



Æ

Fjordveien 82A

1363 Høvik • Bærum kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Edvard Chapsang

EIENDOMSMEGLER / PARTNER

98 65 19 00

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	74
Kort om oss	231

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 82A, 1363 Høvik, Etasje: 1

MATRIKKEL

Gnr. 11 Bnr. 671 Snr. 41 i Bærum kommune

BOLIGTYPE

Leilighet

EIERFORM

Eierseksjon

AREALER

Totalt BRA 85 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 76 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): 9 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 6 kvm

Leiligheten disponerer to boder merket 102 i kjelleretasje med tilkomst fra felles bodområde. Bodene er oppmålt til 3m2 og 6m2 (BRA-e)

Det er mulighet for garasje. Se punktet "Beskrivelse" for mer infomrasjon. Garasjeplass i rekke på 13m2 (BRA-e) med adkomst fra felles oppkjørsel og tilkomst via privat elektrisk port. Garasjeplassen er oppmålt etter skjønn selv om garasjen er innvendig åpen mellom plassene og ikke oppdelt med fysiske vegger.

AREAL

Primærrom: 76 kvm, Bruksareal: 83 kvm, BRA-i:76 kvm , BRA-e: 9 kvm , TBA: 6 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

1962

TOMT

Festet fellestomt 1521 kvm

PRISANTYDNING

5 290 000

TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: John O. Ljungblom Takstdato: 02.02.24

ANDEL FELLESgjELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 26 988,- pr. 31.12.23

Andel fellesformue: kr. 18 204,- pr. 31.12.23

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 5 290 000,- (Prisantydning)

kr 26 988,- (Andel av fellesgjeld)

kr 5 316 988,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 825,- (Transaksjonskostnad kjøper- eierskifte garasjeplass)

kr 132 900,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 5 316 988,-))

kr 134 925,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 5 451 913,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 5 461 163,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

FELLESKOSTNAD

Kr. 3 796,- pr. mnd.

FELLESKOSTNAD INKLUDERER

Inkluderer kabel-TV, bredbånd/internett, vaktmestertjenester, festeavgift, kommunale avgifter, forretningsførsel, felles forsikring m.m.

KOMMUNALE AVGIFTER

Inkludert i felleskostnader.

EIER

Xiaoyun Shen Qifeng Wang

Beskrivelse

BESKRIVELSE

Velkommen til Fjordveien 82A, presentert av eiendomsmegler Edvard Chapsang ved EIE eiendomsmegling avdeling Sandvika.

Nedre Høvik er kjent for det maritime, grønne og idylliske miljøet som preger området. De store grønne friområdene mellom bebyggelsen med flotte trær, et rikt dyreliv med blant annet rådyr som vandrer rundt i "Høvikskogen", nærheten til sjøen, strender, båthavn og kyststien er noe av det som gjør dette område så unikt. I tillegg har du nærhet til Tigerstaden eller "den hvite by" i Sandvika, gangavstand til togstasjon og bussholdeplass, Høvik senter med dagligvare, lege, apotek, frisør m.m. for å nevne noe av det du vil glede deg over ved å bo

nettopp her.

Leiligheten ligger meget fint til i Fjordveien og er en romslig 3-roms i høy 1.etasje. Leiligheten har gode sol-/ lysforhold, samt flott utsikt mot grønne omgivelser og nærområdet. Det er enkel adkomst med få trappetrinn. Leiligheten har lyse overflater, mange store vinduer og en god planløsning som skaper en ekstra luftig og god opplevelse av de fleste rom. Du har her også en arealeffektiv planløsning som gir en fornuftig og god utnyttelse av arealet.

KORT OM LEILIGHETEN:

- IDYLLISK BELIGGENDE I GRØNNE OG MARITIME OMGIVELSER
- ROMSLIG OG ATTRAKTIV 3-ROMS
- UMIDDELBAR NÆRHET TIL SJØEN
- STORE VINDUSFLATER
- AREALEFFEKTIV OG MEGET GOD PLANLØSNING
- ROMSLIG STUE MED SONE TIL SITTEGRUPPE OG SPISESTUEDEL
- PEIS
- BALKONG MED GODE SOLFORHOLD
- INNHOLDSRIKT KJØKKEN MED PLESS TIL FROKOSTBORD
- VELETABLERT OG ATTRAKTIVT BOOMRÅDE
- FLERE GODE BARNEHAGER OG BARNESKOLE I UMIDDELBAR NÆRHET
- MEGET BARNEVENNLIG
- VELDREVET SAMEIE MED SOLID ØKONOMI
- GANGAVSTAND TIL DET NORSKE VERITAS
- KORT VEI TIL OFF. KOMMUNIKASJON MED TOG OG BUSS
- VELKOMMEN TIL VISNING

Leiligheten er gjennomgående og har følgende rominnredning:
Entré/hall, bad, stue, kjøkken og to soverom. Fra stuen er det utgang til en koselig og solrik balkong.

Parkering: Gateparkering etter gjeldende bestemmelser. Dersom en ønsker garasjeplass så kan det være mulig for kjøp av garasjeplass i garasjehuset Fjordveien. Plassen har en pris på ca. kr. 300.000,-. Det er fra tid til annet mulighet for å leie garasjeplass dersom det er ledig. Dette koster mellom 800-1000kr per mnd. Kontakt megler for mer info.

Lagring: Godt med oppbevaringsplass i to kjellerboder på ca. 3 og 6 kvm.

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

Beliggenhet

BELIGGENHET

I dette området vil du oppleve et maritimt og idyllisk miljø, men samtidig ha nærhet til det aller meste. Fra leiligheten er det kun noen få minutters gange (ca. 5 min) til sjøen med badestrender, flotte turområder med kyststien, båthavn m.m. Nærhet til sjøen gir anledning til morgen- og kveldsbad for de som verdsetter å

ha den muligheten et steinkast fra boligen sin.

Turområde på isen om vinteren hvor man kan besøke øyene til fots, med ski eller skøyter. Det er også kort avstand til isbanen i nærområde om vinteren. Populære Ballerud golfbane er kun 7 min kjøretur unna. I området er det også et ekstremt rikt fugleliv. Også kort gangavstand til Henie Onstad senteret med Kafe Piruetten, Høvik senter med Meny (tidligere Centra mat), legekontor, frisør m.m.

Flere gode barnehager og Høvik Verk barneskole (en av Norges beste barneskoler) ligger rett utenfor døren.

Kort gangavstand til bussholdeplass, og ca. 15 min gangavstand til nye Høvik togstasjon. Kort kjøreavstand til Oslo. Ingen kø før påkjøring til E18.

BEBYGGELSE

Variert bebyggelse med villa- småhus og blokkbebyggelse.

TOMT

Festet fellestomt, 1521 kvm

Sameiets fellesområder er flott opparbeidet med grøntarealer med naturtomt og plenarealer, busker, trær og annen beplantning. Det er satt ut sittegrupper og det er lekestativer. Noe av det Nedre Høvik er kjent for er nettopp de mange store grønne lungene. Her er det et rikt dyreliv med ekorn som løper opp og ned, frem og tilbake mellom trærne, rådyrene som vandrer frem og tilbake og et rikt fugleliv med "fuglesang" som om våren og sommeren blir som balsam for sjelen.

Adkomst / gangveien er asfalterte og det er også satt ut sittebenker med bord..

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-skilter ved fellesvisninger.

SKOLE/BARNEHAGE

Høvik verk barneskole.

Ramstad ungdomsskole.

Flere barnehager i umiddelbar nærhet til leiligheten.

OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Tog fra Høvik togstasjon.

Buss fra Høvik Kirke eller Sandviksveien.

Kort gangavstand til begge alternativer.

Innhold

BYGGEMÅTE

Boligbygg over 4 etasjer samt kjelleretasje. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur og bærende vegger teglstein/murkonstruksjoner. Etasjeskillere av

betongkonstruksjoner. Yttervegger av i hovedsak teglstein. Tak av trekonstruksjoner tekket med takstein/takplater (taket er ikke besiktiget). Leiligheten har entrédør i treverk med kikkehull. Brannklasse B30 og lydklasse 40dB. Vinduer og balkongdør med to-lags glass og karmer/rammer av treverk fra omkring 1991/1992.

PRIMÆRROM

Primærrom: 76 kvm

Følgende rom er inkludert i P-rom:

BRUKSAREAL

Bruksareal: 83 kvm

Standard

STANDARD

Entré:

Velkommen inn! Leiligheten har en innbydende entré/hall med gode opphengsmuligheter for yttertøy.

Stue/spisestue:

Lys og romslig stue med store vindusflater som gir rikelig med lysinnslipp. I stuen er det god plass til sofa, tv-benk m.m. Her er det også plass til en liten spisestuedel med langbord for hele familien. Sentralt i stuen er det en hyggelig peis som gir varme på kjølige dager. Stuen har åpen løsning mot kjøkkenet og strekker seg videre ut til en solrik vestvendt balkong.

Kjøkken:

Kjøkken med dobbeldører med innfelt glassfelt mot stue. Kjøkkeninnredning fra eldre ukjent årstall. Benkeplater av laminat. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps armatur. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap. Benkeskapsbelysning og stikkontakter under overskap. Frittstående kjøleskap med frysedel. Komfyr og mikroovn i høyskap. Oppvaskmaskin under benk. Nedfelt keramisk platetopp. Ventilator i overskap. Vannrør av kobber og avløpsrør av plast tilkoblet avløpsrør av jern/soil.

Baderom:

Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Nedsenket himling med malt trepanel og innfelte downlights. Vegghengt servantskap med skuffer og ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Innmurt speil og stikkontakter på vegg over servant. Innmurt badekar med blandebatteri tilkoblet hånddusj. Gulvstående toalett. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekksventilasjon med fraluftsventil plassert på vegg. Vannrør av kobber. Avløpsrør av plast tilkoblet avløpsrør av jern/soil.

Soverom:

Leiligheten har totalt 2 soverom. Rommene er av god størrelse og kan innredes etter behov.

Overflater:

Gulv: Parkett.

Vegger: Slette malte flater.

Himling: Slette malte flater.

Bemerkelser fra tilstandsrapporten:

TG1: 32%

TG2: 63%

TG3: 0%

TGIU: 5%

Kommentarer fra tilstandsrapport gitt tilstandsgrad 3, TG3:

Våtrom - Bad med tilkomst fra hall - helhetsvurdering:

TG 3 er valgt på hele våtrommet på grunn av høy alder og/eller slitasjegrad. Det er blant annet registrert følgende avvik:

-Tettesjiktet er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. Utførelsen med hensyn til bruk av slukmansjett og tettesjikt er uoversiktlig. Fukt i konstruksjon kan ikke utelukkes.

-Grunnet innmurt badekar så er det ikke mulig å verifisere utførelse mtp eventuelt sluk eller gjennomføring av avløp under badekar. Dette kan ha betydning for rommets fukt og lekkasjesikkerhet.

-Det er sprekker i gulv mellom badekar og sluk. Kan skyldes utettheter i tettesjikt. Bakenforliggende skader kan ikke utelukkes.

