGLYST

06.03.1974

Pantere rett for festeavgift beregnet til kr 1.500,- pr seksjon

## Prioritetsbestemmelser

1974/3372-3/100 ERKLÆRING/AVTALE TINGLYST  
06.03.1974  
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET  
FOR NOK 5,000  
MED PRIORITET ETTER KR. 150.000.-  
Gjelder feste  
Gjelder denne registerenheten med flere

1974/3375-3/100 ERKLÆRING/AVTALE TINGLYST  
06.03.1974  
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET  
FOR NOK 5,000  
MED PRIORITET ETTER KR 150.000.-  
OVERFØRT FRA: 3201-11/714/O/121 F  
Gjelder feste  
Gjelder denne registerenheten med flere

Grunndata  
2020/968367-1/200 OMNUMMERERING VED  
KOMMUNEENDRING TINGLYST  
01.01.2020 00:00  
2024/45951-1/200 OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING  
TINGLYST  
01.01.2024 00:00  
1974/3372-2/100 SEKSJONERING TINGLYST  
06.03.1974  
SNR: 96  
FORMÅL: Bolig  
SAMEIEBRØK: 4/100  
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 024 SEKSJONER

2023/103591-1/200 SAMMENSLÅING AV  
EIERSEKSJONSSAMEIER TINGLYST  
30.01.2023 21:00  
For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte  
matrikkelenheten.

## FESTEAVTALE

Eierform: Festet fellestomt  
Areal: 28 850 kvm, Eierform: Festet fellestomt, Utløpsår feste:  
2057.  
Festekontrakt gjelder t.o.m. 29. august 2057 og reguleres hvert  
år.

## UTLEIE

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de  
begrensningene som følger av sameieforholdet og  
eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren  
kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Utleie skal  
meldes styret.

## VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen har adkomst via privat vei med felles  
vedlikeholdsansvar.  
Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private

stikkledninger.

## REGULERING

Eiendommen er regulert til bolig i reguleringsplan.  
Kommuneplaner  
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.  
Id 202101  
(<https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommu>  
[nenummer=3201&planidentifikasjon=202101](https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommu))  
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.](https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf)  
pdf  
Delarealer Delareal 20 104 m  
Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende  
Delareal 7 m  
Arealbruk Idrettsanlegg, Nåværende  
Delareal 1 537 m  
KPAngittHensyn Hensyn grønstruktur  
KPHensynsonenavnH540

Reguleringsplaner  
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.  
Id 1958009  
(<https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommu>  
[nenummer=3201&planidentifikasjon=1958009](https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommu))  
Navn HØVIK GÅRD  
Plantype Eldre reguleringsplan  
Status Endelig vedtatt arealplan  
Ikrafttredelse 11.05.1960  
Bestemmelser -  
[https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8725/1958009.p](https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8725/1958009.pdf)  
df  
Delarealer Delareal 1 807 m  
Formål Kjørevei  
Delareal 18 304 m  
Formål Blokkbebyggelse  
Ved å laste ned dokumentmappe benevnt INFO FRA KOMMUNEN  
og INFO FRA FORRETNINGSFØRER får man tilgang til det.

## Kjøpsvilkår

### OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

### PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 6 590 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 1 500,- (Innflytningsgebyr kjøper)

kr 164 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 6 590 000,-))

---

kr 167 450,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

-----  
kr 6 757 450,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

-----  
kr 6 766 700,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

#### **BOLIGSELGERFORSIKRING**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 12.000.000,-. Egenerklærings skjema er vedlagt salgsoppgave.

#### **BETALINGSBETINGELSER**

Fullstendig kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtagelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

#### **VEDERLAGET**

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Eierskiftegebyr forretningsfører (Kr.6 385)  
Grunn og forsikringshonorar (Kr.6 900)  
Visningshonorar (Kr.3 000)  
Eierskiftegebyr trekkes i oppgjør - SELGER (Kr.6 385)  
Innhenting av servitutter (4x240per stk) (Kr.960)  
Utflyttningsgebyr selger (Kr.1 500)  
Foto (Kr.4 050)  
Grunnpakke eierseksjon (Kr.9 925)  
Kostnad for utsatt betaling (Factoring) (Kr.2 990)  
Markedspakke 1 (Kr.35 900)  
Oppgjør (Kr.7 500)  
Overtagelse (Kr.3 000)  
Provisjon (forutsatt salgssum: 6 590 000,-) (Kr.65 900)  
Tilrettelegging (Kr.19 900)  
Totalt kr. (Kr.174 295)

Foto, tilstandsrapport, boligselgerforsikring og salgsoppgaver tilkommer selger.

Dersom handelen ikke kommer i stand eller at oppdraget sies opp har megleren krav på dekning for påløpte timer, påløpte visninger, grunn og markedspakke samt utlegg.

#### **OPPDRAKSNUMMER**

36-24-0384

## Kjøpsinformasjon

#### **BUDGIVNING**

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi gjør oppmerksom på at det i forbrukerforhold ikke kan inngis bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn dette. Hos EIE stiller vi strengere krav til frister ved budgivning enn det som følger av Forbrukerinformasjon om budgivning punkt 4, vedlagt i salgsoppgaven. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan bli avvist.

Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler og/eller megler rekker å bringe budet videre til selger. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. For øvrig vises det til vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gå til budgivning" på eiendommens hjemmeside på eie.no eller ved å trykke på knappen "Gi bud" i finn-annonsen. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Som kjøper og selger hos EIE vil du få tilsendt budjournalen etter at handel er inngått. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form. Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

#### **BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING**

EIE har sammen med vår samarbeidspartner lansert et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom EIE.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for boligkjøperpakken og boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

## LOVANVENDELSE

Generelle bestemmelser Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningsstrykkes tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er

på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp. Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Uautorisert kopiering eller gjenbruk av all tekst og alle bilder i denne annonse/salgsoppgave er ikke tillatt.

## HVITVASKING

Eiendomsmegler er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvitvaskingsloven pålegger megler å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

Dersom kundetiltak ikke lar seg gjennomføre vil EIE eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

## PERSONVERN

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret. Som eiendomsmeglingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Dette innebærer at mulighetene for å få slettet personopplysninger er begrenset. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://eie.no/eiendom/personvernerklaering>

## Megler

### AVDELING

Sandvika Eiendomsmegling AS.  
EIE Sandvika

Org. nr: 997288998  
Kinoveien 9 A  
1337 Sandvika  
Tlf: 67 55 08 00

**ANSVARLIG MEGLER**

Eiendomsmegler / Partner Edvard Chapsang

**SAKSBEHANDLERE**

Edvard Chapsang  
EIE Sandvika  
Eiendomsmegler / Partner  
Mob: 98 65 19 00 / E-post: ech@eie.no

Marius Hyllmark Anderssen  
Eiendomsmeglerfullmektig  
Mob: 98 68 13 57  
[/ E-post: mhan@eie.no



Ξ

# Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

# DITT NYE HJEM?



















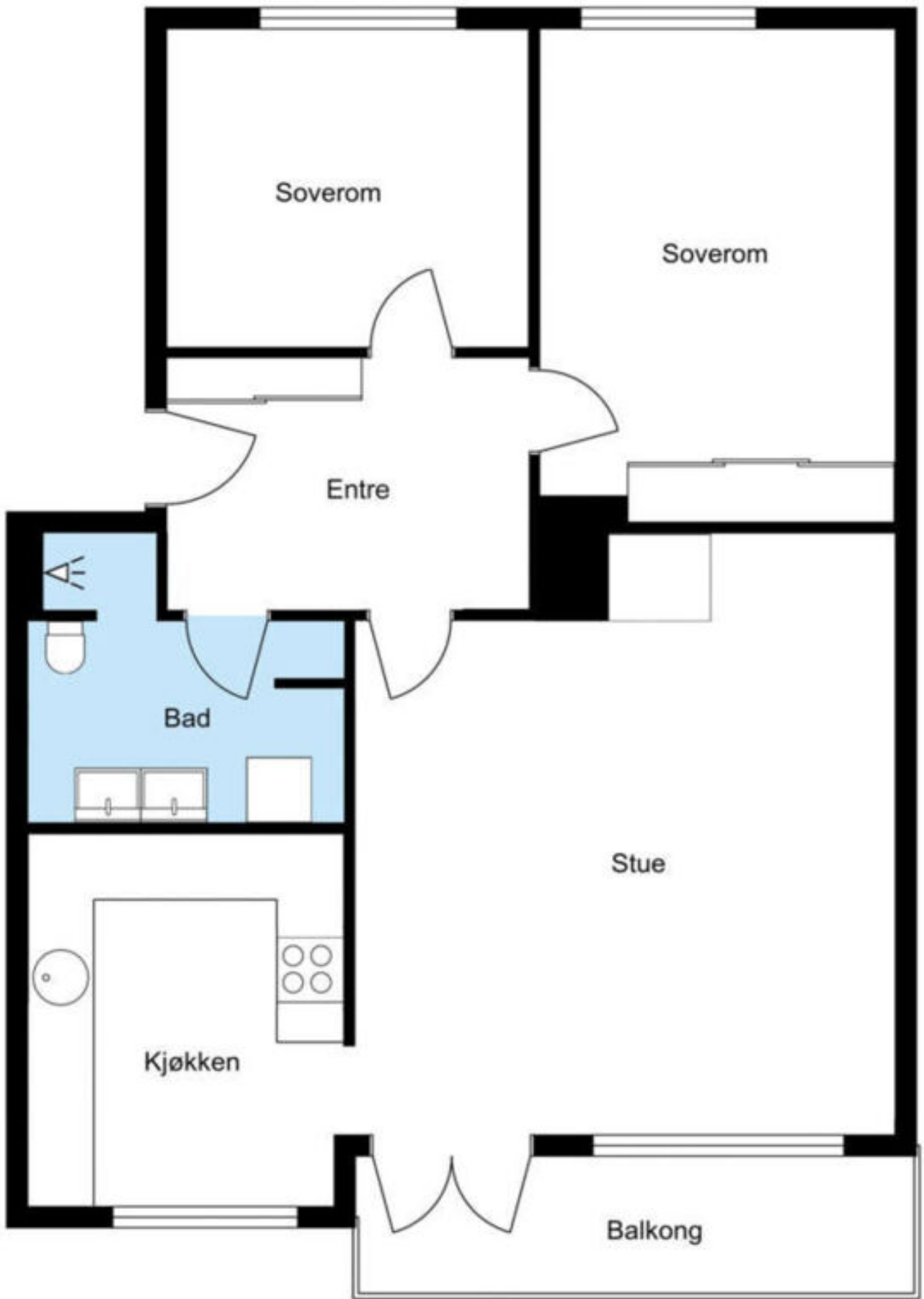












Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning, avvik kan forekomme





# EIE har Norges mest fornøyde boligkunder\*

Eiendomsめglere forvalter det mest dyrebare kundene våre eier, og vi verdsetter derfor tilliten fra våre kunder høyt.

Hver dag står vi på for å gi dere Premium rådgivning, og trygghet og forutsigbarhet gjennom hele boligprosessen. For tredje gang har EIE bevist at disse verdiene gir de mest fornøyde boligkundene i landet\*. Vi takker ydmykt for tilliten.



\*EIE ble bransjevinner i Norsk Kundebarometer 2023, 2021 og 2020. Og 2. plass i 2022. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. [www.kundebarometer.no](http://www.kundebarometer.no)









































# EIE er bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023\*

EIE har et uttalt mål å være en attraktiv, inkluderende og trygg arbeidsplass. Vi har troen på at mangfold ikke bare sikrer god balanse, men også driver innovasjon og vekst.

Vi er takknemlig for at våre kunder deler vårt fokus på bærekraft, innovasjon, inkludering og mangfold.



\*EIE ble bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023, 2022 og 2020.  
Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. [www.barekraftbarometer.com](http://www.barekraftbarometer.com)











































10 REGISTER FOR FREE

























































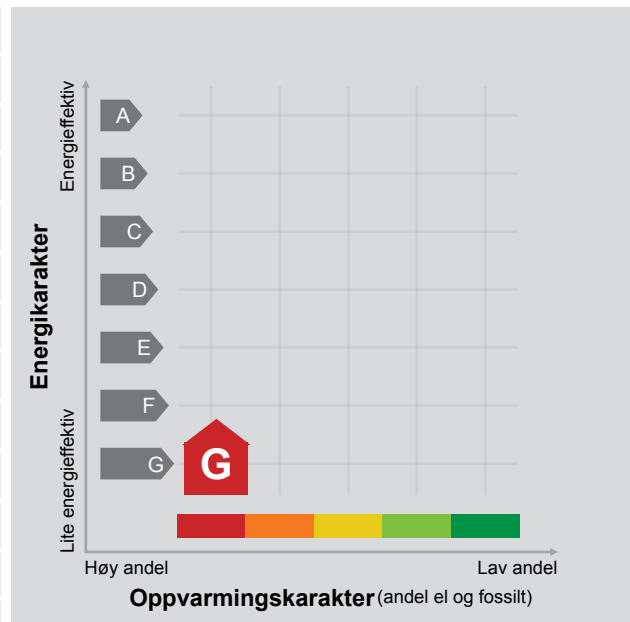
# INFORMASJON & DOKUMENTER





# ENERGIATTEST

Adresse	Fjordveien 69B
Postnummer	1363
Sted	HØVIK
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	11
Bruksnummer	714
Seksjonsnummer	96
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	6688705
Bruksenhetsnummer	H0401
Merkenummer	Energiattest-2024-2639
Dato	30.07.2024



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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet 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 energi behov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energi bruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Slå el.apparater helt av

- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Tiltak utendørs

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

<b>Bygningskategori:</b>	Boligblokker
<b>Bygningstype:</b>	Leilighet
<b>Byggeår</b>	1963
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	86
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	4
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Elektrisk Ved
<b>Ventilasjon</b>	Periodisk avtrekk

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://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 energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031)).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.



## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Fjordveien 69B  
Postnummer: 1363  
Sted: HØVIK  
Kommune: Bærum  
Bolignummer: H0401  
Dato: 30.07.2024 17:40:04  
Energimerkenummer: Energiattest-2024-2639

Kommunennummer: 3201  
Gårdsnummer: 11  
Bruksnummer: 714  
Seksjonsnummer: 96  
Festenummer: 0  
Bygningsnummer: 6688705

## Tiltak utendørs

### Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

### Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

## Brukertiltak

### Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 8: Redusér innnetemperaturen

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

### **Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk**

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

### **Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig**

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

### **Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet**

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

### **Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen**

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

### **Tiltak 13: Fyr riktig med ved**

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

### **Tiltak 14: Slå av lyset og bruk sparepærer**

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

### **Tiltak 15: Vask med fulle maskiner**

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

## **Tiltak på luftbehandlingsanlegg**

### **Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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

### **Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

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

## **Bygningsmessige tiltak**

### **Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg**

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

### **Tiltak 19: Termografering og tetthetsprøving**

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

### **Tiltak 20: Montering tetningslister**

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



### **Tiltak 21: Tetting av luftlekkasjer**

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

### **Tiltak på varmeanlegg**

#### **Tiltak 22: Montering av peisinnsats i åpen peis**

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

### **Tiltak på elektriske anlegg**

#### **Tiltak 23: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

# Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Fjordveien 69B  
1363 HØVIK  
Gnr./Bnr.: 11/714  
Seksjonsnr. : 96  
Bærum kommune

## Areal

Leilighet.  
Bruksareal: 86 m<sup>2</sup>

Totalt bruksareal (BRA): 86 m<sup>2</sup>

## Befaring

Befaringsdato: 10.07.2024

## Bygningsakkyndig selskap

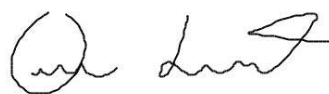
Anticimex AS

[www.anticimex.no](http://www.anticimex.no)

Tlf: 41414128

E-post: [boliginspeksjoner.ost@anticimex.no](mailto:boliginspeksjoner.ost@anticimex.no)

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Owe Fagerlund Leret

Mobil: 48182525

# Om Tilstandsrapporten

## Hvordan lese rapporten

Risikovurderingsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600 er også lagt til grunn, men ikke absolutt alle standardens bestemmelser er tatt med. Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne risikovurderingsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle forsikringstakers/selgers opplysningsplikt overfor forsikringsgiver og kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som vil kunne begrense boligselgerforsikringens dekningsomfang og som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

## Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikkløysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

## Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

### TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

---

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

---

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler

### TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

---

Tilstandsgrad 2 gis når 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 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

---

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har 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.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

### TG IU Ikke undersøkt

---

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

### i Informasjon

---

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

# Befarings- og eiendomsopplysninger

## Befaring

Befaringsdato	10.07.2024
Referansenummer	15059490
Meglerforetakets oppdragsnummer	36-24-0384
Hjemmelshaver/selger	Madelene Lindegaard/Håkon Johansen Lindegaard
Bygningssakkyndig inspektør	Owe Fagerlund Leret
Tilstede på befaringen	Madelene Lindegaard og Håkon Johansen Lindegaard.
Utvendige snødekte flater	Nei.
Utetemperatur	15 °C
Rapportdato	13.07.2024 22:33

## Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Fjordveien 69B
Postnummer/sted	1363 HØVIK
Kommune	3201 - Bærum
Gnr./Bnr.:	11/714
Seksjonsnr.	96
Tomt	Eiet tomt: 0 m <sup>2</sup>

## Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet.	1963.		

## Byggemåte

Selveierleilighet tilhører Høvikvollen Eierseksjonsameie beliggende på Høvik i Bærum kommune.

Boligblokk over 4. etasjer, samt kjeller og loft. Grunnmur, bærende konstruksjoner og etasjeskiller hovedsakelig av betong. Takkonstruksjon utvendig tekket med takstein (ikke besiktiget). Utvendige fasader forblendet med teglstein. Leiligheten har entrédør i brannklasse B30 og lydklasse 30db med kikkehull og sikkerhetslås. Balkongdør og vinduer med 2x1 lags glass fra byggeår. Oppvarming via elektrisitet og vedfyring.

Leilighet beliggende i byggets 4. etasje med adkomst via felles trappeoppgang. Leiligheten består av entré, bad, to soverom, stue og kjøkken. Utgang fra stue til sydvestvendt balkong.

Leiligheten disponerer to boder i kjeller.

## Sammendrag av boligens tilstandsgrad



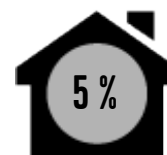
TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Dører og vinduer		Vinduer	10	
		Dører	10	

# Areal

## Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

### Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

### Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

### Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

### Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

### Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene gjelder fra befarings tidspunktet.

Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

### Skjønnsvurderinger

I de tilfeller hvor den bygningssakkyndige er i tvil og gjør et valg basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne.

# Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Leilighet.	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Kjeller, bod.		4		4	
		Bod.			
Kjeller, bod.		6		6	
		Bod.			
4.Etasje, leilighet.	76			76	7
	Entré, bad, to soverom, stue og kjøkken.				Balkong.
SUM	76	10		86	7
<b>Total bruksareal: 86 m<sup>2</sup></b>					

## Kommentar til areal

Leiligheten disponerer to boder i kjeller oppmålt til 4 og 6 m<sup>2</sup> (BRA-e).

Leiligheten inneholder balkong oppmålt til 7 m<sup>2</sup> (TBA).

Leiligheten inneholder 76 m<sup>2</sup> P-ROM og 0 m<sup>2</sup> S-ROM.



# Rapport


## Våtrom

Bad rehabilitert I 2016. Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger. Malt himlingsflate med downlights. Dobbel servant med ett-greps armaturer. Dusjhjørne med to-greps dusjarmatur. Vegghengt toalett med innebygget sistene. Opplegg for vaskemaskin. Høiax varmtvannsbereder på ca 150 liter fra 2016. Vannrør av typen rør-i-rør og avløpsrør av typen plast. Mekanisk avtrekk.

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner

 Fallforhold (gulv) | Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 23 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.

 TGIU Fukt i tilliggende konstruksjoner | Våtrommet har vegger av mur/betong og det er derfor ikke utført hulltaking/fuktmåling. Det er ikke utført hulltaking/fuktmåling grunnet våtrommets plassering mot nabo/fellesareal.

## Kjøkken

Kjøkkeninnredning fra 2016 med glatte fronter. Laminert benkeplate med nedsenket oppvaskkum med ett-greps armatur. Integriert stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap. Induksjonstopp og ventilator med belysning og kullfilter. Vannrør av typen rør-i-rør og avløpsrør av typen plast. Lekkasjevarsler er montert.

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon - Innredning - Annet

 Ventilasjon | Kullfilter i tillegg til separat avtrekkskanal ut av bygget.

 Informasjon | Det er ikke etablert komfyrvakt på kjøkkenet. Komfyrvakt bør etableres.

## Øvrige rom

Gulvflater belagt med laminatgulv. Malte vegg- og himlingsflater. Profilerte innerdører. Ventilasjon basert på naturlig avtrekk og naturlig tilluft.


### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM) - Innfelte/gjennomgående installasjoner

## Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)

---

Vedfyrt åpen peis plassert i stue. Gnistplate i glass.

 **TG 1**      Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:  
Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder inne i boligen

 **TGIU**      Annet      |      Innvendige pipeløp og funksjonalitet er ikke vurdert.

## Etasjeskiller - 4.Etasje.

---

Etasjeskiller av betong.


 **TG 1**      Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:  
Skjevhetmåling

      Skjevhetmåling      |      Det ble ikke registrert større målbare skjevheter i leiligheten på de tilfeldige stedene det ble målt.

## Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

---

Vannrør av typen rør-i-rør og avløpsrør av typen plast. Fordelerskap for vannrør med stoppekraner og varmtvannsbereder på ca 150 liter plassert på bad. Oppvarming via elektrisitet og vedfyring. Hovedstoppekran for vannrør og stakpunkt for avløpsrør plassert i kjeller. Ventilasjon basert på naturlig og mekanisk avtrekk. Naturlig tilluft.

 **TG 1**      Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:  
Hovedstoppekran - Stakeluke - Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

## Rom for varig opphold

---

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i leiligheten.

Bad: 2,33 meter.

Øvrige rom: Ca. 2,50 meter.

# Elektrisk anlegg

Sikringskap med automatsikringer plassert på vegg ved felles trappegang.

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er elfagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:


Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: ikke relevant.

Er det synlig tegn på termiske skader: nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringskap: nei.

## TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

	Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	Det foreligger samsvarserklæring på det elektriske anlegget og det er ikke registrert avvik. Det gjøres oppmerksom på at vurderingen er gjort av en ufaglært fagmann, og må sees i den sammenheng. På et generelt grunnlag anbefales det alltid å få utført en utvidet el-kontroll av boligen.
--	--	--

# Brann


Leiligheten har røykvarslere montert. Brannslukkingsapparat med 6 kilo pulver.

## TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Brannslukkingsutstyr - Røykvarslere - Rømningsveier

# Dører og vinduer

Leiligheten har entrédør i brannklasse B30 og lydklasse 30db med kikkehull og sikkerhetslås. Balkongdør og vinduer med 2x1 lags glass fra byggeår.

 TG 2	Vinduer	Vinduer bærer preg av slitasje og høy alder. Det er ikke observert synlige skader av større betydning. Utbedring/utskiftning anbefales.  Vinduer er av eldre dato og har behov for oppgraderinger/ overflatebehandling. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på enkelte vinduer, hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.
	Dører	Ytterdører bærer preg av slitasje og høy alder. Det er ikke observert synlige skader av større betydning, men basert på tilstanden er restlevetiden redusert/usikker.  Ytterdører er av eldre dato, og det må forventes høyere varmetap fra disse dørene sammenlignet med dører fra nyere dato.

# Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue til sydvestvendt balkong oppmålt til 7 m2.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

## Sjekkliste dokumentasjon

### Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer

Fremlagt.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Ikke fremlagt.

For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget

Fremlagt. Refereres til selger for detaljerte opplysninger.

Dokumentasjon på el-tilsyn

Ikke fremlagt.

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Ikke relevant.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke relevant.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke relevant.

Egenerklæringsskjema

Signert og mottatt

## Viktig om TG 2

### TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningsselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningsselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

### Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereider kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

### TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

### Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

## Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

### Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

### Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplektede murflater (vegger og gulv).

## Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Denne rapporten benyttes som grunnlag for å tegne boligselgerforsikring hos Anticimex forsikring NUF. Rapporten er således å betrakte som en underwriter-rapport (risikovurderingsrapport) til denne. For det tilfelle Anticimex AS har tilsvarende avtale med andre forsikringsselskaper, gjelder det samme.

### Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært kompleks og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklimate, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningskader, ombygningssmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om P-ROM er godkjent for varig opphold (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmpumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Beskrivelse - [Sikringskap med kursfortegnelse.]

Fjorau. 69B



Kartverket

EIE SANDVIKA  
KINOVEIEN 9A  
1337 SANDVIKA

Bestiller: drift@websystemer.as  
Deres referanse: 36-24-0384 (Marketa Nigg)  
Vår referanse: 3525657/24407044  
Bestilling: C3 2024-07-02 (2) 23

Dato  
02.07.2024

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

<b>Dok.nr.:</b>	<b>Embete:</b>	<b>Registrert:</b>	<b>Rettsstiftelse:</b>
303624	100	15.7.1962	DIVERSE PÅTEGNING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

<b>Knr.</b>	<b>Gnr.</b>	<b>Bnr.</b>	<b>Fnr.</b>	<b>Snr.</b>
3201 BÆRUM	11	695	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing

■ [www.kartverket.no](http://www.kartverket.no)

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom  
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss  
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01  
E-post: [tinglysing@kartverket.no](mailto:tinglysing@kartverket.no) Organisasjonsnummer: 971 040 238





Stempelmarker kr. 6.600,-

Pålagt originaldokumentet og kasset

den 15 17 -1962av or sakf. Torodd Lange

Tillegg

til

festekontrakt av 29. august 1958 vedkommende parseller av gnr. 11 bnr. 28, Høvik i Bærum.

1. Den i festekontrakten nevnte parsell 4 har fått gnr. 11 bnr. 695 (heri inkludert det inkorporerte bnr. 633) med samlet areal 38 797 m<sup>2</sup>.

2. Ingeniør Thor Furuholmen A/S har sluttet festekontrakten for denne parsells vedkommende på vegne av aksjeselskapet "Høvikvollen

3. Dersom det bortfestete areal blir delt opp ytterligere med nye skylddelinger, således at hver av de planlagte parseller får sitt bruksnummer, skal de gjensidige økonomiske rettigheter og forpliktelser etter festekontrakten, blandt annet festeavgiften (kontraktens p. 2. og 4), fordeles pro rata etter tomtenes størrelse.

4. Grunneierne bekrefter med dette at de vil vike prioritet med sine rettigheter etter festekontraktens p. 4. for regulære bankmessige l. prioritets pantelån i festerett og bebyggelse. Eventuell forhøyelse av de engang bevilgede førsteprioriteter må der forhandles særskilt on.

Prioritetsvilkningen er slik å forstå at den gjelder selve retten til avgift og alle terminer, såvel forfalte som fremtidige.

5. Grunneierne bekrefter videre at de frafaller sin rett i henhold til festekontraktens p. 10 til å pantsette den på parsellen planlagte bebyggelse mot at festerne forplikter seg til selv å yte grunneierne det i p. 10 omhandlede lån.

Lånet ordnes etter festerens ønske som felleslån for hele området, eller oppdelt med en pantobligasjon for hvert bnr. så fremt den i p. 3. nevnte deling gjennomføres.

Lånet (lånene) skal ha l. prioritets pant i grunnen, (dog med prioritet etter bygslerens festerettigheter). Delobligasjonens størrelse avpasses - i tilfelle - forholdsvis etter delarealenes størrelse.

Lånenes løpetid og rentefot blir overensstemmende med festekontraktens tilsvarende bestemmelser.

6. Med dette er festekontrakten av 29/8-1958 uttømt, for såvidt angår gnr. 11 bnr. 28, og ingeniørfirmaet Thor Furuholmen A/S kvitterer herved festekontrakten av 29/8-58 til avlysning for såvidt angår gnr. 11 bnr. 28.

Oslo, den 14. juni 1962.

Erik Plahte

Frithjof Plahte Viktor Plahte

Det attesteres at  
PlahteErik Plahte, Frithjof Plahte og Viktor  
har underskrevet denne avtale i mitt nærvær.

De er over 21 år.

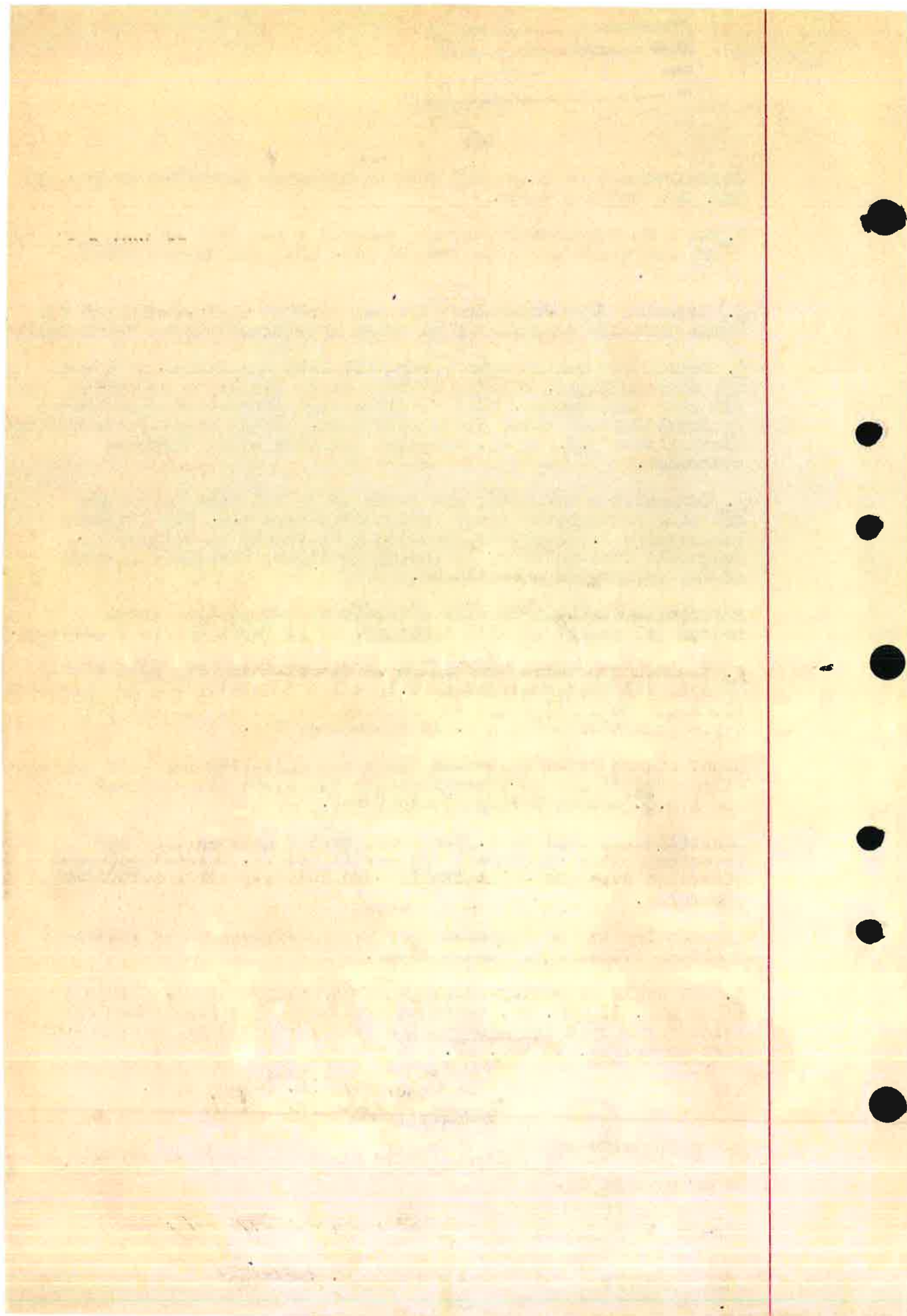
INGENIØR THOR FURUHOLMEN A/S

Entreprenørforsretning

Torodd Lange

Oslo, den 14. juni 1962.

Erik Plahte  
h.r. advokat





EIE SANDVIKA  
KINOVEIEN 9A  
1337 SANDVIKA

Bestiller: drift@websystemer.as  
Deres referanse: 36-24-0384 (Marketa Nigg)  
Vår referanse: 3525660/24407059  
Bestilling: C3 2024-07-02 (2) 22

Dato  
02.07.2024

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

<b>Dok.nr.:</b> 3372	<b>Embete:</b> 100	<b>Registrert:</b> 6.3.1974	<b>Rettsstiftelse:</b> ERKLÆRING/AVTALE SEKSJONERING URÅDIGHET
-------------------------	-----------------------	--------------------------------	---

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

<b>Knr.</b>	<b>Gnr.</b>	<b>Bnr.</b>	<b>Fnr.</b>	<b>Snr.</b>
3201 BÆRUM	11	714	0	1

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing



B E G J Æ R I N G  
til  
HERREDSSKRIVEREN I ASKER OG BÆRUM

ASKER OG BÆRUM  
HERREDSSKRIVEREMBETE  
03372 006.3.74

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

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

Sameiet forbeholdes pantrett i hver seksjon for fellesutgifter inntil kr. 5.000,-. Pantretten har prioritet etter kr. 150.000,- og er uten opptrinnerrett.

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

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

H ø v i k, den 2. januar 1 9 7 4

I styret for HØVIKVOLLEN A/S:

-----  
Einar Bache sign. Odd Lunde sign. Caspar Falkenberg sign.

Kjell Pettersen sign. Kersti Rohdin sign. Ingrid Greger Ramberg sign.  
Det bekreftes at begjæringen er undertegnet av styret i HØVIKVOLLEN A/S og at alle er over 20 år. TORMOD LANGE  
Oslo, den 2. januar 1974 F.24.10.07. Rosenkrantzgt. 22, OSLO-1.

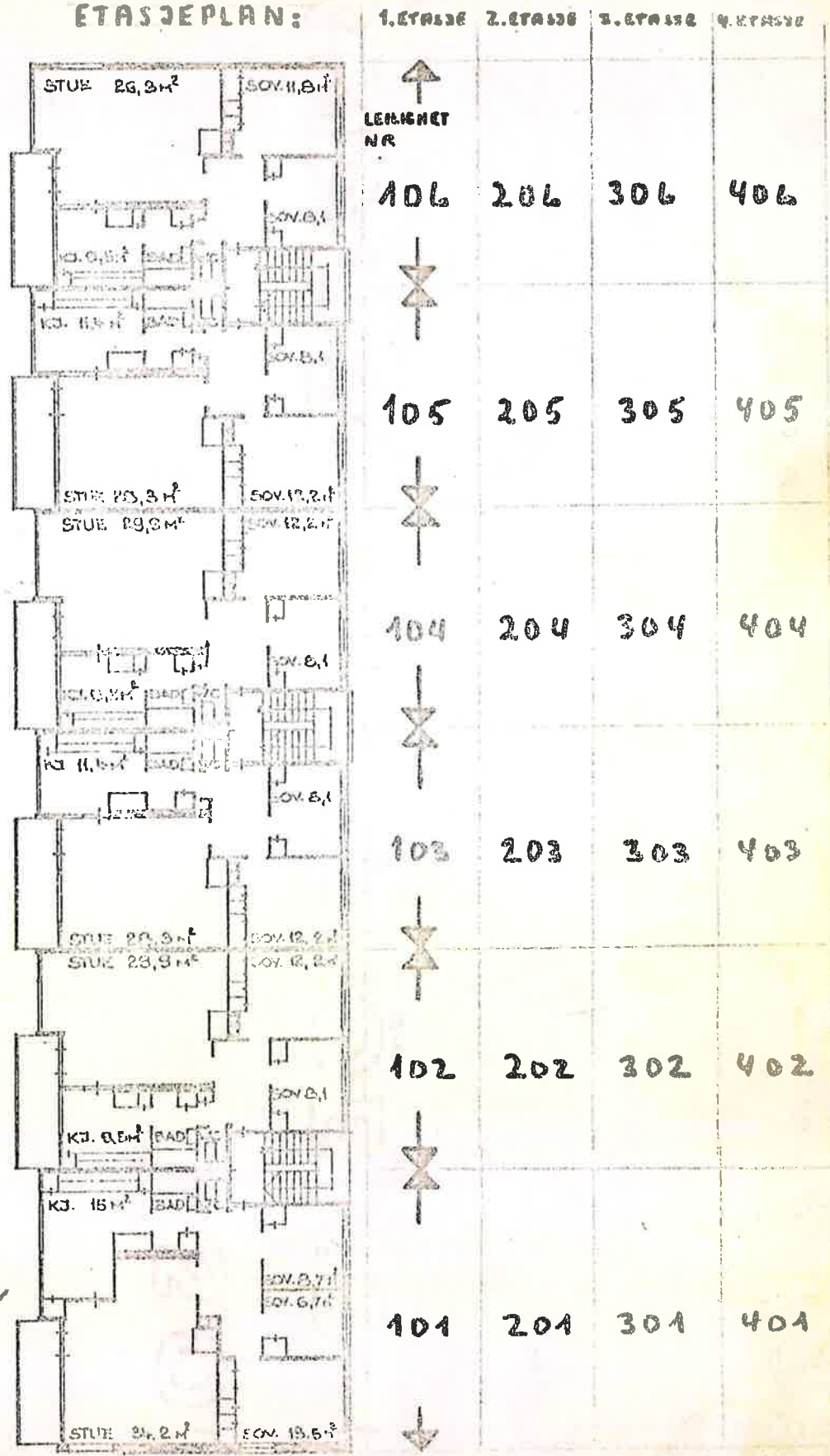
Attestert kopi av dok.nr. 1974/3372/100  
Uthentet 2024-07-02 10:16

Handwritten notes and a circular stamp are visible at the top of the page.