-Vann og avløpsrør er vurdert til å ha en alder som tilsier at gjenværende restlevetid er usikker. En eventuell lekkasje vil kunne føre til følgeskader.

-Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 14 mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.

-Naturlig ventilasjon og ikke mekanisk avtrekk. Redusert luftutskiftning.

-Det registreres missfargninger/svertesopp på flisfuger/mykfuger.

Det er ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking grunnet våtsonens plassering og vegger av mur/betong.

Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent, men det ble utført et overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument.

Det ble oppdaget negative avvikende forhold som kan tolkes til fukt i konstruksjonen ved overflatesøk med egnet instrument Protimeter MMS3 ved gulv rundt sluk på gulv samt på vegg. Indikasjonssøk ble utført med samme instrument på gulv ved vaskemaskinog vegg ved område utenfor dusjsone.

Fornyng/oppgradering av våtrommet må påregnes for å gjøre rommet fukt og lekkasjesikkert.

Sjablongmessig prisanslag gjelder total oppgradering.

Sjablongmessig prisanslag: kr over 300 000

Kommentarer fra tilstandsrapport gitt tilstandsgrad 2, TG2:

Kjøkken - helhetsvurdering. Se side nr. 9

Øvrige rom - overflater vegger, overflater gulv og innerdører. Se side nr. 9

Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp) - Skorsteiner inne i boligen, ildsteder inne i boligen. Se side nr. 9

Etasjeskiller - 1. etasje - Skjevhetmåling. Se side nr. 10

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Varmtvannsbereider (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom), hovedstoppekran. Se side nr.

Elektrisk anlegg - Forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Se side nr. 11
Dører og vinduer - Vinduer, dører. Se side nr. 12
Balkonger, terrasser, veranda etc - Utkragede eller undersøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer). Se side nr. 12

For den utfyllende tekniske standard for øvrig, henvises det til vedlagte tilstandsrapport.

Energi

ELEKTRISK ANLEGG

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget. Det fremgår av selgers egenerklæring/den bygningskyndiges tilstandsrapport at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring (er) for hele/deler av det elektriske anlegget.

OPPVARMING

Oppvarming med elektrisiet.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Rød - Energikarakter G

Økonomi/drift

KOMMUNALE AVGIFTER

Inkludert i felleskostnader.

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

EIENDOMSSKATT

Det er ikke eiendomsskatt i Bærum kommune per d.d.

FORDELING FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter: kr 3 796,- pr.mnd.

Inkluderer kabel-TV, bredbånd/internett, vaktmestertjenester, festeavgift, kommunale avgifter, forretningsførsel, felles forsikring m.m.

Rehabilitering: Sameiet står foran en større rehabilitering. Styret har fått gjennomført forundersøkelser på bygningsmassen med bistand fra OPAS juni 23. I tillegg er det gjennomført undersøkelse av betong på balkonger, røreinspeksjon av avløpsrør. Kostnadene for prosjektgjennomføringen er ikke fastsatt. Det er heller ikke tatt stilling til oppstartstidspunkt. Dette vil medføre økning av fellesgjeld og felleskostnadene. Styret har varslet sameiet om et større vedlikeholdsprosjekt for å utføre nødvendig vedlikehold de siste årene, senest i februar 2024. Det er antatt å øke felleskostnader med 50 % og eventuelle egenkapital innbetalinger.

Det påløper administrasjonsgebyr til forretningsfører, etter

gjeldende prisliste, ved overføring av garasje/ p-plass. Felleskostnader for garasje/p-plass kommer i tillegg. Felleskostnadene for garasjen ligger på 250 kr/ mnd opplyser styreleder.

SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD

Sameiet har ingen lån.

Festetomt utgjør 23 490 kr av andel gjeld. Overnevnte informasjon er hentet fra forretningsfører.

FORMUESVERDI

Formuesverdi er ikke fastsatt, men fastsettes av Likningskontoret etter en beregningsmodell om hensyntar om boligen er en såkalt "primærbolig" (der boligeier er bosatt iht. Folkeregisteret) eller "sekundærbolig" (andre boliger man eier). Formuesverdi for primærbolig vil normalt utgjøre ca. 25 % av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. For sekundærboliger vil likningsverdi normalt utgjøre ca. 100 % av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. For mer informasjon, se www.skatteetaten.no.

SAMEIE

Sameie: Sameiet Høviksletta,

FORRETNINGSFØRER

Obos Eiendomsforvaltning AS

STYREGODKJENNING

Kjøper skal godkjennes av styret og har selv risikoen for at godkjennelse blir gitt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

Diverse

TEKNISKE INSTALLASJONER

TV-tuner følger ikke med objektet, da det følger abonnementet til eier.

DYREHOLD

Beboere med husdyr må til enhver tid sørge for at dyrene ikke er til unødvendig sjenanse for de øvrige beboerne. Eier plikter å gjøre rent etter sitt husdyr både ute- og i innendørs fellesområder. Mating av fugler er ikke tillatt. Det skal heller ikke kastes ut mat til dyr på bakken.

DIVERSE

Kun integrerte hvitevarer medfølger handelen. Se forøvrig vedlagte løseoreliste.

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 besluttet 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. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten. 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

Pengeheftelser i festerett

1958/300696-176/100 FESTE KONTRAKT - VILKÅR TINGLYST
01.09.1958

FESTETID: 99 år

GJELDER MATRIKKELENHET: Knr:3201 Gnr:11 Bnr:671 Snr:1
GJELDER MATRIKKELENHET: Knr:3201 Gnr:11 Bnr:671 Snr:2
GJELDER MATRIKKELENHET: Knr:3201 Gnr:11 Bnr:671 Snr:3
GJELDER MATRIKKELENHET: Knr:3201 Gnr:11 Bnr:671 Snr:4
GJELDER MATRIKKELENHET: Knr:3201 Gnr:11 Bnr:671 Snr:5
GJELDER MATRIKKELENHET: Knr:3201 Gnr:11 Bnr:671 Snr:6
GJELDER MATRIKKELENHET: Knr:3201 Gnr:11 Bnr:671 Snr:7
GJELDER MATRIKKELENHET: Knr:3201 Gnr:11 Bnr:671 Snr:8
GJELDER MATRIKKELENHET: Knr:3201 Gnr:11 Bnr:671 Snr:9
GJELDER MATRIKKELENHET: Knr:3201 Gnr:11 Bnr:671 Snr:10
GJELDER MATRIKKELENHET: Knr:3201 Gnr:11 Bnr:671 Snr:11
GJELDER MATRIKKELENHET: Knr:3201 Gnr:11 Bnr:671 Snr:12
GJELDER MATRIKKELENHET: Knr:3201 Gnr:11 Bnr:671 Snr:13
GJELDER MATRIKKELENHET: Knr:3201 Gnr:11 Bnr:671 Snr:14
GJELDER MATRIKKELENHET: Knr:3201 Gnr:11 Bnr:671 Snr:15
GJELDER MATRIKKELENHET: Knr:3201 Gnr:11 Bnr:671 Snr:16
GJELDER MATRIKKELENHET: Knr:3201 Gnr:11 Bnr:671 Snr:17
GJELDER MATRIKKELENHET: Knr:3201 Gnr:11 Bnr:671 Snr:18
GJELDER MATRIKKELENHET: Knr:3201 Gnr:11 Bnr:671 Snr:19
GJELDER MATRIKKELENHET: Knr:3201 Gnr:11 Bnr:671 Snr:20
GJELDER MATRIKKELENHET: Knr:3201 Gnr:11 Bnr:671 Snr:21
GJELDER MATRIKKELENHET: Knr:3201 Gnr:11 Bnr:671 Snr:22
GJELDER MATRIKKELENHET: Knr:3201 Gnr:11 Bnr:671 Snr:23
GJELDER MATRIKKELENHET: Knr:3201 Gnr:11 Bnr:671 Snr:24
GJELDER MATRIKKELENHET: Knr:3201 Gnr:11 Bnr:671 Snr:25
GJELDER MATRIKKELENHET: Knr:3201 Gnr:11 Bnr:671 Snr:26
GJELDER MATRIKKELENHET: Knr:3201 Gnr:11 Bnr:671 Snr:27
GJELDER MATRIKKELENHET: Knr:3201 Gnr:11 Bnr:671 Snr:28
GJELDER MATRIKKELENHET: Knr:3201 Gnr:11 Bnr:671 Snr:29

GJELDER MATRIKKELENHET: Knr:3201 Gnr:11 Bnr:671 Snr:30
GJELDER MATRIKKELENHET: Knr:3201 Gnr:11 Bnr:671 Snr:31
GJELDER MATRIKKELENHET: Knr:3201 Gnr:11 Bnr:671 Snr:32
GJELDER MATRIKKELENHET: Knr:3201 Gnr:11 Bnr:671 Snr:33
GJELDER MATRIKKELENHET: Knr:3201 Gnr:11 Bnr:671 Snr:34
GJELDER MATRIKKELENHET: Knr:3201 Gnr:11 Bnr:671 Snr:35
GJELDER MATRIKKELENHET: Knr:3201 Gnr:11 Bnr:671 Snr:36
GJELDER MATRIKKELENHET: Knr:3201 Gnr:11 Bnr:671 Snr:37
GJELDER MATRIKKELENHET: Knr:3201 Gnr:11 Bnr:671 Snr:38
GJELDER MATRIKKELENHET: Knr:3201 Gnr:11 Bnr:671 Snr:39
GJELDER MATRIKKELENHET: Knr:3201 Gnr:11 Bnr:671 Snr:40
GJELDER MATRIKKELENHET: Knr:3201 Gnr:11 Bnr:671 Snr:42
GJELDER MATRIKKELENHET: Knr:3201 Gnr:11 Bnr:671 Snr:43
GJELDER MATRIKKELENHET: Knr:3201 Gnr:11 Bnr:671 Snr:44
GJELDER MATRIKKELENHET: Knr:3201 Gnr:11 Bnr:671 Snr:45
GJELDER MATRIKKELENHET: Knr:3201 Gnr:11 Bnr:671 Snr:46
GJELDER MATRIKKELENHET: Knr:3201 Gnr:11 Bnr:671 Snr:47
GJELDER MATRIKKELENHET: Knr:3201 Gnr:11 Bnr:671 Snr:48
GJELDER MATRIKKELENHET: Knr:3201 Gnr:11 Bnr:671 Snr:49
GJELDER MATRIKKELENHET: Knr:3201 Gnr:11 Bnr:671 Snr:50
GJELDER MATRIKKELENHET: Knr:3201 Gnr:11 Bnr:671 Snr:51
GJELDER MATRIKKELENHET: Knr:3201 Gnr:11 Bnr:671 Snr:52
GJELDER MATRIKKELENHET: Knr:3201 Gnr:11 Bnr:671 Snr:53
GJELDER MATRIKKELENHET: Knr:3201 Gnr:11 Bnr:671 Snr:54
GJELDER MATRIKKELENHET: Knr:3201 Gnr:11 Bnr:671 Snr:55
GJELDER MATRIKKELENHET: Knr:3201 Gnr:11 Bnr:671 Snr:56
GJELDER MATRIKKELENHET: Knr:3201 Gnr:11 Bnr:671 Snr:57
GJELDER MATRIKKELENHET: Knr:3201 Gnr:11 Bnr:671 Snr:58
GJELDER MATRIKKELENHET: Knr:3201 Gnr:11 Bnr:671 Snr:59
GJELDER MATRIKKELENHET: Knr:3201 Gnr:11 Bnr:671 Snr:60
GJELDER MATRIKKELENHET: Knr:3201 Gnr:11 Bnr:671 Snr:61
GJELDER MATRIKKELENHET: Knr:3201 Gnr:11 Bnr:671 Snr:62
GJELDER MATRIKKELENHET: Knr:3201 Gnr:11 Bnr:671 Snr:63
GJELDER MATRIKKELENHET: Knr:3201 Gnr:11 Bnr:671 Snr:64
GJELDER MATRIKKELENHET: Knr:3201 Gnr:11 Bnr:671 Snr:65
GJELDER MATRIKKELENHET: Knr:3201 Gnr:11 Bnr:671 Snr:66
GJELDER MATRIKKELENHET: Knr:3201 Gnr:11 Bnr:671 Snr:67
GJELDER MATRIKKELENHET: Knr:3201 Gnr:11 Bnr:671 Snr:68
GJELDER MATRIKKELENHET: Knr:3201 Gnr:11 Bnr:671 Snr:69
GJELDER MATRIKKELENHET: Knr:3201 Gnr:11 Bnr:671 Snr:70
GJELDER MATRIKKELENHET: Knr:3201 Gnr:11 Bnr:671 Snr:71
GJELDER MATRIKKELENHET: Knr:3201 Gnr:11 Bnr:671 Snr:72
GJELDER MATRIKKELENHET: Knr:3201 Gnr:11 Bnr:671 Snr:73
GJELDER MATRIKKELENHET: Knr:3201 Gnr:11 Bnr:671 Snr:74
GJELDER MATRIKKELENHET: Knr:3201 Gnr:11 Bnr:671 Snr:75
GJELDER MATRIKKELENHET: Knr:3201 Gnr:11 Bnr:671 Snr:76
GJELDER MATRIKKELENHET: Knr:3201 Gnr:11 Bnr:671 Snr:77
GJELDER MATRIKKELENHET: Knr:3201 Gnr:11 Bnr:671 Snr:78
GJELDER MATRIKKELENHET: Knr:3201 Gnr:11 Bnr:671 Snr:79
GJELDER MATRIKKELENHET: Knr:3201 Gnr:11 Bnr:671 Snr:80
GJELDER MATRIKKELENHET: Knr:3201 Gnr:11 Bnr:671 Snr:81
GJELDER MATRIKKELENHET: Knr:3201 Gnr:11 Bnr:671 Snr:82
GJELDER MATRIKKELENHET: Knr:3201 Gnr:11 Bnr:671 Snr:83
GJELDER MATRIKKELENHET: Knr:3201 Gnr:11 Bnr:671 Snr:84

Bestemmelse om festeavgift

Pant for forfalt festeavgift

Bestemmelse om forlengelse

Bestemmelse om forhøyelse

Prioritetsbestemmelser

Gjelder feste
Gjelder denne registerenheten med flere

1960/303663-11/100 DIVERSE PÅTEGNING TINGLYST
14.09.1960
Bestemmelse om festeavgift
Prioritetsbestemmelser
1975/11093-72/100 DIVERSE PÅTEGNING TINGLYST
23.07.1975
Panterett for festeavgift beregnet til kr 2.000,- pr seksjon
Prioritetsbestemmelser

1975/11094-28/100 URÅDIGHET TINGLYST
23.07.1975
RETTIGHETSHAVER:HØVIKSLETTA SAMEIET
Org.nr: 829282062
OVERDRAGELSE/UTLEIE SKAL GODKJENNES AV
SAMEIESTYRET
OVERFØRT FRA: 3201-11/671/0/5 F
Gjelder feste
Gjelder denne registerenheten med flere

1975/11095-3/100 ERKLÆRING/AVTALE TINGLYST
23.07.1975
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR NOK 5,000
MED PRIORITET KR 150 000
UTEN OPPTRINNSRETT
OVERFØRT FRA: 3201-11/671/0/25 F
Gjelder feste
Gjelder denne registerenheten med flere

1975/11095-27/100 URÅDIGHET TINGLYST
23.07.1975
RETTIGHETSHAVER:HØVIKSLETTA SAMEIET
Org.nr: 829282062
Overdragelse skal godkjennes av styret
OVERFØRT FRA: 3201-11/671/0/25 F
Gjelder feste
Gjelder denne registerenheten med flere

1975/11096-29/100 URÅDIGHET TINGLYST
23.07.1975
Overdragelse skal godkjennes av styret
OVERFØRT FRA: 3201-11/671/0/24 F
Gjelder feste
Gjelder denne registerenheten med flere

1976/2931-19/100 URÅDIGHET TINGLYST
19.02.1976
RETTIGHETSHAVER:HØVIKSLETTA SAMEIET
Org.nr: 829282062
PANTERETT TIL SAMEIET
FOR INNTIL KR.5.000.-
MED PRIORITET ETTER KR.125.000.- UTEN OPPTR.RETT
Overdragelse skal godkjennes av styret
Gjelder feste
Gjelder denne registerenheten med flere

1976/2932-3/100 URÅDIGHET TINGLYST
19.02.1976
RETTIGHETSHAVER:HØVIKSLETTA SAMEIET
Org.nr: 829282062
Overdragelse skal godkjennes av styret
OVERFØRT FRA: 3201-11/671/0/77 F
Gjelder feste
Gjelder denne registerenheten med flere

1976/2931-18/100 SEKSJONERING TINGLYST
19.02.1976
SNR: 41
FORMÅL: Bolig
SAMEIEBRØK: 1/24
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 024 SEKSJONER

2021/1331100-1/200 SAMMENSLÅING AV
EIERSEKSJONSSAMEIER TINGLYST
25.10.2021 21:00
2021/1331100-2/200 RESEKSJONERING TINGLYST
25.10.2021 21:00
SNR: 41
FORMÅL: Bolig
TILLEGSDDEL: Bygning
SAMEIEBRØK: 3/288
Endring av tilleggsdel

2022/350666-1/200 RESEKSJONERING TINGLYST
30.03.2022 21:00
SNR: 41
FORMÅL: Bolig
TILLEGSDDEL: Bygning
SAMEIEBRØK: 76/6744
For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte
matrikkelenheten.

FESTEAVTALE

Areal: 1 521 kvm, Eierform: Festet fellestomt
Areal: 3856 kvm, Eierform: Festet tomt, 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

Offentlig vann og avløp med private stikkledninger.

REGULERING

Eiendommen er regulert til bolig i reguleringsplan.

Kommuneplaner

(<https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommu>)

nenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype: Kommuneplanens arealplan
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 21.06.2023
Bestemmelser -
<https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23424/6403470.docx>
Delarealer: 15 221 m
Arealbruk: Boligbebyggelse,Nåvarende

Reguleringsplaner

(<https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommu>
nenummer=3201&planidentifikasjon=1958009)
Navn: HØVIK GÅRD
Plantype: Eldre reguleringsplan
Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 11.05.1960
Bestemmelser -
<https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8725/1958009.pdf>
Delarealer: 2 136 m
Formal Kjorevei
Delareal: 13 085 m
Formal Blokkbebyggelse

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESgjELD

kr 5 290 000,- (Prisantydning)
kr 26 988,- (Andel av fellesgjeld)

kr 5 316 988,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)
kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)
kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)
kr 825,- (Transaksjonskostnad kjøper- eierskifte garasje plass)
kr 132 900,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 5 316 988,-))

kr 134 925,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 5 451 913,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 5 461 163,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr.

12.000.000,-. Egenerklæringsskjema 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)
Innhenting av servitutter (4X 240per stk) (Kr.960)
Stylistveiledning 6/2 (Kr.1 900)
Look (Kr.3 500)
Grunnpakke eierseksjon (Kr.7 226)
Foto (Kr.3 450)
Markedspakke 1 (Kr.22 350)
Oppgjør (Kr.7 500)
Provisjon (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 5 316 988,-) (Kr.43 750)
Tilrettelegging (Kr.19 900)
Totalt kr. (Kr.126 821)

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

36-24-0029

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 bygningssakyndiges 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.

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 dekningsalg 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

王

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

DITT NYE
HJEM?



Fjordveien 82A, 1363 Høvik

Leilighet - 1.etasje



Ordernr. 15051713

 **Anticimex**

Planskissen er ikke i målestokk.

Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil. Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.



EIE har Norges mest fornøyde boligkunder*

Eiendomsmeglere 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







家和萬事興





















































































62

6













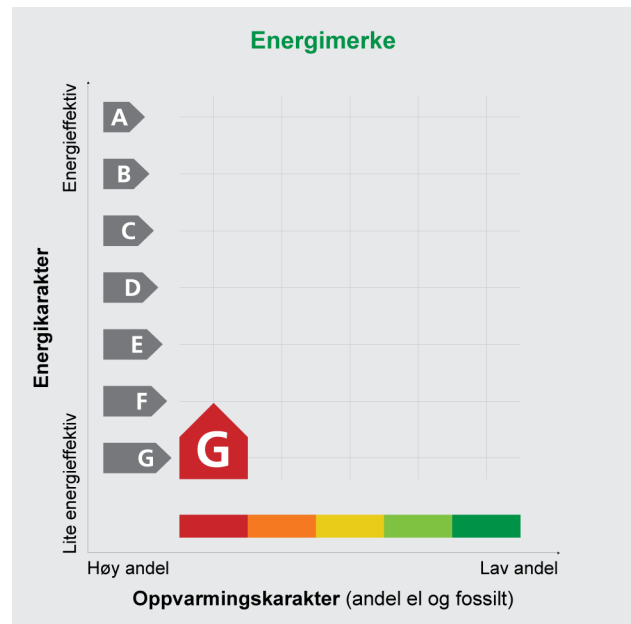


INFORMASJON & DOKUMENTER



Adresse	Fjordveien 82A
Postnr	1363
Sted	HØVIK
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	11
Bnr.	672
Seksjonsnr.	5
Festenr.	
Bygn. nr.	6688837
Bolignr.	H0102
Merkenr.	A2018-881610
Dato	06.05.2018

Innmeldt av Jan Mathisen



Energiatesten er bekreftet og offisiell. Bygningens eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

Målt energibruk: 14 897 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

14 897 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

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)

- Montere tetningslister
- Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom
- Utskifting av vindu
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

- Tetting av luftlekkasjer
- Etterisolering av yttervegg
- Termografering og tetthetsprøving

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

Registrering: Attest utstedt med enkel registrering.

Bygningskategori: Boligblokker

Bygningstype: Leilighet

Byggeår: 1962

Bygningsmateriale: Betong

BRA: 77

Ant. etg. med oppv. BRA: 1

Detaljert vegger: Nei

Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisitet

Ventilasjon: Kun naturlig

Detaljerings varmesystem: Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste:

Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Fjordveien 82A

Postnr/Sted: 1363 HØVIK

Leilighetsnummer:

Bolignr: H0102

Dato: 06.05.2018 12:48:06

Energimerkenummer: A2018-881610

Ansvarlig for energiattesten: Karen Erika Mathisen

Energimerking er utført av: Jan Mathisen

Gnr: 11

Bnr: 672

Seksjonsnr: 5

Festenr:

Byggnr: 6688837

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m²K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 6: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 7: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 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.