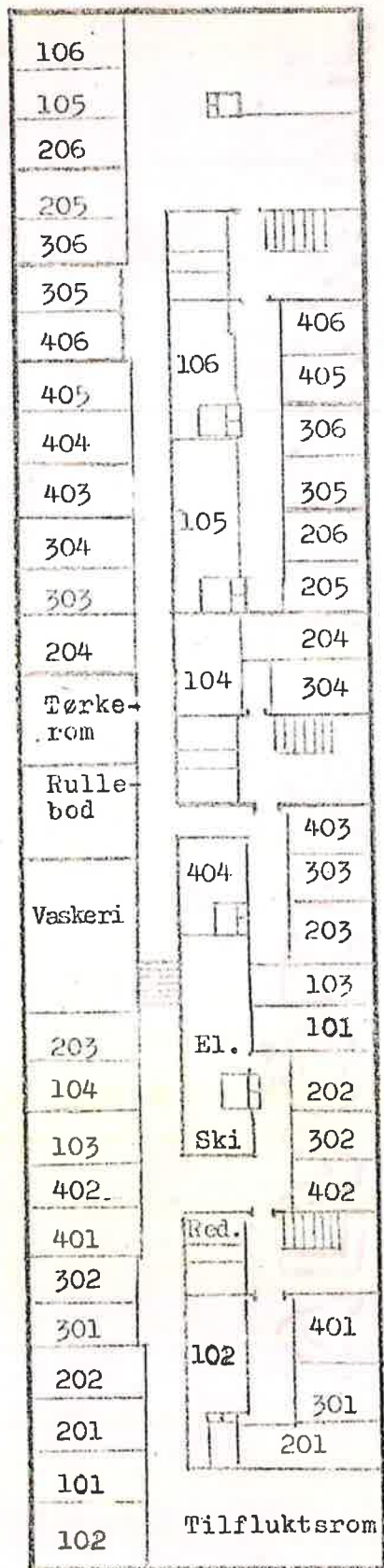
Area	Width	Height	Area	Width	Height
1	100	100	200	100	100
2	200	100	300	100	100
3	300	100	400	100	100
4	400	100	500	100	100
5	500	100	600	100	100
6	600	100	700	100	100
7	700	100	800	100	100
8	800	100	900	100	100
9	900	100	1000	100	100

GNR 11. BNR 710 I BERUM  
 FJORDVEIEN NR. 69

ETASJEPLAN:



MÅL 1:200



GNR 11 BNR 710 I BERUM  
 FJORDVEIEN NR 69  
 KJELLERETASSE

FORDELINGSPLAN  
 BODER







Kartverket

EIE SANDVIKA  
KINOVEIEN 9A  
1337 SANDVIKA

Bestiller: drift@websystemer.as  
Deres referanse: 36-24-0384 (Marketa Nigg)  
Vår referanse: 3525654/24407029  
Bestilling: C3 2024-07-02 (2) 21

Dato  
02.07.2024

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

<b>Dok.nr.:</b> 300696	<b>Embete:</b> 100	<b>Registrert:</b> 1.9.1958	<b>Rettsstiftelse:</b> FESTEKONTRAKT FESTEKONTRAKT - VILKÅR
---------------------------	-----------------------	--------------------------------	---

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

<b>Knr.</b>	<b>Gnr.</b>	<b>Bnr.</b>	<b>Fnr.</b>	<b>Snr.</b>
3201 BÆRUM	11	28	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing



Stempelmerker kr. 13500.-

påført originaldokumentet og kassert

den 19 - 1958av Dotne Barum LørenskriverenhetDbnr. 696  
den 19 1958**F e s t e k o n t r a k t .**  
-----

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

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

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

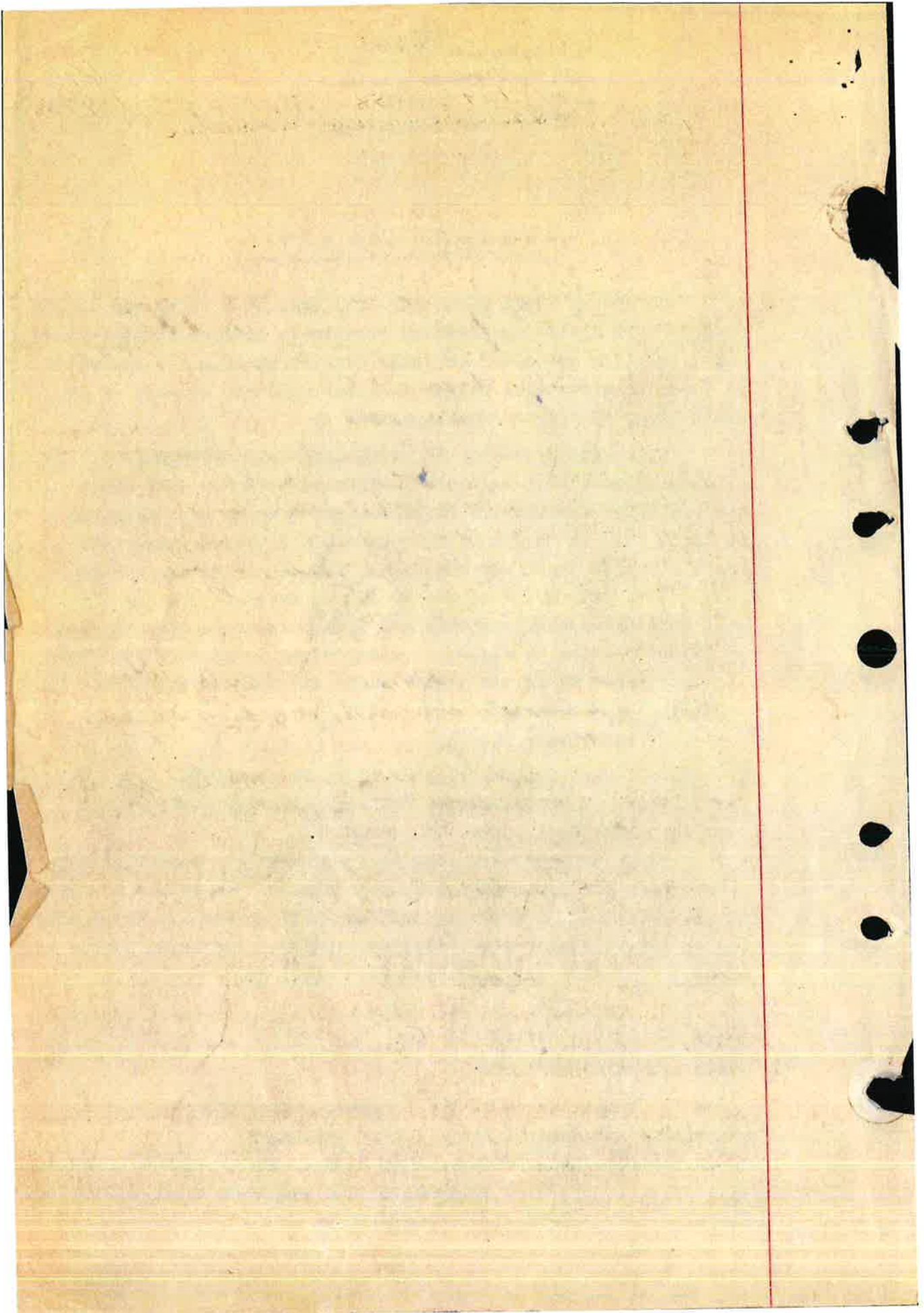
Festeavgiften skal reguleres hvert 5. år, basert på markedsverdien for fast eiendom og rentenivået i forhold til nivået pr. 1. juli 1958. I tilfelle uenighet skal spørsmålet om regulering og størrelsen av denne avgjøres bindende for begge parter av en nevnd oppnevnt slik som fastsatt i pkt. 14.

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

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

Betales ikke festeavgiften i rett tid, <sup>etter påkrav</sup> er eierne berettiget til for sitt krav uten søksmål å sette festeretten og de bygninger festeren har oppført til tvangsauksjon.

5. Festeren forplikter seg til å søke tomtene bebygget så



- 2 -

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

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

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

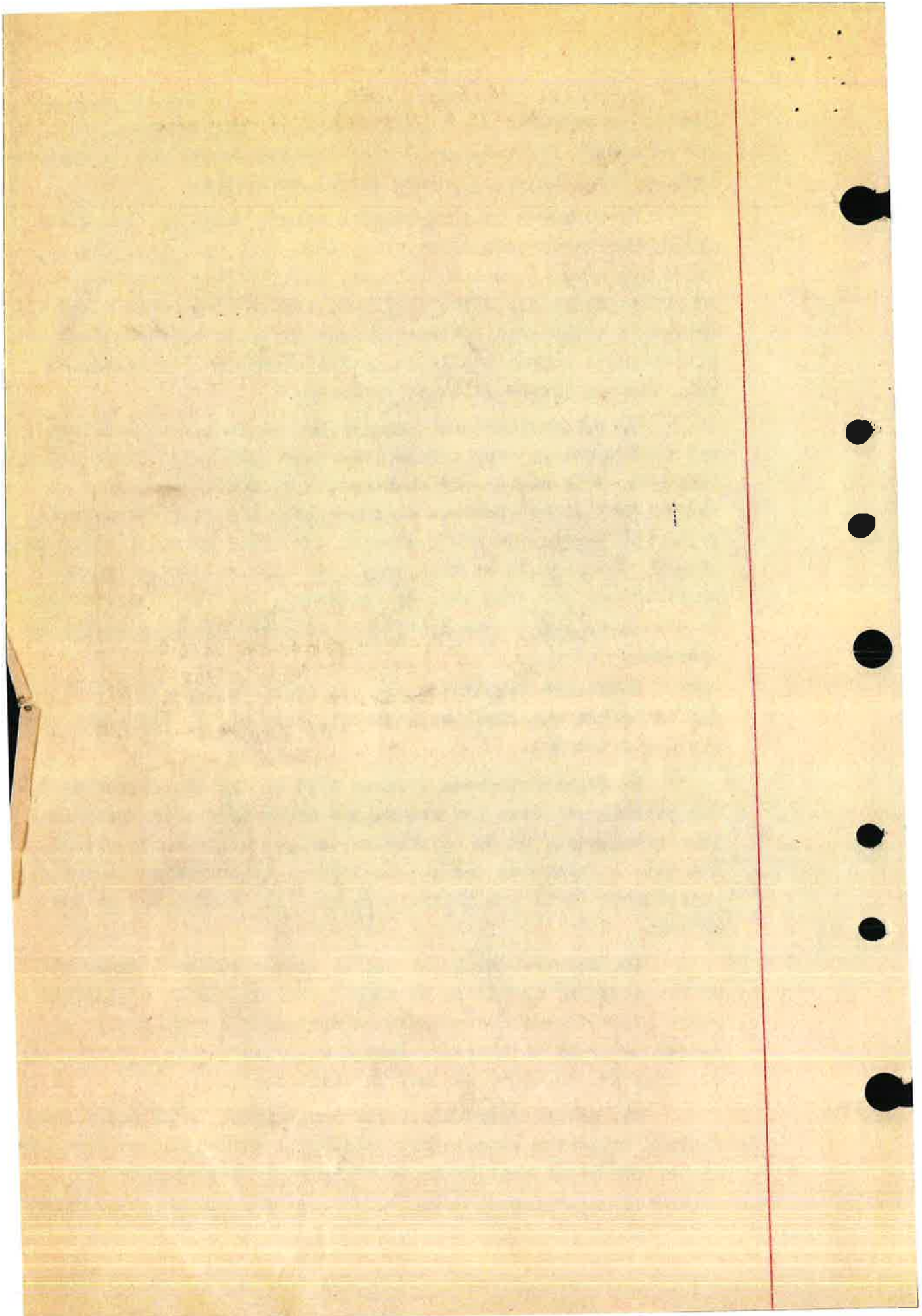
8. Eierne forplikter seg til ikke å selge eller bortfeste det på kartet avmerkede strandareal, teig nr. 6, til annen bruk enn som friområde.

9. Feste kontrakten gjelder i 99 år fra 30. august 1958. Ved utløpet av denne tid kan eierne etter sitt valg enten innløse bebyggelsen på de bortfestede teiger etter markedsverdi, som blir å fastsette ved lovlige skjønn, eller fornye festet for ytterligere 99 år med tilsvarende rett til innløsning av bebyggelsen.

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

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

12. Fra festerens side er det en forutsetning for denne



- 3 -

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

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

14. Hvis der på grunnlag av denne kontrakt skulle oppstå noen uenighet som ikke finner sin løsning ved direkte forhandlinger, blir spørsmålene å avgjøre med endelig og bindende vedtak av en voldgiftsrett på 3 medlemmer, hvorav partene oppnevner et hver og disse i fellesskap det 3. medlem, som skal være rettens formann. Hvis de 2 først oppnevnte ikke blir enige om hvem som skal være det 3. medlem, foretas oppnevningen av Saksriveren i Barum. Voldgiftsretten fastsetter også hverledes omkostningene, derunder godtgjørelse til rettens medlemmer, skal fordeles mellom de to parter.

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

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

Oslo, den 29. august 1958.

E i e r:

*Sigmund Eirik Blaker*

*Thor Furuholmen*

F e s t e r:

INGENIÖR THOR FURUHOLMEN A  
Entreprenörforretning

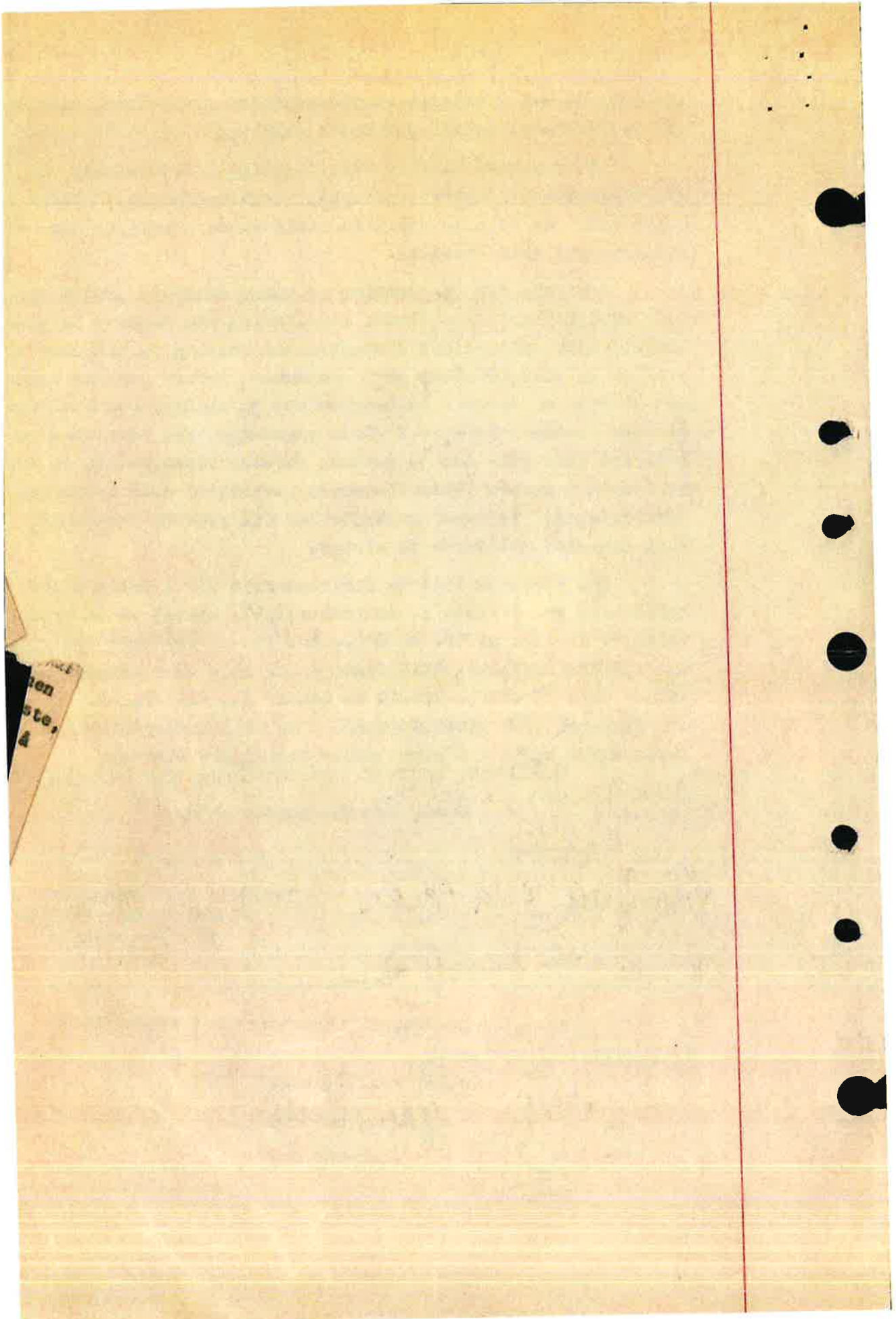
Thor Furuholmen  
(sign.)

Foranstående kontraktspartnere har underskrevet dokumentet i mitt nærvær.

Oslo, den 29. august 1958.

*Olav Strøm*

O.r.sakfører







Kartverket

EIE SANDVIKA  
KINOVEIEN 9A  
1337 SANDVIKA

Bestiller: drift@websystemer.as  
Deres referanse: 36-24-0384 (Marketa Nigg)  
Vår referanse: 3525658/24407049  
Bestilling: C3 2024-07-02 (2) 20

Dato  
02.07.2024

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

<b>Dok.nr.:</b> 3371	<b>Embete:</b> 100	<b>Registrert:</b> 6.3.1974	<b>Rettsstiftelse:</b> DIVERSE PÅTEGNING
-------------------------	-----------------------	--------------------------------	---

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

<b>Knr.</b> 3201 BÆRUM	<b>Gnr.</b> 11	<b>Bnr.</b> 714	<b>Fnr.</b> 0	<b>Snr.</b> 0
---------------------------	-------------------	--------------------	------------------	------------------

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

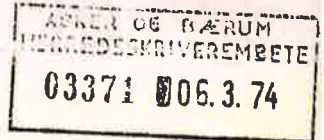
Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing

[www.kartverket.no](http://www.kartverket.no)

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom  
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss  
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01  
E-post: [tinglysing@kartverket.no](mailto:tinglysing@kartverket.no) Organisasjonsnummer: 971 040 238





TILLEGSAVTALE

til festekontrakt av 29. august 1958 mellom eierne av Høvik gård, gnr. 11 bnr. 28, og ingeniør Thor Furuholmen vedrørende gnr. 11 bnr. 695.

1. Grunneieren samtykker til at eiendommene gnr. 11 bnr. 710, 712, 714 og 715 oppdeles i like mange seksjoner som det er leiligheter (84) og at HØVIKVOLLEN A/S overdrar disse med tilhørende andel av festeretten til beboerne.
2. Ved overskjøtingen skal beboerne vedta solidaransvar for sameiets festeavgift. Det forutsettes at avgiften som tidligere betales gjennom felles forretningsfører.
3. Grunneierens panterett til sikkerhet for skyldig festeavgift begrenses til kr. 1.500,- pr. seksjon, med prioritet etter bankmessig bevilgede førsteprioritetslån.

O s l o, den 28. februar 1974

For Høviksameiet :

For Høvikvollen A/S :

B.A. Butenschøn (sign.)  
Erik Plahte ( sign.)  
Erik M. Plahte (sign.)

Einar Bache (sign.)  
Kjell Pettersen (sign.)

Vi bekrefter at B.A. Butenschøn, Erik Plahte, og Erik M. Plahte som har undertegnet dette dokument i mitt nærvær er over 20 år.

Oslo, den 28. februar 1974

Arne Sannæs (sign.)  
F. 11.11.1914  
Bekkelibakken 8, Oslo

Aud Stang (sign.)  
F. 5.11.1927  
Gabelsgt. 1, Oslo 2.

Jeg bekrefter at Einar Bache og Kjell Pettersen, som har undertegnet dette dokument i mitt nærvær er over 20 år. De kan etter vedtektene tegne for Høvikvollen A/S.

Oslo, den 28. februar 1974  
Tormod Lange (sign.)

F. 24.10.1907.  
Adr.: Rosenkrantzgt. 22, OSLO-1.



Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Sandvika Eiendomsmegling AS.	Oppdragsnr.	36240384	
Adresse	Fjordveien 69B			
Postnr.	1363	Sted	Høvik	
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn		
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver		
Når kjøpte du boligen?	2021	Hvor lenge har du bodd i boligen?	3 år og 3 måneder	Har du bodd i boligen siste 12 mnd? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	IF	Polise/avtalenr	SP3706781	
Selger 1 Fornavn	Madelene	Etternavn	Lindegaard	
Selger 2 Fornavn	Håkon Johansen	Etternavn	Lindegaard	

## SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

### EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

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

Nei  Ja Kommentar

#### 2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Bærum Mur & Flis AS, Fornebu VVS, KG Installasjon AS, Saym AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Bad ble totalrenovert i regi av forrige eier i 2016/2017, dusjsone ble fuget på nytt i juli 2024 av Saym AS

#### 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

Nei  Ja

Firmanavn

Bærum Mur & Flis AS, Fornebu VVS, KG Installasjon AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Det ble byttet sluk og lagt smøremembran i 2016/2017

#### 2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei  Ja Kommentar

Ferdigattest fra Bærum Kommune er gitt

#### 2.3 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja Kommentar

Ferdigattest fra Bærum Kommune er gitt

#### 3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

Nei  Ja Kommentar

#### 4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

BTS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Hovedstamme til avløp samt avgreninger til leilighet ble fornyet med strøppe i regi av sameie.

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

Nei  Ja Kommentar

6. **Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?**  
 Nei  Ja Kommentaar
7. **Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**  
 Nei  Ja Kommentaar
8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**  
 Nei  Ja Kommentaar
9. **Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**  
 Nei  Ja Kommentaar
10. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**  
 Nei  Ja Kommentaar
11. **Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**  
 Nei  Ja Kommentaar
12. **Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**  
 Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  
Firmanavn   
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
13. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.**  
 Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  
Firmanavn   
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 13.1 **Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**  
 Nei  Ja Kommentaar
14. **Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**  
 Nei  Ja Kommentaar
15. **Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**  
 Nei  Ja Kommentaar
16. **Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?**  
 Nei  Ja Kommentaar
17. **Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.**  
 Nei  Ja
- 17.1 **Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**  
 Nei  Ja Kommentaar
18. **Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**  
 Nei  Ja Kommentaar
19. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**  
 Nei  Ja Kommentaar
20. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?**  
 Nei  Ja
- 20.1 **Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**

Nei  Ja Kommentar

**21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.**

Nei  Ja Kommentar

**21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

Nei  Ja Kommentar

**22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**

Nei  Ja Kommentar

**23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?**

Nei  Ja Kommentar

**24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?**

Nei  Ja Kommentar

**25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?**

Nei  Ja Kommentar

## SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I

### SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

**26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?**

Nei  Ja Kommentar

**27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?**

Nei  Ja Kommentar

**28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

## TILLEGGSKOMMENTAR

Vegger i alle rom + tak i gang og på begge soverom malt i 2021 av maler. Kjøkkenet ble pusset opp i 2016.

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikrings-selskapet, 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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende 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.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillere kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet 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.

**For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).**

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

[buysure.no/boligselgerforsikring](https://buysure.no/boligselgerforsikring)

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår



Sandvika Eiendomsmegling AS  
EIE Sandvika v/Marketa Nigg  
Kinoveien 9A, 1337 SANDVIKA  
E-post: WM264\_3001308@usermail.webmegler.no

Deres ref.: 264/3001308/36-24-0384 fjordveien 69b Vår ref.: 6774-69-096

Dato: 01.07.2024

### Megleropplysninger

Boligselskap: Høvikvollen Eierseksjonssameie  
Organisasjonsnr: 929848454  
Seksjonseier: Westegaard, Madelene  
Medeier: Lindegaard, Håkon  
Leilighetsnummer: 096  
Adresse: Fjordveien 69, 1363 HØVIK  
Seksjonsnummer: 96  
Gnr. 11  
Bnr. 710

### Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring- polisenummer SP5333094.1.1.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.
- Høvikvollen Eierseksjonssameie innkrever i tillegg utflyttings-/innflyttingsgebyr, kr. 1 500,- for henholdsvis kjøper og selger ved et eierskifteoppgjør totalt kr. 3 000,- pr eierskifte).
- Sameiet ble reseksjonert i 2023 fra 6 til 1 sameie. Tidligere navn var Høvikvollen AS.
- På hjemmesiden til sameiet finnes mye nyttig informasjon. Adressen er <https://hovikvollen.com>

### Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

### Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totalt felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 017,00,-

#### Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	3 017,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

### Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	42,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	17 564,-
Gjeld:	0,-

### Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Ingen lån registrert for leilighet.

**Kontaktinformasjon:**

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Ulf Karlsen tlf.22 98 14 15 ev. pr. e-post: [ulf.karlsen@obos.no](mailto:ulf.karlsen@obos.no). For øvrige spørsmål, ta kontakt med Avdeling Eierskifte på tlf: 22 86 56 00, eller pr. e-post: [eierskifte@obos.no](mailto:eierskifte@obos.no).

**Annen informasjon:**

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

**Melding fra megler ved salg:**

Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Vidar Grette, e-post: [hovikvollen-eierseksjonssameie@styrommet.no](mailto:hovikvollen-eierseksjonssameie@styrommet.no)

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: [eierskifte@obos.no](mailto:eierskifte@obos.no).

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Styrets kontakinfo: [hovikvollen-eierseksjonssameie@styrommet.no](mailto:hovikvollen-eierseksjonssameie@styrommet.no)

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

**Elektronisk kommunikasjon:**

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til [reservasjon.oef@obos.no](mailto:reservasjon.oef@obos.no)

**Priser og gebyrer p.t.:**

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr. 5 525,- inkl. mva.

Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via [www.infoland.no](http://www.infoland.no), se pris på bestillingen.

Eierskiftegebyr er kr 6 385,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

## tjenester 2024

Tjenester	Pris inkludert mva.
<b>Megleropplysninger:</b>	
Meglerpakke 1 med energimerke via Ambita Infoland	4 560 kr
Meglerpakke 1 via Ambita Infoland	3 875 kr
Meglerpakke 2 via Ambita Infoland	2 650 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 000 kr
<b>Eierskifter:</b>	
Borettslag / Sameier	6385 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 789 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	9 688 kr
Parkeringsplass, uten dokumenter	825 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 650kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	7 981 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 385 kr
<b>Notering:</b>	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 000 kr
<b>Pantattest Boligaksjeselskap:</b>	
Bestilling via Ambita Infoland	370 kr
<b>Andre tjenester:</b>	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 277, og 0,8 R = kr 1 022)	5 750 kr

# Høvikvollen Eierseksjonssameie

Fjordveien 59 - 69

## **HUSORDENSREGLER**

Vedtatt i årsmøte 13.4.2023

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

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

Reglene er et supplement til boligsameiets vedtekter.

Alle må bidra til at Husordensreglene etterleves



## Innhold

<b>1. BEBOELSE</b> .....	<b>3</b>
<b>2. STØY</b> .....	<b>3</b>
<b>3. SKADER OG FORSIKRING</b> .....	<b>3</b>
<b>4. BRUK AV BALKONGER</b> .....	<b>4</b>
<b>5. BRANNVERN</b> .....	<b>4</b>
<b>6. SØPPEL</b> .....	<b>4</b>
<b>7. PLENKLIPP OG VASK</b> .....	<b>4</b>
<b>8. KJELLERBODER</b> .....	<b>5</b>
<b>9. DUGNAD</b> .....	<b>5</b>
<b>10. DYREHOLD</b> .....	<b>5</b>
<b>11. PARKERING</b> .....	<b>5</b>
<b>12. BRUDD PÅ ORDENSREGLENE</b> .....	<b>5</b>
<b>13. ENDRING AV HUSORDENSREGLENE</b> .....	<b>5</b>

## 1. Beboelse

Leiligheten er den enkeltes bolig, og man skal opptre slik at det ikke er til sjenanse eller ulempe for andre.

Det må ikke luftes gjennom entrédør og ut i oppgangen. Søndag- og helligdager må det ikke tørkes tøy ute.

Det er forbudt å røyke innendørs i fellesarealene.

## 2. Støy

Alle seksjonseierne oppfordres til å opptre hensynsfullt overfor de øvrige seksjonseierne.

- Det skal være stille i sameiet mellom kl. 23.00 og 08.00 på hverdager, og lørdager og søndager mellom kl. 24.00 og 08.00. I dette tidsrommet må det ikke spilles høy musikk eller gjennomføres andre høylytte aktiviteter. Det skal ikke benyttes vaskemaskiner, tørketromler eller andre støyende maskiner i tidsrommet kl. 22.00 til 08.00.
- Ved oppussing av egen seksjon skal det utvises tilbørlig hensyn til naboene. Støyende oppussingsarbeider skal begrenses til tidsrommet kl. 08.00 til 18.00 på hverdager, og mellom kl. 10.00 og 16.00 på lørdager. Søndager og helligdager skal det være stille.
- Alt arbeid som medfører støy (boring, banking osv.) skal varsles i oppgangene i blokka minimum 1 uke i forveien.
- All unødig støy i trappeoppgangene må unngås. Barnelek og opphold i oppgangene er ikke tillatt.

## 3. Skader og forsikring

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

- Seksjonseier holdes ansvarlig for frostskafer forårsaket av manglende oppvarming.
- Ved plutselig rørbrudd skal stoppekran i leilighet og aktuell kran i kjeller straks stenges, og rørlegger tilkalles. Naboer og styret varsles.
- Meld straks fra til styret hvis det oppdages skader i seksjonen.
- Meld straks fra til styret hvis det oppdages skadedyr i seksjonen.
- Sørg for å holde luftekanaler åpne for å unngå fukt- og kondensskader.
- Sameiet har felles forsikring for skader på bygning og vanlig fastmontert utstyr. Denne forsikringen dekker blant annet skader som forårsakes av en plutselig og uforutsett hendelse. Når skade oppstår, er man forpliktet til å begrense skadeomfanget og melde fra umiddelbart.

Seksjonseierne må selv forsikre eget innbo og løsøre.

#### **4. Bruk og vedlikehold av balkonger/verandaer**

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

Balkonger samt våre fellesområder må ikke benyttes til lagring av personlige gjenstander eller søppel.

Sengeklær, tepper, matter m.m. må ikke ristes fra vinduer, balkonger eller inne i oppgangene.

Ta hensyn til de øvrige beboerne/naboer ved bruk av grill på balkongen. Kun gass- og elektrisk grill er tillatt.

#### **5. Brannvern**

Kommunens brannforskrifter sier at det ikke skal oppbevares personlige eiendeler i trappehus og oppganger, eller på utsiden av egen inngangsdør.

I trappehus/under trapp kan oppbevares barnevogn/rullator og lignende som er i daglig bruk.

Sportsutstyr, leker og andre personlige gjenstander skal ikke plasseres i trappehus, men i egen leilighet eller bod.

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

#### **6. Søppel**

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

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

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

#### **7. Plenklipp og vask**

Plenklipping utføres av firma som styret har inngått avtale med.

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

## 8. Kjellerboder

Kjellerboder er den enkeltes seksjonseiers eiendom. Det er dens enkeltes seksjonseier ansvar å holde yttervegger fri og sikre tilstrekkelig lufting.

Det forefinnes også en felles bod for hver oppgang, der man kan lagre sportsutstyr og leker for barn. Hver blokk kan også innrede deler av vaskerom/fellesrom etter ønske fra flertallet.

## 9. Dugnad

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

## 10. Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. Eier av boenheten skal informere skriftlig til naboene i oppgangen før anskaffelse av dyrehold.

På sameiets eiendom er det båndtvang hele året. Husdyreiere må påse at dyrene ikke gjør fra seg på fellesarealene (og sørge for at slikt fjernes med det samme). Mating av fuglene på balkongene eller på bakken er ikke tillatt, grunnet skadedyrplage,

## 11. Parkering

De boenheter som disponerer egen garasje plass i parkeringshuset oppfordres til å benytte disse hvis seksjonseier/leietaker disponerer bil. Dette gjelder også ved utleie.

Kjøretøy skal ikke parkeres i stikkveiene. Av- og pålessing ved inngangene er tillatt. Kommunens hjemmehjelps tjeneste skal kunne korttids-parkere innerst i stikkveien under oppdrag hos beboere.

## 12. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene anses som mislighold, og vil kunne medføre misligholdsbeføyelser.

## 13. Endring av husordensreglene

Årsmøtet vedtar endring av husordensreglene med alminnelig flertall.



# Høvikvollen Eierseksjonssameie

Fjordveien 59 - 69

## HUSORDENSREGLER

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

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

Reglene er et supplement til boligsameiets vedtekter.

Alle må bidra til at Husordensreglene etterleves



# Høvikvollen Sameie

Beboere i sentrum

## 1. Beboelse i et fellesskap

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

## 2. Støy og adferd

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

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

## 3. Skader og forsikring

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

- Seksjonseier holdes ansvarlig for frostskafer forårsaket av manglende oppvarming.
- Ved plutselig rørbrudd skal stoppekran i leilighet og aktuell kran i kjeller straks stenges, og rørlegger tilkalles. Naboer og styret varsles.
- Meld straks fra til styret hvis det oppdages skader i seksjonen.
- Meld straks fra til styret hvis det oppdages skadedyr i seksjonen.
- Sørg for å holde luftkanaler åpne for å unngå fukt- og kondensskader.
- Sameiet har felles forsikring for skader på bygning og vanlig fastmontert utstyr. Denne forsikringen dekker blant annet skader som forårsakes av en plutselig og uforutsett hendelse. Når skade oppstår, er man forpliktet til å begrense skadeomfanget og melde fra umiddelbart.

Seksjonseierne må selv forsikre eget innbo og løsøre.

#### **4. Bruk og vedlikehold av balkonger/verandaer**

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

Balkonger samt våre fellesområder må ikke benyttes til lagring av personlige gjenstander eller søppel.

Sengeklær, tepper, matter m.m. må ikke ristes fra vinduer, balkonger eller inne i oppgangene.

Ta hensyn til de øvrige beboerne/naboer ved bruk av grill på balkongen. Kun gass- og elektrisk grill er tillatt.

#### **5. Brannvern**

Kommunens brannforskrifter sier at det ikke skal oppbevares personlige eiendeler i trappehus og oppganger, eller på utsiden av egen inngangsdør.

Under trappen i trappehuset kan det oppbevares barnevogn/rullator og lignende som er i daglig bruk.

Sportsutstyr, leker og andre personlige gjenstander skal ikke plasseres i trappehus, men i egen leilighet eller bod.

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

#### **6. Sjøppel**

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

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

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

#### **7. Plenklipp og vask**

Plenklipping utføres av firma som styret har inngått avtale med.

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

## 8. Kjellerboder

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

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

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

## 9. Dugnad

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

## 10. Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. Eier av boenheten skal informere skriftlig (lapp i postkassen) til naboene i oppgangen før anskaffelse av dyrehold.

Sameiet følger kommunens regler for båndtvang.

Husdyr-eiere må påse at dyrene ikke gjør fra seg på fellesarealene (og sørge for at slikt avfall fjernes med det samme).

Mating av fuglene på balkongene eller på bakken er ikke tillatt, grunnet skadedyr-plage.

## 11. Parkering og kjøring i stikkveiene

De boenheter som disponerer egen garasjeplass i parkeringshuset oppfordres til å benytte disse hvis seksjonseier/leietaker disponerer bil. Dette gjelder også ved utleie.

Kjøretøy skal ikke parkeres i stikkveiene. Kortere parkering for av- og pålessing ved inngangene er tillatt. Ut- og innkjøring i stikkveiene skal ikke skje mellom kl 23:00 og 08:00.

Hjemmehjelps-tjenesten skal kunne korttids-parkere innerst i stikkveien under oppdrag hos beboere.

## **12. Brudd på ordensreglene**

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

## **13. Endring av husordensreglene**

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

**HØVIKVOLLEN  
Eierseksjonssameie**

**SØKNAD OM GODKJENNELSE AV OVERDRAGELSE**

Fjordveien .....

seksjon.....

**OPPLYSNINGER OM SELGER**

Navn:.....

Adresse:.....

Ny adresse:.....

Tlf:..... Dato for fraflytting:.....

Dato for kontraktsgnering.....Dato for overdragelse.....

**OPPLYSNINGER OM NY EIER**

**Kjøper 1:**.....

Nåværende adresse:.....

Fødselsdato:..... Tlf:.....

.

Epost:.....

**Kjøper 2:**.....

Nåværende adresse:.....

Fødselsdato:..... Tlf:.....

Epost:.....

Dato for innflytting:..... Antall i husholdningen:.....

Andre opplysninger .....

Jeg tiltrer de ovenfor meddelte opplysninger og har gjort meg kjent med vedtektene, samt husordensreglene for sameiet.

Dato:.....

Kjøper 1

Kjøper 2

Forretningsfører: OBOS Eiendomsforvaltning AS, godkjenner denne overdragelsen med følgende underskrifter iht. Fullmakt fra styret

Dato:.....

## **VEDTEKTER FOR HØVIKVOLLEN EIERSEKSJONSSAMEIE**

Vedtatt på konstituerende møte 13.04.2023

### **1 Sameiets navn, opprettelse og formål**

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

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

### **2 Eiendommen**

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

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

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

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

### **3 Rettslig rådighet over seksjonen**

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

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

### **4 Bruken av bruksenhetene og fellesarealene**

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

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

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

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

## 5 Vedlikehold og omkostninger

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som for eksempel.

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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



## **6 Fordeling av felleskostnader og ansvar utad**

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet med tilleggsdel.

Felleskostnadene skal fordeles i henhold til sameiebrøken, med mindre annet går frem av disse vedtektene, eller særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten eller forbruket for den enkelte bruksenhet. Kostnader til kabel-TV/internett fordeles likt per boligseksjon (Sameiets grunnavtale).

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot en eller flere seksjonseiere for sameiets felles forpliktelser. Styret fastsetter størrelsen på de å konto-beløpene som den enkelte seksjonseier skal betale forskuddsvis hver måned (felleskostnadene).

Den enkelte seksjonseier hefter for sameiets felles ansvar og forpliktelser i henhold til sin sameierbrøk.

## **7 Lovbestemt og vedtektsbestemt panterett**

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

## **8 Årsmøtet**

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

### *8.1 Berammelse og innkalling*

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

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

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

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

## 8.2 Deltakere

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

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

## 8.3 Ledelse og protokoll

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

## 8.4 Stemmeberegning og flertallskrav

I årsmøtet regnes stemmer etter antall fremmøtte eierseksjoner, hver fremmøtt eierseksjon har én stemme. Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

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

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

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

## 8.5 Inhabilitet i årsmøtet

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

- a) et søksmål mot seg selv eller sin nærstående
- b) sitt eget eller sin nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot personen selv eller dennes nærstående

#### 8.6 *Saker som behandles i det ordinære årsmøtet*

Det ordinære årsmøtet skal

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

### 9 **Styret**

#### 9.1 *Styrets oppgaver og myndighet*

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

Avgjørelser som skal tas av et vanlig flertall i årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfellet.

#### 9.2 *Valg av styre*

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

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

#### 9.3 *Styremøter*

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Protokollen underskrives ved møtets avslutning eller senere.

#### 9.4 *Inhabilitet*

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

#### 9.5 *Representasjon og rettigheter*

Styret representerer seksjonseierne i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. I slike saker blir seksjonseierne forpliktet ved underskrift av styrets leder og et styremedlem i fellesskap. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret og rettigheter og plikter som ellers

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

## **10 Mindretallsvern**

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

## **11 Forretningsfører og entreprenører**

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

## **12 Regnskap og revisjon**

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

## **13 Mislighold**

### *13.1 Pålegg om salg*

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Et pålegg om salg skal gis skriftlig og skal opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis seksjonseieren ikke etterkommer pålegget innen en gitt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn 6 måneder fra pålegget er mottatt. Hvis pålegget ikke er etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg.

### *13.2 Krav om fravikelse*

Hvis en seksjonseiers oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige eiere og brukere, kan styret kreve fravikelse av brukenheten etter reglene i tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

Denne regelen kommer også til anvendelse overfor brukere som ikke er seksjonseiere.

## **14 Andre bestemmelser**

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

Herværende vedtekter for Høvikvollen Eierseksjonssameie er fremlagt og godkjent i Stiftelsesmøte avholdt på Høvik den 13.04.2023.

VEDTEKTER FOR

## HØVIKVOLLEN EIERSEKSJONSSAMEIE

### 1 Sameiets navn, opprettelse og formål

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

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

### 2 Eiendommen

Sameiet fester tomtgrunnen og eier bebyggelsen på gnr. 11 bnr. 714 i Bærum kommune.

Eiendommen er bebygd med 6 boligbygninger. I tillegg fester sameiet en ideell 1/2 av gnr. 11 bnr. 717 i Bærum kommune.

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

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

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

### 3 Rettslig rådighet over seksjonen

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

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

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

Utleie av seksjon skal registreres hos forretningsfører gjennom eget skjema.

### 4 Bruken av bruksenhetene og fellesarealene

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

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

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

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

## 5 Vedlikehold og omkostninger

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som for eksempel.

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

## **6 Fordeling av felleskostnader og ansvar utad**

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet med tilleggsdel.

Felleskostnadene skal fordeles i henhold til sameiebrøken, med mindre annet går frem av disse vedtektene, eller særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten eller forbruket for den enkelte bruksenhet.

Kostnader til kabel-TV/internett fordeles likt per boligseksjon (Sameiets grunnavtale).

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

Den enkelte seksjonseier hefter for sameiets felles ansvar og forpliktelser i henhold til sin sameierbrøk.

## **7 Lovbestemt og vedtektsbestemt panterett**

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

## **8 Årsmøtet**

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

### *8.1 Berammelse og innkalling*

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

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

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

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

### 8.2 Deltakere

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

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

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

### 8.3 Ledelse og protokoll

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

### 8.4 Stemmeberegning og flertallskrav

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

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

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

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

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

### 8.5 Inhabilitet i årsmøtet

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

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



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

#### *8.6 Saker som behandles i det ordinære årsmøtet*

Det ordinære årsmøtet skal

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

### **9 Styret**

#### *9.1 Styrets oppgaver og myndighet*

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

Avgjørelser som skal tas av et vanlig flertall i årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfellet.

#### *9.2 Valg av styre*

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

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

#### *9.3 Styremøter*

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Protokollen underskrives ved møtets avslutning eller senere.