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Fjordveien 82A
1363 Høvik
Gnr./Bnr.: 11/671
Seksjonsnr. : 41
Bærum kommune

Areal

Leilighet
Bruksareal: 98 m²

Totalt bruksareal (BRA): 98 m²

Befaring

Befaringsdato: 02.02.2024

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: John O. Ljungblom

Mobil: 40645987

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 trafikklysets 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	02.02.2024
Referansenummer	15051713
Meglerforetakets oppdragsnummer	36-24-0029
Hjemmelshaver/selger	Xiaoyun Shen/Qifeng Wang
Bygningssakkyndig inspektør	John O. Ljungblom
Tilstede på befaringen	Xiaoyun Shen/Qifeng Wang
Utvendige snødekte flater	Ja
Utetemperatur	3 °C
Rapportdato	04.02.2024 16:30

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Fjordveien 82A
Postnummer/sted	1363 Høvik
Kommune	3201 - Bærum
Gnr./Bnr.:	11/671
Seksjonsnr.	41
Borettslag / Sameie	Høvik Sameie
Tomt	Eiet tomt: 15221 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1962		

Byggemåte

Selveierleilighet i Sameiet Høviksletta på Høvik, Bærum kommune. Sameiet har felles tomteareal opparbeidet med blandt annet asfalterte internveier, sykkelstativer, sittebenker, plenarealer og diverse beplantning.

Boligbygg over 4 etasjer samt kjelleretasje. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur og bærende vegger teglstein/murkonstruksjoner. Etasjeskillere av betongkonstruksjoner. Yttervegger av i hovedsak teglstein. Tak av trekonstruksjoner tekket med takstein/takplater (taket er ikke besiktiget). Leiligheten har entrédør i treverk med kikkehull. Brannklasse B30 og lydklasse 40dB. Vinduer og balkongdør med to-lags glass og karmen/rammer av treverk fra omkring 1991/1992. . Oppvarming med elektrisiet.

Leilighet beliggende i byggets 1.etasje.

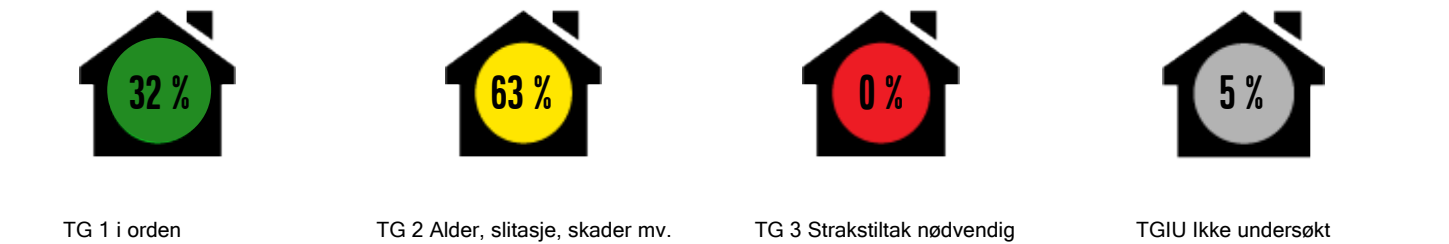
Adkomst via felles trappegang med callinganlegg.

Leiligheten består av hall, bad, stue, kjøkken og to soverom.

Utgang fra stue til vestvendt balkong.

Leiligheten disponerer to boder i kjelleretasje og en garasjeplass i garasjerekke.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablommessig prisanslag
Våtrom - Bad med tilkomst fra hall.		Helhetsvurdering	8	Kr over 300 000
Kjøkken		Helhetsvurdering	9	
Øvrige rom		Overflater vegger	9	
		Overflater gulv	9	
		Innerdører	9	
Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)		Skorsteiner inne i boligen	9	
		Ildsteder inne i boligen	9	
Etasjeskiller - 1.etasje		Skjevhetmåling	10	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Varmtvannsbereider (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	10	
		Hovedstoppekran	10	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	11	
Dører og vinduer		Vinduer	12	
		Dører	12	
Balkonger, terrasser, veranda etc		Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	12	

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 byggteknisk 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 befaringsstidspunktet.

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.

Arealer

Kvadratmeter bruksareal (BRA) Leilighet

Leilighet	Bruksareal (BRA)			TBA
Etasje	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	Terrasse- og balkongareal
1.etasje	76			6
Garasje i rekke		13		
Kjelleretasje		9		
SUM	76	22		6

Total bruksareal (BRA)	98
------------------------	----

Kommentar til areal

Balkong med utgang fra stue er oppmålt til 6 m2 (TBA).

Leiligheten disponerer to boder merket 102 i kjelleretasje med tilkomst fra felles bodområde. Bodene er oppmålt til 3m2 og 6m2 (BRA-e)

Garasjeplass i rekke på 13m2 (BRA-e) med adkomst fra felles oppkjørsel og tilkomst via privat elektrisk port. Garasjeplassen er oppmålt etter skjønn selv om garasjen er innvendig åpen mellom plassene og ikke oppdelt med fysiske vegger.

Leiligheten inneholder 76 m2 P-ROM og 0 m2 S-ROM.

Rapport

Våtrom - Bad med tilkomst fra hall.

Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Nedsenket himling med malt trepanel og innfelte downlights. Vegghengt servantskap med skuffer og ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Innmurt speil og stikkontakter på vegg over servant. Innmurt badekar med blandebatteri tilkoblet hånddusj. Gulvstående toalett. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekksventilasjon med fraluftsventil plassert på vegg. Vannrør av kobber. Avløpsrør av plast tilkoblet avløpsrør av jern/soil.



TG 3

Helhetsvurdering

TG 3 er valgt på hele våtrommet på grunn av høy alder og/eller slitasjegrad. Det er blant annet registrert følgende avvik:

- Tettesjiktet er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. Utførelsen med hensyn til bruk av slukmansjett og tettesjikt er uoversiktlig. Fukt i konstruksjon kan ikke utelukkes.
- Grunnet innmurt badekar så er det ikke mulig å verifisere utførelse mtp eventuelt sluk eller gjennomføring av avløp under badekar. Dette kan ha betydning for rommets fukt og lekkasjesikkerhet.
- Det er sprekker i gulv mellom badekar og sluk. Kan skyldes utettheter i tettesjikt. Bakenforliggende skader kan ikke utelukkes.
- Vann og avløpsrør er vurdert til å ha en alder som tilsier at gjenværende restlevetid er usikker. En eventuell lekkasje vil kunne føre til følgeskader.
- Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 14 mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
- Naturlig ventilasjon og ikke mekanisk avtrekk. Redusert luftutskiftning.
- Det registreres missfargninger/svertesopp på flisfuger/mykfuger.

Det er ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking grunnet våtsonens plassering og vegger av mur/betong. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent, men det ble utført et overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument.

Det ble oppdaget negative avvikende forhold som kan tolkes til fukt i konstruksjonen ved overflatesøk med egnet instrument Protimeter MMS3 ved gulv rundt sluk på gulv samt på vegg. Indikasjonssøk ble utført med samme instrument på gulv ved vaskemaskinog vegg ved område utenfor dusjsone.

Fornyng/oppgradering av våtrommet må påregnes for å gjøre rommet fukt og lekkasjesikkert.
Sjablongmessig prisanslag gjelder total oppgradering.
Sjablongmessig prisanslag: kr over 300 000

Kjøkken

Kjøkken med dobbeldører med innfelt glassfelt mot stue. Kjøkkeninnredning fra eldre ukjent årstall. Benkeplater av laminat. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps armatur. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap. Benkeskapsbelysning og stikkontakter under overskap. Frittstående kjøleskap med frysedel. Komfyr og mikroovn i høyskap. Oppvaskmaskin under benk. Nedfelt keramisk platetopp. Ventilator i overskap. Vannrør av kobber og avløpsrør av plast tilkoblet avløpsrør av jern/soil.

 TG 2	Helhetsvurdering	TG 2 er valgt på grunn av kjøkkenets alder med tanke på innredninger, overflater, røropplegg samt andre installasjoner. Utskifting/oppgradering av innredning, gulv og veggflater kan vurderes. -Støvkondens påvist ved hinling. Indikerer kuldebru og/eller dårlig isolasjon. Eksakt årsak er sammensatt. -Gulv bærer preg av alder/slitasje. Varmtvannsbereder har ukjent alder og tilstand og er plassert i hjørneskap uten tilkomst, se kommentar ved elektrisk. -Vann og avløpsrør har en alder som tilsier at gjenværende restlevetid er usikker. -Fronter til kjøkken bærer stedvis preg av slitasje. -Svertesopp påvist på flisfuger/mykfuger.
---	------------------	--

Øvrige rom

Gulvflater belagt med parkett. Veggflater med slette malte flater. Himlingsflater med slette malte flater. Slette malte innerdører og dører med innfelt glassfelt mellom kjøkken - stue samt hall - stue og hall - kjøkken. Garderobeskap på hall og soverom 1.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater himling - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)	
 TG 2	Overflater vegger	TG2 gjelder: Veggene ved hall bærer preg av slitasje. Overflatebehandling kan vurderes.
	Overflater gulv	Gulvene bærer preg av alder/slitasje. Oppgraderinger kan vurderes.
	Innerdører	Dører og karmen bærer preg av alder/slitasje. Oppgraderinger/overflatebehandling kan vurderes.

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

Skorsteinen er fra byggeår. Det er en teglstainspipe. Peis på stue.

 TG 2	Skorsteiner inne i boligen	Skorsteinen har en alder som tilsier at gjenværende restlevetid er usikker. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales for å vurdere eventuelle behov for tiltak og oppgraderinger.
	Ildsteder inne i boligen	Ildstedet har i følge selger ikke vært brukt av dem. Det vurderes avstand fra ildsted til brennbart materiale synes være for liten fra bakkant av peis til gulv, og dermed i utgangspunktet forskriftsstridig. Dersom ildsted vurderes å bli tatt i bruk så bør det påregnes brannteknisk undersøkelse av fagpersonell.

Etasjeskiller - 1.etasje

Etasjeskille av betong.
Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: Hall og stue i motsatt retning.

 TG 2	Skjevhetsmåling	Det er registrert målbare skjevheter ved stue. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt over en lengde på 2,0 meter var 12mm. Årsaken til skjevhetene er ikke vurdert nærmere under befaringstidspunktet. Oppgraderinger kan vurderes ved behov for tiltak. For øvrig ingen merknader ved det andre rommet som ble målt.
---	-----------------	---

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

Vannrør av kobber. Avløpsrør av plast tilkoblet avløpsrør av jern/soil. Varmtvannsbereder av ukjent størrelse og alder plassert i benkeskap på kjøkken. Stoppekran plassert på tilførselrør bak toalett. Oppvarming med elektrisitet. Naturlig ventilasjon med fraluftsventil på bad.

 TG 2	Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	TG2 er valgt på grunn av ukjent alder og tilstand. Det kan ikke utelukkes behov for reparasjoner/utskiftning. Se kommentar under elektrisk. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak og oppgraderinger kan iverksettes ved behov.
	Hovedstoppekran	Stoppekran er av eldre type. Gjenværende restlevetid er usikker. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
 TGIU	Stakeluke	Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige plasser i boligen. Det er målt fra 2,30 meter takhøyde ved bad og opptill 2,50 meter takhøyde ved hall.

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med automatsikringer er plassert på vegg i 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: Ja, tegn til varmgang med hevelse på stikk til varmtvannsbereder
Er det synlig tegn på termiske skader: Nei
Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei

Selgers opplysninger:
Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Byggeår
Foreligger det eltilsynsrapport fra de siste fem år: Ja
Forekommer det at sikringer løses ut: Noen ganger ved bruk av mange stikk på kjøkken
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja
Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei
Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja

 TG 2	Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 1999. Eldre deler av anlegget mangler dokumentasjon.
		Huseier opplyser at sikringer løses ut ved høyt forbruk på kjøkken.
		Varmtvannsbereder er koblet med stikkontakt og viser tegn til varmgang. Varmtvannsbereder må grunnet dette vurderes direktekoblet.
		Det foreligger kontroll fra det lokale el-tilsynet nyere enn fem år. Denne legges til grunn for vurderingen av det elektriske anlegget i denne rapporten.
		Med bakgrunn i de registrerte avvik må det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Brann

Leiligheten har røykvarsler og brannslukningsutstyr.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
	Brannslukkingsutstyr - Røykvarslere - Rømningsveier - Brannskiller

Dører og vinduer

Entrédør i treverk med kikkehull. Brannklasse B30 og lydklasse 40dB. Vinduer og balkongdør med to-lags glass og karmen/rammer av treverk fra omkring 1991/1992.

 TG 2	Vinduer	Vinduer er av eldre dato og har behov for oppgraderinger/ overflatebehandling. Det bør forventes høyere varmetap og lydgjennomtrenging 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	Balkongdør er av eldre dato og har behov for oppgraderinger/ overflatebehandling. Det bør forventes høyere varmetap og lydgjennomtrenging fra denne døren sammenlignet med dører fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på dører hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue til vestvendt balkong. Gulvoverflate av malt betong med rekkverk av pusset og malt mur med blomsterkasser. Rekkverkshøyde er målt til 100 cm. Stikkontakt og markise.

 TG 2	Utragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	Det registreres oppsprekking i malt belegg på balkong. Oppgraderinger kan vurderes ved behov for tiltak.
---	--	--

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Samsvarserklæring er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Fremlagt dokumentasjon på avsluttet el-tilsyn, datert 31.8.2023.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt. Signert og datert: 29.1.2024.

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 bygningsskader, 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 varmtvannsbereder 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 lekk. 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 opplekede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder. Er rapporten eldre skal den bygningssakkyndige kontaktes for å lage en ny rapport eller oppdatere den opprinnelige.

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 komplekse 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, innneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, 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, varmepumper, 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.

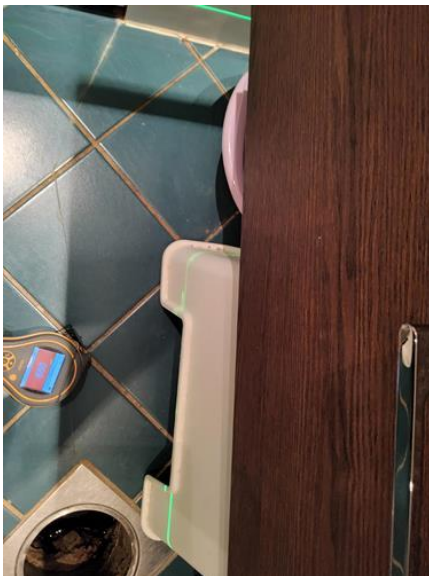
Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget 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.



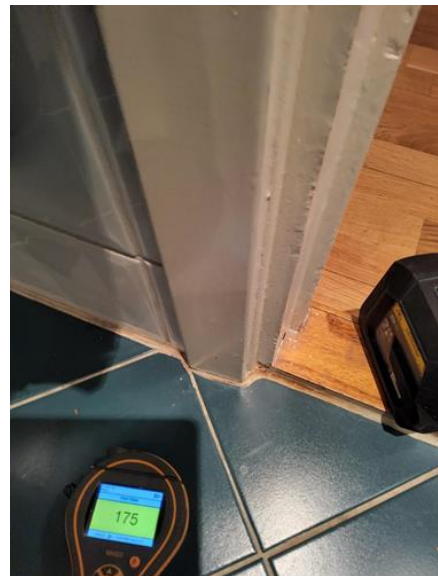
Elektrisk anlegg - [Sikringskap]



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk bad]



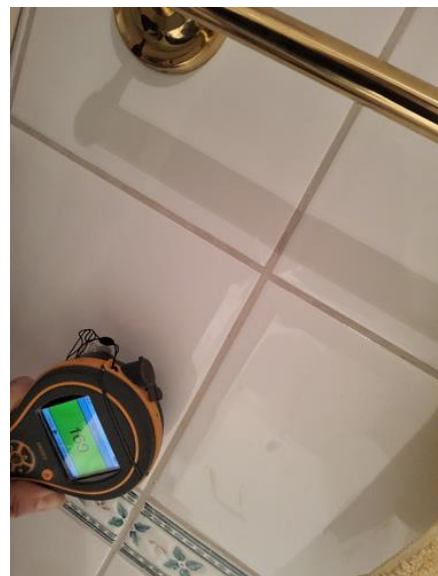
Fukt i tilliggende konstruksjoner - [Fuktsøk gulv bad med utslag og sprekker i gulvfliser]



Fukt i tilliggende konstruksjoner - [Referanse fuktsøk gulv på bad]



Fukt i tilliggende konstruksjoner - [Fuktsøk vegg bad med utslag]



Fukt i tilliggende konstruksjoner - [Referanse fuktsøk vegg på bad]

Tj. 82A



Kartverket

EIE SANDVIKA
KINOVEIEN 9A
1337 SANDVIKA

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 36-24-0029 (Marketa Nigg)
Vår referanse: 3394761/23257267
Bestilling: C3 2024-02-08 (2) 152

Dato
08.02.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
350666	200	30.3.2022	RESEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3201 BÆRUM	11	671	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. 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. Kundensenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 613608484
Vedlegg: Nei

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
987760338	GEODATA	Postboks 700, 1304 SANDVIKA

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato / Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
150552	LYSKO ANNI WANDA	H0202	FJORDVEIEN 82 A, 1363 HØVIK
240877	UDOVENKO SERGEI	H0102	SKOGSTUVEIEN 14 B, 1363 HØVIK
090558	HOLST ELLEN K GREFSTAD	H0201	SKOGSTUVEIEN 16 A, 1363 HØVIK
140165	LILLEHAGEN ARVE	H0101	SKOGSTUVEIEN 18 B, 1363 HØVIK
060574	LILLETHUN MAY BRITT	H0402	FJORDVEIEN 84 C, 1363 HØVIK

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
3024	11	671

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkeloven § 24



Dok 5707992

Søknad om reseksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn <i>Bærum</i>	Kommunens adresse <i>Postboks 700, 1304 Sandvika</i>	Kontaktperson <i>Kari Korsmo</i>

1. Opplysninger om innsenderen			
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være eierne av de seksjonene som omfattes av reseksjoneringen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra disse. Det kan også være styret.			
Navn <i>Ellen Kristine Grefstad Holst</i>	Fødselsnr./Org.nr. <i>09055849606</i>	Sameiets org.nr.	Telefonnummer <i>91837983</i>
Adresse <i>Skogstuveien 16</i>	Postnummer <i>1363</i>	Poststed <i>Høvik</i>	

2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunenr. <i>3024</i>	Kommunens navn <i>Bærum</i>	Gårdsnr. <i>11</i>	Bruksnr. <i>671</i>	Festenr.

3. Hvem eier seksjonene som skal endres? (Hjemmelshaver(e))			
Seksjons-nummer	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Dagens eierandel (oppgis som brøk)
		SE VEDLEGG 1: Hjemmelshavere i sameiet Høviksletta	

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom)			
Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme. Dersom flere enn ti seksjoner skal endres, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.			
Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
1	B	86	B
2	B	86	B
3	B	86	B
4	B	86	B
5	B	86	B
6	B	86	B
7	B	86	B
8	B	86	B
9	B	86	B
10	B	86	B
		Nevner = 6744	

Dato <i>22.12.2021</i>	Innsenderens underskrift <i>Ellen Kristine Grefstad Holst</i>
---------------------------	--

8. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- ☒ Hver boligseksjon også etter reseksjoneringen er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller
- ☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller
- ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

9. Vedlegg som skal følge søknaden

- Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket
- Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal
- Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene.
- Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler
- Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon.
- Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at seksjonen(e) ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
- Samtykke fra bank/pantlender
- Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier
- Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

10. Innsendte plantegninger

- ☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

11. Underskrifter

Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver

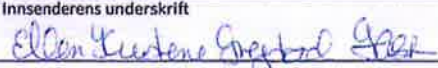
Dato

Innsenderens underskrift

22.12.2021



4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom), fortsettelse			
Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme.			
Seksjonsnummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Samelebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i samelet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
11	B	86	B
12	B	86	B
13	B	86	B
14	B	86	B
15	B	86	B
16	B	86	B
17	B	86	B
18	B	86	B
19	B	86	B
20	B	86	B
21	B	86	B
22	B	86	B
23	B	86	B
24	B	86	B
25	B	86	B
26	B	86	B
27	B	86	B
28	B	86	B
29	B	86	B
30	B	86	B
31	B	86	B
32	B	86	B
33	B	86	B
34	B	86	B
35	B	86	B
36	B	86	B
37	B	76	B
38	B	76	B
39	B	76	B
40	B	76	B
41	B	76	B
42	B	76	B
43	B	76	B
44	B	76	B
		Nevner = 6744	

Dato 22.12.2021	Innsenderens underskrift 
--------------------	---

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom), fortsettelse			
Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme.			
Seksjonsnummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Samelebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i samelet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
45	B	76	B
46	B	76	B
47	B	76	B
48	B	76	B
49	B	76	B
50	B	76	B
51	B	76	B
52	B	76	B
53	B	76	B
54	B	76	B
55	B	76	B
56	B	76	B
57	B	76	B
58	B	76	B
59	B	76	B
60	B	76	B
61	B	76	B
62	B	76	B
63	B	76	B
64	B	76	B
65	B	76	B
66	B	76	B
67	B	76	B
68	B	76	B
69	B	76	B
70	B	76	B
71	B	76	B
72	B	76	B
73	B	76	B
74	B	76	B
75	B	76	B
76	B	76	B
77	B	76	B
78	B	76	B
		Nevner = 6744	

Dato 22.12.2021	Innsenderens underskrift Ellen Grethe Gjengedal Gjengedal
--------------------	--