#### *9.4 Inhabilitet*

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

### 9.5 *Representasjon og rettigheter*

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

## 10 **Mindretallsvern**

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

## 11 **Forretningsfører og entreprenører**

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

## 12 **Regnskap og revisjon**

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

## 13 **Mislighold**

### 13.1 *Pålegg om salg*

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Et pålegg om salg skal gis skriftlig og skal opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis seksjonseieren ikke etterkommer pålegget innen en gitt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn 6 måneder fra pålegget er mottatt. Hvis pålegget ikke er etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg.

### 13.2 *Krav om fravikelse*

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

Denne regelen kommer også til anvendelse overfor brukere som ikke er seksjonseiere.

## 14 **Andre bestemmelser**

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

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

## VEDTEKTER FOR

# HØVIKVOLLEN EIERSEKSJONSSAMEIE

### 1 Sameiets navn, opprettelse og formål

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

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

### 2 Eiendommen

Sameiet fester tomtgrunnen og eier bebyggelsen på gnr. 11 bnr. 714 i Bærum kommune.

Eiendommen er bebygd med 6 boligbygninger. I tillegg fester sameiet en ideell 1/2 av gnr. 11 bnr. 717 i Bærum kommune.

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

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

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

### 3 Rettslig rådighet over seksjonen

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

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

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

Utleie av seksjon skal registreres hos forretningsfører gjennom eget skjema.

### 4 Bruken av bruksenhetene og fellesarealene

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

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

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

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

## 5 Vedlikehold og omkostninger

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som for eksempel.

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

## **6 Fordeling av felleskostnader og ansvar utad**

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet med tilleggsdel.

Felleskostnadene skal fordeles i henhold til sameiebrøken, med mindre annet går frem av disse vedtektene, eller særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten eller forbruket for den enkelte bruksenhet.

Kostnader til kabel-TV/internett fordeles likt per boligseksjon (Sameiets grunnavtale).

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

Den enkelte seksjonseier hefter for sameiets felles ansvar og forpliktelser i henhold til sin sameierbrøk.

## **7 Lovbestemt og vedtektsbestemt panterett**

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

## **8 Årsmøtet**

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

### *8.1 Berammelse og innkalling*

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

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

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

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

### 8.2 Deltakere

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

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

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

### 8.3 Ledelse og protokoll

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

### 8.4 Stemmeberegning og flertallskrav

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

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

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

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

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

### 8.5 Inhabilitet i årsmøtet

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

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

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

#### *8.6 Saker som behandles i det ordinære årsmøtet*

Det ordinære årsmøtet skal

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

### **9 Styret**

#### *9.1 Styrets oppgaver og myndighet*

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

Avgjørelser som skal tas av et vanlig flertall i årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfellet.

#### *9.2 Valg av styre*

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

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

#### *9.3 Styremøter*

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Protokollen underskrives ved møtets avslutning eller senere.

#### *9.4 Inhabilitet*

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

### *9.5 Representasjon og rettigheter*

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

## **10 Mindretallsvern**

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

## **11 Forretningsfører og entreprenører**

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

## **12 Regnskap og revisjon**

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

## **13 Mislighold**

### *13.1 Pålegg om salg*

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Et pålegg om salg skal gis skriftlig og skal opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis seksjonseieren ikke etterkommer pålegget innen en gitt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn 6 måneder fra pålegget er mottatt. Hvis pålegget ikke er etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg.

### *13.2 Krav om fravikelse*

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

Denne regelen kommer også til anvendelse overfor brukere som ikke er seksjonseiere.

## **14 Andre bestemmelser**

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

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



# Høvikvollen Eierseksjonssameie

Fjordveien 59 - 69

## **HUSORDENSREGLER**

Vedtatt i årsmøtet 28.05.2024

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

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

Reglene er et supplement til boligsameiets vedtekter.

Alle må bidra til at Husordensreglene etterleves



## Innhold

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

## 1. Beboelse i et fellesskap

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

## 2. Støy og adferd

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

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

## 3. Skader og forsikring

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

- Seksjonseier holdes ansvarlig for frostskafer forårsaket av manglende oppvarming.
- Ved plutselig rørbrudd skal stoppekran i leilighet og aktuell kran i kjeller straks stenges, og rørlegger tilkalles. Naboer og styret varsles.
- Meld straks fra til styret hvis det oppdages skader i seksjonen.
- Meld straks fra til styret hvis det oppdages skadedyr i seksjonen.
- Sørg for å holde luftkanaler åpne for å unngå fukt- og kondensskader.
- Sameiet har felles forsikring for skader på bygning og vanlig fastmontert utstyr. Denne forsikringen dekker blant annet skader som forårsakes av en plutselig og uforutsett hendelse. Når skade oppstår, er man forpliktet til å begrense skadeomfanget og melde fra umiddelbart.

Seksjonseierne må selv forsikre eget innbo og løsøre.

#### **4. Bruk og vedlikehold av balkonger/verandaer**

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

Balkonger samt våre fellesområder må ikke benyttes til lagring av personlige gjenstander eller søppel.

Sengeklær, tepper, matter m.m. må ikke ristes fra vinduer, balkonger eller inne i oppgangene.

Ta hensyn til de øvrige beboerne/naboer ved bruk av grill på balkongen. Kun gass- og elektrisk grill er tillatt.

#### **5. Brannvern**

Kommunens brannforskrifter sier at det ikke skal oppbevares personlige eiendeler i trappehus og oppganger, eller på utsiden av egen inngangsdør.

Under trappen i trappehuset kan det oppbevares barnevogn/rullator og lignende som er i daglig bruk.

Sportsutstyr, leker og andre personlige gjenstander skal ikke plasseres i trappehus, men i egen leilighet eller bod.

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

#### **6. Søppel**

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

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

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

#### **7. Plenklipp og vask**

Plenklipping utføres av firma som styret har inngått avtale med.

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

## 8. Kjellerboder

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

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

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

## 9. Dugnad

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

## 10. Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. Eier av boenheten skal informere skriftlig (lapp i postkassen) til naboene i oppgangen før anskaffelse av dyrehold.

Sameiet følger kommunens regler for båndtvang.

Husdyr-eiere må påse at dyrene ikke gjør fra seg på fellesarealene (og sørge for at slikt avfall fjernes med det samme).

Mating av fuglene på balkongene eller på bakken er ikke tillatt, grunnet skadedyrplage.

## 11. Parkering og kjøring i stikkveiene

De boenheter som disponerer egen garasje plass i parkeringshuset oppfordres til å benytte disse hvis seksjonseier/leietaker disponerer bil. Dette gjelder også ved utleie.

Kjøretøy skal ikke parkeres i stikkveiene. Kortere parkering for av- og pålessing ved inngangene er tillatt. Ut- og innkjøring i stikkveiene skal ikke skje mellom kl 23:00 og 08:00.

Hjemmehjelps-tjenesten skal kunne korttids-parkere innerst i stikkveien under oppdrag hos beboere.

## **12. Brudd på ordensreglene**

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

## **13. Endring av husordensreglene**

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

# **Velkommen til Høvikvollen Sameie Informasjon til beboere**

## **INNHold**

- 1. Introduksjon**
- 2. Kontaktpersoner – Styret og blokk-kontakter**
- 3. Brantilløp eller vannlekkasje – Hva gjør du**
  - **Brannsikkerhet**
  - **Vannlekkasje**
  - **Når vannlekkasje er et faktum**
- 4. Rehabilitering og oppussing av leilighet – krav og registrering**
  - **Kjøkken, bad toalett**
  - **Peis eller ovn**
  - **Skifte av markiser**
  - **Elektriske anlegg - hovedsikringer**
- 5. Vedlikeholdsinstruks for balkong-gulv**
- 6. Fryseboks/ kjøleskap i kjellerbod - registrering**
- 7. Bruk av felles vaskerom - registrering**
- 8. Lading av el-sykkel/ el-sparkesykkel**
- 9. Bestilling av skilt - registrering**
- 10. Melding om utleie av leilighet - registrering**
- 11. Vedlegg**

## 1. INTRODUKSJON

Dette notatet inneholder informasjon som ikke fremkommer i vedtekter og husordensregler. Det er allikevel viktig informasjon som handler om sikkerhet og forpliktelser i vårt sameie. Sammen med notatet følger diverse vedlegg, se oversikt nederst.

## 2. KONTAKTPERSONNER – STYRET OG BLOKK-KONTAKTER

På oppslagstavlene i hver oppgang står en oversikt over styrets medlemmer og de respektive ansvarsområdene.

Her følger en oversikt over styremedlemmer for styreåret 2024-2025:

- |  |                 |
|--|-----------------|
| • Styreleder Vidar Grette, Fjordveien 65A        | Tlf. 900 67 725 |
| • Styremedlem Kirsten Omang, Fjordveien 59B      | Tlf. 977 77 237 |
| • Styremedlem Bjørn Andvig, Fjordveien 65A       | Tlf. 991 45 350 |
| • Styremedlem Jan Erik Reenskaug, Fjordveien 67B | Tlf. 481 42 802 |
| • Styremedlem Kristin Johansen, Fjordveien 69A   | Tlf. 916 40 310 |

Her følger oversikt over kontaktpersoner i tillegg til styret i blokkene Fjordveien 59 og 61:

- |                                    |                 |
|------------------------------------|-----------------|
| • Fjordveien 59: Knut-Erik Regnell | Tlf. 468 58 446 |
| • Fjordveien 61: Jan Østby         | Tlf. 986 68 808 |

## 3. BRANNTILLØP ELLER VANNLEKKASJE, HVA GJØR DU?

Sikkerhet for mennesker og dyr er overordnet alt annet. Høvikvollen Sameie har et aktivt HMS-arbeid og gjennomfører regelmessig ettersyn i fellesområder og rundt bygningene våre.

Se for øvrig oppslag på oppslagstavlene.

### • Brannsikkerhet - Brannalarm og brannvarsling

Det er den enkelte seksjonseiers ansvar å sørge for at elektrisk anlegg i leilighet er i henhold til krav og forskrifter, og at man er spesielt årvåken ved bruk av ildsted og åpen flamme/stearinlys.

I hver trappeoppgang er et brannvarslingsanlegg med varslingssensorer i kjellere og øverst i trappehuset. Det står en utførlig og enkel branninstruks ved varslingspanel ved siden av postkassene.

### • Vannlekkasje – Forebygging og håndtering

Det er den enkelte seksjonseiers ansvar å gjøre vedlikehold for å unngå vannlekkasjer av enhver art. Dette innebærer regelmessig rensing av sluk og avløp, sikre at kraner enkelt kan stenges og at rør, kraner, WC og koblinger er i god stand. Varmtvannsbereder må IKKE være svekket, bør skiftes etter 15-20 års levetid.

- Du MÅ kjenne til din egen stoppekran for vannledningen inne i leiligheten – og å kunne stenge vannet.



- Du MÅ kjenne til stoppekran i taket i kjellergangen for henholdsvis venstre og høyre side av oppgangen – og kunne stenge vannet.

Er du i tvil om hvor kraner befinner seg eller hva du må/bør gjøre med vedlikehold av vann og avløp, spør snarest en i styret eller kontaktperson i blokken.

- **Når vannlekkasje er et faktum**

1. Steng din egen vannstoppekran.
2. Steng stoppekran i kjelleren – hver kran er merket – høyre og venstre side.
3. Ring Rørleggervakta – Bærum – tlf 23 12 65 50. Oppgi at du er en del av Høvikvollen Sameie og din eksakte adresse – blokk og oppgang.
4. Gi beskjed til dine naboer over/ under om lekkasje og at vannet er avstengt.
5. Kontakt **Forsikringsselskapet If Forsikring** på telefon 21 49 24 00. Igjen – oppgi at du er en del av Høvikvollen Sameie. Det er forsikringsselskapet som skal vurdere skaden.
6. Kontakt deretter styreleder i Høvikvollen Sameie – se liste - eller send e-post til: [hovikvollen@styrommet.no](mailto:hovikvollen@styrommet.no)

#### 4. REHABILITERING OG OPPUSSING AV LEILIGHETEN

Det er den enkelte seksjonseier som er ansvarlig for alle endringer og tiltak som gjøres i den enkelte leilighet, og som skal sikre at arbeid som berører egen og felles infrastruktur gjennomføres av registrert og godkjent entreprenør. Seksjonseier er ansvarlig for å oppbevare dokumentasjon på gjennomførte endringer.

Seksjonseier er også ansvarlig for å gi nabovarsel i god tid, med tanke på støy og slag-plager i blokken.

Styret i Høvikvollen Sameie skal godkjenne tiltak om endringer i leiligheten som gjelder kjøkken, bad og toalett samt peis eller ovn. Dersom du/dere ønsker å utføre rehabilitering eller endringer i leiligheten innenfor nevnte områder, må dere fylle ut skjema for registrering. Dette for å sikre at det forefinnes oversikt over utførte endringer.

- **Kjøkken, Baderom og toalett**

Rehabilitering av kjøkken, bad og toalett innebærer som oftest både endringer i vann- og avløpsrør, og i tillegg kan det være pigging og muring som kan berøre elektriske rørledninger som ligger i gulv og vegger.

Firmaer som skal gjennomføre jobben må være godkjent våtroms-bedrift, og inneha ansvarsrett for rørleggerarbeid. De og dere må kontakte styret i forkant for å få angitt kritiske forhold i infrastrukturen.

Styret skal ha melding om rehabilitering på vedlagt skjema senest **14 dager** før arbeidet starter.

- **Peis eller ovn**

Alle pipeløp ble rehabilitert i 2004 med stålrør. Det er kun kvalifisert varmeforhandler/peismurer som kan installere ny peis eller ovn i leiligheten. En ny ovn/peis må ha et røykrør som er tilpasset pipeløpets diameter, og montering må skje slik at man unngår problemer med feiing og trekk i pipeløpet. Parafinbrenner eller pelletsovn kan IKKE installeres.

Styret skal ha melding om rehabilitering på vedlagt skjema senest **14 dager** før arbeidet starter.

- **Skifte av markiser**

Det ønskes et helhetlig preg på fasaden av våre blokker. Styret har derfor vedtatt at det ved skifte av markiser skal benyttes en felles farge på markiseduken:

Kvalitetsduk (for eks. Rex markiser) med farge Grå 314 028 (Ref. Markisehuset AS)

- **Elektriske anlegg – hovedsikringer**

Det er begrenset kapasitet på inntakssikringer. Dette er forskjellig i hhv Fjordveien 59-61-63 (3x32A) og i Fjordveien 65-67-69 (2x32A).

## 5. VEDLIKEHOLDSINSTRUKS BALKONG-GULV

(Fra CONSOLVO, som totalrehabiliterte balkonger i 2012)

Det viktigste bidrag for å bevare betongkonstruksjoner og gulvbelegg best mulig og lengst mulig er å sørge for å rengjøre innside av vegger og gulv i egen balkong regelmessig.

Sot, smuss, blomsterrester og løv skaper grobunn for sopp og råte, og vil over tid bryte ned den beskyttende malingsoverflaten.

Årlig rengjøring vår/høst vil forlenge vedlikeholds-intervallene og bevare en fin overflate. Pass på at avrennings-sluket er åpent og fritt for løv og skitt. Rengjøring utføres med vanlige husholdningsvaskemidler.

Det frarådes sterkt å legge flisgulv på gulv i veranda, da dette vil kunne forårsake fukt- og frostskafer i den underliggende betongen som til dels er svært porøs.

På samme måte vil kunstgress-tepper eller tilsvarende tette matter kunne binde opp fuktighet over lengre tid og bidra til å skade den underliggende betongen.

Dersom man har lagt løse tre-gulv eller tre-brikker på gulvet, bør disse løftes og gulvet rengjøres et par ganger i året for å fjerne rusk og planterester.

## 6. FRYSEBOKS/ KJØLESKAP I KJELLERBOD

Om du har strømuttak i kjellerboden, kan du ha en fryser/kjøleskap i boden. Dine fellesutgifter vil økes med kr 25,- pr mnd.

Styret skal ha melding på vedlagt skjema.

## 7. BRUK AV FELLES VASKEROM

Felles vaskerom er under avvikling. Det innebærer at vaskemaskiner og tørketromler ikke blir reparert eller fornyet når de går i stykker. De som ønsker å benytte de maskinene som fortsatt er virksomme, må registrere seg og vil bli belastet med kr. 800,- pr år.

Styret skal ha melding på vedlagte skjema.

## **8. LADING AV EL- SYKKEL/ EL- SPARKESYKKEL**

Lading av batterier til el-sykkel og el-sparkesykkel representerer en brannfare. Lading skal IKKE skje i kjellerområder, fellesbod eller privat bod, men i egen leilighet under oppsyn.

## **9. BESTILLING AV SKILT**

Postkasseskilt og skilt til ringetablå ved blokkens inngangsdør bestilles gjennom styret.

Se vedlagt skjema

## **10. MELDING OM UMLEIE AV LEILIGHET**

Styret i Høvikvollen Sameie har ansvar for alle beboere i alle 126 leiligheter. Styret og forretningsfører må derfor til enhver tid ha oversikt over alle beboerne.

Eier av leiligheten har ansvar for å meddele styret og forretningsfører om utleie, og med kontaktopplysninger til leietaker(e).

Styret skal ha melding på vedlagte skjema.

## **11. VEDLEGG**

**Husordensregler Høvikvollen Sameie**

**Vedtekter Høvikvollen Sameie**

**Kontaktpersoner i styret samt andre nyttige kontakter**

**Skjema for Rehabilitering/ endringer i leiligheten**

**Skjema for installasjon av kjøkeskap/ fryseboks i kjellerbod**

**Skjema for bruk av felles vaskerom**

**Skjema for bestilling av skilt**

**Skjema for utleie av leiligheten**

## KONTAKTLISTE STYRET HØVIKV

Verv/ adresse	Kontakt info	TLF	Ansvar
Styreleder 65 A	Vidar Grette <a href="mailto:vidargrette@gmail.com">vidargrette@gmail.com</a>  Styrets E-postadresse: <a href="mailto:Hovikvollen@styrommet.no">Hovikvollen@styrommet.no</a>	90067725	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fors</li> <li>• Jurid</li> <li>• regn</li> <li>• Kon</li> <li>• VIB</li> <li>• Vike</li> </ul>
Styremedlem 59 B	Kirsten Omang <a href="mailto:kirsten.omang@gmail.com">kirsten.omang@gmail.com</a>	97777237	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Eier</li> <li>• Nav</li> <li>• Velk</li> <li>• Ved</li> <li>• Opp</li> <li>• Kon</li> </ul>
Styremedlem 67 B	Jan Erik Reenskaug <a href="mailto:jer@abbl.no">jer@abbl.no</a>	48142802	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mel</li> <li>• Felle</li> <li>• Sam</li> <li>• Eno</li> </ul>
Styremedlem 65 A	Bjørn Andvig <a href="mailto:bjorn@andvig.no">bjorn@andvig.no</a>	91145350	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Byg</li> <li>• Dør</li> <li>• Call</li> <li>• Vak</li> <li>• Van</li> </ul>
Styremedlem 69 A	Kristin Johansen <a href="mailto:krjoh57@gmail.com">krjoh57@gmail.com</a>	91640310	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Con</li> <li>• Høv</li> <li>• Kon</li> <li>• Kon</li> <li>• HM</li> <li>• Opp</li> </ul>

**sområder**

sikringssaker  
diske forhold  
nskap /økonomi.  
takt mot Høvikåsen sameiet.  
*BO / hjemmeside,*  
*en Fiber/Altibox*

skifter/ Utleie,  
neskilt postkasse og callinganlegg  
komstmappe til nye eiere.  
*tektekter og husordensregler*  
*oslag/info til beboerne*  
takt mot Parkeringshuset.

deskjema for endringer i leilighet; Bad/WC, Balkong, Peis/ovn, Kjøkken.  
es elektrisk anlegg  
nfunns kontakt med eksterne partnere  
va/ Energieffektivisering

ningsvedlikehold  
er, nøkkel og låser – hoveddører  
inganlegg  
tmestertjeneste.  
n og avløp

tainerleie Franzefoss,  
rik Verk Vel.  
takt trappevask.  
*mmunale tjenester (inkl Renovasjonsordningen og Feier)*  
S  
*oslag/info til beboerne*

**BRANN: 110**



**POLITI: 110**



**AMBULANSE: 113**



**Vannlekkasjer, døgnavakt for akutte situasjoner: Rørleggervakta – Bærum –  
Telefon: 23 12 65 50**

**Arbeider som skal dekkes av fellesskapet må bestilles av styret**

**Tjenestene kan også brukes privat:**

Vaktmester	Asker & Bærum Vaktmesterkompani	67150088	<a href="mailto:post@abvk.no">post@abvk.no</a> døgnavakt for akutte situasjoner
Rørlegger	Bærum Rørleggerbedrift (vi har rammeavtale med firmaet)	67517570	<a href="mailto:e-post@baerumror.no">e-post@baerumror.no</a> Døgnavakt ved akutte situasjoner
Elektriker	AS Watt Elektroentreprenør (vi har rammeavtale med firmaet)	23035890	Terje Andersen, 909 95 195, <a href="mailto:terje@watt.no">terje@watt.no</a> Andreas Kallhovd, 909 98 153, <a href="mailto:andreas@watt.no">andreas@watt.no</a>
Callinganlegg -service	Assistent Partner (vår samarbeidspartner for callinganlegget)	48101100	<a href="mailto:post@assistentpartner.no">post@assistentpartner.no</a> Daniel Nymo, 977 95 990, <a href="mailto:daniel@assistentpartner.no">daniel@assistentpartner.no</a>
Brannvarslere oppgang	Norsk Brannvern, Mjøndalen (Tilsyn med fellesanlegg)	90517456/ 32273528	<a href="mailto:post@norskbrannvern.no">post@norskbrannvern.no</a>
Bredbånd, dekoder mm	Viken Fiber Kundeservice (Nett/TV leverandør)	02414	<a href="http://www.vikenfiber.no">www.vikenfiber.no</a>
Dørlåser - ytterdører -	Asker Lås AS	46803020	<a href="mailto:kontor@askerlaas.no">kontor@askerlaas.no</a> Morten Hermansen, 405 49 405
Forretnings fører	Hammersborg Eiendomsforvaltning (OBOS) v/ Ulf B. Karlsen, <a href="mailto:karlsen@hbef.no">karlsen@hbef.no</a>	95804422  22867590	Forvaltning, økonomi og regnskap, eieroversikter og nøkkelbestillinger

**Høvikvollen Sameiet har bygningsforsikring i Forsikringselskapet IF –**

**Polise nummer. SP 370 6781**

**Ved brann, ulykker og vannlekkasjer skal styreleder kontaktes i etterkant,  
for arkivering av rapporter, kontroll og eventuelle forsikringsaker.**

# Melding om utleie av leilighet

- **Opplysninger om eier**

Eiers navn: \_\_\_\_\_

Eiers faste adresse:

Eiers kontaktopplysninger: Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

- **Opplysninger om leietaker(e)**

Ansvarlig leietakers navn: \_\_\_\_\_

Leietakers kontaktopplysninger: Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Samlet antall personer som skal bo i leiligheten: \_\_\_\_\_

Eier bekrefter at leietaker har mottatt Husordensregler og satt seg inn i disse.

Eier er innforstått med at styret kan kreve leieforholdet avsluttet ved brudd på Husordensreglene.

Dato: \_\_\_\_\_ Underskrift eier: \_\_\_\_\_

Vi/jeg bekrefter at vi kjenner Husordensreglene og vil følge disse.

Dato: \_\_\_\_\_ Underskrift leietaker: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_ Underskrift leietaker: \_\_\_\_\_

Meldingen sendes til Forretningsfører – Obos v/Ulf Karlsen, [ulf.karlsen@obos.no](mailto:ulf.karlsen@obos.no)

Med kopi til styret i Høvikvollen Sameie, [hovikvollen@styrerrommet.no](mailto:hovikvollen@styrerrommet.no)

28.05.2024

Høvikvollen Eierseksjonssameie v/ styret

<b>REHABILITERING OG ENDRINGER I LEILIGHET</b>	
Leilighet – Blokk – Seksjonsnummer:	
Eier av leiligheten:	
Telefon:	E-post:
Beskrivelse av hva som skal gjøres	
Navn og kontaktopplysninger til firma som skal utføre arbeidet	
Naboer i oppgangen er varslet – setter opp oppslag	
Dato og underskrift fra eier:	

Meldingen sendes styret i Høvikvollen Sameie, [hovikvollen@styrerrommet.no](mailto:hovikvollen@styrerrommet.no)

28.05.2024

Høvikvollen Eierseksjonssameie v/ styret



# Melding om plassering av fryser/ kjøleskap i kjellerbod

Navn: \_\_\_\_\_

Adresse: Fjordveien \_\_\_\_\_

Dato og underskrift fra eier: \_\_\_\_\_

Meldingen sendes styret i Høvikvollen Sameie, [hovikvollen@styrerommet.no](mailto:hovikvollen@styrerommet.no)

28.05.2024

Høvikvollen Eierseksjonssameie v/ styret

## Melding om bruk av felles vaskerom

Navn: \_\_\_\_\_

Adresse: Fjordveien \_\_\_\_\_

Dato og underskrift fra eier: \_\_\_\_\_

Meldingen sendes styret i Høvikvollen Sameie, [hovikvollen@styrerommet.no](mailto:hovikvollen@styrerommet.no)

28.05.2024

Høvikvollen Eierseksjonssameie v/ styret

## Skjema for bestilling av skilt

Navn: \_\_\_\_\_

Adresse: Fjordveien \_\_\_\_\_

Navn på postkasse: \_\_\_\_\_

Navn på ringeklokke: \_\_\_\_\_

Dato og underskrift fra eier: \_\_\_\_\_

Meldingen sendes styret i Høvikvollen Sameie, [hovikvollen@styrerommet.no](mailto:hovikvollen@styrerommet.no)

28.05.2024

Høvikvollen Eierseksjonssameie v/ styret



# Årsmøte 2024

**Innkalling / Årsrapport / Regnskap**

S.nr. 6774

Høvikvollen Eierseksjonssameie

# Velkommen til årsmøte i Høvikvollen Eierseksjonssameie

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

## Dato for årsmøtet:

28. mai 2024 kl. 18:30, Høvik verk skole.

## Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

## Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkalling og sakliste.
5. Styrets Årsberetning for 2023
6. Årsregnskap for 2023
7. Fastsettelse av honorarer
8. Røykeforbud
9. Vedtekter og husordensregler
10. Enova planer for perioden 2025 -
11. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Høvikvollen Eierseksjonssameie**

Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Vidar Grette er valgt.

---

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

---

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

---

Sak 4

## Godkjenning av møteinnkalling og saksliste.

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Møtet er innkalt i hht lovens frister for eierseksjonssameier.

**Styrets innstilling**

Innkalling og den oppsatte dagsorden godkjennes.

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen og saksliste godkjennes. Møtet ble erklært lovlig satt.

---

Sak 5

## Styrets Årsberetning for 2023

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Årsberetningen ble gjennomgått.

**Styrets innstilling**

Årsberetningen for 2023 godkjennes.

**Forslag til vedtak**

Årsberetningen for 2023 godkjennes.

**Vedlegg**

1. Styretsårsberetning 2023.pdf

---

Sak 6

## Årsregnskap for 2023

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Årsregnskap for 2023 ble gjennomgått.

**Styrets innstilling**

Årsregnskapet godkjennes. Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

## Forslag til vedtak

Årsregnskap for 2023 godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

## Vedlegg

2. 6774 Årsregnskap 2023 til innkalling.pdf

3. Signert revisjonsberetning 6774.pdf

---

Sak 7

## Fastsettelse av honorarer

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 235 000,-

## Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 235.000,-

---

Sak 8

## Røykeforbud

### Forslag fremmet av:

Fredrik Valo

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Røyking i sameiet er et problem. Hvis noen røyker på balkongen, ut av vindu eller i direkte nærhet av bygget er det til direkte sjenanse for andre beboere.

Ved røyking på balkong / fra vindu bidrar det til røykelukt inne i andre leiligheter, ubehag å bruke balkong og det blir nødvendig å stenge vinduer og tilluftsventilasjon.

Gitt at barn, og voksne, ønsker å bruke balkong, være hjemme med åpent vindu, la den nyfødte sove ute, og spise middag på kjøkkenet uten røykelukt, er det naturlig å forby røyking i direkte avslutning til sameiets boligbygg ved å ta det inn i husordensregler.

Den enkelte velger å røyke eller ikke, men det skal ikke være til sjenanse for andre - spesielt ikke hjemme i egen bolig.

Hva Bærum kommune har for bestemmelser er helt uinteressant. Det er mulig å velge hva sameiet ønsker. Beboere i sentrum. Dette må det stemmes over i årsmøte. Vil bli tatt opp uansett.

### Styrets innstilling

Styret avviser forslaget. Sameiet følger norsk røykelov.



### **Forslag til vedtak**

Innføre i husordensregler at røyking i direkte avslutning til boligbygg, spesielt på balkong eller ut av vinduer, ikke er tillatt.

---

Sak 9

## **Vedtekter og husordensregler**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

### **Forslag til vedtak**

Nye reviderte husordensregler og vedtekter godkjennes.

### **Vedlegg**

4. Vedtekter endringer til årsmøtet 28.05.2024.pdf

5. Husordensregler endringer til årsmøtet 28.05.2024.pdf

---

Sak 10

## **Enova planer for perioden 2025 -**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Styreleder Vidar Grette la frem Høvikvollens sameiestyrets informasjon og planer for Enova tiltak for perioden 2024 og fremover

### **Styrets innstilling**

Styret ber om et mandat til å starte prosessen med innhenting av løsninger, priser og fremdrift. Styret vil innkalle alle beboerne til et ekstraordinært årsmøte, hvor innstillingen fra styrets legges frem og vi stemmer over hvilke tiltak som skal prioriteres. Styret har en stort ønske om at å bruke beboerne som ikke sitter i styret til å hjelp/støtte hvis en slik kompetanse eksisterer i sameiet.

### **Forslag til vedtak**

Styret ber om et mandat til å starte prosessen med innhenting av løsninger, priser og fremdrift. Styret vil innkalle alle beboerne til et ekstraordinært årsmøte, hvor innstillingen fra styrets legges frem og vi stemmer over hvilke tiltak som skal prioriteres. Styret har en stort ønske om at å bruke beboerne som ikke sitter i styret til å hjelp/støtte hvis en slik kompetanse eksisterer i sameiet.

---

Sak 11

## Valg av tillitsvalgte

Marie- Laure Legouy har gjennomført sin styremedlems perioden og ønsker ikke gjenvalg.

Per Johan Edwinson har gjennomført 1 år av sine 2 år som styremedlem og ønsker å tre ut av styret etter årsmøtet.

### Innstilling

Styret innstiller Bjørn Andvig som styremedlem for 1 år

Styret innstiller Kirsten Omang som styremedlem for 1 år

### Roller og kandidater

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Bjørn Andvig
  - Kirsten Omang
-

## HØVIKVOLLEN EIERSEKSJONSSAMEIE

### STYRETS ÅRSBERETNING 2023

#### 1. Tillitsvalgte

Etter Stiftelses møte 13.3.2023 så styret for perioden 2023 – 2024 slik ut:

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

Ansvarsområdene til de enkelte styremedlemmene er angitt på oppslaget som henger på alle tavlene, samt på [VIBBO](#). Hjemmesiden [Hovikvollen.com](http://Hovikvollen.com), brukes kun til ekstern informasjon.

#### 2. Forretningsførsel, revisjon, forsikring mv

Forretningsførselen for 2023 er utført av OBOS Eiendomsforvaltning as ved **Ulf Karlsen**. Selskapets revisor er fra xx.yy.zzzz **BDO Revisjon**.

Eiendommene er fullverdiforsikret i **IF Forsikring** (polisenr SP 3706781). Egenandelen for skader er kr. 10 000.

Andre servicefunksjoner ivaretas av en rekke firmaer som Høvikvollen AS har utviklet samarbeid med over tid. Oppdatert oversikt finner du på oppslagstavlen i [VIBBO](#).

#### 3. Eiendommene og organisering

Høvikvollen Eierseksjonssameie er et Sameie (929 848 454) etter eierseksjonsloven med formål å drifte boligeiendommene gnr.11, bnr. 710-715, garasjetomten gnr.11 bnr.717 og friarealet gnr11 bnr. 695 i Bærum Kommune.

Tomtene er festet fra Høvik Sameie fram til 2057 og har et samlet areal på 30 877 kvm.

Boligeiendommene utgjør 6 blokker med til sammen 126 seksjoner.

#### 4. Eierskifter/utleie

Følgende seksjoner har skiftet eier i perioden fra forrige årsberetning til **06.05.2024**, da denne årsberetningen ble godkjent av styret:

Tidligere eier	Ny eier

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

#### 5. Styrets Arbeid

Året 2023 har vært preget av omorganisering av Høvikvollen AS og de seks blokkene til et felles Eierseksjons-Sameie. De juridiske prosesser knyttet til dette er svært krevende, og både hele styret, sameieledere og hver enkelt sameier er blitt involvert og fulgt opp.

Styret har lagt ned betydelig arbeid med justering av sameiets vedtekter og husordensregler, og fordelt arbeidsoppgavene til styremedlemmene som får ansvar for den videre innkjøring og drift. Styret har etablert OBOS sin App VIBBO som en kommunikasjonsplattform mot beboerne. Styret har også tatt i bruk styrerommet som er et oppfølgingsprogram for å forenkle styrearbeidets daglige arbeid og rutiner.

Parallelt med de formelle prosesser, har det vært ivaretatt løpende drift og vedlikehold som vanlig. Det klart største prosjektet i 2023 har vært å fullføre utskifting av loftluker i alle oppgangene slik at dette ble i henhold til branntekniske krav. Det ble også skiftet hovedvannkran i F-59 samt endre/skiftet ut kloakkrør i F65 fra sameiets egen kum til offentlig rørnett. Og det ble i tillegg skiftet ut deler av vannledningen ved F59 der trerøtter hadde gjort skade.

Sameiet har i samarbeid med Høvikåsen Sameie også etablert en ny plass ved parkeringshuset for glass og metall container.

Styret har siden stiftelsesmøte i april 2023 avholdt 7 styremøter, samt et informasjonsmøte for beboerne på Høvik verk skole.

I korte trekk gir disse punktene en oversikt over styrets arbeid fra august 23 til april 24:

- Løpende kontakt med samarbeidspartnere, først og fremst
  - Vaktmester (ABVK),
  - Assistentpartner (dører og dørlås),
  - Norsk Brannvern (alarmsystem, sensorer i felles oppgang og kjellere),
  - Flishogger`n (bistand ved **større** rørproblemer og lekkasjer)
  - Bærum Kommune, renovasjon – ved overfylte eller ikke tømte beholdere pga. snø eller annen blokkering
  - Oksana renhold
  - Viken fiber/altibox
  - Forsikringsselskapet - If.
- Løpende vedlikeholdsoppgaver som ødelagte dørlåser, lamper, utslitte vannlåser o.l.
- Løpende kontakt med mange eiere ifm små og store saker.
- Registrere og følge opp at firmaer som står for oppussingen meldt inn via «Meldeskjemaene» er seriøse.
- Godkjenne alle leilighetsoverdragelser, gjennom fullmakt til forretningsfører.

Det har ikke vært meldt om noen vannskader gjennom det siste perioden.

Det er fortsatt den enkeltes ansvar å påse at røropplegget fra egen leilighet fram til hovedstammen ikke gror igjen og er i god stand. Regelmessig rens av spesielt kjøkkenavløp og **avløp i baderom** kan ikke understrekes sterkt nok.

I forbindelse med fotograferingen av avløp videre ut gjennom bunnrør og kommunalt avløp, **er det oppdaget** et par problemer med rør som har «satt seg» i terrenget, hvor det dels er brudd eller lommer der avløpsavfall samler seg og kan forårsake tilstopping. Det er blitt skiftet **avløpsrør utenfor** F65, hvor setningssskader har vært påfallende.

Det ble samtidig skiftet hoved vannkran i F 61. Dette medførte en ganske stor gravejobb. Samtidig som de var til stede med sin maskinpark fikk vi etablert en oppstillingsplass for glass og metall container ved nedkjøringen til P huset.

I høst hadde vi flere tilfeller av overfylte papirsøppelkasser, dette var en meget utfordrende og skitten jobb som dels styremedlemmer og dels ABVK har utført. Dette påførte i tillegg sameiet en del ekstrakostnader fra kommunen.

#### *Vedlikehold av bygningsmassen / generelt vedlikeholdsarbeid*

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

#### *Prioriterte oppgaver for 2024*

Styret har ikke planlagt noen større vedlikeholdsoppgaver for 2024. Men det skal både kartlegges om og hvordan vi kan etterisolere og male opp panelveggene og eventuelt iverksette energibesparende tiltak. Det er avsatt kr 607 000 til øvrig, uforutsett løpende vedlikeholdsarbeid.

## 6. Informasjonsarbeidet mellom styret og beboere

Styret oppdaterer VIBBO kontinuerlig og målet er at det meste av informasjon vedrørende for eksempel vedlikehold skal ligge der: [VIBBO.no](http://VIBBO.no).

Styret nås på epostadressen: [styrommet@hovikvollen.no](mailto:styrommet@hovikvollen.no)

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

## 7. Helse, Miljø og Sikkerhet (HMS)

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

Systematisk internkontroll inneholder bl.a. oppgaver som skal gjennomføres hvert år innenfor feltene informasjon, renhold, sikkerhetsarbeid, brannvern, brannsikkerhet og dugnad.

Planen revideres etter hver Generalforsamling.

Revidert versjon legges ut på nettsidene etter avholdt Årsmøte i mai 2024.

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

Styret har i informasjonsskriv vedlagt i den lille julegaven anmodet eierne om å skifte batteri i egne røykvarslere i forbindelse med den internasjonale røykvarslerdagen 1. desember.

Feieren AS feier skorsteinene og foretar kontroll av peis/ovn i den enkelte leilighet, henholdsvis hvert 4. år. Styret vil understreke at det er i alles interesse at feieren får adgang til å utføre arbeidet sitt. En defekt pipe eller peis er en sikkerhetsrisiko for hele blokken, ikke bare den enkelte leilighet. Vi har som angitt tidligere en utfordring med pipeløp i F-63.

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

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

## 8. Ansatte/arbeidsmiljø

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

## 9. Likestilling

Høvikvollen Eierseksjonssameie tilstreber likestilling ved valg av styremedlemmer.

## 10. Ytre miljø

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

## 11. Økonomi/budsjett

Resultatregnskapet for 2023 viser et overskudd på kr **kr 713 759,-** (mot budsjettet xxxxxx). Avviket skyldes at det er gjort tilpasninger for å få overført inntekter og aktiva fra Høvikvollen AS til Høvikvollen Eierseksjonssameie. Dette var både et resultat av kontinuitet mellom selskapene og av skattemessige årsaker for sameiet og beboerne.

Gjennom flere år har Høvikvollen AS bygget opp egenkapitalen i selskapet. Men for 2024 har det vært nødvendig å justere opp felleskostnader med 10%. Grunnen til dette er at de kommunale kostnadene har økt med 31,7% i snitt. Selv med de økte kostnadene jobber styret med et ambisiøst budsjett for 2024 som skal gi et overskudd på kr 147 000,-.

Ellers skal det meste være forklart i notene til regnskapet. Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet for 2023 eller selskapets stilling pr 31.12.2023. Årsregnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift. Selskapet har en sunn økonomisk stilling. Likviditeten er tilfredsstillende.