Oppdatert liste hjemmelshavere

VEDLEGG 1; Hjemmelshavere i sameiet Høviksletta

Gnr	Bnr	Snr	Bolignummer	Bolignummer i	Boligadresse	Postnummer	Rolle	For og mellomnavn	Eiternavn
11	671	1	H0101		Skogstuvølen 14 1363		Eier	Annelise	Svalesen
11	671	2	H0201		Skogstuvølen 14 1363		Eier	Endre Koch	Aslaksen
11	671	3	H0301		Skogstuvølen 14 1363		Eier	Kristin Harlem	Myklebust
11	671	4	H0102		Skogstuvølen 14 1363		Eier	Sergei	Udovenko
11	671	4	H0102		Skogstuvølen 14 1363		Eier	Oksana	Udovenko
11	671	5	H0202		Skogstuvølen 14 1363		Eier	Eva	Vennemo
11	671	6	H0302		Skogstuvølen 14 1363		Eier	Ellen Cecilie	Pedersen
11	671	7	H0101		Skogstuvølen 14 1363		Eier	Mona Løke	Schmidt
11	671	7	H0101		Skogstuvølen 14 1363		Eier	Tarjei	Åshelm
11	671	8	H0201		Skogstuvølen 14 1363		Eier	Leif Espen Middelthon	Klær
11	671	8	H0201		Skogstuvølen 14 1363		Eier	Julia	Klær
11	671	9	H0301		Skogstuvølen 14 1363		Eier	Erik	Stenberg
11	671	10	H0102		Skogstuvølen 14 1363		Eier	Bente	Tullander
11	671	10	H0102		Skogstuvølen 14 1363		Eier	Bengt	Tullander
11	671	11	H0202		Skogstuvølen 14 1363		Eier	Anne Lise	Jøssang
11	671	12	H0302		Skogstuvølen 14 1363		Eier	Anne-Rikke	Lia
11	671	13	H0101		Skogstuvølen 18 1363		Eier	Arve	Lillehagen
11	671	13	H0101		Skogstuvølen 18 1363		Eier	Maria Delsy	Rise
11	671	14	H0201		Skogstuvølen 18 1363		Eier	Berit	Wolther
11	671	15	H0301		Skogstuvølen 18 1363		Eier	Astrid	Remme
11	671	16	H0102		Skogstuvølen 18 1363		Eier	Mona Elisabeth	Berntsen
11	671	17	H0202		Skogstuvølen 18 1363		Eier	Bergfjot Margrethe	Nilsen
11	671	18	H0302		Skogstuvølen 18 1363		Eier	Harald	Horne
11	671	19	H0101		Skogstuvølen 18 1363		Eier	Anna	Silyakova
11	671	19	H0101		Skogstuvølen 18 1363		Eier	Alexey	Pavlov
11	671	20	H0201		Skogstuvølen 18 1363		Eier	Ole Mikkel	Sjæle
11	671	20	H0201		Skogstuvølen 18 1363		Eier	Mira Anneli	Sjæle
11	671	21	H0301		Skogstuvølen 18 1363		Eier	Hans Hermann	Goffeng
11	671	21	H0301		Skogstuvølen 18 1363		Eier	Aslaug	Goffeng
11	671	21	H0301		Skogstuvølen 18 1363		Eier	Geir Albert	Goffeng
11	671	21	H0301		Skogstuvølen 18 1363		Eier	Gunnhild	Goffeng
11	671	21	H0301		Skogstuvølen 18 1363		Eier	Magne	Goffeng
11	671	21	H0301		Skogstuvølen 18 1363		Eier	Reidar	Goffeng
11	671	21	H0301		Skogstuvølen 18 1363		Eier	Sigrd Strand	Goffeng
11	671	22	H0102		Skogstuvølen 18 1363		Eier	Celine	Chapelier
11	671	23	H0202		Skogstuvølen 18 1363		Eier	Marit	Verrall
11	671	24	H0302		Skogstuvølen 18 1363		Eier	Frank J.	Hille
11	671	24	H0302		Skogstuvølen 18 1363		Eier	Inger-Johanne	Lindvedt
11	671	25	H0101		Skogstuvølen 16 1363		Eier	Berit	Austveg
11	671	26	H0201		Skogstuvølen 16 1363		Eier	Li	Zhang
11	671	27	H0301		Skogstuvølen 16 1363		Eier	Made Jaya	Mulizwan
11	671	27	H0301		Skogstuvølen 16 1363		Eier	Dewintha	Kania
11	671	28	H0102		Skogstuvølen 16 1363		Eier	Brita Elisabeth	Berge
11	671	29	H0202		Skogstuvølen 16 1363		Eier	Bente	Bergstrøm
11	671	30	H0302		Skogstuvølen 16 1363		Eier	Rune	Siland
11	671	31	H0101		Skogstuvølen 16 1363		Eier	Julie	Palmer
11	671	32	H0201		Skogstuvølen 16 1363		Eier	Ellen Kristine Grefstad	Holst
11	671	33	H0301		Skogstuvølen 16 1363		Eier	Rikke	Eriksrud
11	671	34	H0102		Skogstuvølen 16 1363		Eier	Bjerg Walter	Fremstad
11	671	35	H0202		Skogstuvølen 16 1363		Eier	Ingrid Josefina	Hognestad
11	671	35	H0202		Skogstuvølen 16 1363		Eier	Einar	Hognestad
11	671	36	H0302		Skogstuvølen 16 1363		Eier	Nadia	Wagner
11	671	37	H0101		Fjordvølen 82 A 1363		Eier	Dejan	Adkovic
11	671	37	H0101		Fjordvølen 82 A 1363		Eier	Jovana	Adkovic
11	671	38	H0201		Fjordvølen 82 A 1363		Eier	Verika Hagen	Berge
11	671	39	H0301		Fjordvølen 82 A 1363		Eier	Trine	Andersen
11	671	40	H0401		Fjordvølen 82 A 1363		Eier	Ingrid Cecilie	Jensen
11	671	41	H0102		Fjordvølen 82 A 1363		Eier	Qifeng	Wang

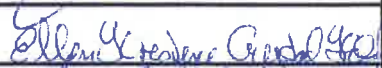
11	671	41	H0102	Fjordveien 82 A 1363	Eier	Xiaoyun	Shen
11	671	42	H0202	Fjordveien 82 A 1363	Eier	Anni	Lysko
11	671	43	H0302	Fjordveien 82 A 1363	Eier	Gunn Beate	Pladsen
11	671	43	H0302	Fjordveien 82 A 1363	Eier	Heldi Helen	Lindberg
11	671	44	H0402	Fjordveien 82 A 1363	Eier	Elizabeth	Willgoths
11	671	45	H0101	Fjordveien 82 B 1363	Eier	Anny	Relersen
11	671	46	H0201	Fjordveien 82 B 1363	Eier	Eva Elisabeth	Riese
11	671	47	H0301	Fjordveien 82 B 1363	Eier	Randi	Imerstund
11	671	48	H0401	Fjordveien 82 B 1363	Eier	Trine	Sande
11	671	49	H0102	Fjordveien 82 B 1363	Eier	Tom Olaf	Bakke
11	671	50	H0202	Fjordveien 82 B 1363	Eier	Arne Roger	Hole
11	671	51	H0302	Fjordveien 82 B 1363	Eier	Endre	Moen
11	671	52	H0402	Fjordveien 82 B 1363	Eier	Ese S.	Barth
11	671	53	H0101	Fjordveien 82 C 1363	Eier	Michelle	Hoel
11	671	53	H0101	Fjordveien 82 C 1363	Eier	Jørgen	Melgaard
11	671	54	H0201	Fjordveien 82 C 1363	Eier	Willem Noble	Stobolt
11	671	55	H0301	Fjordveien 82 C 1363	Eier	Ina Alexandra	Toverud
11	671	56	H0401	Fjordveien 82 C 1363	Eier	Gina	Gjerøyen
11	671	57	H0102	Fjordveien 82 C 1363	Eier	Frode	Johannessen
11	671	57	H0102	Fjordveien 82 C 1363	Eier	Pia	Kristensen
11	671	58	H0202	Fjordveien 82 C 1363	Eier	Ela	Rothke
11	671	59	H0302	Fjordveien 82 C 1363	Eier	Shengjun	Zhang
11	671	59	H0302	Fjordveien 82 C 1363	Eier	Hulming	Zeng
11	671	60	H0402	Fjordveien 82 C 1363	Eier	Kirsten Miranda Been	Dahl
11	671	61	H0101	Fjordveien 84 A 1363	Eier	Bjørn	Wensberg
11	671	62	H0201	Fjordveien 84 A 1363	Eier	Johnny	Hammer
11	671	63	H0301	Fjordveien 84 A 1363	Eier	Christine	Hesselberg
11	671	64	H0401	Fjordveien 84 A 1363	Eier	Rolf	Sørensen
11	671	65	H0102	Fjordveien 84 A 1363	Eier	Binne	Thoresen
11	671	66	H0202	Fjordveien 84 A 1363	Eier	Torgeir	Ratmark
11	671	67	H0302	Fjordveien 84 A 1363	Eier	Thea	Juel
11	671	68	H0402	Fjordveien 84 A 1363	Eier	Eli Carina	Frøysa
11	671	69	H0101	Fjordveien 84 B 1363	Eier	Turid	Martinsen
11	671	70	H0201	Fjordveien 84 B 1363	Eier	Stefanie	Jensen
11	671	71	H0301	Fjordveien 84 B 1363	Eier	Eivind Herman	Haugan
11	671	71	H0301	Fjordveien 84 B 1363	Eier	Max Henrik	Haugan
11	671	72	H0401	Fjordveien 84 B 1363	Eier	Per Henning Braathen	Gaardbo
11	671	73	H0102	Fjordveien 84 B 1363	Eier	Erik	Schmidt
11	671	74	H0202	Fjordveien 84 B 1363	Eier	Vibeke Falck Sanden	Kløve
11	671	75	H0302	Fjordveien 84 B 1363	Eier	Pia Sofie	Walke
11	671	76	H0402	Fjordveien 84 B 1363	Eier	Ludvig Ferdinand Bakke	Gundersen
11	671	77	H0101	Fjordveien 84 C 1363	Eier	Siri Kipland	Sundaker
11	671	77	H0101	Fjordveien 84 C 1363	Eier	Anne Kipland	Sundaker
11	671	78	H0201	Fjordveien 84 C 1363	Eier	Gerd	Fagervoll
11	671	79	H0301	Fjordveien 84 C 1363	Eier	Ingun	Solberg
11	671	80	H0401	Fjordveien 84 C 1363	Eier	Astri	Been
11	671	81	H0102	Fjordveien 84 C 1363	Eier	Trine-Lise	Varkold
11	671	82	H0202	Fjordveien 84 C 1363	Eier	Svein Bråten	Stig
11	671	82	H0202	Fjordveien 84 C 1363	Eier	Kirsten Åsheim	Stig
11	671	83	H0302	Fjordveien 84 C 1363	Eier	Zahra	Bayati
11	671	83	H0302	Fjordveien 84 C 1363	Eier	Mohammadreza	Sohtzadehabyaneh
11	671	84	H0402	Fjordveien 84 C 1363	Eier	May Britt	Lillethun

Pak 5707991

b

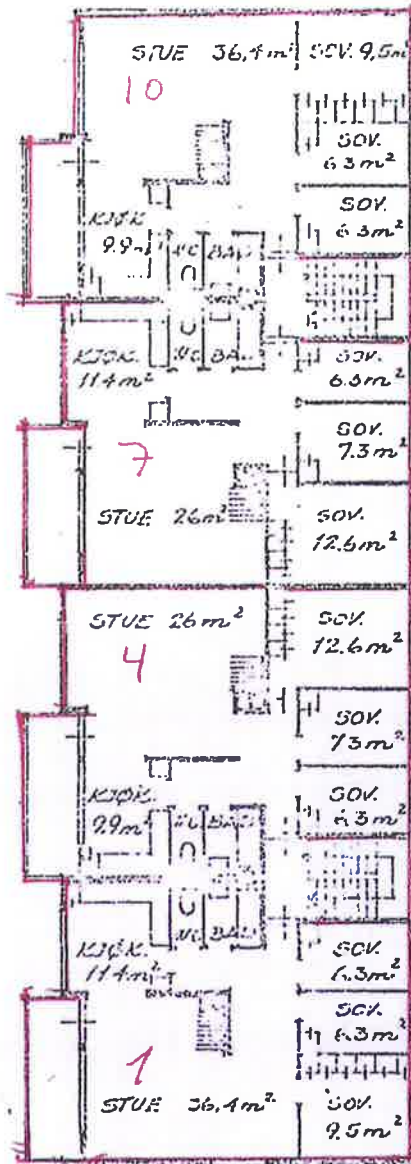
orgnr. 921 087 300

VEDLEGG 2: Signaturer til styret i sameiet Høviksletta

Navn	Funksjon i sameiet	Fulmektiges fødselsnummer	Signatur
Sergel Udovenko	Styremedlem		
Ellen Kristine Grefstad Holst	Styreleder		
Arve Lillehagen	Styremedlem		
Annie Wanda Lysko	Styremedlem		
May Britt Lillethun	Styremedlem		

Dok 5708001

G.NR. 41 DE.NR. 671 i BYGNUM,
SKOGSTUVEIEN NR. 11



1. ETASJE	2. ETASJE	3. ETASJE	
104	204	304	LEILIGHETSNUMMER
103	203	303	
102	202	302	
101	201	301	
			TALLENE

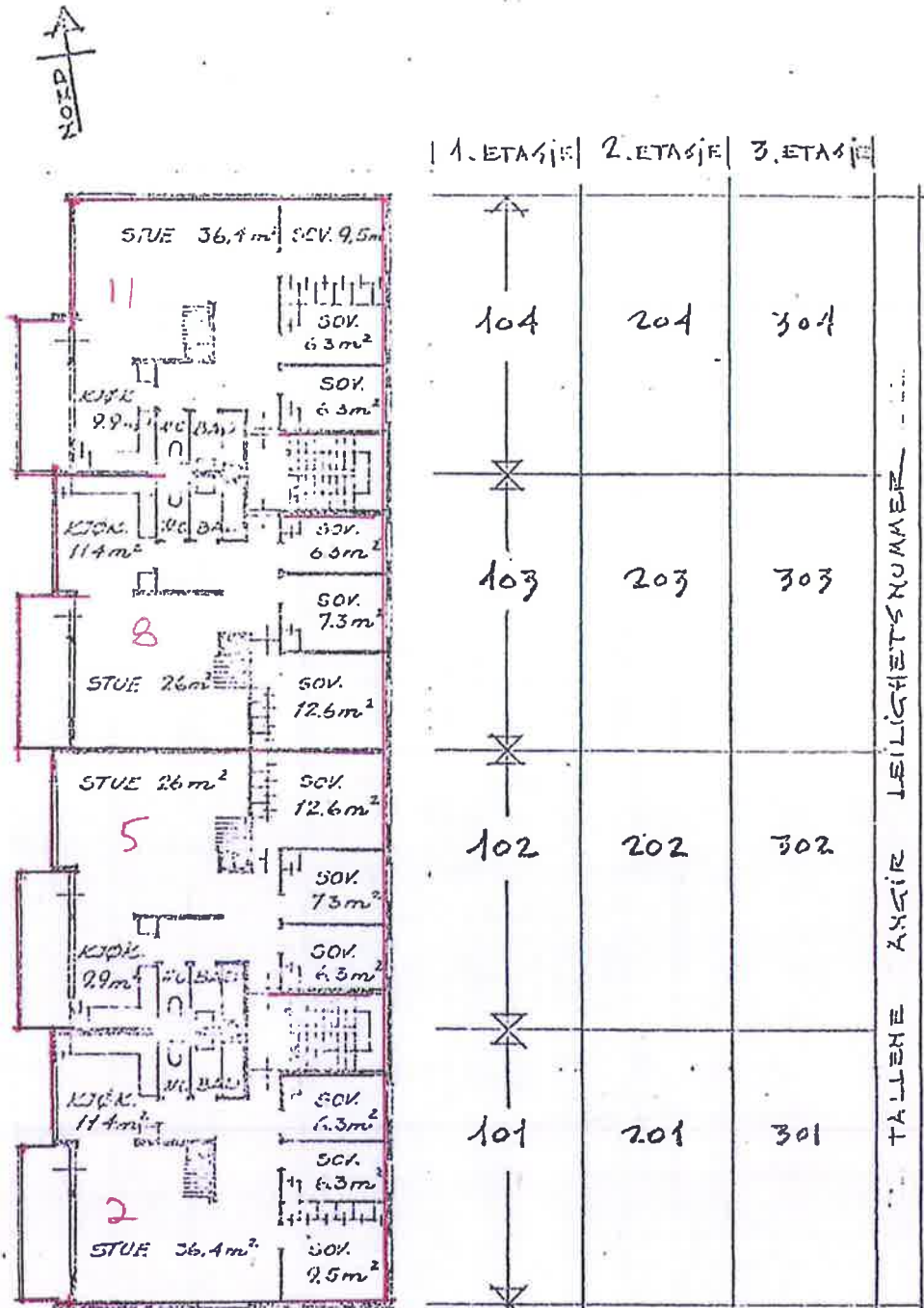
ETASJEPLAN

MÅL 1:200

1. etg.

Dok 5707978

G.NR. 41 BR.NR. 671 i BYGNUM.
SKOGSTUVEIEN NR. 11

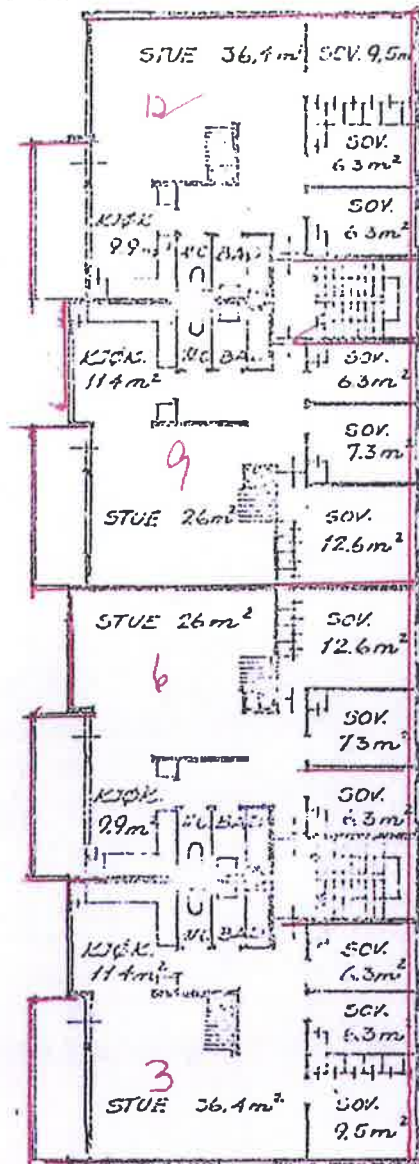


ETASJEPLAN
MÅL 1:200

2. etg.

Dok 5707983

G.NR. 41 DIS.NR. 671 i BYGNUM.
SKOGSTUVEIEN NR. 14



1. ETASJE | 2. ETASJE | 3. ETASJE

104	204	304
103	203	303
102	202	302
101	201	301

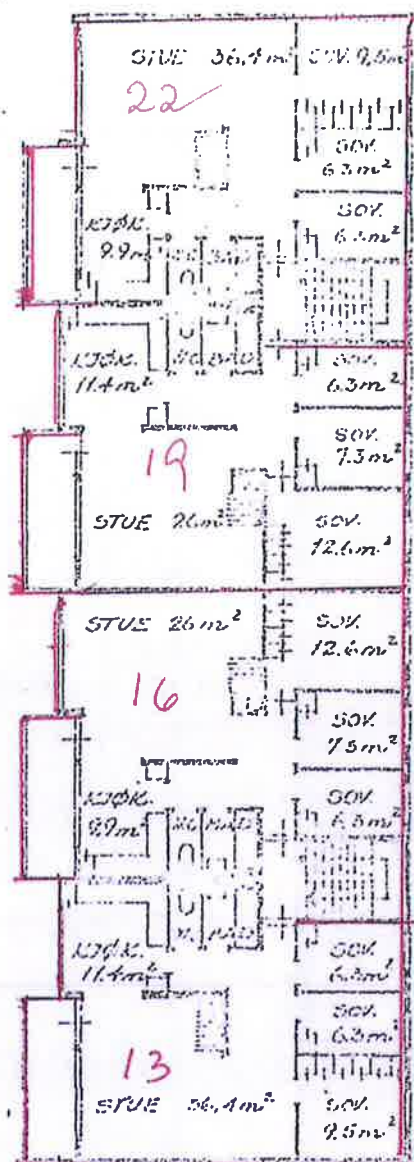
LEILIGHETSNUMMER

ETASJEPLAN
MÅL 1:200

3 set

Dok 5708002.

G.NR. 11 BR.NR. ~~670~~⁶⁷¹ i BILDRA.
SKOGSTUVEIEN NR. 16



1. ETASJE | 2. ETASJE | 3. ETASJE

101	201	301
103	203	303
102	202	302
101	201	301

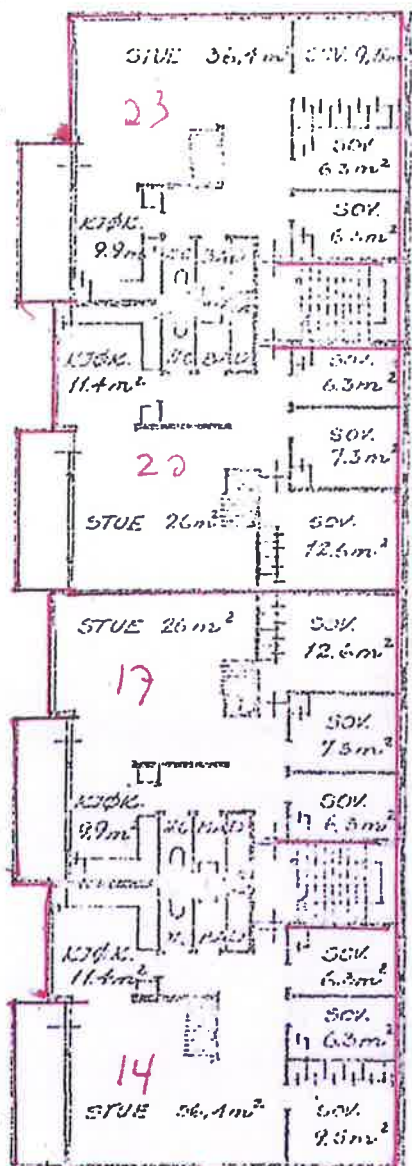
LEILIGHETSNUMMER

ETASJIEPLAN
MÅL 1:200

1. etg.