**Høvik, 06.05.2024**

Vidar Grette  
Styreleder

Bjørn Andvig  
styremedlem

Kristin Johansen  
styremedlem

Jan Erik Reenskaug  
styremedlem

Marie-Laure Legouy  
styremedlem

Kirsten Omang  
styremedlem

Per Johan Edwinson  
Styremedlem



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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 266 850	0	0	4 976 000
Vaskeri		0	0	0	5 000
Andre inntekter	3	3 005	0	0	20 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>2 269 855</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5 001 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader		0	0	0	-27 000
Styrehonorar		0	0	0	-235 000
Revisjonshonorar	4	-31 810	0	0	-24 000
Forretningsførerhonorar		-43 673	0	0	-196 000
Konsulenthonorar	5	-152 210	0	0	-75 000
Drift og vedlikehold	6	-415 048	0	0	-617 000
Forsikringer		-58 078	0	0	-467 000
Festeavgift		0	0	0	-440 000
Kommunale avgifter	7	-442 506	0	0	-1 342 000
Energi/fyring	8	-16 768	0	0	-180 000
TV-anlegg/bredbånd		-169 500	0	0	-527 000
Andre driftskostnader	9	-226 504	0	0	-709 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 556 096</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-4 839 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>713 759</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>162 000</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	25 466	0	0	5 000
Finanskostnader		0	0	0	-20 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>25 466</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-15 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>739 225</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>147 000</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		739 225	0		
Udekket tap		0	-766 561		

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

BALANSE

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Langsiktige fordringer	11	286 523	0
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>286 523</b>	<b>0</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		68 899	0
Forskuddsbetalte kostnader		174 235	0
Andre kortsiktige fordringer	12	43 169	0
Kontanter		82 041	0
Driftskonto OBOS-banken		390 815	0
Driftskonto OBOS-banken II		1 062 953	0
Sparekonto Nordea		593 287	0
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 415 399</b>	<b>0</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 701 922</b>	<b>0</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		2 517 348	0
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>2 517 348</b>	<b>0</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		174 412	0
Leverandørgjeld		-7 451	0
Annen kortsiktig gjeld	13	17 613	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>184 574</b>	<b>0</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 701 922</b>	<b>0</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, \_\_. \_\_. 2024

Styret i Høvikvollen Eierseksjonssameie

Vidar Grette

Bjørn Andvig

Marie-Laure Legouy

Kirsten Omang

Per Johan Edwinson

Jan Erik Reenskaug

Kristin Johansen



**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**ANSATTE**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

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

Felleskostnader	2 262 850
Fryseboks	4 000
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 266 850</b>

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

Gebyr	3 000
Ørekorleksjon	5
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>3 005</b>

**NOTE: 4****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 31 810. Beløpet gjelder revisjon for både 2022 og 2023.

**NOTE: 5****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-120 960
Andre konsulenthonorarer	-31 250
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-152 210</b>

**NOTE: 6****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-328 357
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-70 467
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-15 625
Kostnader dugnader	-599
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-415 048</b>

**NOTE: 7****KOMMUNALE AVGIFTER**

Renovasjonsavgift	42 739
Kommunale avgifter	-485 245
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-442 506</b>

**NOTE: 8****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-16 768
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-16 768</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-15 274
Håndverktøy	-5 365
Vaktmestertjenester	-113 314
Renhold ved firmaer	-85 140
Andre fremmede tjenester	-529
Andre kontorkostnader	-1 464
Bank- og kortgebyr	-2 711
Velferdskostnader	-2 704
Tap på fordringer	-4
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-226 504</b>

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 415
Renter av driftskonto i OBOS-banken, Høvikollen AS	3 872
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	489
Renter av sparekonto i Nordea	19 690
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>25 466</b>

**NOTE: 11****LANGSIKTIGE FORDRINGER**

Lån til Høvik Sameie	286 523
<b>SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>286 523</b>

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

**NOTE: 12****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Oppgjør Bærum Kommune	42 739
Avsatt kundereskontro	430
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>43 169</b>

**NOTE: 13****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyr og fakturaomkostninger	-35
Til gode kundereskontro	-17 578
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>17 613</b>

## Resultatanalyse 2023

### Høvikvollen Eierseksjonssameie

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
<b>Driftsinntekter</b>				
Innkrevde felleskostnader	2 266 850	0	-2 266 850	100 %
Andre inntekter	3 005	0	-3 005	100 %
<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>2 269 855</b>	<b>0</b>	<b>-2 269 855</b>	<b>100 %</b>
<b>Driftskostnader</b>				
Revisjonshonorar	-31 810	0	31 810	100 %
Forretningsførerhonorar	-43 673	0	43 673	100 %
Konsulenthonorar	-152 210	0	152 210	100 %
Drift og vedlikehold	-415 048	0	415 048	100 %
Forsikringer	-58 078	0	58 078	100 %
Kommunale avgifter	-442 506	0	442 506	100 %
Energi/fyring	-16 768	0	16 768	100 %
TV-anlegg/bredbånd	-169 500	0	169 500	100 %
Andre driftskostnader	-226 504	0	226 504	100 %
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>-1 556 096</b>	<b>0</b>	<b>1 556 096</b>	<b>100 %</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>713 759</b>	<b>0</b>	<b>-713 759</b>	<b>100 %</b>
<b>Finansinntekter/-kostnader</b>				
Finansinntekter	25 466	0	-25 466	100 %
<b>Res. finansinnt./-kostnader</b>	<b>25 466</b>	<b>0</b>	<b>-25 466</b>	<b>100 %</b>
<b>Årsresultat</b>	<b>739 225</b>	<b>0</b>	<b>-739 225</b>	<b>100 %</b>

## Uavhengig revisors beretning

### Til generalforsamlingen i Høvikvollen Eierseksjonssameie

#### Konklusjon med forbehold

Vi har revidert årsregnskap til Høvikvollen Eierseksjonssameie.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>Balanse per 31. desember 2023</li><li>Resultatregnskap for 2023</li><li>Kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per 31. desember 2023</li><li>Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>Oppfyller årsregnskapet, med unntak av virkningen av forholdet som er omtalt i avsnittet "Grunnlag for konklusjonen med forbehold", gjeldende lovkrav og</li><li>Gir årsregnskapet, med unntak av virkningen av forholdet som er omtalt i avsnittet "Grunnlag for konklusjonen med forbehold", et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</li></ul>
---	--

#### Grunnlag for konklusjonen med forbehold

Høvikvollen AS har en kontantkasse på kr 82 041 i balansen per 31. desember 2023. Vi har ikke vært i stand til å innhente tilstrekkelig og hensiktsmessig revisjonsbevis for eksistensen av det regnskapsførte beløpet for kontantkassen. Vi har følgelig ikke vært i stand til å fastslå hvorvidt det kunne være behov for å justere dette beløpet.

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 selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon med forbehold.

#### Konklusjon om årsberetningen

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

#### Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

### **Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet**

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

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

# PENNEO

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

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

## Urkedal, Hans Petter

### Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-05-21 10:48:53 UTC



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 bekrefte at dette dokumentet er originalen?

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>



VEDTEKTER FOR

## HØVIKVOLLEN EIERSEKSJONSSAMEIE

### 1 Sameiets navn, opprettelse og formål

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

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

### 2 Eiendommen

Sameiet fester tomtgrunnen og eier bebyggelsen på gnr. 11 bnr. 714 i Bærum kommune.

Eiendommen er bebygd med 6 boligbygninger. I tillegg fester sameiet en ideell 1/2 av gnr. 11 bnr. 717 i Bærum kommune.

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

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

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

### 3 Rettslig rådighet over seksjonen

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

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

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

Utleie av seksjon skal registreres hos forretningsfører gjennom eget skjema.

### 4 Bruken av bruksenhetene og fellesarealene

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

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

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

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

## 5 Vedlikehold og omkostninger

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som for eksempel.

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

## **6 Fordeling av felleskostnader og ansvar utad**

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet med tilleggsdel.

Felleskostnadene skal fordeles i henhold til sameiebrøken, med mindre annet går frem av disse vedtektene, eller særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten eller forbruket for den enkelte bruksenhet.

Kostnader til kabel-TV/internett fordeles likt per boligseksjon (Sameiets grunnavtale).

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

Den enkelte seksjonseier hefter for sameiets felles ansvar og forpliktelser i henhold til sin sameierbrøk.

## **7 Lovbestemt og vedtektsbestemt panterett**

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

## **8 Årsmøtet**

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

### *8.1 Berammelse og innkalling*

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

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

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

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

### 8.2 Deltakere

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

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

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

### 8.3 Ledelse og protokoll

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

### 8.4 Stemmeberegning og flertallskrav

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

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

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

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

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

### 8.5 Inhabilitet i årsmøtet

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

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

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

#### *8.6 Saker som behandles i det ordinære årsmøtet*

Det ordinære årsmøtet skal

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

### **9 Styret**

#### *9.1 Styrets oppgaver og myndighet*

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

Avgjørelser som skal tas av et vanlig flertall i årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfellet.

#### *9.2 Valg av styre*

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

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

#### *9.3 Styremøter*

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Protokollen underskrives ved møtets avslutning eller senere.

#### *9.4 Inhabilitet*

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

### 9.5 *Representasjon og rettigheter*

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

## 10 **Mindretallsvern**

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

## 11 **Forretningsfører og entreprenører**

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

## 12 **Regnskap og revisjon**

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

## 13 **Mislighold**

### 13.1 *Pålegg om salg*

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Et pålegg om salg skal gis skriftlig og skal opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis seksjonseieren ikke etterkommer pålegget innen en gitt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn 6 måneder fra pålegget er mottatt. Hvis pålegget ikke er etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg.

### 13.2 *Krav om fravikelse*

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

Denne regelen kommer også til anvendelse overfor brukere som ikke er seksjonseiere.

## 14 **Andre bestemmelser**

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

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

# Høvikvollen Eierseksjonssameie

Fjordveien 59 - 69

## HUSORDENSREGLER

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

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

Reglene er et supplement til boligsameiets vedtekter.

Alle må bidra til at Husordensreglene etterleves



# Høvikvollen Sameie

Beboere i sentrum

## 1. Beboelse i et fellesskap

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

## 2. Støy og adferd

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

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

## 3. Skader og forsikring

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

- Seksjonseier holdes ansvarlig for frostskafer forårsaket av manglende oppvarming.
- Ved plutselig rørbrudd skal stoppekran i leilighet og aktuell kran i kjeller straks stenges, og rørlegger tilkalles. Naboer og styret varsles.
- Meld straks fra til styret hvis det oppdages skader i seksjonen.
- Meld straks fra til styret hvis det oppdages skadedyr i seksjonen.
- Sørg for å holde luftkanaler åpne for å unngå fukt- og kondensskader.
- Sameiet har felles forsikring for skader på bygning og vanlig fastmontert utstyr. Denne forsikringen dekker blant annet skader som forårsakes av en plutselig og uforutsett hendelse. Når skade oppstår, er man forpliktet til å begrense skadeomfanget og melde fra umiddelbart.

Seksjonseierne må selv forsikre eget innbo og løsøre.



#### **4. Bruk og vedlikehold av balkonger/verandaer**

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

Balkonger samt våre fellesområder må ikke benyttes til lagring av personlige gjenstander eller søppel.

Sengeklær, tepper, matter m.m. må ikke ristes fra vinduer, balkonger eller inne i oppgangene.

Ta hensyn til de øvrige beboerne/naboer ved bruk av grill på balkongen. Kun gass- og elektrisk grill er tillatt.

#### **5. Brannvern**

Kommunens brannforskrifter sier at det ikke skal oppbevares personlige eiendeler i trappehus og oppganger, eller på utsiden av egen inngangsdør.

Under trappen i trappehuset kan det oppbevares barnevogn/rullator og lignende som er i daglig bruk.

Sportsutstyr, leker og andre personlige gjenstander skal ikke plasseres i trappehus, men i egen leilighet eller bod.

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

#### **6. Sjøppel**

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

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

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

#### **7. Plenklipp og vask**

Plenklipping utføres av firma som styret har inngått avtale med.

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

## 8. Kjellerboder

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

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

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

## 9. Dugnad

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

## 10. Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. Eier av boenheten skal informere skriftlig (lapp i postkassen) til naboene i oppgangen før anskaffelse av dyrehold.

Sameiet følger kommunens regler for båndtvang.

Husdyr-eiere må påse at dyrene ikke gjør fra seg på fellesarealene (og sørge for at slikt avfall fjernes med det samme).

Mating av fuglene på balkongene eller på bakken er ikke tillatt, grunnet skadedyr-plage.

## 11. Parkering og kjøring i stikkveiene

De boenheter som disponerer egen garasjeplass i parkeringshuset oppfordres til å benytte disse hvis seksjonseier/leietaker disponerer bil. Dette gjelder også ved utleie.

Kjøretøy skal ikke parkeres i stikkveiene. Kortere parkering for av- og pålessing ved inngangene er tillatt. Ut- og innkjøring i stikkveiene skal ikke skje mellom kl 23:00 og 08:00.

Hjemmehjelps-tjenesten skal kunne korttids-parkere innerst i stikkveien under oppdrag hos beboere.

## **12. Brudd på ordensreglene**

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

## **13. Endring av husordensreglene**

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

## Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 28.05.24

Selskapsnummer: 6774 Selskapsnavn: Høvikvollen Eierseksjonssameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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

# Protokoll til årsmøte 2024 for Høvikvollen Eierseksjonssameie

Organisasjonsnummer: 929848454

Møtet ble avholdt 28. mai kl. 18:30, Høvik verk skole.

Antall stemmeberettigede som deltok: 55

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 11

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

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

**Forslag til vedtak:**

Vidar Grette er valgt.

✓ Vedtatt.

## 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

**Forslag til vedtak:**

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

✓ Vedtatt.

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

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

**Forslag til vedtak:**

Som fører av protokollen ble Ulf B. Karlsen foreslått. Som protokollvitner ble Anne Karine Dick og Bjørn Andvig.

✓ Vedtatt.

## 4. Godkjenning av møteinnkalling og saksliste.

Møtet er innkalt i hht lovens frister for eierseksjonssameier.

**Styrets innstilling**

Innkalling og den oppsatte dagsorden godkjennes.

**Forslag til vedtak:**

Møteinnkallingen og saksliste godkjennes. Møtet ble erklært lovlig satt.

✓ Vedtatt.

## 5. Styrets Årsberetning for 2023

Årsberetningen ble gjennomgått.

### Styrets innstilling

Årsberetningen for 2023 godkjennes. Nye seksjonseiere Sendes ut sammen med referatet.

### Forslag til vedtak:

Årsberetningen for 2023 godkjennes.

✓ Vedtatt.

## 6. Årsregnskap for 2023

Årsregnskap for 2023 ble gjennomgått.

### Styrets innstilling

Årsregnskapet godkjennes. Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

### Forslag til vedtak:

Årsregnskap for 2023 godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Vedtatt.

## 7. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 235 000,-

### Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr. 235.000,-

✓ Vedtatt.

## 8. Røykeforbud

Fremmet av: Fredrik Valo

Røyking i sameiet er et problem. Hvis noen røyker på balkongen, ut av vindu eller i direkte nærhet av bygget er det til direkte sjenanse for andre beboere.

Ved røyking på balkong / fra vindu bidrar det til røykelukt inne i andre leiligheter, ubehag å bruke balkong og det blir nødvendig å stenge vinduer og tilluftsventilasjon.

Gitt at barn, og voksne, ønsker å bruke balkong, være hjemme med åpent vindu, la den nyfødte sove ute, og spise middag på kjøkkenet uten røykelukt, er det naturlig å forby røyking i direkte avslutning til sameiets boligbygg ved å ta det inn i husordensregler.

Den enkelte velger å røyke eller ikke, men det skal ikke være til sjenanse for andre - spesielt ikke hjemme i egen bolig.

Hva Bærum kommune har for bestemmelser er helt uinteressant. Det er mulig å velge hva sameiet ønsker. Beboere i sentrum. Dette må det stemmes over i årsmøte. Vil bli tatt opp uansett.

#### Styrets innstilling

Styret avviser forslaget. Sameiet følger norsk røykelov.

##### Forslag til vedtak:

✗ Ikke vedtatt. Forslaget om innføring av røykeforbud på balkonger ble nedstemt.  
14 stemmer for forslaget. 41 stemmer mot

## 9. Vedtekter og husordensregler

##### Forslag til vedtak:

Nye reviderte husordensregler og vedtekter godkjennes.

✓ Vedtatt. Vedtektene enstemmig godkjent.  
Husordensreglene ble vedtatt mot 1 stemme.

## 10. Enova planer for perioden 2025 -

Styreleder Vidar Grette la frem Høvikvollens sameiestyrets informasjon og planer for Enova tiltak for perioden 2024 og fremover

#### Styrets innstilling

Styret ber om et mandat til å starte prosessen med innhenting av løsninger, priser og fremdrift. Styret vil innkalle alle beboerne til et ekstraordinært årsmøte, hvor innstillingen fra styrets legges frem og vi stemmer over hvilke tiltak som skal prioriteres. Styret har en stort ønske om at å bruke beboerne som ikke sitter i styret til å hjelp/støtte hvis en slik kompetanse eksisterer i sameiet.

##### Forslag til vedtak:

Styret ber om et mandat til å starte prosessen med innhenting av løsninger, priser og fremdrift. Styret vil innkalle alle beboerne til et ekstraordinært årsmøte, hvor innstillingen fra styrets legges frem og vi stemmer over hvilke tiltak som skal prioriteres. Styret har en stort ønske om at å bruke beboerne som ikke sitter i styret til å hjelp/støtte hvis en slik kompetanse eksisterer i sameiet.

✓ Vedtatt. Forslaget godkjent mot 1 stemme.

## 11. Valg av tillitsvalgte

Marie- Laure Legouy har gjennomført sin styremedlems perioden og ønsker ikke gjenvalg.

Per Johan Edwinson har gjennomført 1 år av sine 2 år som styremedlem og ønsker å tre ut av styret etter årsmøtet.

#### Innstilling

Styret innstiller Bjørn Andvig som styremedlem for 1 år

Styret innstiller Kirsten Omang som styremedlem for 1 år



**Styremedlem (1 år)**

Følgende ble valgt:

Bjørn Andvig

Kirsten Omang

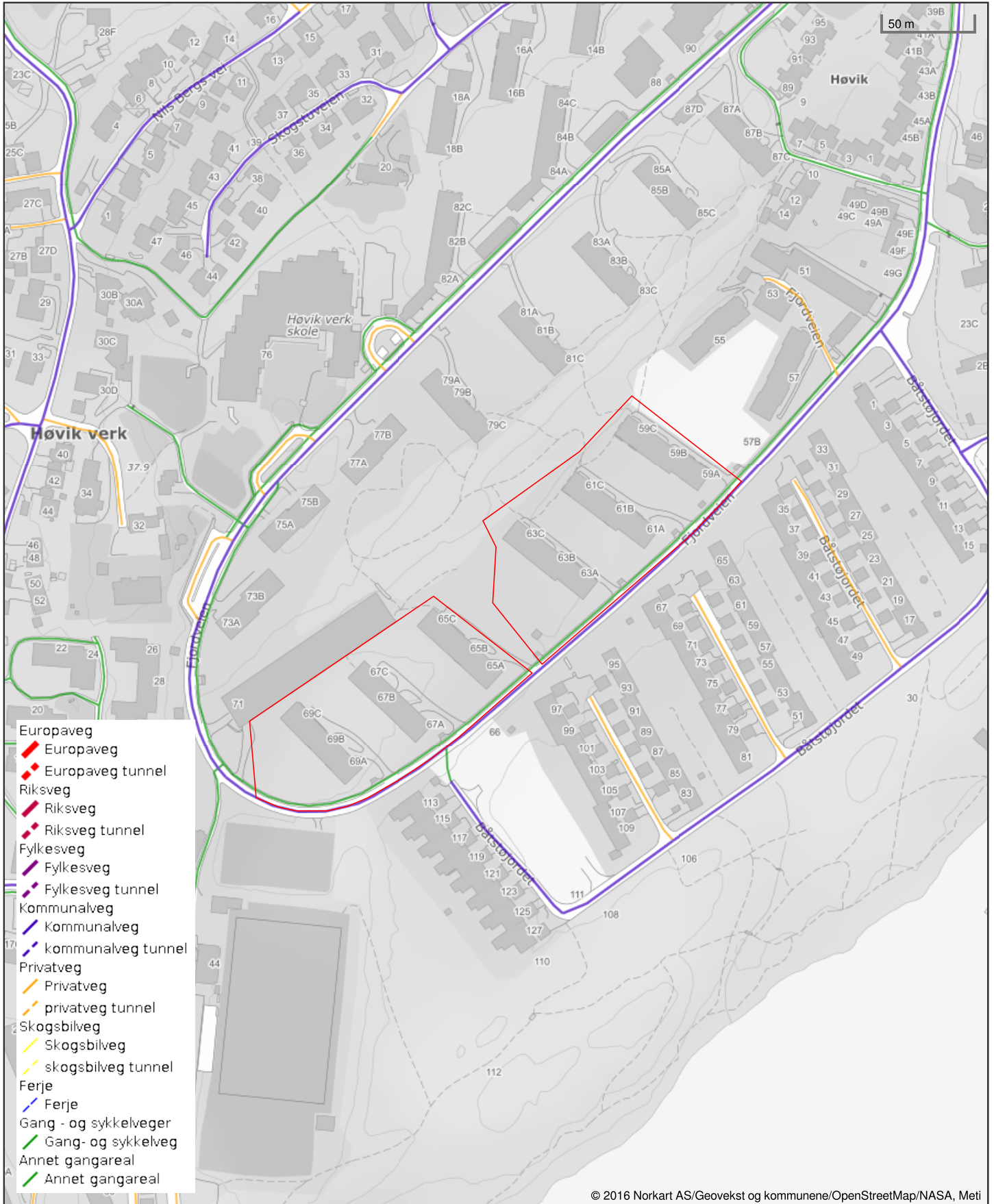
Følgende stilte til valg:

Bjørn Andvig

Kirsten Omang



# Vegstatuskart for eiendom 3201 - 11/714//



## BÆRUM KOMMUNE

Plannummer 1958009

**I medhold av § 27.4 i Lov om bygningsvesenet av 22.02.1924 har Kommunal- og arbeidsdepartementet 31.12.1950 stadfestet disse vedtekter.**

### **BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR HØVIK GÅRD**

1.

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

2.

Området skal nyttes til boligbebyggelse, dog kan det på parsell C7 oppføres forretningsbygg.

3.

Bebyggelsen skal plasseres som vist på planen.

4.

Området kan bebygges med blokker, rekkehus, villaer og garasjer i samsvar med planen, og med det etasjeantall som fremgår av tegnforklaringen.

5.

Gesimshøyde for hus i 2 fulle etasjer må ikke være over 7 meter og mønehøyden ikke over 9 meter. Nøyaktig gesimshøyde og mønehøyde samt eventuell avtrapping fastsettes av bygningsrådet i forbindelse med byggemelding.

6.

Tomter for blokkbebyggelse skal opparbeides parkmessig etter en av bygningsrådet godkjent plan. Slik plan må sendes inn samtidig med byggemelding.

7.

Bebyggelsen skal gruppevis utføres med samme høyde og takvinkel.

8.

Eventuelt gjerde mot vei og nabo utføres som 80 cm høyt flettverksgjerde uten vinkeljern i overkant.

Det er ikke tillatt å gjerde inn tomter med blokkbebyggelse.

9.

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn virker sjenerende for nabo eller trafikken.

10.

Selger av tomt er ikke berettiget til å etablere forhold som er i strid med reguleringsplanen eller disse vedtekter.

11.

Bygningsrådet kan, hvor særlige grunner taler for det, tillate mindre vesentlige unntak fra disse vedtekter innenfor rammen av bygningsloven og de kommunale bygningsvedtekter.

# Bestemmelser og retningslinjer

Dokumentid. 6403470

**Oppdatert etter 2.gangs behandling i Kommunestyret 21.06.2023, med punkter unntatt for rettsvirkning på grunn av innsigelser**

<b>GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER (PBL § 11-9)</b> .....	3
Hensikt.....	3
Plankrav, rekkefølgekrav og innholdet i utbyggingsavtaler .....	4
1. Forholdet mellom kommuneplan og kommunedelplaner (pbl § 1-5) .....	4
2. Forholdet mellom kommuneplanen og reguleringsplaner (pbl § 1-5).....	4
3. Krav om reguleringsplan (pbl § 11-9 nr. 1).....	5
4. Rekkefølgekrav og vilkår for etablering av samfunnsservice, grønnstruktur og teknisk infrastruktur (pbl § 11-9 nr. 3 og 4).....	6
5. Forutsetninger for bruk av utbyggingsavtaler (pbl § 11-9 nr.2 jf. §§ 17-2 og 17-3).....	6
Barn og unge .....	7
6. Barn og unge (pbl § 11-9 nr.5).....	7
Arkitektur, kulturminner og landskap .....	7
7. Kvalitets og funksjonskrav (pbl § 11 – 9 nr. 6 og 7).....	7
8. Kulturminner og kulturmiljøer (pbl § 11-9 nr. 7).....	11
9. Landskapstrekk og landemerker (pbl § 11-9 nr. 6).....	11
10. Elementer i uterom (pbl § 11-9 nr. 5).....	11
Naturmangfold og blågrønne strukturer.....	12
11. Grønnstruktur og naturmangfold (pbl § 11-9 nr. 6 og 8) .....	12
12. Turveier (pbl § 11-9 nr. 6).....	13
13. Innsjøer, elvestrekninger, bekker og dammer (pbl §§ 1-8, 11-9 nr.5 og 6) .....	13
14. Sjøområder og strandsonen (pbl §§ 1-8, 11-9 nr. 5 og 11-11 nr. 3, 4 og 5).....	14
Mobilitet og parkering.....	14
15. Grønn mobilitet (pbl § 11-9 nr. 3 og 8) .....	14
16. Avkjørsler og byggegrenser (pbl § 11-10 nr. 4) .....	15
17. Parkering (pbl § 11-9 nr. 5).....	15
Handel og senterstruktur .....	18
18. Lokalisering og handelsareal (pbl § 11-9 nr. 5) .....	18
19. Senterstruktur (pbl § 11-9 nr. 5) .....	18
Klima og miljø, samfunnssikkerhet og teknisk infrastruktur.....	19
20. Klima og miljø (pbl § 11-9 nr. 8) .....	19

21.	Overvann (pbl § 11-9 nr. 3, 6 og 8).....	20
22.	Dyrket og dyrkbart areal (pbl § 11-9 nr. 8).....	21
23.	Naturskader (pbl § 11-9 nr. 8 og § 28-1).....	21
24.	Luftforurensing (pbl § 11-9 nr. 6).....	21
25.	Støyforurensing (pbl § 11-9 nr. 6).....	22
26.	Avfall (pbl § 11-9 nr. 3).....	23
27.	Teknisk infrastruktur (pbl § 11-9 nr. 4).....	24
<b>BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR AREALFORMÅL.....</b>		<b>24</b>
28.	Boligbebyggelse (pbl §§ 11-10 og 11-9 nr.5).....	24
29.	Fritidsbebyggelse (pbl §§ 11-9 nr. 3 og 11-10).....	26
30.	Offentlig eller privat tjenesteyting (pbl §§ 11-9 nr. 5 og 11-10).....	26
31.	Grønnstruktur (pbl §§11-9 nr.6 og 8 og 11-10).....	26
32.	Næringsbebyggelse (pbl § 11-10).....	26
33.	Landbruks-, natur- og friluftformål (LNFR) (pbl § 11-11 nr. 1 og 2).....	27
34.	Ferdseil (på sjøen) (pbl § 11-11 nr.3).....	28
35.	Småbåthavner (pbl § 11-11 nr.4).....	28
<b>BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR HENSYNSSONER.....</b>		<b>28</b>
36.	Hensynssone Landbruk H510 (pbl § 11-8 c).....	28
37.	Hensynssoner kulturmiljø H570 (pbl § 11-8 c).....	28
38.	Hensyn landskap H550 (pbl § 11-8 c).....	29
39.	Hensynssoner grønnstruktur H540 (pbl § 11-8 c).....	29
40.	Hensynssoner naturmiljø H560 (pbl § 11-8 c).....	29
41.	Faresoner for flom, skred og høyspentlinjer (pbl § 11-8 a).....	30
42.	Nedslagsfelt drikkevann H110 (pbl § 11-8 punkt a.).....	30
43.	Andre sikringssoner H190 (pbl § 11-8 b).....	30
44.	Krav om felles planlegging H810 (pbl § 11-8 e).....	31

# GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER (PBL § 11-9)

Hensikt

Kommuneplanens arealdel (KPA) skal legge til rette for gjennomføring av kommunens arealstrategi:

## **Hovedmål Sosial bærekraft:**

### **I Bærumsamfunnet jobber vi sammen for å skape gode liv og like muligheter**

Derfor skal vi:

- Utvikle Bærum for et kortreist dagligliv med gangavstand til hverdagstilbud som handel, skole, barnehage, fritids og rekreasjonsområder og kollektiv transport
- Vektlegge barn og unges oppvekstmiljø og universell utforming i all planlegging
- Sikre allmennheten god tilgang til sammenhengende rekreasjonsområder og blågrønne strukturer i strandsonen, marka og byggesonen
- Ta vare på og styrke Bærums særpreg med grønne landskaper og småhus utenfor sentrumsområder og knutepunkt
- Sikre stedlige kvaliteter ved å ta vare på kulturminner og -miljø
- Stille krav om og ta i bruk arkitektur og kunst som identitetsbyggende elementer
- Sikre at ny utbygging gir en kvalitativ «merverdi» for stedet og kommunens innbyggere
- Være pådriver for fleksible, robuste og tilgjengelige bygninger, møteplasser og uteområder som er tilrettelagt for sambruk og flerbruk
- Stille krav om variasjon i boformer, boligtypologi og -størrelser som imøtekommer fremtidige behov. Alle leilighetsprosjekter bør inneholde en variasjon i leilighetstyper med henhold til størrelse, målgrupper og utforming
- Bidra til nyskapende boligarkitektur og tilrettelegge for deling og sambruk. Sikre varierte boligtyper innenfor skolekretsene
- Stille høye krav til arkitektur i kommunens egne byggeprosjekter. FutureBuilt skal vurderes i alle prosjekter

## **Hovedmål Økonomisk bærekraft:**

### **Bærumsamfunnet er attraktivt og inkluderende**

Derfor skal vi:

- Videreutvikle Sandvika som kultur og regionby med en attraktiv sjøfront og god tilgjengelighet til fjord og elver
- Ivareta og styrke etablerte næringsarealer. Gi forutsigbare rammer for næringsutvikling i knutepunkt, i næringsparker og sikre god adkomst til hovedveinettet E18 og E16. Arbeidsplass og besøksintensiv virksomhet skal lokaliseres til kollektivknutepunkter.
- Ivareta og styrke etablerte landbruksarealer
- Prioritere gående, syklende og kollektiv på eksisterende veier, fremfor å bygge nytt
- Tilrettelegging for ny boligbygging skal tilpasses kommunens planlagte befolkningsvekst, investeringsplaner, kapasitet på samfunnsservice og teknisk infrastruktur

- Bruke kommunens formålsbygg som virkemiddel for å fremme ønsket stedsutvikling og arkitektonisk kvalitet

### **Hovedmål Klima- og miljømessig bærekraft:**

#### **Bærumsamfunnet er klima og miljøkløkt**

Derfor skal vi:

- Utvikle Sandvika, Fornebu, Lysaker og Bekkestua med mål om at de skal bli nullutslippsområder og arena for innovative og bærekraftige klimaløsninger
- Tilrettelegge for høy utnyttelse i prioriterte vekstområder, og tilrettelegge for moderat utnyttelse ved prioriterte stasjoner langs buss og banenett tilpasset strøkets karakter, jf. arealstrategisk kart. Boligbyggingen utenfor disse områdene begrenses.
- Prioritere, transformere og gjenbruke nedbygde arealer fremfor å ta i bruk ubebygde areal
- Gjøre gange, sykkel og kollektiv til det foretrukne transportmiddelet og samtidig ta høyde for fremtidens mobilitetsløsninger i arealutviklingen
- Sikre, styrke og reetablere naturområder og verdier, vann og marint biologisk mangfold, jordvern, bærekraftige økosystemer og blågrønne strukturer
- Gjøre kommunen robust til å tåle kommende klimaendringer ved å stille høye krav til bygg, infrastruktur og omgivelser
- Bekkestua anses som ferdig utbygd etter gjennomføring av pågående prosjekter

## Plankrav, rekkefølgekrav og innholdet i utbyggingsavtaler

1. Forholdet mellom kommuneplan og kommunedelplaner (pbl § 1-5)
  - 1.1. Kommunedelplaner (juridisk bindende arealplaner) vedtatt før kommuneplanens arealdel gjelder. Ved motstrid gjelder arealbruk i sist vedtatte plan.
  - 1.2. Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer skal i tillegg supplere gjeldende kommunedelplaner der disse ikke selv angir noe annet.
2. Forholdet mellom kommuneplanen og reguleringsplaner (pbl § 1-5)
  - 2.1. Reguleringsplaner vedtatt før kommuneplanens arealdel gjelder så langt de ikke er i strid med kommuneplanens arealdel med følgende unntak og presiseringer:
    - 2.1.1. Rekkefølgekravet etter punkt 4 gjelder.
    - 2.1.2. Byggegrenser mot sjø fastsatt i planens punkt 14 går foran byggegrenser i reguleringsplaner vedtatt før 23.7.1993 (RPR første gang) hvis det ikke er angitt strengere byggegrense i reguleringsplanen.
    - 2.1.3. Byggegrenser mot vassdrag fastsatt i planens punkt 13 går foran byggegrenser i gjeldende reguleringsplaner.
    - 2.1.4. Der hvor reguleringsplanen angir størrelse på minste uteoppholdsareal (MUA), skal reguleringsplanens krav gjelde.
  - 2.2. Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer skal i tillegg supplere gjeldende reguleringsplaner der disse ikke selv angir noe annet.

### 3. Krav om reguleringsplan (pbl § 11-9 nr. 1)

3.1. I områder avsatt til bebyggelse og anlegg og sjøområder kan det ikke utføres arbeid og tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens § 20-1 og 20-2 før området inngår i reguleringsplan. I sjøområder inngår hele vannsøylen, jf. PBL § 11-11 pkt. 3.

3.2. Plankravet gjelder også områder avsatt til bebyggelse og anlegg som omfatter uregulert vei.

3.3. I områder regulert til boligformål, der planen er vedtatt før 1.7.2009, kan det ikke fradeles ny eiendom for bebyggelse før det er gjennomført en ny planprosess, enten i form av ny reguleringsplan eller endring av eksisterende reguleringsplan.

### 3.4. Unntak fra plankrav (pbl § 11-10 nr.1)

I områder avsatt til bebyggelse og anlegg gjelder følgende unntak fra kravet om reguleringsplan:

3.4.1. Nødvendige skilt og navigasjonsinnretninger i kyst- og sjøområder

3.4.2. For eksisterende boligbebyggelse:

- a. Oppføring av én enebolig i tillegg til eventuell eksisterende enebolig, med tomtestørrelse minimum 800 m<sup>2</sup> for henholdsvis ny og eksisterende bolig, som samlet ikke har brattere gjennomsnittlig stigningsforhold på 1:3 og ikke omfattes av uregulert vei.
- b. Opprettelse av én eiendom for én enebolig med tomtestørrelse minimum 800 m<sup>2</sup>, når gjenværende tomt for enebolig eller tomannsbolig ikke blir mindre enn henholdsvis 800 m<sup>2</sup> og 1400 m<sup>2</sup>. Verken ny eller gjenværende tomt skal samlet ha brattere gjennomsnittlig stigningsforhold på 1:3 og ikke omfattes av uregulert vei.
- c. Arealoverføring der avgivereiendommen ikke får tomt mindre enn henholdsvis 800 m<sup>2</sup> for enebolig og 1400 m<sup>2</sup> for tomannsbolig.
- d. oppføring av påbygg, tilbygg, garasje, uthus og mindre konstruksjoner
- e. etablering av én sekundærleilighet i direkte tilknytning til enebolig med inntil 55 m<sup>2</sup> BRA
- f. sammenslåing av boenheter
- g. innvendige bygningsmessige tiltak og fasadeendring
- h. rivning og gjenoppbygging av bygninger som ikke er registrert som kulturminner/del av kulturmiljøer jf. Temakart for kulturminner og kulturmiljø
- i. midlertidig bruksendring av begrenset del av bolig til familiebarnehage for inntil 10 barn, hjemmekontor, og annen strøkstilpasset virksomhet

Unntaket slår ikke inn dersom kulturminner av svært høy/høy verdi eller utvalgte naturtyper berøres.

3.4.3. I områder med eksisterende næringsbebyggelse:

- a. Oppføring av underbygg, påbygg og tilbygg inntil 200 m<sup>2</sup> BRA på næringsbygg eller næringseiendom, innenfor % BYA = 20 %.
- b. Bruksendring til annen type næring av del av næringsbygg, begrenset til maksimalt 200m<sup>2</sup> BRA.



4. Rekkefølgekrav og vilkår for etablering av samfunnsservice, grønnstruktur og teknisk infrastruktur (pbl § 11-9 nr. 3 og 4)

4.1. Områder avsatt til bebyggelse og anlegg kan ikke utbygges, bruksendres eller vesentlig utvides før nødvendige tekniske anlegg, blågrønnstruktur og samfunnstjeneste som energiforsyning, vann og avløp, kollektivbetjening, herunder gang- og sykkelvegnett, torg/møteplasser, helse- og sosialtjeneste, herunder barnehager, skoler, annen tjenesteyting mv. er etablert eller sikret.

4.2. Ved planlegging av nye boligområder kan det stilles krav om etablering av offentlige omsorgsboliger innenfor området.

4.3. Ved regulering av boligområder kan det settes krav om boligenes størrelse, herunder en minste andel små leiligheter.

4.4. Innenfor konsesjonsområde for fjernvarme gitt etter energiloven skal bygninger som oppføres tilknyttes fjernvarmeanlegget. Det samme gjelder ved hovedombygging.

5. Forutsetninger for bruk av utbyggingsavtaler (pbl § 11-9 nr.2 jf. §§ 17-2 og 17-3)

#### **5.1. Geografisk avgrensning**

Bærum kommune kan inngå utbyggingsavtaler i hele kommuneplanens byggesone.

#### **5.2. Avgrensning etter type tiltak**

Utbyggingsavtale forutsettes inngått før rammetillatelse gis, der utbygging i henhold til vedtatt arealplan (kommunedelplan, områderegulering, detaljregulering) med tilhørende bestemmelser også forutsetter bygging/oppgradering av offentlig anlegg og/eller tilpasning til slike anlegg. Med offentlige anlegg menes tekniske infrastruktur, offentlig gategrunn og blågrønnstruktur som er vist som offentlig regulerte formål i reguleringsplan og som følger av bestemmelser til planen (jf. pbl § 17-3).

#### **5.3. Sosial boligbygging**

Utbyggingsavtalen kan regulere at kommunen eller andre skal ha fortrinnsrett til å kjøpe en andel av boligene innenfor et avgrenset område til markedspris (jf. pbl §17-3).

#### **Retningslinjer:**

*Ved utbygging legges det til grunn at utbygger dekker kostnader som er forbundet med utbyggingen.*

*Ved utbygging i kommunens senterområder stilles det særskilt høye krav til utforming og kvalitet. Kunst, kultur og tiltak som fremmer sosial bærekraft i tilknytning til by- og tettstedsutvikling kan reguleres i utbyggingsavtaler.*

*Alle nye utbyggingsprosjekter skal bidra med en kvalitativ «merverdi» for stedet og kommunens innbyggere (Kommuneplanens samfunnsdel med langsiktig arealstrategi 2021-2040). Kommende utbyggingsavtaler skal sikre at vedtatte reguleringsplaner bidrar til at enhver utbygging og utvikling gir et bidrag til fellesskapet for eksempel gjennom regulering av gang- og sykkelforbindelser i tilknytning til egen eiendom, bidrag ved arealer til felles park/torg/møteplass/lek mv. Opparbeidelse og kostnadsfordeling vil avklares gjennom en utbyggingsavtale jf. disse bestemmelsene.*

## Barn og unge

### 6. Barn og unge (pbl § 11-9 nr.5)

#### **Retningslinjer**

*Planlegging og tiltak skal bidra til å fremme god oppvekst for barn og unge.*

*Det skal tas særlig hensyn til trafikksikre snarveier, gang- og sykkelforbindelser og varierte aktivitetsområder. Barn og unge skal inviteres til å medvirke i saker som angår dem.*

*Barnetråkkregistreringer og uttalelser fra elevråd og Ungdomsrådet skal brukes som dokumentasjon i saker som angår barn og unge.*

## Arkitektur, kulturminner og landskap

*Bærum kommunes veiledere utdyper bestemmelsene og retningslinjene.*

### 7. Kvalitets og funksjonskrav (pbl § 11 – 9 nr. 6 og 7)

7.1. For alle plansaker skal det utarbeides stedsanalyse.

#### **7.2. Kvalitetskrav til våre bygde omgivelser**

- 7.2.1. Det skal legges vekt på kvalitet, nyteknik og innovasjon, sambruk og fleksibilitet i bebyggelse og uteområder
- 7.2.2. Nye plan- og byggetiltak skal fremme opplevelsen av stedets identitet og tilføre nye kvaliteter
- 7.2.3. Det skal sikres variasjon i høyder, volumoppbygging og arkitektonisk uttrykk. Bebyggelse skal tilpasses områder med eksisterende småhusbebyggelse, eksisterende kulturminner og -miljø.
- 7.2.4. Nye byggetiltak skal ha god terrengtilpasning. Store skjæringer, fyllinger og murer skal unngås.
- 7.2.5. For alle plansaker skal det utarbeides en analyse som drøfter og begrunner arkitekturens estetiske kvaliteter og varighet. Kommunens Temaplan for Arkitektur- og byformingsstrategi skal legges til grunn i analysen.

#### **7.3. Kvalitetskrav for vekstområder (by- og senterområder) (jf. punkt 19)**

- 7.3.1. Senterområder skal utvikles som «gåbyer» med mest mulig av hverdagens behov innenfor gang- og sykkelavstand.
- 7.3.2. Senterområder skal ha et byromsforløp av møteplasser med variasjon i størrelse og utforming som tilrettelegges for allsidig aktivitet og ulike aldersgrupper.
- 7.3.3. Senterområdene skal planlegges i en menneskelig skala der opplevelsen fra gateplan gir premisser for byroms- og bygningsutforming.

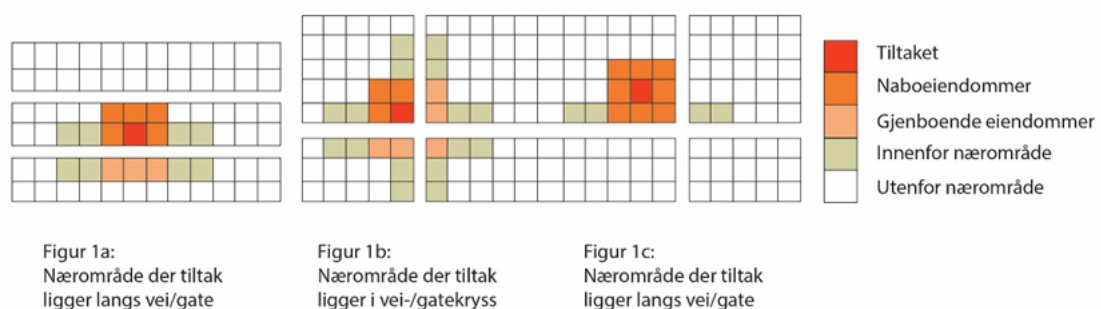
- 7.3.4. Langs hovedgater, torg og plasser skal bebyggelsens 1. etasje tilrettelegges for publikumsrettet virksomhet, med ekstra innvendig takhøyde og adkomst fra gate.
- 7.3.5. Bebyggelse skal planlegges uten baksider mot eksisterende eller fremtidige gater, torg, plasser, parker mv.
- 7.3.6. Ved planlegging av nye og ved ombygging av gater skal gatetrær vurderes. Byrom, torg og møteplasser skal ha et blågrønt preg.
- 7.3.7. Det skal sikres gode solforhold på eksisterende og fremtidige byrom, torg og møteplasser.
- 7.3.8. Parkeringsanlegg skal ikke ha fasader mot byrom, torg, møteplasser eller gater.

#### 7.4. Kvalitetskrav for bolig

- 7.4.1. Ved regulering og søknad om tiltak skal det sikres og dokumenteres tilstrekkelig, gode og solfylte leke- og oppholdsarealer egnet for variert fysisk aktivitet for alle brukergrupper.
- 7.4.2. Opprinnelig terreng og stedstypisk vegetasjon skal legge premisser for nye tiltak. Ved regulering kan kommunen kreve illustrasjonsplan som gjøres førende for bygge/delesaken.

#### 7.4.3. Småhusområder

- a. Nye tiltak skal ha småhuskarakter og størrelse og volum tilsvarende eksisterende bebyggelse i nærområdet. Flertallet av følgende formingsfaktorer skal hentes fra eksisterende bebyggelse: bebyggelsesstruktur, takform, møneretning og materialbruk. I nærområder med i hovedsak enhetlig bebyggelse skal alle ovennevnte formingsfaktorer hentes fra eksisterende bebyggelse.



Illustrasjonen viser nærområdet til et tiltak der tiltakets beliggenhet varierer i et områdes struktur

Et nærområde omfatter tilgrensende eiendommer, eiendommer som er gjenboere, samt eiendommer langs begge sider av tilliggende vei/veier.

De samme kravene gjelder også for tilbygg til eksisterende bygninger og nye frittliggende bygninger på allerede bebygde eiendommer som skal være tilpasset eksisterende bygning og området for øvrig når det gjelder plassering og arkitektonisk utforming.

- b. I enhetlige områder skal nye byggetiltak underordne seg eksisterende arkitektur og ses i sammenheng med området som helhet og tilpasses denne.

Nye byggetiltak skal tilpasses området helhetlige struktur som sikrer den overordnede form på bebyggelse, bygningsstruktur og rommet mellom husene, siktlinjer og åpenhet.

- c. Innenfor småhusområdene skal ny bebyggelse og nye tomter følge områdenes bebyggelses- og tomtestruktur for å opprettholde steds karakteren. Der det ikke er klare strukturer skal nye tomter og bygninger forbedre strukturen.
- d. I uregulerte småhusområder: Ny bebyggelse skal oppføres med saltak med minimum 15 graders helning og tilpasses nærområdet i tråd med denne bestemmelsenes bokstav a-c.

### **7.5. Uteoppholdsarealer for bolig**

- 7.5.1. Det skal være et tydelig skille, i struktur og utforming mellom privat, halvprivat og offentlig uteoppholdsareal.
- 7.5.2. Hovedandelen av uteoppholdsarealet skal være sammenhengende og ha en hensiktsmessig form og plassering.
- 7.5.3. Areal brattere enn 1:3 skal ikke medregnes i minste uteoppholdsareal
- 7.5.4. Arealer med støynivå over Lden 55dB medregnes ikke i minste uteoppholdsareal
- 7.5.5. Det tillates ikke takterrasser i småhusområder.
- 7.5.6. Der det planlegges uteoppholdsarealer over garasjeanlegg eller over andre typer bygg, kulverter eller lokk, skal det dimensjoneres for tilstrekkelig jorddybde til at trær kan etableres og utvikle seg godt.
- 7.5.7. Der det planlegges felles uteoppholdsarealer på tak, skal det sikres dimensjonering for tilstrekkelig jorddybde for etablering av variert vegetasjon på en del av takflaten.
- 7.5.8. For småhus (frittliggende og konsentrert) skal krav til minste uteoppholdsareal (MUA) løses på egen grunn etter følgende krav:
  - a. For frittliggende småhusbebyggelse (ene- og tomannsbolig) skal det opparbeides minimum 300 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal per boenhet. Minimum 80 % av MUA skal ligge på terreng.
  - b. For enebolig kan det etableres én sekundærleilighet på inntil 55 m<sup>2</sup>. For sekundærleiligheten skal det i tillegg opparbeides minimum 50 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal.
  - c. For konsentrert småhusbebyggelse (rekkehus og andre tettere småhustyper) skal det opparbeides minimum 175 m<sup>2</sup> per boenhet uteoppholdsareal.
- 7.5.9. I planer skal det fastsettes krav til minste uteoppholdsareal (MUA) på egen grunn etter følgende krav:
  - a. For boligbebyggelse innenfor sentrumsområder skal det opparbeides minimum 35 m<sup>2</sup> MUA per 100 m<sup>2</sup> BRA boligareal, hvorav minimum 80% skal være felles.
    - Herav skal 10 m<sup>2</sup> per boenhet avsettes til lek.
    - Minimum 30 % av felles uteoppholdsareal på bakken skal være solbelyst minst 5 timer ved jevndøgn.
  - b. For blokkbebyggelse utenfor sentrumsområder skal det opparbeides minimum 50 m<sup>2</sup> MUA per 100 m<sup>2</sup> BRA boligareal.
    - Minimum 80 % av MUA skal være felles og ligge på bakkeplan. Herav skal 25m<sup>2</sup> per boenhet avsettes til lek.

- Minimum 50 % av felles uteoppholdsarealer på bakken skal være solbelyst minst 5 timer ved jevndøgn.

c. For småhusbebyggelse gjelder kravene i 7.5.8.

#### **Retningslinjer:**

*Ved oppføring av flere enn 4 boenheter bør det opparbeides felles leke- og oppholdsarealer med minimum 25 m<sup>2</sup> per boenhet som del av MUA.*

*Innenfor de angitte vekstområdene kan det stilles krav til at deler av minste uteoppholdsareal (MUA) omfordeles til offentlig tilgjengelig møteplass/lekeareal eller tilsvarende.*

*Fellesprivate og offentlige uteoppholdsarealer bør fortrinnsvis lokaliseres inntil annet grøntareal, slik at det kan skapes større sammenhengende grøntområder. Sammenheng i den grønne strukturen er en vesentlig kvalitet for uteaktivitet. Dette styrker også det biologiske mangfoldet ved å skape trekkveier og større leveområder.*

*For blokkbebyggelse bør boenheter med ensidig beliggenhet mot nord eller øst unngås.*

#### **7.6. Uteoppholdsarealer for skole og barnehage**

7.6.1. Ved planlegging av nye og utvidelse av eksisterende skoleanlegg skal sambruk med idrett, og nærmiljø og grøntområder ivaretas.

7.6.2. I planer skal det fastsettes krav til minste uteoppholdsareal (MUA). Hovedandelen av MUA skal være sammenhengende og ha en hensiktsmessig form.

7.6.3. Krav til MUA for skoler og barnehager:

➤ **Barnehager:**

- Uteareal 24 m<sup>2</sup> per barn
- Barnehager som ligger innenfor 5-10 min gangavstand til knutepunkt kan innplasseres i boligblokk. Ved plassering i boligblokk, skal barnehagen ligge på bakkeplan og kan være over to plan.

➤ **Skoler:**

- Uteareal 18-24 m<sup>2</sup> per elev

Innenfor senterområder og 10 min gange fra kollektivknutepunktet kan kravene til størrelse på uteoppholdsareal reduseres. Det vil da stilles særlig høye krav til kvalitet og kompensierende tiltak som må redegjøres for i plan.

7.6.4. Bruk av tilleggsarealer for skoler:

a. Bruk av tilleggsarealer bør som hovedregel unngås. Dersom tilleggsarealer skal benyttes, må:

- Arealet ligge i direkte tilknytning til uteområde, maksimum i en avstand på 200 meter fra skolen med trafiksikker adkomst.
- Arealene ikke være støytsatt, ligge i kaldluftsoner, eller i områder med luftforurensning og ha gode solforhold

## 8. Kulturminner og kulturmiljøer (pbl § 11-9 nr. 7)

- 8.1. Utenfor angitte vekstområder skal kulturminner av svært høy/høy verdi og kulturmiljø (jf. temakart for kulturminner og kulturmiljø) legge premissene for utforming av nye tiltak i plan- og byggesaker. Uthus og sidebygninger er en del av etablert struktur og helhet og skal hensyntas ved nye plan/byggetiltak.
- 8.2. Innenfor angitte vekstområder skal kulturminner av svært høy/høy verdi og kulturmiljø (jf. temakart for kulturminner og kulturmiljø) vektlegges ved utforming av nye tiltak i plan- og byggesaker.
- 8.3. I plansaker som berører registrerte kulturminner av svært høy/høy verdi i temakart for kulturminner, skal det utarbeides forslag for vern som en del av planforslaget.
- 8.4. Kulturminner, historiske hageanlegg og bygningsmiljøer, samt vegetasjon og landskap med kulturhistorisk verdi, skal vurderes/søkes bevart. Det skal legges vekt på verneverdi og sammenhengen kulturminnene inngår i.
- 8.5. Nye tiltak skal ha en bevist plassering og utforming i forhold til kulturmiljøet/kulturminnet det blir en del av og tilpasses dette.

## 9. Landskapstrekk og landemerker (pbl § 11-9 nr. 6)

- 9.1. I plansaker skal det dokumenteres at eksisterende åsprofiler, høydedrag, sammenhengende grøntdrag og siktlinjer ivaretas.
- 9.2. Ved nye tiltak skal plassering av bebyggelse underordnes åssilhuetter og eksisterende terreng slik at tiltaket blir minst mulig eksponert. Opprinnelig landskap og terreng skal legge premissene for tiltak.
- 9.3. Ved tiltak på tomter på høydedrag/koller med gjenværende vegetasjon og rester av kollelandskap skal tiltak plasseres slik at hensyn til disse verdiene ivaretas. Ved regulering kreves det en landskapsanalyse som del av stedsanalyse for området. Før tiltak tillates skal det dokumenteres at fjernvirkning og landskapstilpasning ivaretas.

## 10. Elementer i uterom (pbl § 11-9 nr. 5)

### 10.1. Skilt og reklame

I alle reguleringsplaner hvor skilt og reklame er aktuelt skal det settes krav om skiltplan.

#### **Retningslinjer**

- *Skilt og reklame skal tilpasse seg bygningens arkitektur.*
- *I kulturmiljøer og på bevaringsverdige bygg skal reklame begrenses.*
- *Ved skilting i utbygde områder uten skiltplan kan kommunen kreve at skiltplan utarbeides.*
- *Frittstående og/eller mobile reklamevimpler/flagg kan tillates.*
- *Skilt og reklame over gesims kan tillates*

## 10.2. Støyskjermer

Støyskjermingstiltak skal ikke være høyere enn 2,4 meter hvis ikke annet er bestemt i reguleringsplan. Støyskjermingstiltak skal tilpasses omgivelsene og ha et variert uttrykk.

## 10.3. Gjerder

Gjerder skal ikke være høyere enn 1,2 meter hvis ikke annet er bestemt i reguleringsplan. Hvor trafiksikkerhetsmessige grunner tilsier det tillates bare gjennomiktig gjerde.

### **Retningslinjer**

*På bakgrunn av behov for frisikt og tilrettelegging for snøbrøyting skal gjennomiktig gjerde fortrinnsvis forstås som flettverksgjerde med toppbeslag.*

*Gjerder bør utformes enhetlig, og ta hensyn til bebyggelsens utforming. I områder med særpregete gjerder bør utformingen ivaretas.*

## 10.4. Kabler

Kabel- og ledningsanlegg i byggesonen skal legges i grunnen og i størst mulig grad samlokaliseres.

Kabler- og ledningsanlegg, herunder vann- og avløpsledninger, trafostasjoner mv. skal ikke legges slik at de berører registrerte naturverdier (jf. Temakart for grønnstruktur og naturmangfold).

### **Retningslinje**

*Plassering av antennemaster i grønnstruktur, strandsonen, vernede naturområder eller på bevaringsverdige bygninger tillates ikke.*

## 10.5. Lysforurensning

Ved valg og utforming av utendørs belysning skal det legges vekt på å redusere mengden strølys så mye som mulig. Lyskilder skal ikke rettes opp i lufta, men rettes mot de områder og bygninger som skal belyses. Unødig lysbruk bør unngås. Arealer der dyrelivet er særlig sårbart for kunstig belysning skal ikke belyses.

## Naturmangfold og blågrønne strukturer

### 11. Grønnstruktur og naturmangfold (pbl § 11-9 nr. 6 og 8)

11.1. I reguleringsplan skal naturverdier og grøntområder på land og i vann sikres jf. Temakart for grønnstruktur og naturmangfold. Områder med viktige naturtyper, skal undersøkes/registreres og sikres i videre utforming av reguleringsplan og bygge- og anleggstiltak. Der naturverdier påvirkes, skal det legges inn tilstrekkelig bufferzoner.

11.2. Grønne lunger og blågrønne strukturer jf. Temakart for grønnstruktur og naturmangfold,

skal sikres og styrkes i reguleringsplan

- 11.3. Utvalgte naturtyper, slik de er definert i Forskrift om utvalgte naturtyper etter Natumangfoldloven, skal bevares ved fremtidig planlegging. I områder avsatt til bebyggelse og anlegg skal store trær med stammeomkrets på over 90 cm målt 1 meter over bakkenivå bevares ved fremtidig planlegging.
- 11.4. Viktige trerekker og alléer skal sikres i reguleringsplaner.
- 11.5. Rigg- og anleggsområder tillates ikke i områder hvor utvalgte og viktige naturtyper berøres jf. Temakart for Grønnstruktur og naturverdier.

#### **Retningslinjer:**

*Sikring og bevaring av trær fordrer at rotsonen og vanntilførselen sikres i plan og anleggsfase.*

*Minimumsbredde på turdrag er 30 meter.*

*Ved regulering og etablering av nye grøntanlegg skal vegetasjonen opparbeides med formål om å styrke naturmangfoldet. Vegetasjon bør etableres i ulike sjikt og med planter som tiltrekker seg pollinerende insekter, fortrinnsvis ved bruk av stedegne planter.*

## 12. Turveier (pbl § 11-9 nr. 6)

- 12.1. I alle plansaker skal turveier og stier/smett/snarveier ivaretas, jf. plankart og Bærum kommunes kartdatabase.

## 13. Innsjøer, elvestrekninger, bekker og dammer (pbl §§ 1-8, 11-9 nr.5 og 6)

- 13.1. Åpne strekninger av elver, bekker, vann og dammer skal opprettholdes.
- 13.2. Følgende bredder for byggeforbudssonene målt fra vann, elve- eller bekkekant er:
  - I LNF-områder 30 meter
  - Lomma 30 meter
  - Øverlandselva fra Åsterud til Rønne elv 20 meter
  - Alle øvrige elver, bekker og dammer 10 meter
  - For Lysakerelva, Isielva og Sandvikselva gjelder kommunedelplanene
- 13.3. I byggeforbudssonene langs vann, elvestrekninger, bekker og dammer med årssikker vannføring, er det ikke tillatt å sette i verk tiltak, jf. pbl § 1-8. Turstier, byggverk og tekniske installasjoner som har sammenheng med vassdraget kan tillates.
- 13.4. Bekkelukking er ikke tillatt.
- 13.5. Ved alle planer og tiltak som berører lukkede bekker skal gjenåpning vurderes.
- 13.6. Langs vassdrag med årssikker vannføring som ikke grenser til jordbruksarealer, skal det opprettholdes og utvikles et naturlig vegetasjonsbelte på minimum 10 meter målt fra vannkanten ved middel vannstand. Sonen skal motvirke avrenning, ivareta vassdragets økologiske funksjon og gi levested for planter og dyr. (jf Vannressurslovens §11). Denne bestemmelsen gjelder likevel ikke for byggverk som står i nødvendig sammenheng med vassdraget, eller hvor det trengs åpning for å sikre tilgang til vassdraget. I jordbruksområder



definerer Jordloven og «Forskrift om regionale miljøkrav i jordbruket, Oslo og Viken» kravene til kantsoner og vegetasjonsbelte langs vassdrag.

#### **Retningslinjer:**

*Ved tilgrensende jordbruksarealer må det langs vassdragene sikres en flersjiktet vegetasjonssone på minimum 10 meter målt fra elve- og bekkekant, i denne skal det være en buffersone på minimum 2 m med gress / blomsterdekke.*

### 14. Sjøområder og strandsonen (pbl §§ 1-8, 11-9 nr. 5 og 11-11 nr. 3, 4 og 5)

#### 14.1. Strand og kystsone

14.1.1. Bebyggelse og tiltak skal lokaliseres minst 30 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved middel høyvann. (Dette gjelder også små tiltak som ellers er fritatt fra lovens søknadsplikt.)

14.1.2. Naturstranden skal beholdes eller gjenopprettes. Etablering av kunstige sandstrender eller andre inngrep og tiltak som berører bløtbunnsområder, ålegrassenger og verdifulle naturmiljø i sjø, skal unngås.

14.1.3. I kyst- og sjøarealene kan det tillates flytting, fjerning, vedlikehold og nyetablering av offentlige anlegg til trafikkregulering og navigasjonsmessig bruk.

14.2. Nye tiltak skal ikke svekke sikkerheten eller fremkommeligheten i sjøområdene.

14.3. Etablering av faste fortøyningspunkter i sjø tillates ikke utenfor areal avsatt til småbåthavn

#### 14.2 Kyststi

14.2.1 I strandsonen skal etablerte kyststier og nye strekninger avsatt i kommuneplanens arealdel ivaretas.

## Mobilitet og parkering

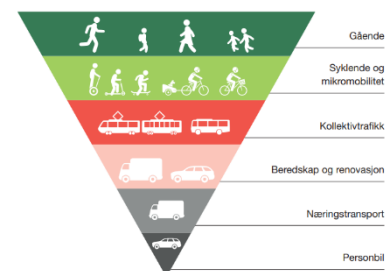
### 15. Grønn mobilitet (pbl § 11-9 nr. 3 og 8)

15.1. I reguleringsplaner skal vedtatt transporthierarki legges til grunn for planes utforming.

15.2. I reguleringsplaner skal det utarbeides en mobilitetsplan for  
– Ny bebyggelse over 1000 m<sup>2</sup> BRA

15.3. Soner i temakart mobilitet med mål om transportmiddelfordeling skal legges til grunn for planlegging.

15.4. Der hvor reguleringsplaner ligger inntil offentlig vei- og gatenett skal også tilgrensende veiarealer reguleres. Sykkelforbindelser skal ivaretas og sikres, jf. plan for sykkelveinettet og kommunens vei- og gatenormal. Ved planlegging og opparbeiding av sykkelanlegg skal anleggene for syklende som hovedregel være separert fra andre kjørende og gående iht. til plan for sykkelveinettet. Der hvor det ikke legges



til rette for separate anlegg, skal dette omtales i plansaken. Møtepunkter mellom sykkelforbindelser og bilvei skal sikres særskilt, spesielt der barn og unge sykler til skole og fritidsaktiviteter.

- 15.5. Snarveier i form av trapper, stier og smug skal sikres i alle plansaker.
- 15.6. I alle plansaker skal det sikres attraktive og gode gang- og sykkelforbindelser til viktige målpunkt.
- 15.7. I alle plansaker skal god framkommelighet for kollektivtransporten dokumenteres, dette gjelder hovedruter, jf. plankart.
- 15.8. I reguleringsplaner skal det settes av plass til hentepunkt for varelevering.

**Retningslinjer:**

*Ved utarbeidelse av plan skal gang- og sykkelforbindelser og områder for opphold, oppleves som trygge. Dette kan bety at gangakser skal være åpne, godt belyst og underganger skal unngås.*

*Der det er nødvendig skal det settes av areal til reguleringsplasser, reserverte kjørefelt og holdeplasser for kollektivtrafikk.*

16. Avkjørsler og byggegrenser (pbl § 11-10 nr. 4)

- 16.1. Rammeplan for riks- og fylkesveinettet med byggegrenser og holdningsklasser for avkjørsler legges til grunn for planlegging og tiltak etter PBL § 20-1 – 20-5, jf. kart i Bærum kommunes kartdatabase. Rammeplanen gjelder foran reguleringsplaner vedtatt før 1.3.1996.

**Retningslinjer:**

*Av hensyn til arealeffektive løsninger i sentrumsområder bør det vurderes mindre avstand til bane/jernbane.*

**17. Parkering (pbl § 11-9 nr. 5) (Innsigelse – Unntatt rettsvirkning i påvente av mekling)**

- 17.1. Parkeringsbehov skal fastsettes endelig i reguleringsplan.

Det skal avsettes plass for biler og sykler i samsvar med tabell for parkeringsområder

**Retningslinjer:**

*Det skal avsettes plass for biler og sykler i samsvar med følgende soneinndeling.*

**Soneinndeling 1-4 fra Kommunedirektørens alternativ endres slik at sone 3 og 4 slås sammen til ny sone 3.**

Tabell 1: Perkeringsnorm for bolig, kontor, forretning, service, undervisning og barnehage

	Sone 1	Sone 2	Ny sone 3
<b>BOLIG</b>			
Sykkel	Min 3 p-plass pr 100m2 BRA	Min 3 p-plass pr 100m2 BRA	Min 3 p-plass pr 100m2 BRA
Bil	Leilighet maks 0,8. 100m2	Leilighet maks 1,1. 100m2	Leilighet

	-Rekkehus: 1 p-plass pr. 100m2 BRA -Ene-/tomannsbolig: maks 2, 0 pr boenhet pr. 100m2	-Rekkehus: 1,2 p-plass pr. 100m2 BRA -Ene-/tomannsbolig: maks 2, 0 pr boenhet pr. 100m2	1,0-1,2 p-plass pr. 100m2 BRA Rekkehus: min 1,2 pr 100m2 BRA Ene-/tomannsbolig: 2, 0 pr boenhet
Parkeringsnormen for leiligheter kan reduseres dersom det tilrettelegges for miljøvennlig bilpoolordning. Med inntil xX%	Inntil 25 %	Inntil 20 %	Inntil 10 %
Parkeringsnormen for leiligheter kan reduseres med inntil 20 % for den andel av leilighetene som er under 50 m2. Dette gjelder for reguleringsplaner med mer enn 25 boliger.	Inntil 20 %	Inntil 20 %	Inntil 20 %
<b>KONTOR</b>			
Sykkel	Min. 2 p-plass pr 100m2 BRA.	Min. 2 p-plass pr 100m2 BRA.	Min. 2 p-plass pr 100m2 BRA.
Bil	Maks 0,25 pr 100m2 BRA	Maks 0,5 per 100m2 BRA	Maks 0,7 per 100m2 BRA
<b>Forretning og service</b>			
Sykkel	Min. 2 p-plass pr 100m2 BRA.	Min .2 p-plass pr 100m2 BRA.	Min. 2 p-plass pr 100m2 BRA.
Bil	Maks 0,7	Maks 0,7	Maks. 1,5 p-plass pr. 100m2 BRA
<b>Undervisning</b>			
Sykkel	Min. 3 p-plass pr 100m2 BRA.	Min. 3 p-plass pr 100m2 BRA.	Min. 3 p-plass pr 100m2 BRA.
Bil	Maks 0,5	Maks 0,7	1-1,5 p-plass pr. 100m2 BRA
<b>Barnehage</b>			
Sykkel	Min. 3 p-plass pr 100m2 BRA.	Min. 3 p-plass pr 100m2 BRA.	Min. 3 p-plass pr 100m2 BRA.
Bil	Maks 0,5	Maks 0,7	1-1,5 p-plass pr. 100m2 BRA

17.2. **Frikjøpsordningen:** Der det settes krav om parkeringsplasser i sone 1, 2 og 3 kan kommunen, i tråd med pbl § 28- 7, samtykke i at det i stedet for parkeringsplasser på egen

- grunn eller på felles areal blir innbetalt et beløp for bygging av offentlige parkeringsanlegg.
- 17.3. I områder med blokkbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse skal det avsettes minst 10 % av parkeringsplassene til besøksparkering og parkering for omsorgstjenester. Parkeringsplasser for omsorgstjenesten skal være åpne og tilgjengelige.
- 17.4. For sekundærleilighet kreves 1 ekstra parkeringsplass.
- 17.5. Ved felles parkeringsanlegg med flere enn 5 parkeringsplasser skal det settes av minimum 5 % parkeringsplasser og minst 1 plass for flytningshemmede.
- 17.6. 5 % av sykkelparkeringsplassene for bolig og kontor settes av til gjesteparkering lokalisert nært inngangsparti.
- 17.7. Der minimumsnormen gir en utbygging av sykkelparkeringsanlegg på minst 20 sykkelparkeringsplasser:
- Det skal tilbys lademulighet for minst 25 % av de avlåste sykkelplassene under tak
  - Minimum 10 % av sykkelparkeringsplassene skal være store nok til å parkere laste- og familiesyklar.
- 17.8. Ved reguleringsplan for kontor/forretning/offentlig eller privat tjenesteyting skal det, der minimumsnormen gir en utbygging av minst 20 sykkelparkeringsplasser sikres at:
- Minst 50 % av sykkelparkeringsplassene skal ha overbygg.
  - Minst 60% av sykkelparkering skal være på gateplan.
- 17.9. For bolig skal det være regulert inn plass til overdekket/ innelåst sykkelparkering på egen grunn. Individuell sportsbod regnes ikke som sykkelparkering.
- 17.10. Der minimumsnormen gir en utbygging av minst 30 sykkelparkeringsplasser: I boligkompleks eller kontorbygg skal det settes av arealer til service for sykkel. Dette kan være i form av vask/reparasjonsareal for sykkel (med vann og sluk), oppbevaring av ekstraplystyr som vinterdekk, ekstradeler mm.
- 17.11. Der minimumsnormen gir en utbygging av minst 30 sykkelparkeringsplasser:
- I kontorbygg skal det være garderobe og dusjfasiliteter i tilknytning til sykkelparkeringen.
- 17.12. For frittliggende småhusbebyggelse med adkomst fra offentlig vei skal det opparbeides snuplass på egen grunn
- 17.13. Ved alle utbyggingsprosjekter hvor det er etablert felles parkeringsanlegg skal 100% av parkeringsplassene tilrettelegges for eget ladepunkt
- 17.14. Minimumsbredde på p-plasser er 2,5 meter

#### *Retningslinjer:*

*BRA beregnes etter teknisk forskrift, men eksklusiv parkeringsarealer.*

*Biloppstillingsplasser for mennesker med nedsatt funksjonsevne plasseres så nær hovedinngang som mulig, maksimalt i en avstand på inntil 20 meter.*

*For undervisning/barnehage er gjesteparkering inkludert i normen.*

*For barnehage skal det settes av arealer til sykkelvogner, under tak med mulighet for å låse.*

*I plansaker vurderes behov for parkering til MC og Moped.*

#### 17.15. Kvalitetskrav ved parkeringsanlegg for sykkel

- a. Parkeringsanlegg for sykkel skal plasseres slik at gangavstanden fra bebyggelse til sykkelparkering er kortere enn avstanden mellom bebyggelse og parkeringsanlegg for bil.
- b. Sykkelparkering skal være lett tilgjengelig for alle typer sykler fra inngangspartier med gode forbindelser til sykkelveinettet.
- c. Der sykkelparkeringsplasser er lagt til uteareal som er offentlig tilgjengelig, skal de plasseres godt synlig og ha god belysning.
- d. Der normen gir en utbygging på minst 10 sykkelparkeringsplasser skal det etableres stativer til alle syklene, som gir mulighet til å låse fast ramme og hjul.

## Handel og senterstruktur

### 18. Lokalisering og handelsareal (pbl § 11-9 nr. 5)

- 18.1. Etablering av ny eller utvidelse av eksisterende detaljhandel over 800 m<sup>2</sup> BRA inkl. lager tillates kun i vekstområder/sentrumsområder som definert i planens punkt 19.
- 18.2. Detaljhandel for dagligvarer med inntil 800 m<sup>2</sup> BRA salgsareal kan etableres i områder som i kommuneplanen er avsatt til boligbebyggelse, der området ikke har et godt dagligvaretilbud. Med salgsareal menes gulvflaten i den delen av et utsalgssteds lokale hvor varer beregnet for salg til publikum er synlig utstilt. Lagerrom og oppholdsrom for personale medregnes ikke.
- 18.3. Etablering av forretninger for plasskrevende varegrupper jf. planens punkt 32 tillates kun i angitte næringsparker. Reguleringsplaner med andre definisjoner av tillatte varegrupper skal fortsatt gjelde.
- 18.4. Ved planlegging av nytt eller utvidelse av eksisterende forretningsareal til over 800 m<sup>2</sup> skal det utarbeides en handelsanalyse. Kommuneplanens senterstruktur skal legges til grunn for handelsanalysen.

### 19. Senterstruktur (pbl § 11-9 nr. 5)

- 19.1. Ved planlegging i angitte senterområder skal følgende struktur legges til grunn:

<b>Framtidig by/ Byområder</b>	<b>Områdesenter</b>	<b>Lokalsenter</b>
<b>Regionbyen Sandvika</b>	<b>Bekkestua</b>	<b>Østerås</b>
<b>Lysaker</b>	<b>Høvik</b>	<b>Haslum</b>

Fornebu (byen) <sup>1</sup>	Stabekk	Eiksmarka
	Kolsås	Vøyenenga
	Bærums Verk	Slependen
		Gjettum
		Rykkinn
		Jar

### **Retningslinjer:**

*Sentrumsområdene markert med fet skrift er de som er avsatt som prioriterte vekstområder og prioriterte stasjoner i kommunens arealstrategikart, og det er innenfor disse områdene hovedvekt av transformasjon/fortetting skal skje. Ved resterende sentrumsområder er det ikke lagt til rette for vekst.*

## **19.2. Funksjonsblanding**

19.2.1. Alle byområdene tilrettelegges for bebyggelse med høy bolig- og arbeidsplasskonsentrasjon, herunder offentlig og privat tjenesteyting. I Regionbyen Sandvika tilrettelegges det i tillegg for handel, forsknings- og utdanningsinstitusjoner, herunder boliger for studenter, og for kultur og rekreasjon, samt øvrige sentrumsformål for hele kommunen og regionen.

### **Innsigelse – unntatt rettsvirkning i påvente av innsigelse:**

19.2.2. Områdesenter skal ha moderat utnyttelse og variert funksjonssammensetning, herunder boliger, forretninger, kontor, kulturtilbud og tjenesteyting.

19.2.3. Lokalsentrene skal dekke lokalområdenes behov for daglig handel og tjenester.

## Klima og miljø, samfunnssikkerhet og teknisk infrastruktur

### 20. Klima og miljø (pbl § 11-9 nr. 8)

20.1.1. Det kan stilles krav om klimabudsjett i reguleringsplaner og klimaregnskap ved tiltak for nullutslippsområdene Fornebu, Sandvika, Lysaker og Bekkestua.

20.1.2. Det kan stilles krav til ombrukskartlegging av eksisterende bygningsmasse ved riving eller rehabilitering.

20.1.3. I alle plansaker skal det vurderes muligheten for at bygg kan endre funksjon og bruk over tid (ombygging fremfor riving), og hvordan dette kan sikres gjennom plan.

<sup>1</sup> I KDP3 Fornebu, er utviklingsområdene delt inn i «byen», «parken» og «landet». «Byen» er de mest sentrale områdene langs bane hvor det skal tilrettelegges for høyest tetthet og størst grad av urbanitet og funksjonsblanding, og hvor de tre sentrumsområdene er lokalisert (Fornebuporten, Flytårnet og Fornebu Sør). KDP3 legger føringer for utvikling også av «parken» og «landet», og disse er ikke sentrumsområder.

- 20.1.4. Kommunen kan kreve miljøprogram i alle plansaker. Kommunen kan kreve miljøoppfølgingsplan i alle byggesaker, uavhengig om det foreligger miljøprogram. Kommunen kan kreve sluttrapport på miljøoppfølgingsplanplan ifm. søknad om ferdigattest.
- 20.1.5. I alle plansaker skal det redegjøres for hvordan nye tiltak og inngrep kan påvirke miljøtilstanden til vannforekomster og miljømålet til vannforekomsten.

## 21. Overvann (pbl § 11-9 nr. 3, 6 og 8)

- 21.1. I reguleringsplaner skal det dokumenteres tilfredsstillende fordrøyning av overvann på egen grunn. Tilførselen av overvann til det offentlige ledningsnett skal minimeres. Overvann skal fortrinnsvis håndteres ved åpne overvannsløsninger, i tråd med tretrinnsstrategien.
- Infiltrere små nedbørsmengder.
  - Fordrøye og forsinke større nedbørsmengder.
  - Lede overvannet trygt i åpne flomveier ved ekstreme nedbørshendelser
- 21.2. I reguleringsplaner skal blågrønn faktor eller tilsvarende legges til grunn for dokumentasjon og redegjørelse for overvannshåndtering. Norm for blågrønn faktor:
- Innenfor sentrumsområder: minimum 0,7 eller bedre.
  - Utenfor sentrumsområder: minimum 0,8 eller bedre.
  - Samferdselsanlegg, herunder gater og plasser mv: minimum 0,3 eller bedre.
- 21.3. I reguleringsplaner skal en detaljert terreng- og landskapsplan/utomhusplan vise avrenning, oppsamling av vann og overvannshåndtering inkludert overflatebaserte løsninger.
- 21.4. Overvann skal brukes som ressurs i stedsutvikling, på en måte som sikrer at vannets naturlige kretsløp overholdes og naturens selvrensingsevne utnyttes. Flerfunksjonelle løsninger skal etterstrebes.

### **Retningslinjer:**

*Ved konkretisering av blågrønn faktor skal «NS 3845 Blågrønn faktor» fra Standard Norge anvendes. Ved bruk av andre metoder skal en redegjørelse legges ved.*

*Det skal benyttes størst mulig andel permeable flater og grønne tak, dammer og vannspeil. Overvann skal så langt mulig utnyttes som et positivt element i byggeområdene.*

*I plansaker kan det innenfor planområdet kreves etablert anlegg for oppsamling, rensing og bortledning av overflatevann fra bebyggelse, veier og andre arealer. Dette gjelder også for overvann som kommer fra områder utenfor planområdet.*

## 22. Dyrket og dyrkbart areal (pbl § 11-9 nr. 8)

- 22.1. Det skal være nullvisjon for nedbygging av dyrket og dyrkbare arealer.
- 22.2. I reguleringsplaner som kan føre til (midlertidig eller permanent) omdisponering av dyrkbart areal, skal det redegjøres for hvordan matjordlaget vil ivaretas.
- 22.3. I reguleringsplaner som innebærer omdisponering av dyrkbar mark, må det fremlegges en matjordplan for bruk av jordressursene og håndtering av matjord. Kommunen kan i reguleringsplan stille krav om nydyrking eller flytting av matjord, for å bedre jordkvalitet på andre landbruksarealer.
- 22.4. Jordlovens §§ 9 og 12 gjelder dyrka og dyrkbar mark i hele kommunen frem til godkjent reguleringsplan foreligger, også om arealene er avsatt til utbyggingsformål i kommuneplanens arealdel. Der unntakene fra krav om regulering i planens punkt 3.3 er oppfylt, gjelder ikke denne bestemmelsen.

## 23. Naturskader (pbl § 11-9 nr. 8 og § 28-1)

- 23.1. Bebyggelse skal sikres mot skade fra skred og flom. I forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak innenfor flom- og fareområder og innenfor områder vist som sekundære flomveier, jf. aktsomhetskart i Bærum kommunes kartdatabase, skal det redegjøres for nødvendige sikringstiltak, herunder at tiltak ikke forverrer nedstrøms situasjon.
- 23.2. All utbygging i nærheten av vassdrag skal ha en sikkerhetssone mot en flom med 200 års gjentakintervall tillagt en sikkerhetsmargin på 0,5 meter.
- 23.3. For områder uten flomsoneberegninger eller annen flomsonekartlegging, skal det i forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak nært vassdrag redegjøres for nødvendige sikringstiltak. Det henvises til byggeteknisk forskrift (TEK 17 § 7-2, sikkerhet mot flom). Nært vassdrag defineres som:
  - 20 meter fra bekker (*nedbørsfelt mindre enn 20 km<sup>2</sup>*)
  - 100 meter fra elver
- 23.4. All utbygging langs sjøen og nedre del av vassdragene skal ha en sikkerhet mot stormflo opp til minimum 2,5 m over middel høyvann.
- 23.5. I alle planer som berører flomland som er redusert fra sin opprinnelige størrelse, skal tilbakeføring av arealene til flomland vurderes.
- 23.6. I områder med marine avsetninger stilles det krav om dokumentasjon av områdestabilitet (og/eller geoteknisk vurdering). Ved regulering og søknad om tiltak i områder med marine avsetninger må det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet jf. TEK 17 § 7-3. (Det vises i denne forbindelse også til NVEs retningslinjer 2/2011 og NVEs veileder 1/2019 – Sikkerhet mot kvikkleireskred.)

## 24. Luftforurensing (pbl § 11-9 nr. 6)

- 24.1. Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av lokal luftkvalitet i arealplanlegging T-1520 (2012), skal legges til grunn for planlegging.



- 24.2. Ved planlegging av virksomhet eller ved nytt følsomt bruksformål for forurensning, skal luftforurensningssonene i T-1520/2012, tabell 1 legges til grunn. I reguleringsprosessen må luftforurensning utredes og helsekonsekvenser og avbøtende tiltak beskrives.
- 24.3. I rød sone skal det normalt ikke tillates arealbruk som er følsom for luftforurensning. Unntak kan bare skje i angitte avvikssoner, basert på en helhetlig vurdering, se planens punkt 25.7 om avviksområder.
- 24.4. I planfasen skal det vurderes behov for, og evt. utarbeides plan for håndtering av støv og luftforurensning i bygge- og anleggsfasen.

## 25. Støyforurensning (pbl § 11-9 nr. 6)

- 25.1. Grenseverdiene og kvalitetskriteriene i Klima- og miljødepartementets retningslinje for støy i arealplanlegging T-1442/2021, skal legges til grunn for planlegging.
- 25.2. Ved planlegging av ny støyfølsom bebyggelse eller støyende anlegg og virksomheter skal grenseverdiene i T-1442/2021, tabell 2 legges til grunn. I reguleringsprosessen må støy utredes og helsekonsekvenser og avbøtende tiltak beskrives.
- 25.3. I planfasen skal det vurderes behov for, og evt. utarbeides plan for håndtering av støy i bygge- og anleggsfasen.
- 25.4. Temakart for stille områder viser områder hvor det skal tas særlig hensyn til støynivå. Ny og vesentlig utvidelse av støyende virksomhet i henhold til de til enhver tid gjeldende statlige retningslinjer for støy i arealplanlegging, skal lokaliseres og utformes slik at støypåvirkningen i stille områder forblir uendret eller dempes.
- 25.5. **Rød sone - forbudssone:** Nye bygninger til støyfølsomt bruksformål (boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner skoler og barnehager) tillates ikke lokalisert i områder som faller inn under rød støysone i henhold til T-1442, tabell 1.

Eksisterende bygninger til støyfølsomt bruksformål innenfor denne sonen kan gjenoppbygges, utvides og påbygges, forutsatt at det ikke fører til flere boenheter. Dersom man med skjerming reduserer støynivået til et nivå under grenseverdiene for rød sone gjelder bestemmelser for gul sone.

- 25.6. **Gul sone - vurderingszone:** Nye bygninger til støyfølsomt bruksformål (boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner, skoler og barnehager) kan lokaliseres i gul støysone i henhold til T-1442/2021, tabell 1.

I områder som faller inn under gul støysone, skal det i reguleringsplan dokumenteres at alle boenheter får en stille side hvor alle anbefalte grenseverdier for ny støyfølsom bebyggelse i T-1442, tabell 2 er tilfredsstillt.

### *Retningslinjer*

*Nødvendige utredninger, avveiinger og avbøtende tiltak foretas og fastsettes gjennom reguleringsplan. Eksempler på avbøtende tiltak for bebyggelse med støyfølsomt bruksformål kan være:*

- *Alle boenheter har en stille side*
- *Minimum 50 % av antall rom til støyfølsom bruk skal ha vindu mot stille side*
- *Minimum 1 soverom skal ha vindu mot stille side*

25.7. **Bestemmelsesområder – Avviksområder for støy og luftforurensning:** Avviksområder er angitt for sentrumsområder (jf. planens punkt 19) hvor hensynet til samordnet areal- og transportplanlegging gjør det aktuelt med høy arealutnyttelse. I avviksområdene # 6 - 19 kan nye bygninger til støyfølsomt bruksformål lokaliseres i områder med støynivå utenfor vindu opp til Lden 70 dB fra vei og Lden 73 dB fra jernbane, jf. T-1442. Innenfor avviksområder hvor det er både støy- og luftforurensning, skal samspillseffekter mellom disse belyses og avbøtende tiltak fastsettes i plan.

**Retningslinjer:**

*Skoler og barnehager bør ikke etableres innenfor avviksområdene i rød støysone.*

*Nødvendige utredninger, avveiinger og avbøtende tiltak foretas og fastsettes gjennom reguleringsplan.*

*Eksempler på avbøtende tiltak for bebyggelse med støyfølsomt bruksformål i avviksområder:*

- *Alle boenheter har en stille side*
- *Minimum 50 % av antall rom til støyfølsom bruk skal ha vindu mot stille side*
- *Minimum 1 soverom skal ha vindu mot stille side*

## 26. Avfall (pbl § 11-9 nr. 3)

- 26.1. Areal til avfall skal sikres på egen grunn og ved alle planforslag skal det foreligge en kartskisse og en beskrivelse av renovasjonsløsningen.
- 26.2. Planforslag og søknader om boligbygging > 30 boenheter og boligtetthet > 3 boliger/da skal ha en renovasjonsordning basert på nedgravd løsning.
- 26.3. Ved større utbyggingsområder > 300 boenheter skal stasjonært avfallssug vurderes, herunder evt. tilknytning til eksisterende nærliggende avfallssug
- 26.4. Renovasjonsløsningen skal være i overenstemmelse med renovasjonsforskriftene og teknisk retningslinje for renovasjon i Bærum kommune. Universell utforming skal legges til grunn for alle løsninger.

**Retningslinjer:**

*Ved plan skal det sikres ved rekkefølgebestemmelser at områder for renovasjon (oppsamlingsplass, avfallshus, nedgravd container) skal være opparbeidet og ferdigstilt før området kan tas i bruk.*

*Husholdningsavfall og næringsavfall*

*Areal til avfall skal sikres på egen grunn og vises i illustrasjonsplan/utomhusplan som følger reguleringsplan og/eller byggesak. Nedgravde avfallsløsninger skal tilstrebes der dette er hensiktsmessig. Krav til avfallsløsning skal følge renovasjonsforskrift for Bærum kommune.*

## 27. Teknisk infrastruktur (pbl § 11-9 nr. 4)

- 27.1. I alle plansaker skal det redegjøres for eksisterende og planlagte høyspenningsanlegg
- 27.2. I alle plansaker skal det redegjøres for eksisterende (og planlagte) VAO-anlegg.
- 27.3. Bærum kommunes VA-norm gjelder for gjennomføring av tiltak som omfattes av plan- og bygningsloven
- 27.4. Dersom tiltak utløser krav om sikring av slokkevann iht. Plan- og bygningslovens §27-1 skal uttak fra kommunal vannforsyning legges til grunn dersom tiltaket ligger innenfor areal som SSB definerer som tettsteder.
- 27.5. For offentlige vann- og avløpsledninger gjelder en byggegrense på 4 meter målt fra ledningens ytterkant. Nye bygninger, konstruksjoner og anlegg kan ikke plasseres innenfor dette restriksjonsbeltet. Byggegrensen omfatter også annen virksomhet og endring av arealbruk som utgjør risiko for skade på ledninger eller er til hinder for vedlikehold.

## BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR AREALFORMÅL

### 28. Boligbebyggelse (pbl §§ 11-10 og 11-9 nr.5)

- 28.1. I alle plansaker skal det sikres variasjon i boligstørrelser og boligtyper. Alternative boformer og fellesskapsløsninger / boformer med fellesfunksjoner skal vurderes.

#### **Retningslinjer:**

*Det skal legges vekt på kvalitet, nytenking og innovasjon for boligtyper, boformer og en mer utstrakt bruk av fellesfunksjoner.*

*I eksisterende blokk- / leilighetsbebyggelse uten heis kan det vurderes heistilbygg utover maksimal utnyttelse for muliggjøre trinnfri adkomst, dersom forholdene ellers ligger til rette for det.*

### **28.2. Småhusbebyggelse**

#### **Definisjoner**

- Med enebolig menes en frittliggende bygning med en boenhet, eventuelt med en sekundærleilighet på inntil 55 m<sup>2</sup> BRA i direkte tilknytning til eneboligen. Med tomannsbolig menes ett frittliggende bolighus med to boenheter der begge boenheter er større enn 55 m<sup>2</sup> BRA.

Uregulerte områder angitt som eksisterende boligbebyggelse omfatter også eksisterende institusjoner, klient-/gruppeboliger, nærings- og servicevirksomhet og fellesområder selv om denne arealbruken ikke fremkommer ved egen signatur på arealplankartet.

Med enhetlige områder menes områder med enebolig, rekkehus, tomannsbolig, atriumhus eller liknende, hvor arkitekturen har lik utforming/ klart slektskap når det gjelder arkitektonisk utforming og området er helhetlig planlagt. Slike områder er ofte planlagt med

strukturer som sikrer uteområder, siktlinjer, grønne drag, areal for lek, parkering mv. Dette er kvaliteter som nye tiltak skal ivareta.

28.2.1. Det tillates ikke mer enn én sekundærleilighet per enebolig, og kun opprettelse av sekundærleilighet ved eneboliger.

28.2.2.

### 28.2.3. Utnyttelse

- a. For konsentrert småhusbebyggelse der reguleringsplan ikke angir utnyttelse eller området er uregulert - kan det tillates en utnyttelse på inntil % BYA = 20%.
- b. Grad av utnyttning for frittliggende småhusbebyggelse i uregulerte områder skal ikke overstige % BYA = 20%. I beregningen av BYA skal antall biloppstillingsplasser på terreng medtas med 18 m<sup>2</sup> per plass.
- c. I planer vedtatt før 1.1.2009 kan det tillates etablering av 1 parkeringsplass på 18 m<sup>2</sup> per boenhet på terreng, i tillegg til tillatt grad av utnyttning for eiendommen.
- d. For ene- og tomannsbolig kreves 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet. For sekundærleilighet (inntil 55m<sup>2</sup> BRA) til enebolig kreves 1 ekstra parkeringsplass.
- e. For frittliggende småhusbebyggelse kan det tillates en utnyttelse på inntil % BYA = 20 % for planer vedtatt før 1.1.1980. Utnyttning på inntil % BYA = 20 % gjelder også for alle planer for frittliggende småhusbebyggelse hvor utnyttelsen er angitt som U-grad.
- f. I reguleringsplaner der det er angitt maksimum størrelse på garasjer/uthus kan det tillates frittliggende garasje inntil 50 m<sup>2</sup> BYA forutsatt at tillatt grad av utnyttelse ikke overskrides, og tiltaket for øvrig er i samsvar med plan.

### **Retningslinjer**

*Tomt for enebolig bør ikke være mindre enn 800 m<sup>2</sup>.*

*Tomt for tomannsbolig bør ikke være mindre enn 700m<sup>2</sup> per boenhet. Tomter skal ikke være brattere enn et gjennomsnittlig stigningsforhold på 1:3.*

### 28.2.4. Høyder

- a. I regulerte småhusområder: I tillegg til det generelle høydekravet som følger av pbl § 29-4 og gjeldende plan kan den enkelte fasades gesimshøyde ikke overstige 9 meter målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng langs den enkelte fasade.
- b. Der reguleringsplanen ikke angir høyder i planer før 1.1.1979, kan gesimshøyde være maksimalt inntil 7 m og mønehøyde maksimalt inntil 9 m, målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- c. Der planen angir bebyggelse i 1 etasje, eventuelt med underetasje, erstattes etasjetallet av gesimshøyden inntil 4 meter og mønehøyde inntil 6 meter, målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- d. Der planen angir bebyggelse i 2 etasjer/ 2 fulle etasjer, erstattes etasjetallet av gesimshøyde inntil 8 meter og mønehøyde inntil 9 meter, dog slik at gesimshøyde kan være inntil 7 meter i planer fra før 1.1.1979, målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

- e. I uregulerte småhusområder: I tillegg til det generelle høydekravet som følger av pbl kan den enkelte fasades gesimshøyde ikke overstige 8 meter målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng langs den enkelte fasade.

#### **28.2.5. Adkomst**

- a. For frittliggende småhusbebyggelse skal snuplass opparbeides før avkjørsel til offentlig vei.

#### 29. Fritidsbebyggelse (pbl §§ 11-9 nr. 3 og 11-10)

- 29.1. Kommunen kan kreve at fritidsbebyggelse knyttes til kommunal vannforsyning og avløpshåndtering.
- 29.2. Der planen angir bebyggelse i 1 etasje, tillates gesimshøyde inntil 3,5 meter og mønehøyde inntil 5 meter, målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

#### 30. Offentlig eller privat tjenesteyting (pbl §§ 11-9 nr. 5 og 11-10)

- 30.1. Ved regulering og søknad om tiltak skal det sikres og dokumenteres tilstrekkelige, gode og solfylte leke- og oppholdsareal egnet for variert fysisk aktivitet for aktuelle alders- og brukergrupper. Terreng og stedstypisk vegetasjon skal vurderes bevart.
- 30.2. Ved planlegging av nye og utvidelse av eksisterende skoleanlegg skal det planlegges for sambruk med idrett, og nærmiljø og grøntområder skal ivaretas.

#### 31. Grønnstruktur (pbl §§11-9 nr.6 og 8 og 11-10)

- 31.1. For områder avsatt til naturområde, kan skjøtsel som styrker og bidrar til opprettholdelse av naturverdiene i området tillates.

#### **31.2. Turdrag, friområde og park**

- 31.2.1. Tiltak for å fremme friluftsliv, turveier og områder for lek og rekreasjon kan tillates.

#### *Retningslinjer:*

*Områder avsatt til grønnstruktur kan tilrettelegges for opplevelse, kunst/kultur, rekreasjon, lek og fysisk aktivitet for allmennheten, der det ikke går på bekostning av eksisterende naturverdier.*

#### 32. Næringsbebyggelse (pbl § 11-10)

##### **32.1. Næringsparker**

- 32.1.1. Næringsparker er angitt med krav om felles plan og omfatter Rud-Hauger og Grini næringsparker
  - a. Plasskrevende handel skal lokaliseres i næringsparkene. Ved plasskrevende varehandel/varegrupper menes motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer, salg fra planteskoler og hagesentre. Næringsparkene skal forbeholdes

plasskrevende varer og andre logistikk-, arealkrevende og tjenesteytende funksjoner med lav arbeidsplassintensivitet.

Der det legges til rette for plasskrevende handel, må hoveddelen av handelsarealet benyttes til plasskrevende varer.

32.1.2. For Rud Hauger og Grini næringspark gjelder de vedtatte reguleringsplanene.

### 32.2. Næringsbebyggelse

32.2.1. Nye kontorarbeidsplasser skal lokaliseres i områder med meget god kollektivdekning, samt i sentrumsområdene knyttet til stasjoner på jernbanen og T-banen

## 33. Landbruks-, natur- og friluftsmål (LNFR) (pbl § 11-11 nr. 1 og 2)

33.1. I LNF-områder tillates bare bebyggelse og tiltak tilknyttet stedbunden næring og landbruksbasert næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag

33.2. Dersom gårdens produksjon etter kommunens skjønn tilsier behov, tillates maksimalt én kårbolig pr gårdsbruk. Fradeling av kårbolig tillates ikke.

33.3. Hovedhus/kårbolig likestilles med eneboliger mht. å tillate én sekundærleilighet på inntil 55m<sup>2</sup>. For sekundærleiligheten skal det i tillegg opparbeides minimum 50 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal

#### *Retningslinje:*

*I LNF-områder tilstrebes at alle tiltak, også nye driftsbygninger og boliger, lokaliseres og utformes med respekt for lokal byggeskikk slik at gårdsbebyggelsens struktur og landskapets karakter opprettholdes. Nedbygging av dyrka mark bør unngås. Karakteristiske trekk i kulturlandskapet; som terreng, topografi, trekker, veifar, bruer, landskapsrom, vegetasjon, steingjerder og lignende skal ivaretas. Kulturminner og kulturmiljøer skal søkes ivaretatt.*

33.4. På boligeiendom som ikke er landbrukseiendom i LNF-område tillates maksimalt BRA 200 m<sup>2</sup> for boligareal. Det tillates totalt BRA 300 m<sup>2</sup> for eiendommen.

#### *Retningslinjer:*

*Ny bebyggelse tilknyttet drift av landbruksområder skal som hovedregel plasseres i tilknytning til eksisterende gårdstun og utformes i tråd med lokal byggeskikk.*

33.5. Tillatt grad av utnyttelse for eksisterende fritidseiendommer i LNF-områdene skal ikke overstige 80 m<sup>2</sup> BYA. I tillegg tillates ett frittliggende uthus på inntil 40 m<sup>2</sup> BYA. Bebyggelsen skal ikke ha mer enn ett måleverdig plan.

33.6. I LNF-områder skal alle tiltak lokaliseres og utformes slik at gårdsbebyggelse og landskapets karakter opprettholdes. Karakteristiske trekk i kulturlandskapet, som topografi, trekker, veifar, bruer, landskapsrom, vegetasjon og steingjerder og lignende skal ivaretas. Kulturminner og kulturmiljøer skal søkes ivaretatt.

### 33.7. Bestemmelsesområder for Golfbaner

- 33.7.1. Golfbaner er lokalisert i bestemmelsesområde # 1 – 4 og omfatter anleggene på Haga-Norhaug, Grini, Burud-Hellerud og Ostøya. Områdene inngår i reguleringsplaner, og bestemmelsene i tilhørende reguleringsplan gjelder.
- 33.7.2. Golfbane kan lokaliseres i bestemmelsesområde # 5 omfatter Johnsrud golfbane i Lommedalen. Innenfor området kan arealer reguleres til golfbane.

**Retningslinjer:**

*Golfbaner bør opprettholdes som LNF/landbruksareal i alle plannivåer. I reguleringsplaner for golfbaner bør det presiseres at jordloven skal gjelde, og at vanningsanlegg skal legges dypere enn vanlig pløyedybde for å sikre at arealet enkelt kan dyrkes ved behov.*

34. Ferdsl (på sjøen) (pbl § 11-11 nr.3)

34.1. Område for idrettsaktivitet på sjø.

35. Småbåthavner (pbl § 11-11 nr.4)

35.1. Nye småbåthavner for fritidsbåter kan etableres, enten for å kompensere for småbåtanlegg som fjernes eller reduseres i størrelse andre steder, eller for å etablere småbåtanlegg for delebåter/utleiebåter.

35.2. Bøyer tillates i areal avsatt til småbåthavn.

## BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR HENSYNSSONER

36. Hensynssone Landbruk H510 (pbl § 11-8 c)

**Retningslinjer:**

*Innenfor hensynssonen/det sammenhengende landbruksområdet skal landbrukets ressursgrunnlag, herunder jordressursene, bevares i et langsiktig perspektiv. Det skal utøves en streng forvaltningspraksis hvor muligheten for framtidig matproduksjon skal være tungtveiende hensyn ved alle spørsmål om omdisponering eller deling av dyrka og dyrkbar mark.*

37. Hensynssoner kulturmiljø H570 (pbl § 11-8 c)

**37.1. Generelle retningslinjer**

- 37.1.1. *Ivaretagelse av kulturmiljøenes særpreget tillegges særlig vekt i disse områdene. Ved nye tiltak innenfor hensynssonene bør det dokumenteres at kulturmiljøets kvaliteter og stedets identitet blir ivaretatt.*
- 37.1.2. *Tiltak må utformes og plasseres på en måte som ikke gir oppstykkning og fragmentering av kulturlandskapene*
- 37.1.3. *I områder avmerket som hensynssoner kulturmiljø skal den kulturhistoriske bebyggelsen av høy verdi og områdenes særpregede miljø, herunder landskapsverdier, søkes bevart. Ved nye tiltak innenfor hensynssonene, kan kommunen kreve at kulturmiljøet/landskapet dokumenteres*

#### 38. Hensyn landskap H550 (pbl § 11-8 c)

##### **38.1. Generelle retningslinjer**

- 38.1.1. *I LNF- områdene skal det legges særlig vekt på å ivareta kulturlandskapets verdier, jf. §17 punkt 5.*
- 38.1.2. *Det skal i byggesonen legges særlig vekt på å bevare sammenhengende skråninger og områder med vegetasjon, herunder store trær (med stammeomkrets på over 90 cm i diameter)*
- 38.1.3. *Innenfor hensynssonen bør tiltak i særlig eksponerte områder unngås. Ved tiltak på tomter med gjenværende vegetasjon og rester av kollelandskap skal tiltak plasseres minst mulig eksponert. Ved regulering skal det kreves en helhetlig landskapsanalyse for området. Før tiltak tillates skal det dokumenteres at fjernvirkning og landskapstilpasning ivaretas.*
- 38.1.4. *Sammenhengende landskap bør ikke fragmenteres.*

#### 39. Hensynssoner grønstruktur H540 (pbl § 11-8 c)

- 39.1.1. *Det bør legges særlig vekt på å ivareta terreng og vegetasjon, styrke turstiforbindelser for allmennheten og styrke åpen blågrønn infrastruktur innenfor hensynssonen.*
- 39.1.2. *Ved regulering innenfor hensynssoner H540 Grønnstruktur-B skal bekkeåpning og annen blågrønn infrastruktur sikres.*
- 39.1.3. *Ved plan og byggetiltak innenfor hensynssonen som berører kysten må hensynet til kyststi ivaretas jf. bestemmelsenes punkt 14.2.*

#### 40. Hensynssoner naturmiljø H560 (pbl § 11-8 c)

*Det bør som hovedregel ikke gjøres tiltak innenfor hensynssone naturmiljø. Særlig vekt legges på å sikre naturverdiene i området. Det bør settes av buffersoner mellom viktige naturverdier og byggetiltak. Teknisk infrastruktur slik som ledninger, kabler og transformatorstasjoner bør ikke lokaliseres innenfor hensynssone naturmiljø.*



#### 41. Faresoner for flom, skred og høyspentlinjer (pbl § 11-8 a)

- 41.1. Innenfor området angitt som flomsone (jf. Bærum kommunes kartdatabase) skal det i forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak redegjøres for nødvendige sikringstiltak. Det vises til byggeteknisk forskrift (TEK 17 § 7-2, sikkerhet mot flom).
- 41.2. Innenfor område angitt som fareområde for skred (jf. Bærum kommunes kartdatabase) skal det i forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak redegjøres for nødvendige sikringstiltak.
- 41.3. Innenfor område angitt som fareområde for høyspentledning (jf. Bærum kommunes kartdatabase), må bygninger etableres med avstander til kraftledningen slik at en overholder krav etter regelverk under el-tilsynsloven (LOV-2015-06-19-65) forvaltet av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap, og ledningseiers restriksjonsbelte. Alt anleggsarbeid og alle tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

#### 42. Nedslagsfelt drikkevann H110 (pbl § 11-8 punkt a.)

- 42.1. Bestemmelsene gjelder for **Arealformål Drikkevann** (pbl. § 11-11 nr.1-7) og **sikringszone nedslagsfelt drikkevann H110** (pbl § 11-8 a)
- 42.2. Bestemmelsene omfatter Trehjøringsvassdraget (Aurevann, Småvann og Byvann) med tilhørende nedbørsfelt
- 42.3. All ferdsel og tiltak (jf. pbl. § 1-6) som medfører fare for at drikkevannet blir forurenset er forbudt. Forbudet inkluderer, men er ikke begrenset til:
  - Bading (både mennesker og dyr)
  - Fisking er ikke tillatt i Aurevann
  - Ferdsel på vannet (båt, dykking, brettseiling)
  - Å slå leir eller raste (f.eks. sette opp telt, brenne bål)
  - Etterlate seg søppel
  - Ridning innenfor 50 meter fra vassdrag

*Utfyllende beskrivelse av hva som omfattes av forbudet finnes i planbeskrivelsen.*

- 42.4. Forbudet gjelder hele året, også når vannet er islagt.
- 42.5. Enkelte unntak kan gjelde fra forbudet hvis det er gitt særskilt tillatelse, eller der ferdsel skjer på offentlig vei eller adkomstveier.
- 42.6. Tiltak etter pbl. § 1-6 første ledd kan ikke settes i verk innenfor sikringssonen, og heller ikke nærmere vassdraget enn 100 meter fra strandlinjen.
- 42.7. Det gjøres oppmerksom på at forbud mot aktiviteter og ferdsel som kan medføre forurensning på drikkevann også følger av annet regelverk.

#### 43. Andre sikringssoner H190 (pbl § 11-8 b)

- 43.1. Innenfor sonen må det ikke gjennomføres tiltak som kan medføre skade på VEAS – tunnel og overføringsledninger.
- 43.2. Det tillates ikke brønnboring innenfor hensynssonen

43.3. Ved tiltak som omfatter arbeider i grunnen (sprengning, pigging o.l.) skal det dokumenteres at det ikke påføres skade på tunnel og overføringsledninger.

#### 44. Krav om felles planlegging H810 (pbl § 11-8 e)

44.1. Innenfor områder angitt som gjennomføringszone med krav om felles planlegging, skal det utarbeides en helhetlig plan for området før detaljregulering og gjennomføring av tiltak.

Arealformål innenfor område angitt med krav om felles plan – avklares i videre planarbeid.

44.2. Den helhetlige planen skal sikre:

- en hierarkisk oppbygging av gatestrukturen med en klar prioritering av trafikantgrupper i tråd med vedtatt transporthierarki
- gode offentlig tilgjengelig areal til lek/torg/park/møteplass
- Sammenhengende blågrønn struktur
- Alle transportfunksjonene til veiene

44.3. Den helhetlige planen skal bidra til at man når målene for transportmiddelfordeling i gjeldende zone jf. temakart for grønn mobilitet. Planen skal definere prinsipper/ krav til kantsoner; hvordan bygninger forholder seg til sine omgivelser og overganger mellom offentlige, halvprivate og private soner.

44.4. Det skal belyses hvordan områder kan aktiviseres ved midlertidig bruk (kunst, aktivitet, urbant landbruk mv).

44.5. Innenfor områdene kan det gjennomføres jordskifte for å fastsette verdier og kostnadsfordeling og fordele utbyggingsgrunn uavhengig av dagens eiendomsstruktur.

#### *Retningslinjer*

*Felles planlegging kan være områderegulering eventuelt annet plangrunnlag som sikrer samarbeid om planløsning og gjennomføring av felles utbygging. Som et minimum skal det lages et planprogram som avklarer videre planprosess.*

*Innenfor området kan kommunen kreve arkitektkonkurranse, parallelloppdrag eller tilsvarende for å belyse alternative løsninger for utbygging av området.*

*Arkitektkonkurransen eller tilsvarende skal sikre et godt hovedgrep, god miljøkvalitet, miljøtekniske løsninger i utomhusarealer og bebyggelse og arkitektonisk utforming.*

For konkrete områder er det i tillegg angitt følgende føringer for videre planarbeid:

44.6. For næringsparkene Rud-Hauger og Grini skal det dokumenteres at området

- Ikke konkurrere med sentrumsområder
- Bidrar positivt til nullvekstmålet, hvor sambruk / deling av parkering og tilpasning til nytt handelsmønster (netthandel) vil være viktig del av vurderingen
- Utvikles med fokus på arealeffektivitet og samlokalisering
- Bidrar til en generell kvalitetsheving av området hvor omgivelseskvaliteter vektlegges, med fokus på å unngå at området blir en barriere og at det tilrettelegges for gode gang- og sykkelforbindelser som bidrar til å knytte omkringliggende områder sammen.

15.11.1965.

# FERDIGATTEST

Bærum kommune

Gnr. 11, bnr. 619, tomt nr. 14

1098-61.

Nybygg.

Boligblokk.

20. mai 1964.

A/S Høvikvollan

Arkitektene Torp & Torp.

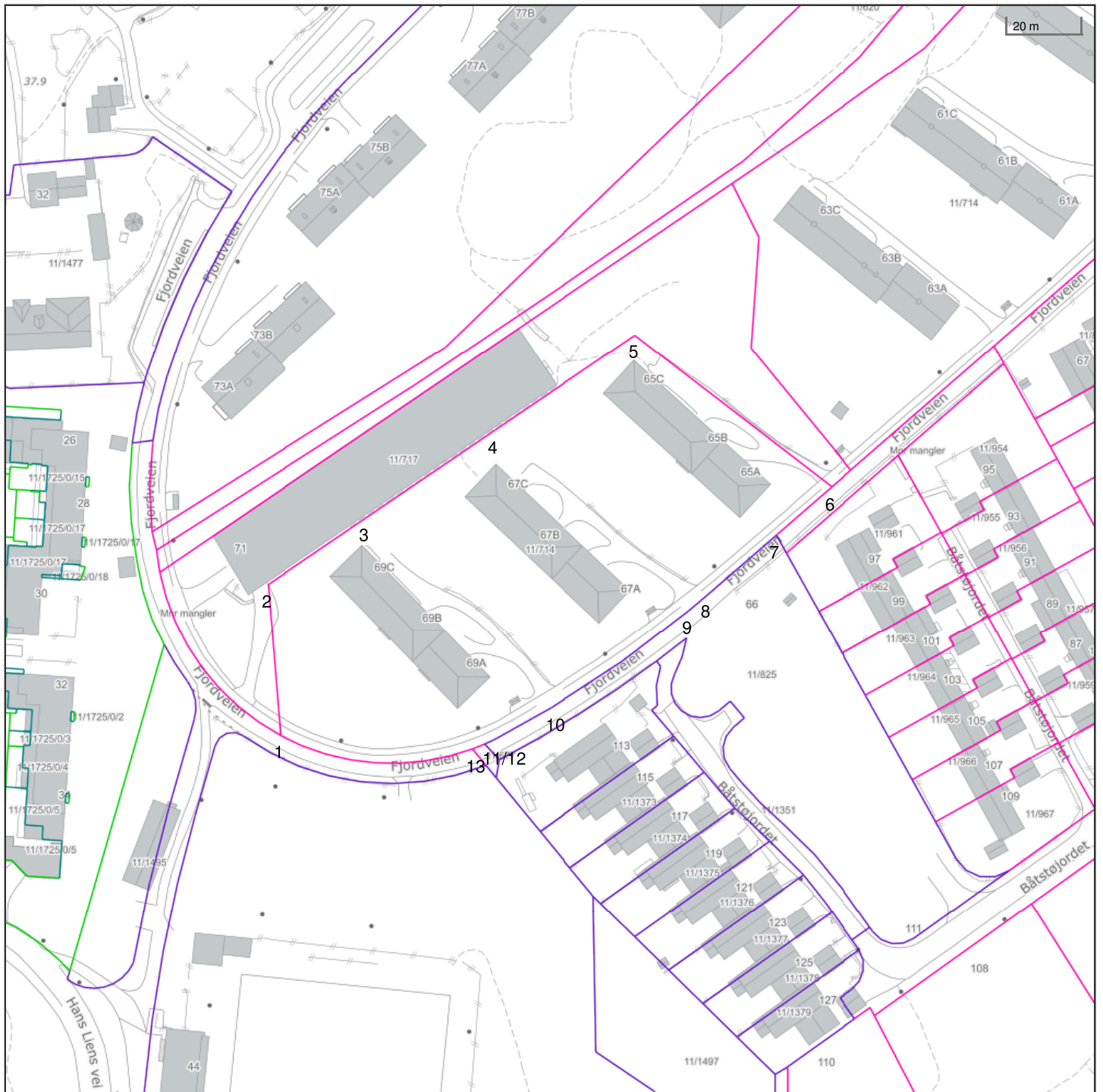
Ingeniør Thor Furuhølsen, Karl Johansgt. 39, Oslo.

Viktor Øyen  
o.f.

# Eiendomskart for eiendom 3201 - 11/714//96



Teig 1 av 2



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.

-----	Eiendomsgrense - omtvistet	—————	Eiendomsgrense - lite nøyaktig	●	Grensepunkt - lite nøyaktig	⊙	Grensepunkt - offentlig godkjent	
- - - - -	Hjelpelinje vegkant	—————	Eiendomsgrense - mindre nøyaktig	●	Grensepunkt - mindre nøyaktig	⊙	Grensepunkt - bolt	
- - - - -	Hjelpelinje fiktiv	—————	Eiendomsgrense - middels nøyaktig	●	Grensepunkt - middels nøyaktig	⊙	⊗	Grensepunkt - kors
.....	Hjelpelinje punktfaste	—————	Eiendomsgrense - nøyaktig	●	Grensepunkt - nøyaktig	⊙	⊠	Grensepunkt - rør
-----	Hjelpelinje vannkant	—————	Eiendomsgrense - svært nøyaktig	●	Grensepunkt - svært nøyaktig	●	●	Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
		—————	Eiendomsgrense - uviss nøyaktighet	●		●	●	Grensepunkt - uten klassifisering

## Teig 1 av 2

<b>Areal</b>	9 879,60 m <sup>2</sup>		<b>Arealmerknad</b>					
<b>Representasjonspunkt</b>	<b>Koordinatsystem</b>	EUREF89 UTM Sone 32	<b>Nord</b>	6640439,52	<b>Øst</b>	587955,6		
<b>Grensepunkter</b>							<b>Grenselinjer (m)</b>	
<b>#</b>	<b>Nord</b>	<b>Øst</b>	<b>Nøyaktigh.</b>	<b>Nedsatt i</b>	<b>Grensepunkttype</b>	<b>Lengde</b>	<b>Radius</b>	
1	6640362,36	587863,41	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	54,56	65,00	
2	6640403,77	587859,05	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	41,64		
3	6640422,59	587885,41	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	32,39		
4	6640447,45	587920,23	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	42,78		
5	6640474,63	587958,32	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	46,79		
6	6640434,24	588013,32	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	68,24		
7	6640420,64	587998,41	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	20,18		
8	6640403,87	587980	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	24,90		
9	6640399,2	587974,76	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,02	302,77	
10	6640371,8	587937,87	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	46,00	299,89	
11	6640362,53	587922,11	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	18,29	297,13	
12	6640361,36	587919,66	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,72		
13	6640359,93	587916,33	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,62	82,16	



# Teig 2 av 2 (hovedteig)



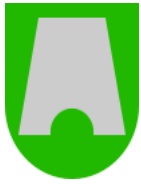
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

----- Eiendomsgrense - omtvistet	----- Eiendomsgrense - lite nøyaktig	● Grensepunkt - lite nøyaktig	⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig	● Grensepunkt - mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
- - - - - Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgrense - middels nøyaktig	● Grensepunkt - middels nøyaktig	⊗ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktfaste	----- Eiendomsgrense - nøyaktig	● Grensepunkt - nøyaktig	⊠ Grensepunkt - rør
- - - - - Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgrense - svært nøyaktig	● Grensepunkt - svært nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet
	----- Eiendomsgrense - uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

## Teig 2 av 2 (hovedteig)

<b>Areal</b>	10 231,20 m <sup>2</sup>		<b>Arealmerknad</b>					
<b>Representasjonspunkt</b>	<b>Koordinatsystem</b>	EUREF89 UTM Sone 32	<b>Nord</b>	6640513,78	<b>Øst</b>	588045,3		
<b>Grensepunkter</b>							<b>Grenselinjer (m)</b>	
<b>#</b>	<b>Nord</b>	<b>Øst</b>	<b>Nøyaktigh.</b>	<b>Nedsatt i</b>	<b>Grensepunkttype</b>	<b>Lengde</b>	<b>Radius</b>	
1	6640587,13	588064,08	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	76,09		
2	6640555,5	588036,1	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	42,23		
3	6640528,28	587999,85	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	45,33		
4	6640516,96	587983,99	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	19,49		
5	6640502,35	587991,68	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	16,51		
6	6640471,81	587990,27	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	30,57		
7	6640438,95	588018,5	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	43,32		
8	6640448,15	588028,59	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	13,65		
9	6640474,06	588057,04	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	38,48		
10	6640478,94	588062,39	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,24		
11	6640500,96	588086,55	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	32,69		
12	6640505,43	588091,46	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,64		
13	6640509,24	588095,56	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,60		
14	6640526,88	588112,34	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	24,36	251,19	
15	6640529,4	588114,51	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,33		
16	6640541,64	588125,07	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	16,17		





# Bærum kommune

**Adresse:** Postboks 700, 1304 Sandvika

**Telefon:** 67 50 40 50

Utskriftsdato: 01.07.2024

## Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

<b>Kommunenr.</b>	3201	<b>Gårdsnr.</b>	11	<b>Bruksnr.</b>	714	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	96
<b>Adresse</b>	Fjordveien 69B, 1363 HØVIK								

Ingen informasjon funnet for eiendommen.

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

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

# BÆRUM KOMMUNE

Kommunegården, Arnold Haukelands plass 10, 1304 Sandvika

Org. nr: 974553686

Telefon: 67 50 40 50



## Megleropplysninger

Gnr:	11	Bnr:	714	Fnr:		Snr:	96
Adresse:	Fjordveien 69B, 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.

Arkivsakld	Tiltak	Dokumenter					
61/1098	Blokk	<input checked="" type="checkbox"/>	Ferdigattest	<input type="checkbox"/>	Midl. brukstillatelse	<input type="checkbox"/>	Ingen
		<input type="checkbox"/>	Ferdigattest	<input type="checkbox"/>	Midl. brukstillatelse	<input type="checkbox"/>	Ingen
		<input type="checkbox"/>	Ferdigattest	<input type="checkbox"/>	Midl. brukstillatelse	<input type="checkbox"/>	Ingen
		<input type="checkbox"/>	Ferdigattest	<input type="checkbox"/>	Midl. brukstillatelse	<input type="checkbox"/>	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

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 01.07.2024

## Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

<b>Kommunenr.</b>	3201	<b>Gårdsnr.</b>	11	<b>Bruksnr.</b>	714	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	96
<b>Adresse</b>	Fjordveien 69B, 1363 HØVIK								

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2023
Avløp	29 308,45 kr
Feiing	4 116,00 kr
Renovasjon	78 094,58 kr
Vann	23 722,37 kr
<b>Sum</b>	<b>135 241,40 kr</b>

### Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Fradrag akonto vann 2023	-1177 m3	21,92 kr	1/1	0 %	-25 805,73 kr	-25 805,73 kr
Fradrag akonto avløp 2023	-1177 m3	27,09 kr	1/1	0 %	-31 882,00 kr	-31 882,00 kr
Forbruk vann 2023	1013 m3	21,92 kr	1/1	0 %	22 210,03 kr	22 210,03 kr
Forbruk avløp 2023	1013 m3	27,09 kr	1/1	0 %	27 439,64 kr	27 439,64 kr
3A - Blokk og fellesløsninger - hentefrekvens 1	18 stk	4 338,59 kr	1/1	0 %	78 094,58 kr	39 047,29 kr
Forskudd vann 2024	1189 m3	26,31 kr	1/1	0 %	31 285,56 kr	15 642,77 kr
Forskudd avløp 2024	1189 m3	32,50 kr	1/1	0 %	38 642,50 kr	19 321,25 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	12 stk	105,00 kr	1/1	0 %	1 260,00 kr	630,00 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Tilsyn pr boenhet med ildsted	18 stk	171,00 kr	1/1	0 %	3 078,00 kr	1 539,00 kr
				<b>Sum</b>	<b>144 322,58 kr</b>	<b>68 142,25 kr</b>

*Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.*

*Alle beløp er inkl. mva.*

**FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:**

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.



Skatteetaten

Dato  
07.07.2024

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

Norkart AS  
Hoffsveien 4  
0275 Oslo

*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.*

## Bekreftelse på formuesverdi:

**Kommune: 3201 BÆRUM**

Gnr 11            Bnr 714            Fnr 0            Snr 96

### Eiendommens adresse:

Fjordveien 69B, 1363 HØVIK

### Formuesverdi for inntektsåret 2022:

Som primærbolig:    kr 1 362 264    Som sekundærbolig:    kr 5 176 602  
Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

---

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000



## Informasjon om ferdigattest

### GENERELT

Ferdigattest markerer den formelle avslutningen av byggesaken og skal vise at arbeidet er utført i tråd med tillatelsen og regelverket. Hovedregel etter gammel og ny plan- og bygningslov (pbl) er at et bygg ikke skal tas i bruk før det foreligger ferdigattest alternativt midlertidig brukstillatelse.

Dersom det er gitt midlertidig brukstillatelse vil ikke manglende ferdigattest bety at det er ulovlig å bruke bygningen. Det betyr derimot at bygningen ikke er formelt fullt ut ferdigstilt.

Ferdigattest mangler i flere eldre byggetiltak:

Plan- og bygningsloven (pbl) ble gjort gjeldende for sentrale deler av kommunen ved kgl. resolusjon av 15. november 1912, og for hele kommunen først fra 25. januar 1951. Det innebærer at for store deler av kommunen var det ikke søknadsplikt frem til 1951. Dette er grunnen til at mange eldre bygninger ikke har midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

### SAKER INNSENDT FØR 1.1.1998

En ferdigattest utstedt for gamle saker gir absolutt ingen garanti for at bygget ikke har feil eller mangler. Det er også vanskelig og tidkrevende å verifisere om bygget er oppført i henhold til tillatelse og regelverket. Det ble derfor i siste lovendring, gitt en bestemmelse om at ferdigattest ikke skal utstedes i disse sakene. Det vil si at kommunen skal henlegge gamle saker som ikke er avsluttet med ferdigattest (FA) eller midlertidig brukstillatelse (MB) og avvise henvendelser om ferdigattest i slike saker. Meldingssaker : En del mindre tiltak som f.eks. garasjer, uthus og mindre tilbygg ble behandlet som meldingssaker. I disse sakene skulle det ikke gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

### SAKER INNSENDT ETTER 1.1.1998

Kommunen plikter etter søknad å utstede ferdigattest for disse sakene, med noen unntak, jfr. SAK10 (saksbehandlingsforskriften) § 8-1 1.ledd.

Kommunene skal utstede ferdigattest innen 3 uker, forutsatt at korrekt dokumentasjon er innsendt.

Dersom kommunene oversitter fristen kan bygget lovlig tas i bruk, men det betyr ikke at ferdigattest anses som gitt.

Kommunenes arbeid med utstedelse av ferdigattest i eldre saker gebyrbelegges når det er gått mer enn 5 år etter at bygget ble tatt i bruk.

En rammetillatelsen faller bort etter 3 år. Er arbeidet ikke igangsatt (og IG gitt der dette er påkrevd) innen fristen må det søkes på nytt etter dagens regelverk.

### For saker innsendt mellom 1.1.1998 og 30.6.2010:

Meldingssaker: skulle ikke ha MB/FA, se informasjon over.

Der midlertidig brukstillatelse foreligger: Det er her som regel kun mindre mangler. Det vil ofte være tilstrekkelig at eier/tiltakshaver erklærer at manglene er rettet og at tiltaket er utført i samsvar med regelverket.

Der midlertidig brukstillatelse mangler: Det må søkes om ferdigattest vedlagt kontrollerklæringer fra foretakene som hadde ansvarsrett for utførelsen og kontroll av utførelsen. Bruk av bygningen er da i utgangspunktet ulovlig og kommunen kan vurdere å følge opp som lovbrudd.

### For saker innsendt etter 1.7.2010:

Det skal søkes om ferdigattest alternativt midlertidig brukstillatelse i alle byggesaker. For mindre tiltak som kan forstås av tiltakshaver, er det tiltakshaver selv som søker om ferdigattest.

For tiltak med krav om ansvarlig foretak er det ansvarlig søker som skal søke om ferdigattest.

Ansvarlig søker skal innhente samsvarserklæringer og slutføre gjennomføringsplanen.

Gjennomføringsplanen skal vedlegges søknad om ferdigattest.

### Hva gjør jeg hvis firma ikke eksisterer og jeg vil ha ferdigattest?

Dersom ett eller flere foretak har gått konkurs, må nytt foretak erklære ansvar når det skal ta over.

Grensesnitt mellom tidligere og nytt foretak må beskrives, slik at det klart fremgår hvor det nye foretaket overtar ansvar. Revidert gjennomføringsplan må innsendes.

**Ferdigstillelse av ikke søknadspliktige tiltak**

Når en frittliggende bygning eller et tilbygg unntatt fra søknadsplikt er ferdigstilt skal informasjon om tiltaket og plasseringen meldes til kommunen. Foreløpig skal den digitale løsningen *Rett i kartet* brukes for slike tiltak i Bærum. På nettsiden [www.rettikartet.no/app/bygg](http://www.rettikartet.no/app/bygg) registrerer du selv tiltaket ved å klikke i kartet der bygningen er plassert.



Bærum kommune

# Kommunedelplan

Eiendom: 11/714/0/96  
Adresse: Fjordveien 69B  
Utskriftsdato: 01.07.2024  
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2024

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 utlevet til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.



## Tegnforklaring



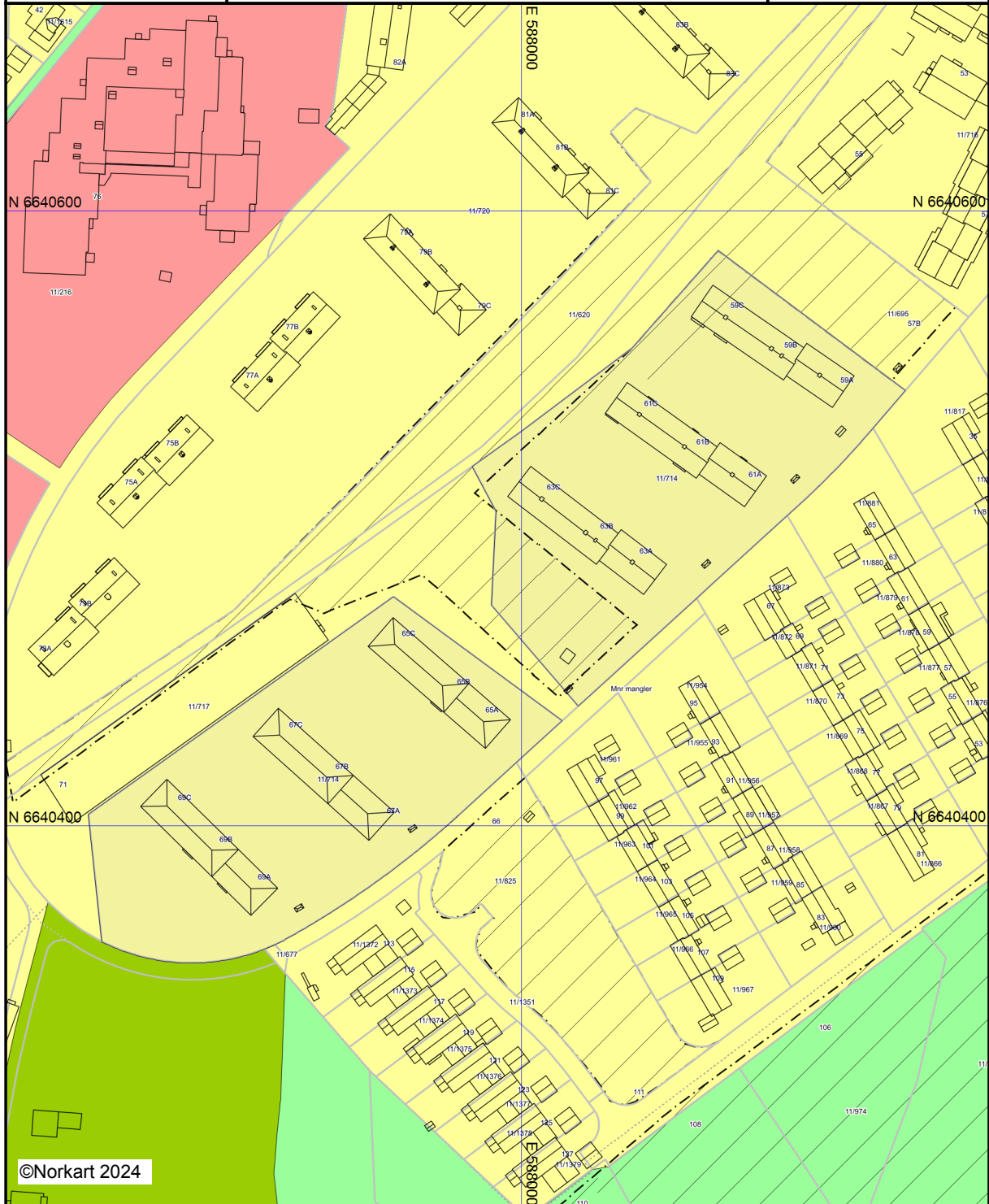
Bærum kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 11/714/0/96  
Adresse: Fjordveien 69B  
Utskriftsdato: 01.07.2024  
Målestokk: 1:2000



UTM-32

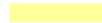




©Norkart 2024

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 utlevt til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

## Tegnforklaring



### *Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008)*

-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Idrettsanlegg - nåværende



### *Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)*

-  Turdrag - nåværende



### *Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass*

-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
-  Ferdsel - nåværende




### *Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-)*

-  Angitthensynsone - Hensyn grønnstruktur
-  Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø

### *Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL*

-  Angitthensyngrense
-  Forbudsgrense sjø

### *Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Turveg/turdrag - nåværende

<b>Eiendom</b>	3201 11/714		
<b>Utskriftsdato</b>	01.07.2024	<b>Antall datasett</b>	6

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

## 0 Berørte datasett

Ingen datasett

## 6 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

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.

## Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	11.12.1974	Arealmerknader	
Oppdatert dato	25.05.2024	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	8808/1200600		

- Tinglyst     Del i samla fast eiendom     Grunnforurensning     Avtale/Vedtak om gr.erverv  
 Bestående     Under sammenslåing     Kulturminne  
 Klage er anmerket     Ikke fullført oppmålingsf.    Frist fullføring:   
 Har fester     Jordskifte er krevd     Mangel ved matrikkelføringskrav    Frist retting:

## Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2024		Tinglyst	11/714, 11/714/0/1, 11/714/0/2, 11/714/0/3, 11/714/0/4, 11/714/0/5, 11/714/0/6, 11/714/0/7, 11/714/0/8, 11/714/0/9, 11/714/0/10, 11/714/0/11, 11/714/0/12, 11/714/0/13, 11/714/0/14, 11/714/0/15, 11/714/0/16, 11/714/0/17, 11/714/0/18, 11/714/0/19, 11/714/0/20, 11/714/0/21, 11/714/0/22, 11/714/0/23, 11/714/0/24, 11/714/0/25, 11/714/0/26, 11/714/0/27, 11/714/0/28, 11/714/0/29, 11/714/0/30, 11/714/0/31, 11/714/0/32, 11/714/0/33, 11/714/0/34, 11/714/0/35, 11/714/0/36, 11/714/0/37, 11/714/0/38, 11/714/0/39, 11/714/0/40, 11/714/0/41, 11/714/0/42, 11/714/0/43, 11/714/0/44, 11/714/0/45, 11/714/0/46, 11/714/0/47, 11/714/0/48, 11/714/0/49, 11/714/0/50, 11/714/0/51, 11/714/0/52, 11/714/0/53, 11/714/0/54, 11/714/0/55, 11/714/0/56, 11/714/0/57, 11/714/0/58, 11/714/0/59, 11/714/0/60, 11/714/0/61, 11/714/0/62, 11/714/0/63, 11/714/0/64, 11/714/0/65, 11/714/0/66, 11/714/0/67, 11/714/0/68, 11/714/0/69, 11/714/0/70, 11/714/0/71, 11/714/0/72, 11/714/0/73, 11/714/0/74, 11/714/0/75, 11/714/0/76, 11/714/0/77, 11/714/0/78, 11/714/0/79, 11/714/0/80, 11/714/0/81, 11/714/0/82, 11/714/0/83, 11/714/0/84, 11/714/0/85, 11/714/0/86, 11/714/0/87, 11/714/0/88, 11/714/0/89, 11/714/0/90, 11/714/0/91, 11/714/0/92, 11/714/0/93, 11/714/0/94, 11/714/0/95, 11/714/0/96, 11/714/0/97, 11/714/0/98, 11/714/0/99, 11/714/0/100, 11/714/0/101, 11/714/0/102, 11/714/0/103, 11/714/0/104, 11/714/0/105, 11/714/0/106, 11/714/0/107, 11/714/0/108, 11/714/0/109, 11/714/0/110, 11/714/0/111, 11/714/0/112, 11/714/0/113, 11/714/0/114, 11/714/0/115, 11/714/0/116, 11/714/0/117, 11/714/0/118, 11/714/0/119, 11/714/0/120, 11/714/0/121, 11/714/0/122, 11/714/0/123, 11/714/0/124, 11/714/0/125, 11/714/0/126
Sammenslåing	30.01.2023	22/19516	Tinglyst	3024-11/710 (-3274,9), 3024-11/711 (-3200,4), 3024-11/712 (-3404,3), 3024-11/713 (-3553,5), 3024-11/715 (-3263,1), 11/714 (16696,2), 11/714/0/1, 11/714/0/2, 11/714/0/3, 11/714/0/4, 11/714/0/5, 11/714/0/6, 11/714/0/7, 11/714/0/8, 11/714/0/9, 11/714/0/10, 11/714/0/11, 11/714/0/12, 11/714/0/13, 11/714/0/14, 11/714/0/15, 11/714/0/16, 11/714/0/17, 11/714/0/18, 11/714/0/19, 11/714/0/20, 11/714/0/21, 11/714/0/22, 11/714/0/23, 11/714/0/24, 11/714/0/25, 11/714/0/26, 11/714/0/27, 11/714/0/28, 11/714/0/29, 11/714/0/30, 11/714/0/31, 11/714/0/32, 11/714/0/33, 11/714/0/34, 11/714/0/35, 11/714/0/36, 11/714/0/37, 11/714/0/38, 11/714/0/39, 11/714/0/40, 11/714/0/41, 11/714/0/42, 11/714/0/43, 11/714/0/44, 11/714/0/45, 11/714/0/46, 11/714/0/47, 11/714/0/48, 11/714/0/49, 11/714/0/50, 11/714/0/51, 11/714/0/52, 11/714/0/53,

			11/714/0/54, 11/714/0/55, 11/714/0/56, 11/714/0/57, 11/714/0/58, 11/714/0/59, 11/714/0/60, 11/714/0/61, 11/714/0/62, 11/714/0/63, 11/714/0/64, 11/714/0/65, 11/714/0/66, 11/714/0/67, 11/714/0/68, 11/714/0/69, 11/714/0/70, 11/714/0/71, 11/714/0/72, 11/714/0/73, 11/714/0/74, 11/714/0/75, 11/714/0/76, 11/714/0/77, 11/714/0/78, 11/714/0/79, 11/714/0/80, 11/714/0/81, 11/714/0/82, 11/714/0/83, 11/714/0/84, 11/714/0/85, 11/714/0/86, 11/714/0/87, 11/714/0/88, 11/714/0/89, 11/714/0/90, 11/714/0/91, 11/714/0/92, 11/714/0/93, 11/714/0/94, 11/714/0/95, 11/714/0/96, 11/714/0/97, 11/714/0/98, 11/714/0/99, 11/714/0/100, 11/714/0/101, 11/714/0/102, 11/714/0/103, 11/714/0/104, 11/714/0/105, 11/714/0/106, 11/714/0/107, 11/714/0/108, 11/714/0/109, 11/714/0/110, 11/714/0/111, 11/714/0/112, 11/714/0/113, 11/714/0/114, 11/714/0/115, 11/714/0/116, 11/714/0/117, 11/714/0/118, 11/714/0/119, 11/714/0/120, 11/714/0/121, 11/714/0/122, 11/714/0/123, 11/714/0/124, 11/714/0/125, 11/714/0/126
Omnummerering	01.01.2020	Tinglyst	3024-11/710, 11/714/0/85, 11/714/0/86, 11/714/0/87,
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020	11/714/0/88, 11/714/0/89, 11/714/0/90, 11/714/0/91, 11/714/0/92, 11/714/0/93, 11/714/0/94, 11/714/0/95, 11/714/0/96, 11/714/0/97, 11/714/0/98, 11/714/0/99, 11/714/0/100, 11/714/0/101, 11/714/0/102, 11/714/0/103, 11/714/0/104, 11/714/0/105, 11/714/0/106, 11/714/0/107, 11/714/0/108

### Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
LINDEGAARD MADELENE F150591*****	Fester (F) 1/2	Fjordveien 69B 1363 1363 HØVIK	Bosatt (B)
LINDEGAARD HÅKON JOHANSEN F151091*****	Fester (F) 1/2	Fjordveien 69B 1363 1363 HØVIK	Bosatt (B)
HØVIK SAMEIE S975489434	Hjemmelshaver (H) 1/1	c/o Tandem AS, BP 475 1363 1363 HØVIK	

### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Fjordveien 69B	H0401	11/714/0/96	87	4	1	1	Kjøkken

## Adresse

**Vegadresse: Fjordveien 69 B**

**Adressetilleggsnavn:**

Poststed	1363 HØVIK	Kirkesogn	01060101 Høvik
Grunnkrets	1008 Høvik 08	Tettsted	801 Oslo
Valgkrets	9 Høvik Verk		

## Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	6688705		Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142)	Tatt i bruk (TB)	23.09.1964

**1: Bygning 6688705: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142), Tatt i bruk 23.09.1964**

### Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	3132
---------------	-----------	-----------	------

Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	3132
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	24

### Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	20.01.1962	20.01.1962
Tatt i bruk	23.09.1964	23.09.1964
Endre bygningsdata	10.05.2021	10.05.2021

### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Fjordveien 69B	H0401	11/714/0/96	87	4	1	1	Kjøkken

### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	522	0	522	0	0	0
H04	6	522	0	522	0	0	0
H03	6	522	0	522	0	0	0
H02	6	522	0	522	0	0	0
H01	6	522	0	522	0	0	0
K01	0	522	0	522	0	0	0

### Seksjonert eiendom: Grunneiendom 11/714

Bruksnavn		Beregnet areal	20110.8
Etablert dato	01.09.1962	Historisk oppgitt areal	3417
Oppdatert dato	25.05.2024	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Bruk av grunn	( )	Antall teiger	2
Arealmerknader			

- Tinglyst   
  Del i samla fast eiendom   
  Grunnforurensning   
  Avtale/Vedtak om gr.erverv  
 Bestående   
  Under sammenslåing   
  Kulturminne  
 Seksjonert   
  Klage er anmerket   
  Ikke fullført oppmålingsforr.   
 Frist fullføring:   
 Har fester   
  Jordskifte er krevd   
  Mangel ved matrikkelføringskrav   
 Frist retting:

### Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6640439.52	587955.6	0	Nei	9879.6	
Eiendomsteig	6640513.78	588045.3	0	Ja	10231.2	

Eiendom	3201 11/714		
Utskriftsdato	01.07.2024	Antall datasett	94

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

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.

#### 14 Berørte datasett

- ❗ Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- ❗ FKB-AR5
- ❗ Løsmasser N50/N250
- ❗ Mulighet for marin leire
- ❗ Naturtyper NiN etter Miljødirektoratets instruks
- ❗ Strategisk støykartlegging veg
- ❗ Veg senterlinje Elveg 2.0
- ❗ FKB Tiltak
- ❗ Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder
- ❗ Marin grense
- ❗ Naturtyper i Norge - landskap
- ❗ Radon
- ❗ Tettsteder
- ❗ Verneplan for vassdrag

#### 80 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ✔ 100-meter belte kyst
- ✔ Akvakulturlokaliteter
- ✔ Bergrettigheter
- ✔ Dybde data
- ✔ Fiskeplasser redskap
- ✔ FKB-bane
- ✔ Flomsoner
- ✔ Forurenset grunn
- ✔ Grus og pukk
- ✔ Hoved- og biled
- ✔ Inngrepsfrie naturområder
- ✔ Jordsmonn - Jordkvalitet
- ✔ Kulturlandskap - utvalgte
- ✔ Kulturminner - Brannsmitteområder
- ✔ Kulturminner - Kulturmiljøer
- ✔ Kulturminner - SEFRAK
- ✔ Kvikkleire
- ✔ Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
- ✔ Markagrensa
- ✔ Naturtyper - DN-håndbok 13
- ✔ Reindrift beitehage
- ✔ Reindrift flyttlei
- ✔ Reindrift høstvinterbeite årstidbeite
- ✔ Reindrift oppsamlingsområde
- ✔ Reindrift reinbeitedistrikt
- ✔ Reindrift reindriftsanlegg
- ✔ Reindrift reinrestriksjonsområde
- ✔ Reindrift sommerbeite årstidsbeite
- ✔ Reindrift vårbeite årstidbeite
- ✔ Skredfaresoner
- ✔ Statens vegvesens kvikkleiredata
- ✔ Steinsprang - aktsomhetsområder
- ✔ Stormflo
- ✔ Støysoner Avinors lufthavner
- ✔ Støysoner for Forsvarets flyplasser
- ✔ Tilgjengelighet
- ✔ Trafikkulykker
- ✔ Utvalgte naturtyper
- ✔ Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
- ✔ Villreinområder
- ✔ Aktsomhetskart for snøskred
- ✔ Ankringsområder
- ✔ Byggeforbudssoner kraftledning
- ✔ Dyrkbar jord
- ✔ FKB-arealbruk
- ✔ Flom - aktsomhetsområder
- ✔ Foreslåtte naturvernområder
- ✔ Grunnvannsborehull
- ✔ Gyteområder
- ✔ Hoved- og biled, arealavgrensning
- ✔ Jord- og flomskred, aktsomhetsområder
- ✔ Korallrev
- ✔ Kulturlandskap - verdifulle
- ✔ Kulturminner - Fredete bygninger
- ✔ Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- ✔ Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer
- ✔ Låsettingsplasser
- ✔ Marine Naturtyper - DN håndbok 19
- ✔ Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller
- ✔ Naturvernområder
- ✔ Reindrift ekspropriasjon reinekspropriasjonsområde
- ✔ Reindrift høstbeite årstidbeite
- ✔ Reindrift konvensjonsområde reinkonvensjonsområde
- ✔ Reindrift Reinavtaleområde
- ✔ Reindrift reinbeiteområde
- ✔ Reindrift reinkonsesjonsområde
- ✔ Reindrift siidaområde
- ✔ Reindrift trekklei
- ✔ Reindrift vinterbeite årstidbeite
- ✔ Skredhendelser
- ✔ Statlig sikra friluftslivsområder
- ✔ Store fjellskred
- ✔ Støykartlegging veg etter T-1442
- ✔ Støysoner for BaneNORs jernbanenett
- ✔ Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt etter T-1442
- ✔ Trafikkmengde
- ✔ Turrutebasen
- ✔ Vannforekomster
- ✔ Vernskog
- ✔ Vindkraft



## Arter av nasjonal forvaltningsinteresse

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	28.06.2024
-------	-------------------	---------	------------



### Om datasettet

Datasettet viser kartlagte forekomst av arter som har nasjonal forvaltningsinteresse. Artene er valgt ut etter spesifikke kvalitetskrav (funksjon til art og geografisk presisjon på data) og åtte utvalgsriterier og vises under tre forskjellige forvaltningsnivåer. Datasettet inneholder både punkter og områder. Miljødirektoratets artsdata i Naturbase hentes fra Artsdatabankens tjeneste Artskart.

### Tegnforklaring

□	Fremmede arter område
□	Stor forvaltningsinteresse område
□	Særlig stor forvaltningsinteresse område
□	Fremmede arter punkt
◆	Stor forvaltningsinteresse punkt
★	Særlig stor forvaltningsinteresse punkt
●	Arter av særlig stor forvaltningsinteresse punkt

### Arter av særlig stor forvaltningsinteresse

Gruppe	Funnsted	Navn	Faktaark
karplanter	10.571394_59.891952_103311	knollmjørdurt	<a href="https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=10.571394_59.891952_103311">Faktaark</a> (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=10.571394_59.891952_103311)



Kilde	Geovekst	Versjon	25.06.2024
-------	----------	---------	------------



### Om datasettet

FKB-Tiltak skal inneholde informasjon om områder der det skjer utbygging som fanges opp gjennom saksbehandling i kommunen eller andre offentlige myndigheter.

### Tegnforklaring

	BygningTiltak
	Pbl tiltak

### Objekter

Objekttype	Behandlingsstatus	Saksreferanse	Bygningsnummer	Tiltakstype
BygningTiltak	godkjent	2014005564	-	endring

Kilde	Geovekst	Versjon	25.06.2024
-------	----------	---------	------------



### Om datasettet

FKB-AR5 beskriver Norges arealressurser i målestokk 1:5 000. AR5 vil danne grunnlag for videre ajourhold av detaljert arealressursinformasjon. AR5 er et flatedekkende datasett som er velegnet for analyseformål og kartframstillinger.

### Tegnforklaring

<span style="color: pink;">■</span>	Bebyggelse
<span style="color: green;">■</span>	Skog
<span style="color: lightblue;">■</span>	Åpen fastmark
<span style="color: cyan;">■</span>	Hav
<span style="color: brown;">■</span>	Samferdsel

### Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag	Antall
Samferdsel	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	2
Skog	Jorddekt	Impediment	Barskog	1
Åpen fastmark	Jorddekt	Impediment	Ikke tresatt	1
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	1

## Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	28.06.2024
-------	-------------------	---------	------------



### Om datasettet

Datasettet viser områder som er kartlagt og verdsatt etter metodikken i Miljødirektoratets Veileder M98-2013 (Tidligere DN håndbok 25 – 2004 Kartlegging og verdsetting av friluftslivsområder). Formålet med datasettet er å gi en oversikt over områder som er viktige for allmennhetens friluftsliv, og at det skal være lett å redegjøre for hvilke vurderinger og kriterier som er lagt til grunn for arbeidet og det ferdige produktet.

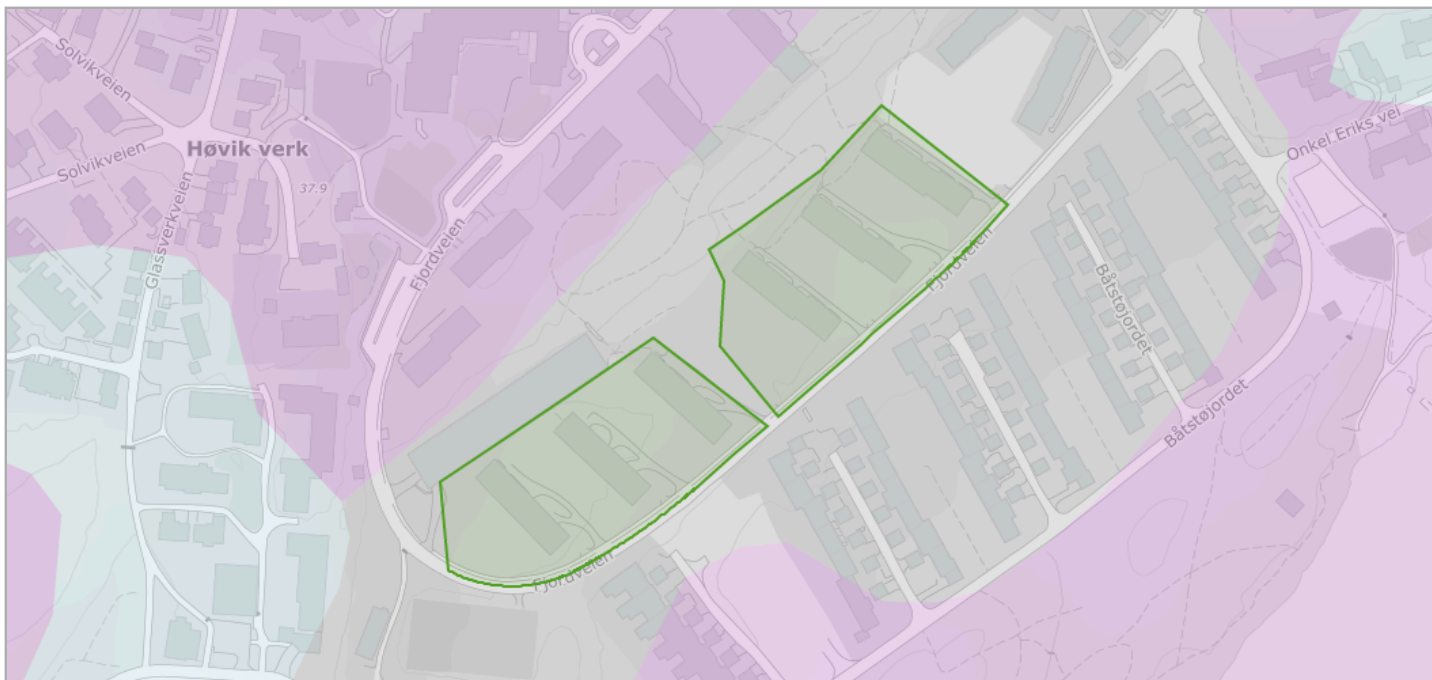
### Tegnforklaring

Kartlagte friluftslivsområder
■ Svært viktig friluftslivsområde
■ Viktig friluftslivsområde

### Objekter

Navn	Fritype	Friverdi	Faktaark
Fjordveiskogen	grønnKorridor	viktigFriluftslivsområde	<a href="http://faktaark.naturbase.no/?id=FK00015105">Faktaark (pdf)</a> ( <a href="http://faktaark.naturbase.no/?id=FK00015105">http://faktaark.naturbase.no/?id=FK00015105</a> )

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	12.03.2024
-------	--------------------------------	---------	------------



### Om datasettet

Datagrunnlaget for tema jordarter er basert på innholdet i kvartærgeologiske kart (løsmassekart), som foreligger analogt i flere målestokker (hovedsaklig M 1:50.000). Kartene er konvertert til digital form ved hjelp av skanning og vektorisering. I første omgang er kun flatene og formelementer (linjer) etablert som digitale datasett. Senere vil også punktinformasjonen bli tilgjengelig. Temakoder og egenskaper følger i hovedsak SOSI-standard, versjon 4.0. I egenskapstabellen til kartet er det gitt opplysninger om jordartstype, og med utgangspunkt i jordartenes egenskaper er det utviklet avledede tema. Dette kan være infiltrasjonsegenskaper og grunnvannspotensiale. Forholdene ligger også til rette for senere å utvikle tema av interesse for avfallsdeponering, grunnforhold og telefare. De avleda temaene må ikke oppfattes som absolutte, men er kun retningsgivende. Lokale forhold og variasjoner vil kunne medvirke til at avledningen burde være annerledes enn oppgitt. Lokale undersøkelser anbefales derfor før tiltak basert på avledningen settes i verk.

### Tegnforklaring

Løsmasser N50/N250	
<span style="color: lightblue;">■</span>	Hav og fjordavsetning, tynt dekke
<span style="color: pink;">■</span>	Forvittringsmateriale
<span style="color: green;">■</span>	Fyllmasse

### Objekter

Løsmasstype	Infiltrasjonsegenskap	Grunnvann
Fyllmasse (antropogent materiale)	Ikke klassifisert	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene

## Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	30.06.2024
-------	--------------------------------	---------	------------



### Om datasettet

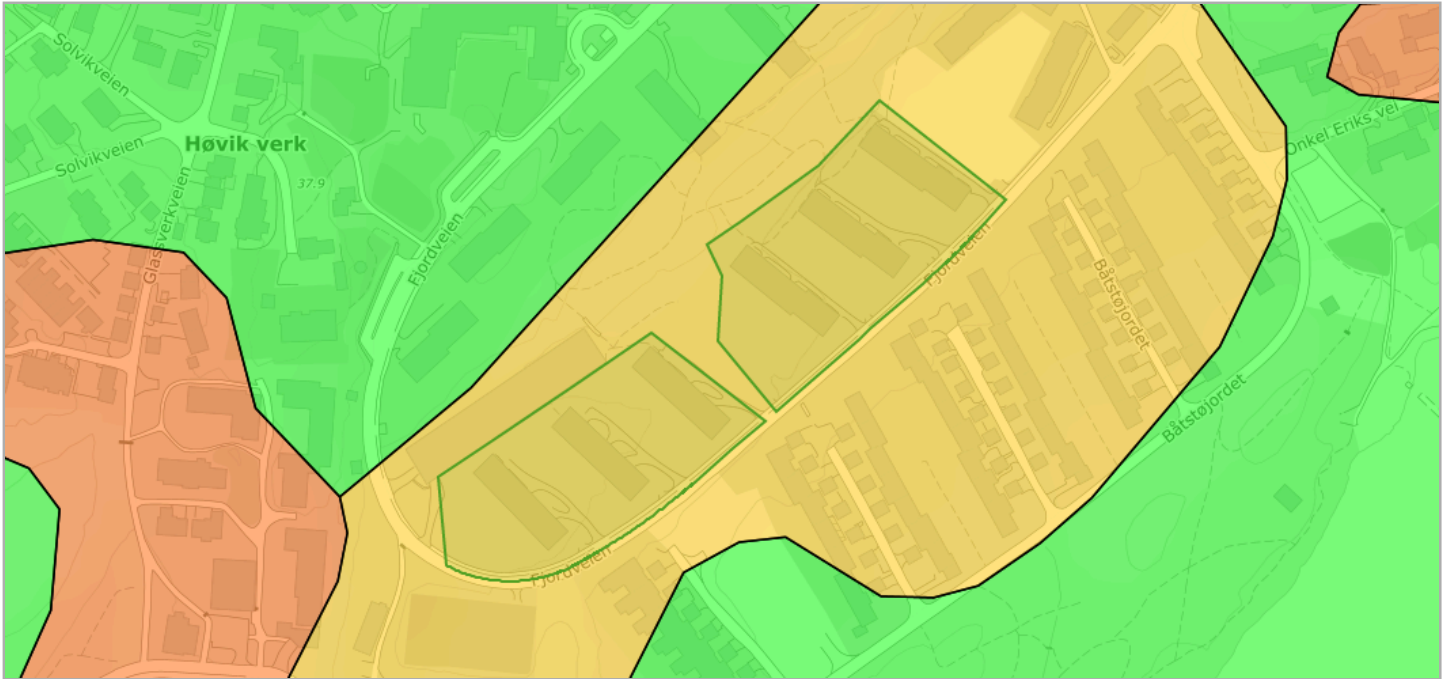
Marin grense angir det høyeste nivået som havet nådde etter siste istid. Marin grense angir dermed det høyest mulige nivået for marine sedimenter (hav- og fjordavsetninger) som er hevet til tørt land. Dataene består av punktregistreringer, linjer samt polygoner. Linjer og polygoner er modellert fra punktene og en 10 m høydemodell.

### Tegnforklaring

- Marin grense flate
- Marin grense flate

## Mulighet for marin leire

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	30.06.2024
-------	--------------------------------	---------	------------



### Om datasettet

Mulighet for marin leire er basert på løsmassekart i ulike målestokk og datasett for marin grense. Løsmassetyper under marin grense er klassifisert etter muligheten for å finne marin leire og kan grovt sett inndeles i seks klasser. Karttjenesten 'Mulighet for marin leire' er opprettet som en hjelp til å lese et kvartærgeologisk kart. Datasettet kan brukes til overordnet "screening" av store områder mht mulig forekomst av marin leire. Andre type data kan bidra til å verifisere om hvorvidt marin leire er tilstede eller ikke, for eksempel grunnbøringsdata.

### Tegnforklaring

Mulighet for marin leire
■ Svært stor, men usammenhengende eller tynt
■ Stor
■ Stort sett fraværende

### Objekter

Mulig marin leire	Løsmasstype
stor	Fyllmasse (antropogent materiale)

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	30.06.2024
-------	----------------	---------	------------



**Om datasettet**

NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)». Kartleggingsmetodikken er utviklet for Nordland fylke, og standarden er utviklet etter et pilotprosjekt i Nordland fylke. Systemet inneholder standardisert metodikk for avgrensning og typeinndeling av landskap. Landskapsnivået i NiN er tilpasset kartlegging i målestokk 1:50 000. Landskapstypeinndelingen i NiN omfatter alle landskap fra naturlandskap, via jordbrukslandskap til bylandskapet. På grunnlag av digitale terrengformanalyser er det laget standardiserte kriterier for inndeling i hovedtyper og grupper av hovedtyper, som fanger opp variasjonen i landskapet på grov skala. Videre er det utarbeidet en typeinndeling for å adressere landskapsvariasjon i finere skala basert på variasjon i landskapets innhold og egenskaper. Variasjon i landskapet langs ti gradienter danner grunnlag for denne inndelingen.

**Tegnforklaring**

 Kyst - slettelandskap
 Kyst - slettelandskap

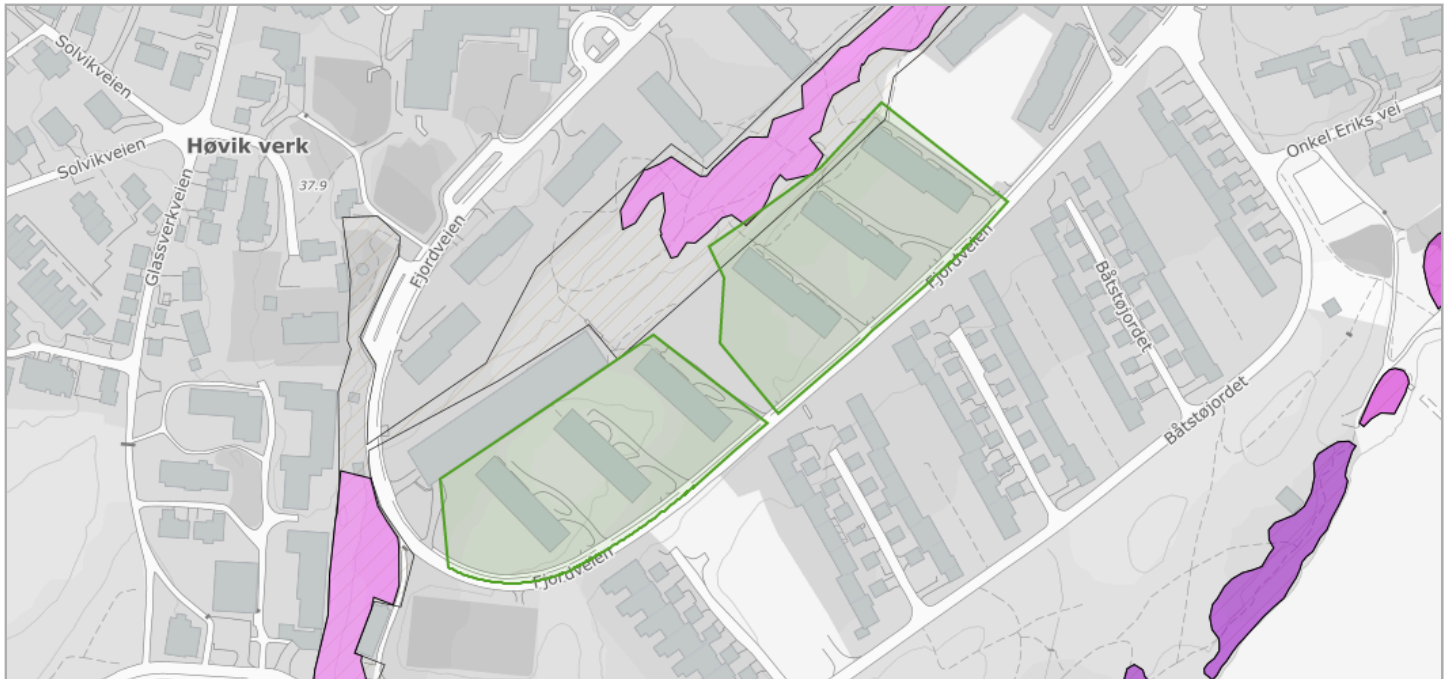
**Objekter**

Objekttype	Kode	Landskapstype
kyst_slettelandskap	LA-TI-K-S	Skjermet indre slakt til småkupert kystslettelandskap med tett bebyggelse



## Naturtyper NiN etter Miljødirektoratets instruks

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	30.06.2024
-------	-------------------	---------	------------



### Dekningsområde

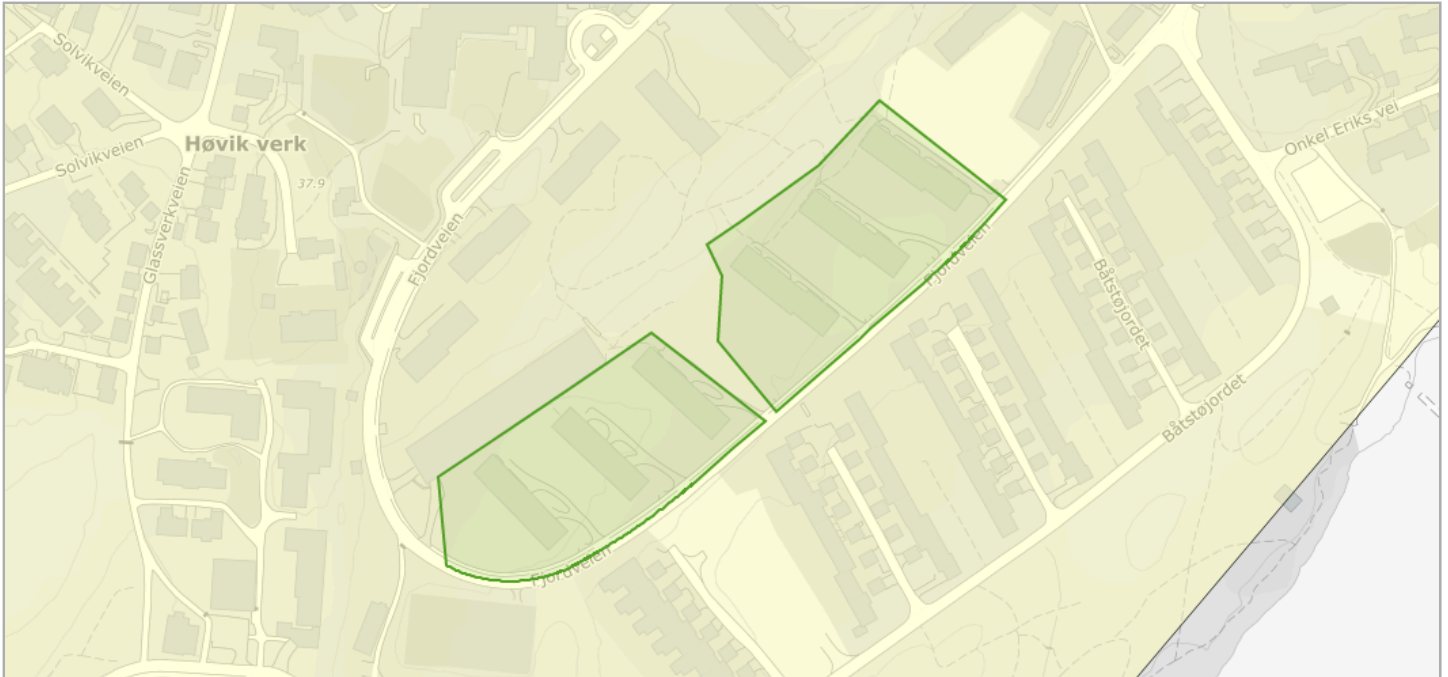
Navn	Kartlegger	År
Høvik - Fjordveien	COWI AS	2021

### Naturtyper

Objekttype	Naturtype	Tilstand	Usikkerhet	Link
Lav lokalitetskvalitet	Lågurtfuruskog	dårlig	Nei	<a href="https://nin-faktaark.miljodirektoratet.no/naturtyper?id=NINFP2110021322">Link (https://nin-faktaark.miljodirektoratet.no/naturtyper?id=NINFP2110021322)</a>

## Radon

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.06.2020
-------	--------------------------------	---------	------------



### Om datasettet

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m<sup>3</sup>, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m<sup>3</sup>, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

### Tegnforklaring

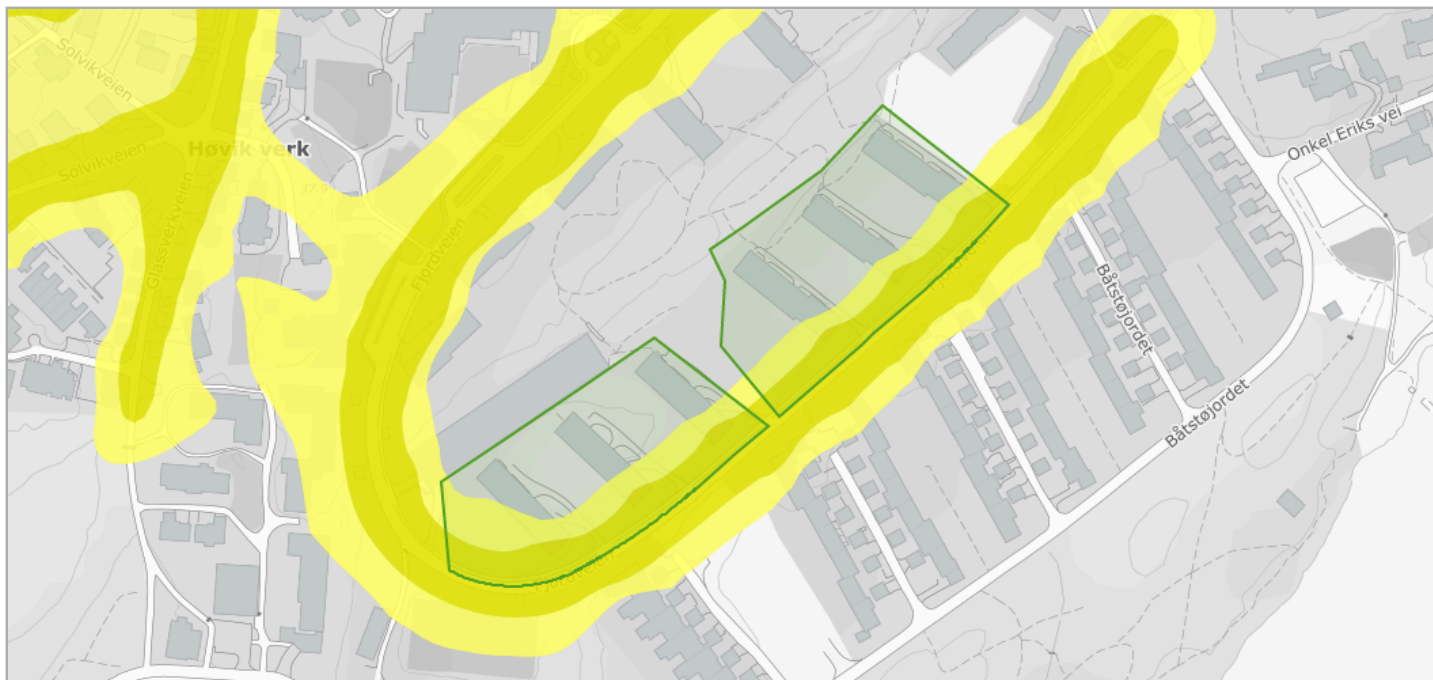
Radon aktsomhetsområde
Moderat til lav

### Objekter

Aktsomhetsgrad
Moderat til lav

## Strategisk støykartlegging veg

Kilde	Statens vegvesen	Versjon	30.05.2024
-------	------------------	---------	------------



### Om datasettet

De strategiske støykartene viser støysituasjonen fra vegtrafikk ved årsskiftet 2016/2017 for de største byområdene i landet og i tillegg langs de riks- og fylkesveger der det passerer mer enn 8200 kjøretøy per døgn. Denne støykartleggingen gjøres for eksisterende veg etter krav i forurensingsforskriften §5 og inngår i en større kartlegging i Europa. Byområdene som inngår i kartleggingen er: • Oslo, med nabokommunene Asker, Bærum, Skedsmo, Lørenskog og Rælingen • Bergen • Stavanger, med nabokommunene Sandnes, Randaberg og Sola • Trondheim • Fredrikstad og Sarpsborg Datasettet oppdateres ikke, men produseres på nytt hvert 5 år.

### Tegnforklaring

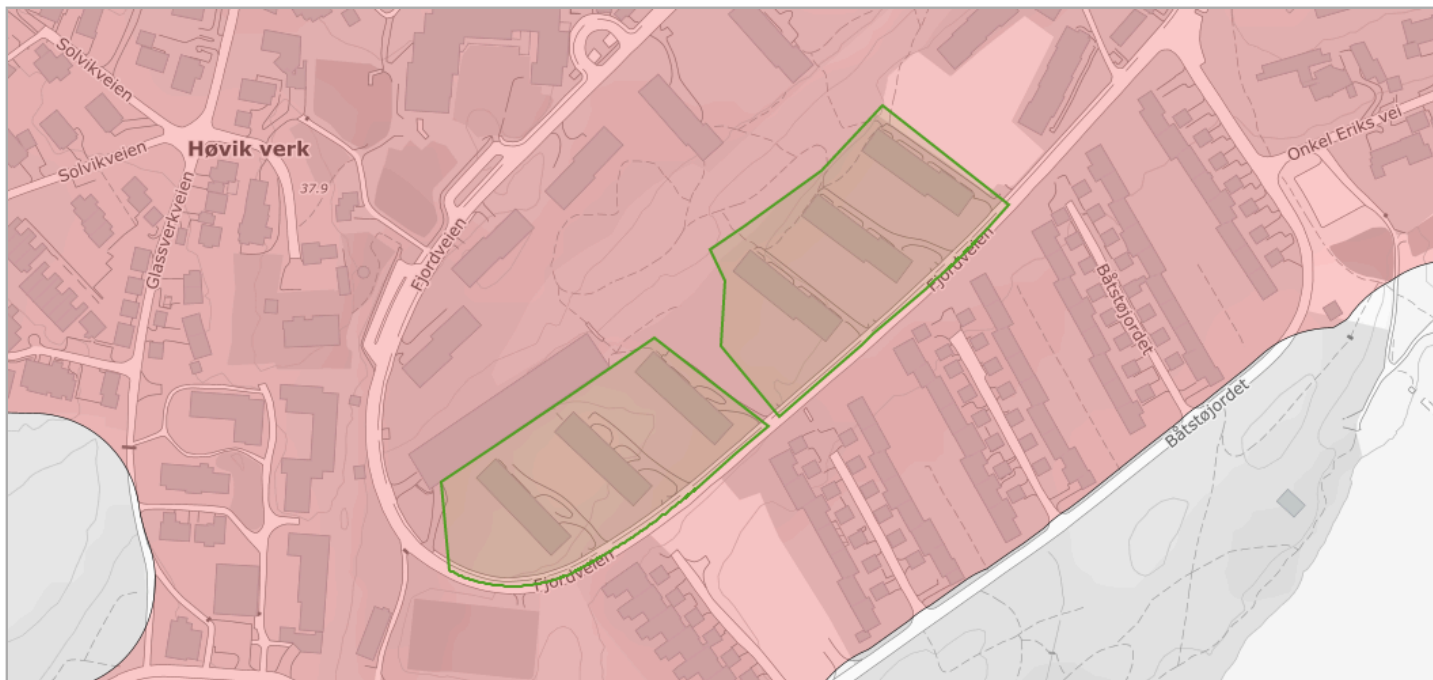
Strategisk støykartlegging
55
50

### Objekter

Støyintervall	Antall
50	3
55	3

## Tettsteder

Kilde	Statistisk sentralbyrå	Versjon	30.06.2024
-------	------------------------	---------	------------



### Om datasettet

Tettsteder er geografiske områder som har en dynamisk avgrensning, og antall tettsteder og deres yttergrenser vil endre seg over tid avhengig av byggeaktivitet og befolkningsutvikling.

Et tettsted er en hussamling med minst 200 bosatte og der avstanden mellom husene normalt ikke skal overstige 50 meter. Les mer om tettsted og fullstendig definisjon her: <http://www.ssb.no/bef tett>.

### Tegnforklaring

Tettsteder
Tettsteder

### Objekter

Tettstednr	Navn	Innbyggere	Areal
0801	Oslo	1082575	276.2508536031778

## Veg senterlinje Elveg 2.0

Kilde	Kartverket	Versjon	03.06.2023
-------	------------	---------	------------



### Om datasettet

Elveg 2.0 er et vegnettsdatasett som omfatter alle kjørbare veger som er lengre enn 50 meter, eller del av et nettverk, samt gang- og sykkelveger og sykkelveger representert som veglenkegeometri. Fortau, gangveger og gangfelt som tidligere fantes i FKB-TraktorvegSti, skal også bli en del av Elveg 2.0, disse blir lagt til i løpet av 2021. I tillegg inneholder datasettet adresseinformasjon (som gir mulighet for kobling til matrikkelen og andre registre), fartsgrenser, trafikkreguleringer, trafikkrestriksjoner og vegklasser, alle representert som lineært refererte objekter. Veglenkens attributter er tematisert etter typeveg, vegkategori og vegfase. Lineært refererte objekter er enkeltstående objekter med lineære referanser til veglenken. Elveg 2.0 er en eksport fra Nasjonal vegdatabank (NVDB) og ajourholdes av Statens vegvesen og Kartverket. Dette er et nytt produkt, så ikke nøl med å ta kontakt hvis det er spørsmål rundt Elveg 2.0. Datasettet egner seg godt til bilnavigasjon, transportplanlegging, transportoptimalisering, ruteplanlegging, samfunnsplanlegging, adressering, vedlikehold og drift og kartfremstilling i både stor og liten målestokk.

### Tegnforklaring

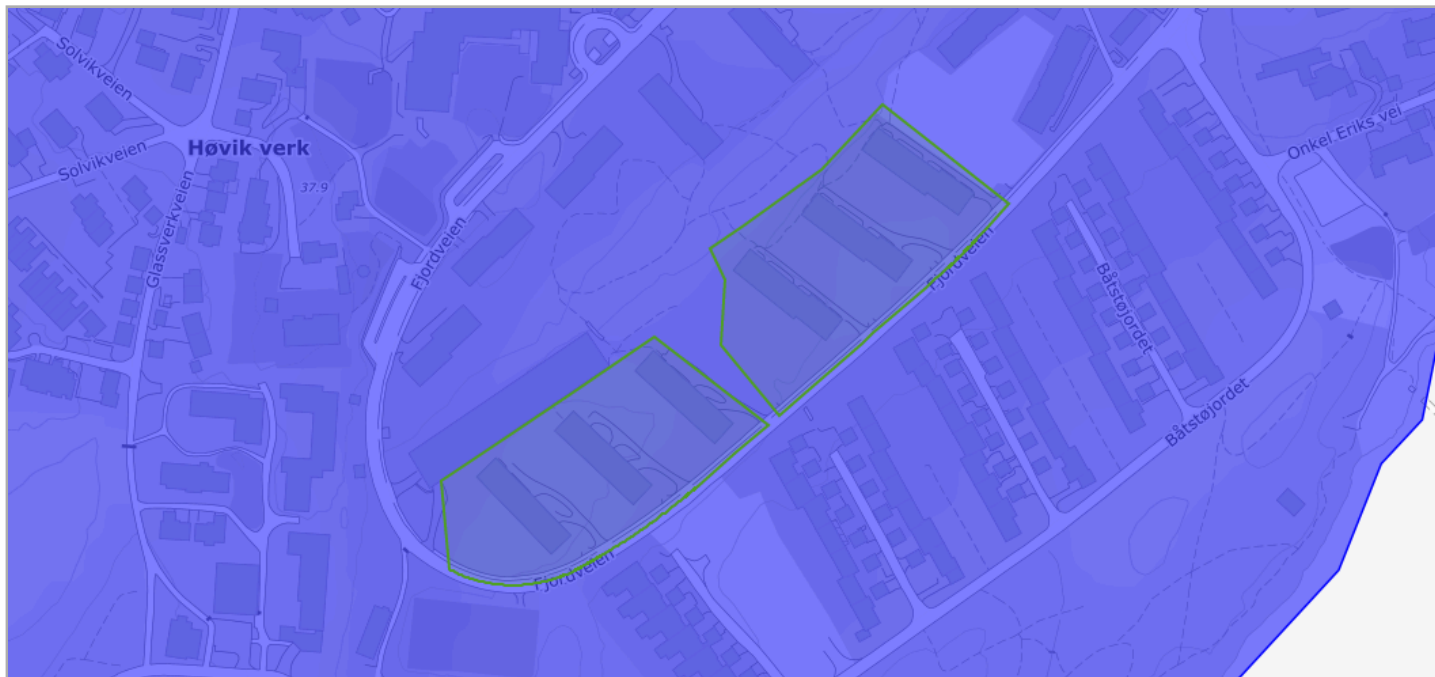
	Kommunalveg
	Privatveg
	Gang- og sykkelveg
	Annet gangareal

### Objekter

Objekttype	Vegkategori	Vegnummer
veglenke	-	-

## Verneplan for vassdrag

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	30.06.2024
-------	---------------------------------------	---------	------------



### Om datasettet

Stortinget vedtok Verneplan for vassdrag i flere etapper. Verneplanen omfatter ulike vassdrag som til sammen skal utgjøre et representativt utsnitt av Norges vassdragsnatur. Hensikten med verneplanen er å sikre helhetlige nedbørfelt med sin dynamikk og variasjon fra fjell til fjord. Vernet gjelder først og fremst mot kraftutbygging, men verneverdiene skal også tas hensyn til ved andre inngrep.

### Tegnforklaring

Verneplan for vassdrag
■ Verneplan for vassdrag

### Objekter

Navn
Oslomarkvassdragene



# Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 01.07.2024

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	11	Bruksnr.	714	Festenr.		Seksjonsnr.	96
Adresse	Fjordveien 69B, 1363 HØVIK								

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

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

### Plantyper med treff

Kommuneplaner

Reguleringsplaner

### Plantyper uten treff

Kommuneplaner under arbeid

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner bunn

Bebyggelsesplaner

Bebyggelsesplaner under bakken

Kommunedelplaner

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Bebyggelsesplaner over bakken

Midlertidige forbud

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	202101 ( <a href="https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&amp;kommunennummer=3201&amp;planidentifikasjon=202101">https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&amp;kommunennummer=3201&amp;planidentifikasjon=202101</a> )
<b>Navn</b>	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	21.06.2023
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf">https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 20 104 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Boligbebyggelse,Nåværende
	<b>Delareal</b> 7 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Idrettsanlegg,Nåværende
	<b>Delareal</b> 1 537 m <sup>2</sup> <b>KPAngittHensyn</b> Hensyn grønnstruktur <b>KPHensynsonenavn</b> H540

# Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	1958009 ( <a href="https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&amp;kommunennummer=3201&amp;planidentifikasjon=1958009">https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&amp;kommunennummer=3201&amp;planidentifikasjon=1958009</a> )
<b>Navn</b>	HØVIK GÅRD
<b>Plantype</b>	Eldre reguleringsplan
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	11.05.1960
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8725/1958009.pdf">https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8725/1958009.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 1 807 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Kjørevei
	<b>Delareal</b> 18 304 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Blokkbebyggelse





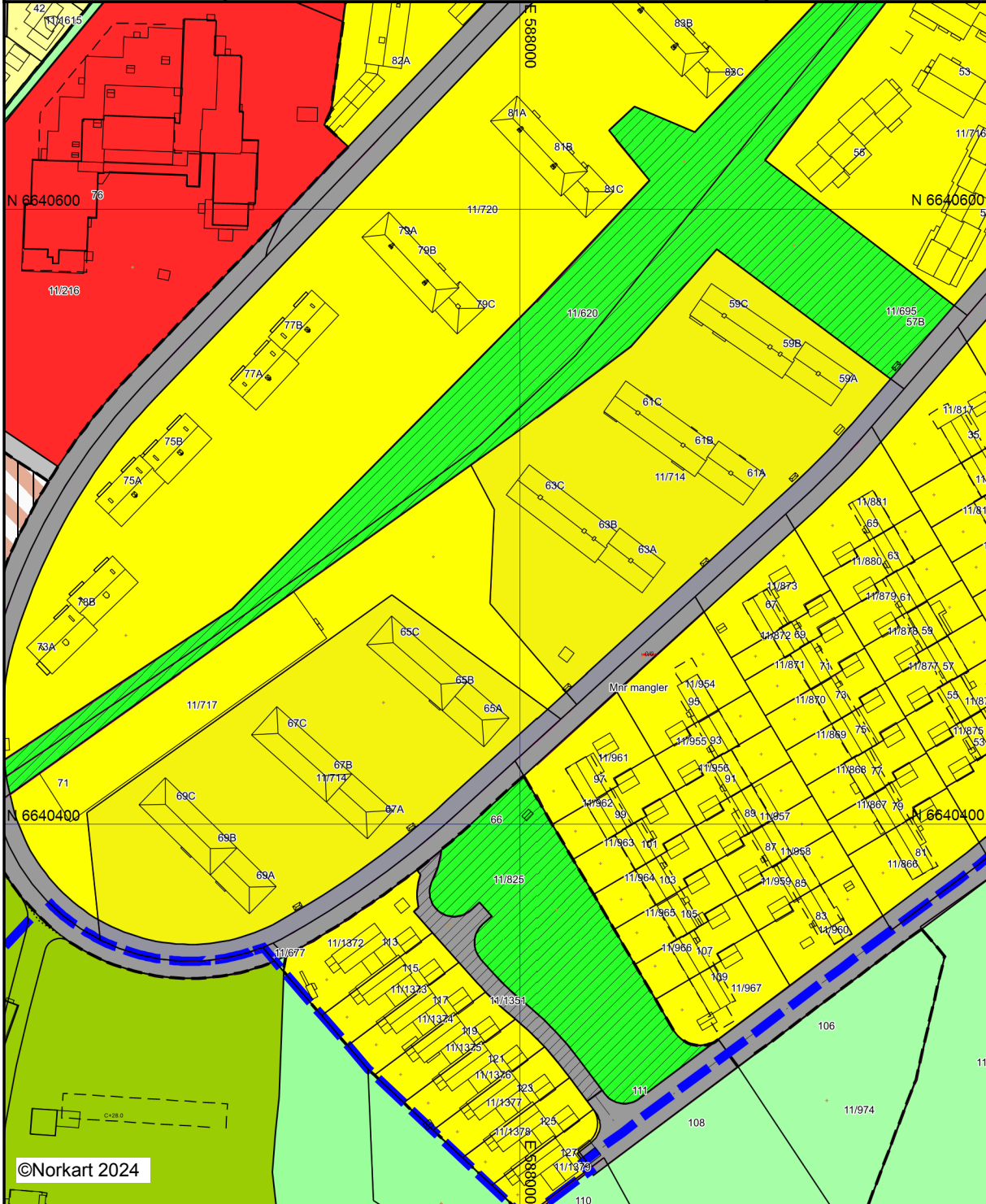
Bærum kommune

# Plankart

Eiendom: 11/714/0/96  
Adresse: Fjordveien 69B  
Dato: 01.07.2024  
Målestokk: 1:2000



UTM-32









©Norkart 2024


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

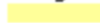




### Matrikkelkart

-  Grunneiendom
-  Hjelpelinje fiktiv
-  Grense  $\leq 30$  cm
-  Grense  $< 200$  cm
-  Grense  $< 500$  cm
-  Grense  $\geq 500$  cm



### Andre planobjekter

-  Grense for rikspolitiske retningslinjer

### Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

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


### Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

-  Kjøreveg
-  Gang-/sykkelveg



### Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

-  Park
-  Turveg


### Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

-  Bevaring av bygninger og anlegg


### Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

-  Felles avkjørsel
-  Felles lekeareal for barn

### Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198

-  Annet kombinert formål

### Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198

-  Grense for bevaringsområde


### Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

-  Idrett

### Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1

-  Friområde

### Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde

-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Byggegrense
-  Planlagt bebyggelse
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Regulert senterlinje
-  Påskrift kotehøyde



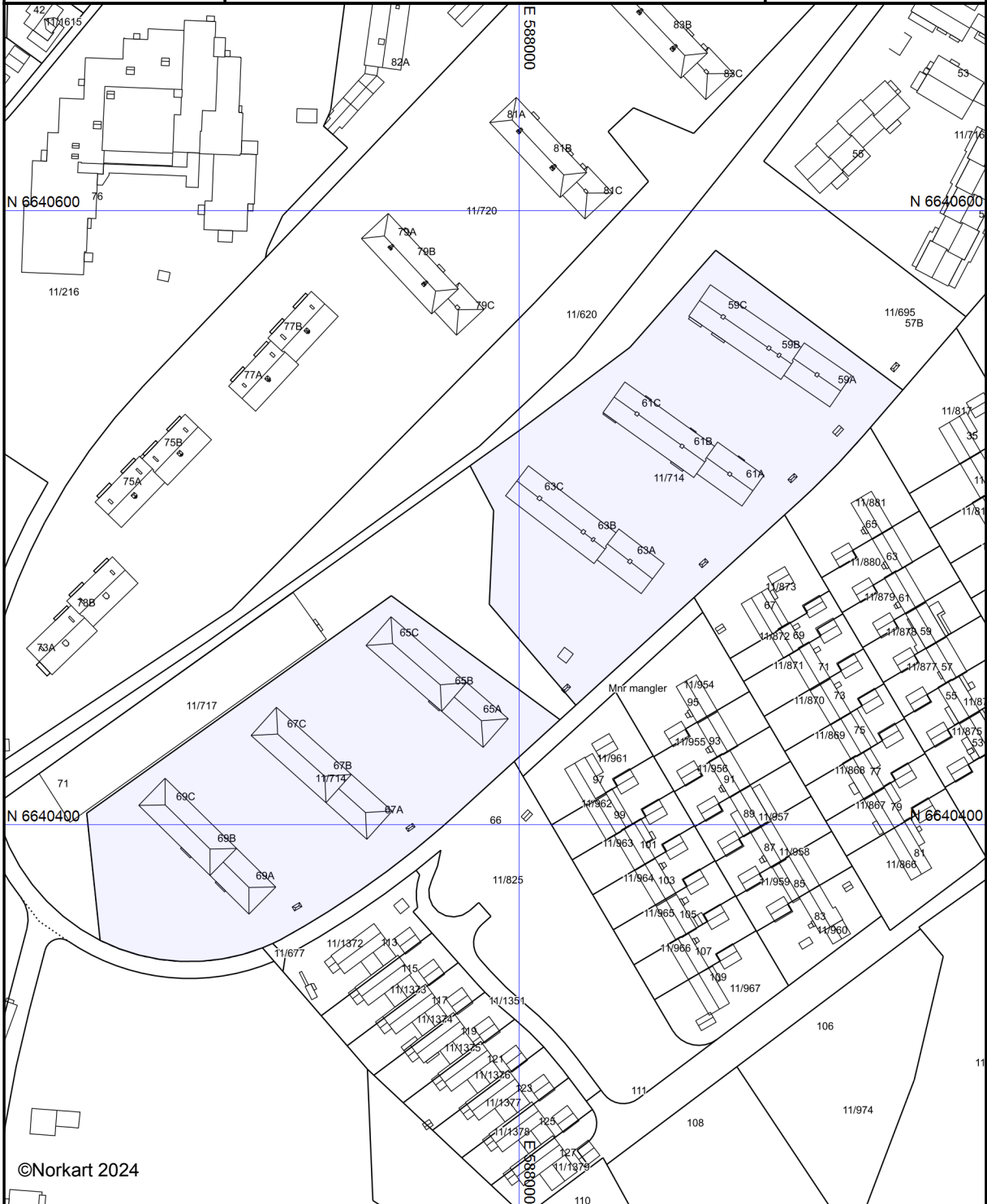
Bærum kommune

# Reguleringsplanforslag

Eiendom: 11/714/0/96  
Adresse: Fjordveien 69B  
Utskriftsdato: 01.07.2024  
Målestokk: 1:2000



UTM-32




©Norkart 2024

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 grænse

 Planforslag (Regulerings- og bebyggelsesplan)



# Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 01.07.2024

## Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

<b>Kommunenr.</b>	3201	<b>Gårdsnr.</b>	11	<b>Bruksnr.</b>	714	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	96
<b>Adresse</b>	Fjordveien 69B, 1363 HØVIK								

### Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2023
28057785	19892	21.11.2023	Årsavlesning - Ekstern kilde	1013

<b>Offentlig vann</b>	Ja
<b>Offentlig avløp</b>	Ja
<b>Privat septikanlegg</b>	Nei

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

#### **FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

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



Bærum kommune

# VAledninger

Eiendom: 11/714/0/96  
Adresse: Fjordveien 69B  
Dato: 01.07.2024  
Målestokk: 1:2000



UTM-32

- |                   |                  |      |         |
|-------------------|------------------|------|---------|
| Vannledning       | Overvannsledning | Kum  | Hydrant |
| Spillvannsledning | Avløp felles     | Sluk |         |

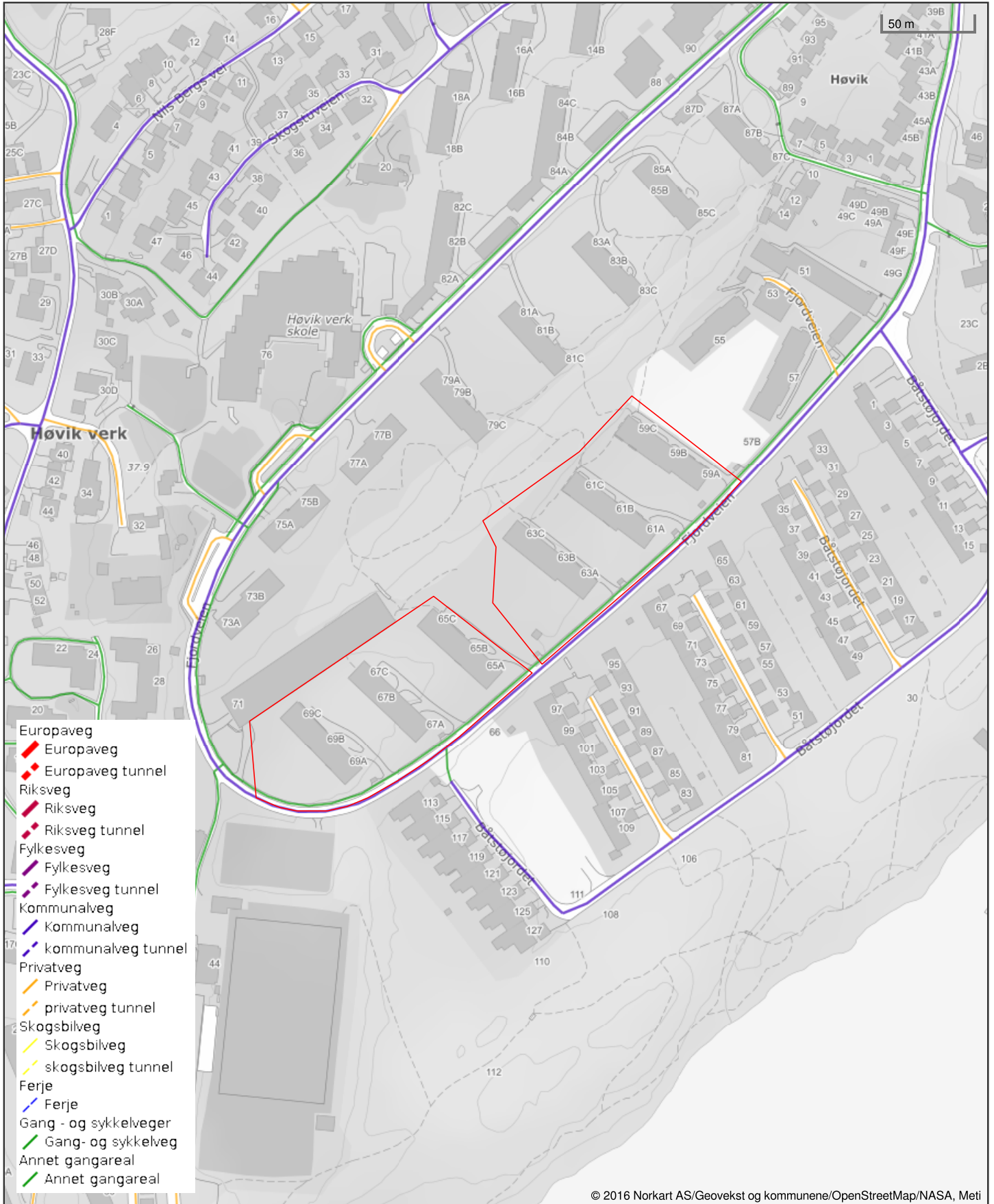
## VA-ledninger

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

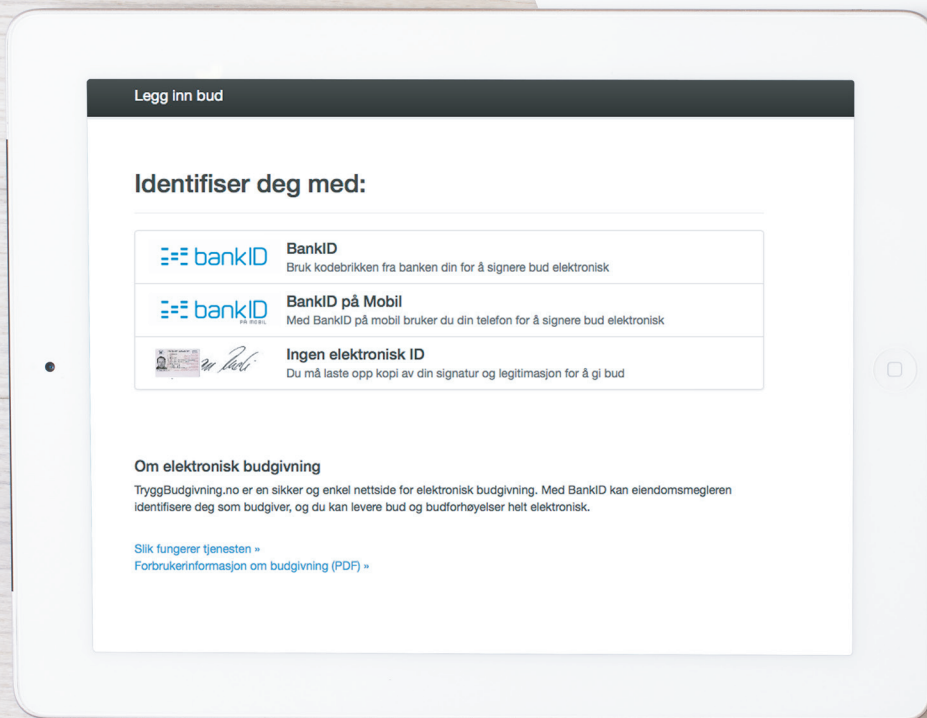


Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

# Vegstatuskart for eiendom 3201 - 11/714//



tryggbudgivning.no



- den enkleste  
og mest sikre  
måten å by på  
bolig i dag!

#### GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

#### IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

#### REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

#### ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

#### BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøvelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

## BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøvelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøvelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøvelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/3274902/zzlfyrzyey>  
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.



# FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



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 sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

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.

NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND | WWW.NEF.NO | FIRMAPOST@NEF.NO



# Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

## **Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.**

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på [Tryg.no](http://Tryg.no)

### **Boligkjøperforsikring**

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også juridisk hjelp ved rettstvister.

### **Innboforsikring**

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med forsikringssum 2 millioner kroner.

### **Flytteforsikring**

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

### **Uhell**

Innboforsikringen omfatter også skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

### **Skadeinsekter, mus og rotter**

Får du skadeinsekter, mus eller rotter i boligen hjelper vi deg med bekjempelse. For eksempel bekjempelse av veggedyr eller kakerlakker.

### **Renteforsikring**

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

### **Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Leilighet?**

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Leilighet kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

### **Pris**

Leilighet og rekkehus med andels-/aksjenummer **8.250 kroner**

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 kroner**

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

### **Egenandel**

Standard egenandel er kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

### **Spørsmål**

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](http://Tryg.no/meld-skade).



# Boligkjøperforsikring

## - gir deg ekstra trygghet

**Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgssopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.**

### Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

Forsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

### Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	<b>7.150 kroner</b>
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	<b>8.950 kroner</b>
Rekkehus med eget gnr/bnr	<b>13.650 kroner</b>
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	<b>13.650 kroner</b>

### Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider [www.tryg.no](http://www.tryg.no) eller kontakte oss på telefon 915 04040

### Boligkjøperpakke

**- din nye bolig  
ferdig forsikret**

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



[www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke](http://www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke)

# LØSØRE OG TILBEHØR

## Gjeldende fra januar 2020

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Lov om avhending av fast eiendom (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 salgssoppgaven, 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.

## LISTEN OVER LØSØRE OG TILBEHØR SOM SKAL FØLGE MED EIENDOMMEN VED SALG NÅR ANNET IKKE FREMGÅR AV MARKEDSFØRING ELLER ER AVTALT:

**1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgssoppgaven.

**2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.

**3. VARMEKILDER** slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSIVIFTER** 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.

# KORT OM OSS



## Edvard Chapsang

EIENDOMSMEGLER / PARTNER

98 65 19 00

[ech@eie.no](mailto:ech@eie.no)

EIE Sandvika

# Premium rådgivning

## **EIE Sandvika**

Møt en eiendomsmegler i Sandvika med høy lokal kunnskap, som kjenner Bærum veldig godt.

Vi i EIE Sandvika kan hjelpe deg med alt fra befaring og verdivurdering til å selge boligen din. Vi sørger for at du får mest mulig verdi for boligen når du skal selge.

EIE Sandvika er Bærums mestselgende kontor og har som mål å være ditt naturlige førstevalg innen eiendomsmegling. Eiendomsmeglerne omsetter nær hver 4. bolig i Bærum og har vært det kontoret med desidert størst vekst. Kontoret er i dag markedsleder i Bærum.

Som en del av EIE-kjeden, en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, har vi et solid nettverk og god lokalkunnskap som vi bruker til å gi deg den beste opplevelsen når du skal kjøpe eller selge bolig. Vi har også et bredt utvalg av boliger til salgs.

Hos oss får du Premium hjelp og råd samt personlig og dedikert oppfølging gjennom hele salgsprosessen.

Kontakt oss i dag for å finne ut hvordan vi kan hjelpe deg med å finne din drømmebolig eller få solgt din nåværende bolig på best og raskest mulig måte.

# VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig





# Hold et øye med verdiutviklingen på boligen din – helt uten kostnad

## HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

Boligen er oftest det mest verdifulle av våre eiendeler. Med EIE verdiovervåkning kan du følge med på den generelle prisutviklingen i ditt område, og få månedlig verdiestimat av boligen din sendt på e-post.

## HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verddivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1. januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på [eie.no](http://eie.no) ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verddivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

## HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkning er hentet fra den månedlige boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Statistikken er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Statistikken er utarbeidet etter siste måneds slutt og omfatter boliger som annonseres på Finn.no. Det innebærer cirka 70 prosent av alle boliger som omsettes i Norge i løpet av et år, og en statistikk eiendomsbransjen legger til grunn for å gi best mulig estimat og oversikt på boligprisene i hele Norge.



# MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





## Din bolig er verdifull – benytt deg av vår kunnskap og erfaring

Med EIE meglerbooking kan du når som helst på døgnet avtale tid med en våre meglere – kun ved noen få tastetrykk på vår hjemmeside. Her velger du tjenesten du har behov for, og hvilket tidspunkt som passer for deg. Enten om du skal selge boligen din, refinansiere lånet ditt eller ønsker å vite hva boligen din er verdt i dagens marked, så har vi tilrettelagt for at det skal være enkelt for deg.

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdivurdering av markedsverdien til din bolig. Verdiovurdering blir basert på en grundig analyse av din bolig og på tilsvarende boliger solgt i ditt område den siste tiden. Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.



# EIE advokat

## Vår kompetanse – din trygghet

Vi dekker alle sentrale rettsområder, med hovedvekt på eiendomsrettslig premium rådgivning og tvisteløsning. Eiendomsrett omfatter alle juridiske aspekter knyttet til blant annet kjøp, salg, utvikling, utleie, plan- og bygningsrett, tomtefeste og eierseksjonsrett. EIE advokat har spesialisert seg på eiendomsrettslig rådgivning og tvisteløsning innen både privat- og næringseiendom

Vi har også solid kompetanse på relaterte rettsområder som skatt og avgift, arv og skifte, familierett og forsikringsrett, samt selskapsrett og alminnelig kontraktsrett

I EIE verdsetter vi faglig dyktighet, personlig engasjement og rask responstid høyt. Vi kaller det Premium rådgivning

[eie.no/advokat](http://eie.no/advokat)



# OM EIE EIENDOMS- MEGLING

Et boligsalg er ikke bare et hjem som bytter eier. Det er to eller flere liv som endres for alltid. På begge sider har selger og kjøper noe felles – de skal ta en avgjørelse av stor betydning. Vi skal være der for begge.

Det finnes ikke ett enkelt svar på hva som gjør en megler god. For det er med meglere som med fagfolk flest - det de gjør er like viktig som det de sier. Både mennesker og boliger er forskjellige, men en vellykket salgsprosess har alltid én viktig ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig. Våre kunder har lagt ned mye tid og innsats i sine hjem. De fortjener det samme fra oss.

EIE er Norges største uavhengige eiendomsmeglerkjede, og er i motsetning til andre ikke eid av en bank. Siden oppstarten i 2006, har vi ikke hatt noen annen agenda enn å være den beste eiendomsmegleren - og vi bruker all vår kunnskap og erfaring for å skape en god salgsprosess. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, som betyr at vi er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere, ikke kun det som er lovpålagt.

Tid til å gjøre det ordentlig betyr at vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde. Arbeidet vi har lagt ned har resultert i at vi har vunnet 12 gullmeglere, blitt kåret til å ha bransjens mest fornøyde kunder av Norsk Kundebarometer i 2021\* for andre året på rad, og blitt kåret til bransjens mest bærekraftige kjede i 2020\*

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

\*EIE ble bransjevinner i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. [www.kundebarometer.com](http://www.kundebarometer.com)

EIE speiler selger og kjøper™

[eie.no](http://eie.no)