Dolc 5703479

G.H.E. 11 BR.H.E. ~~170~~ i MEDUA.
SKOGSTUVEN H.E. 16



1. ETAGE	2. ETAGE	3. ETAGE	
104	204	304	
103	203	303	
102	202	302	
101	201	301	

LEILIGHEITSNUMMER

ANSICHT

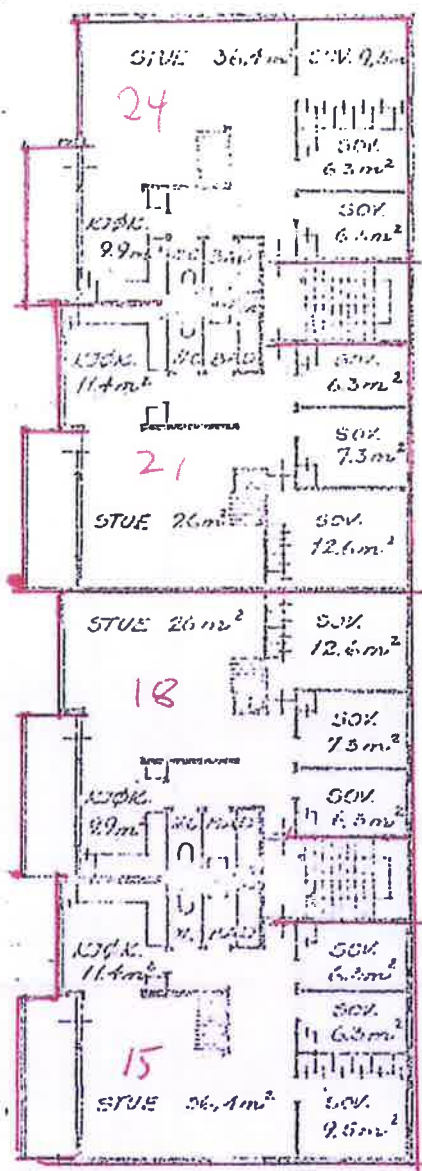
TAFEL

ETA S JEF LAN
-MIL 1:200

2. $e \rightarrow$

Dok 5707984

G.NR. 11 B.NR. ~~670~~⁶⁷¹ i BILDRA.
SKOGSTUVEIEN NR. 16



1. ETASJE | 2. ETASJE | 3. ETASJE

104	204	304
103	203	303
102	202	302
101	201	301

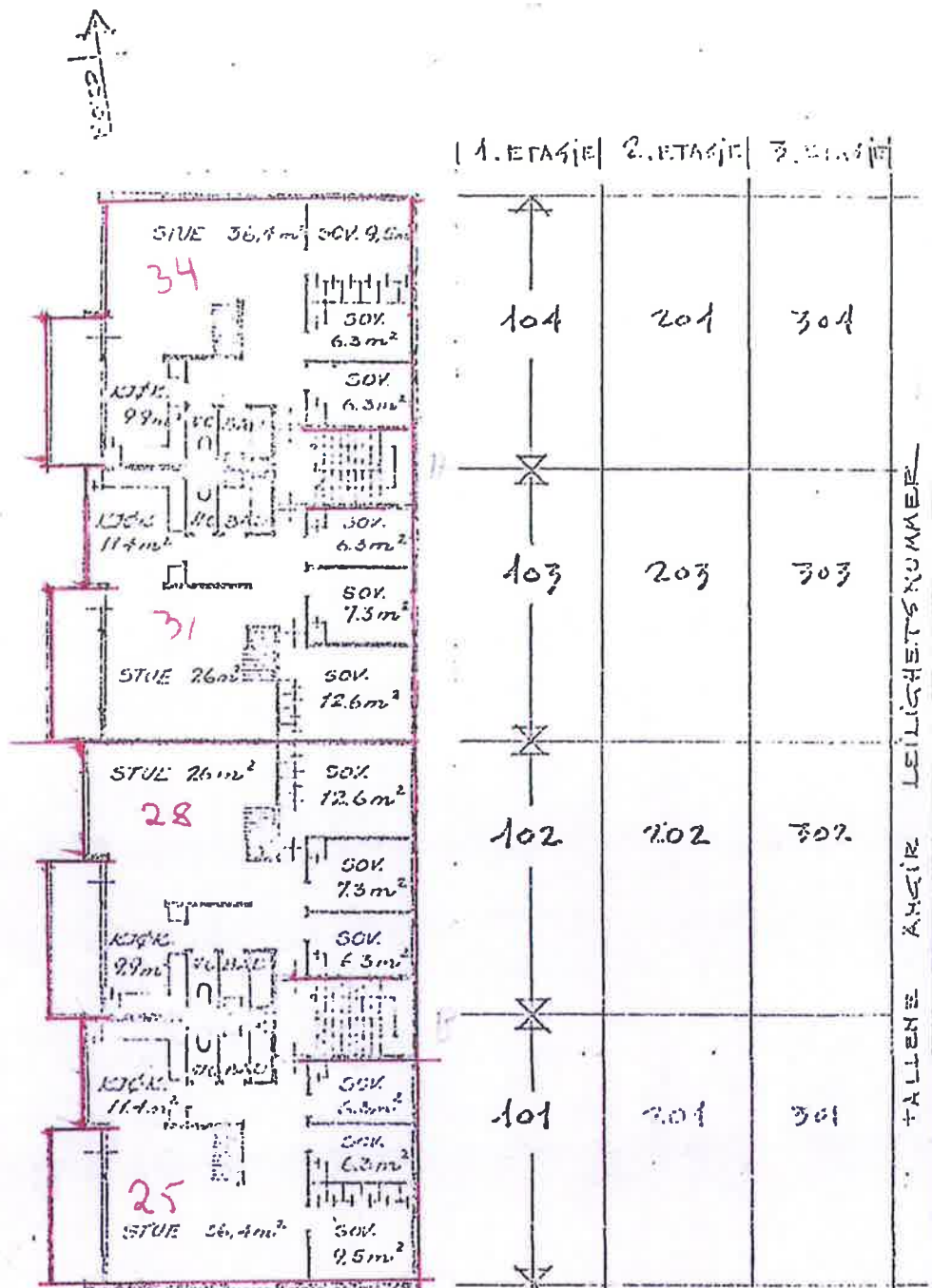
TALLENE ANGIR LEILIGHETSNUMMER

ETASJIEPLAN
MÅL 1:200

3 etg

DOK 5708003

G.NR. 14 B2.NR. ~~669~~ ⁶⁷¹ i BLOKK
SKORSTUVEIEN NR. 18

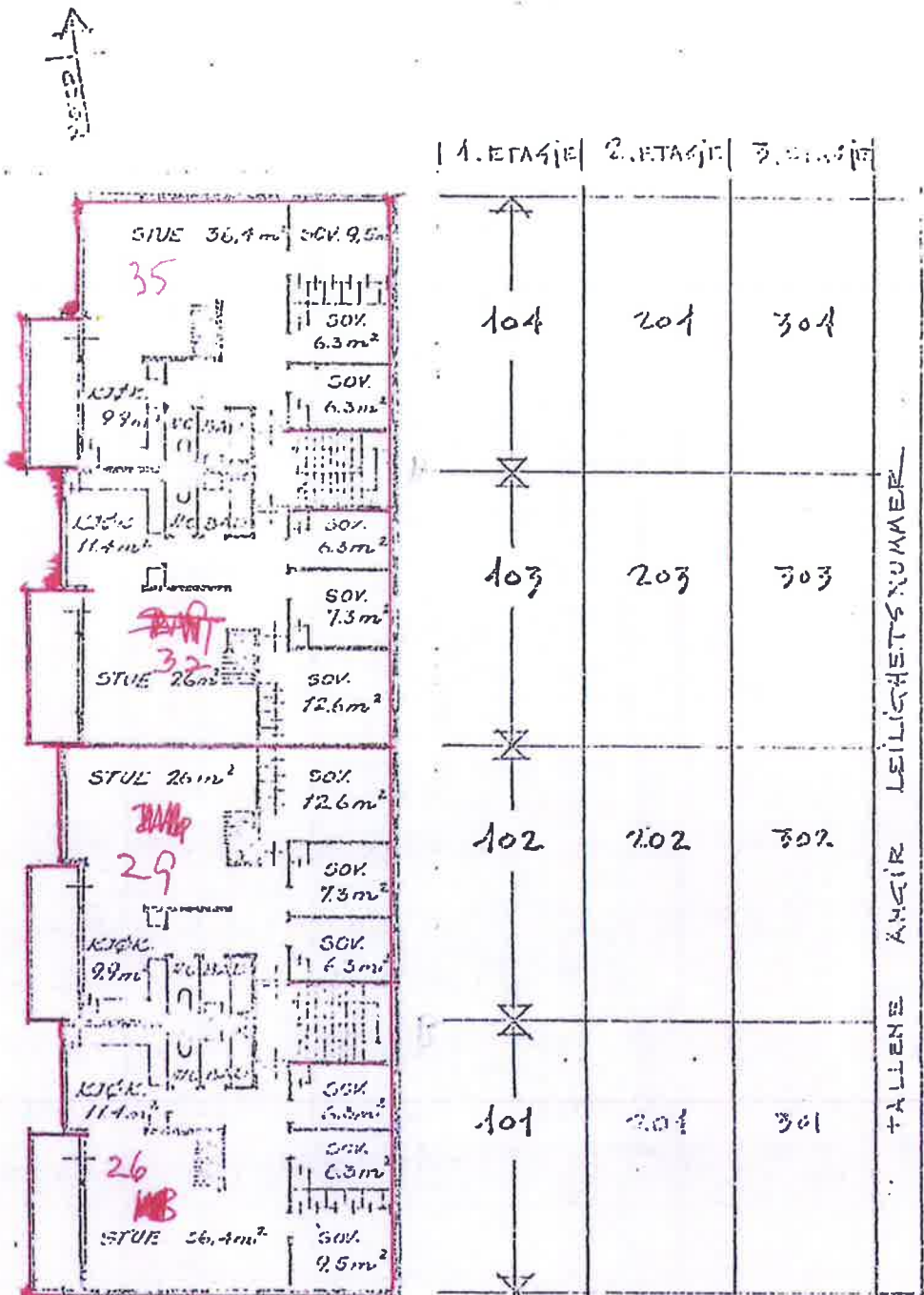


ETASJEPLAN
AVL 1: 200

1. etg.

Dok 5707980

G.NR. 11 BR.NR. ~~609~~⁶⁷¹ i BILKUN
SKOGSTUVEIEN NR. 18

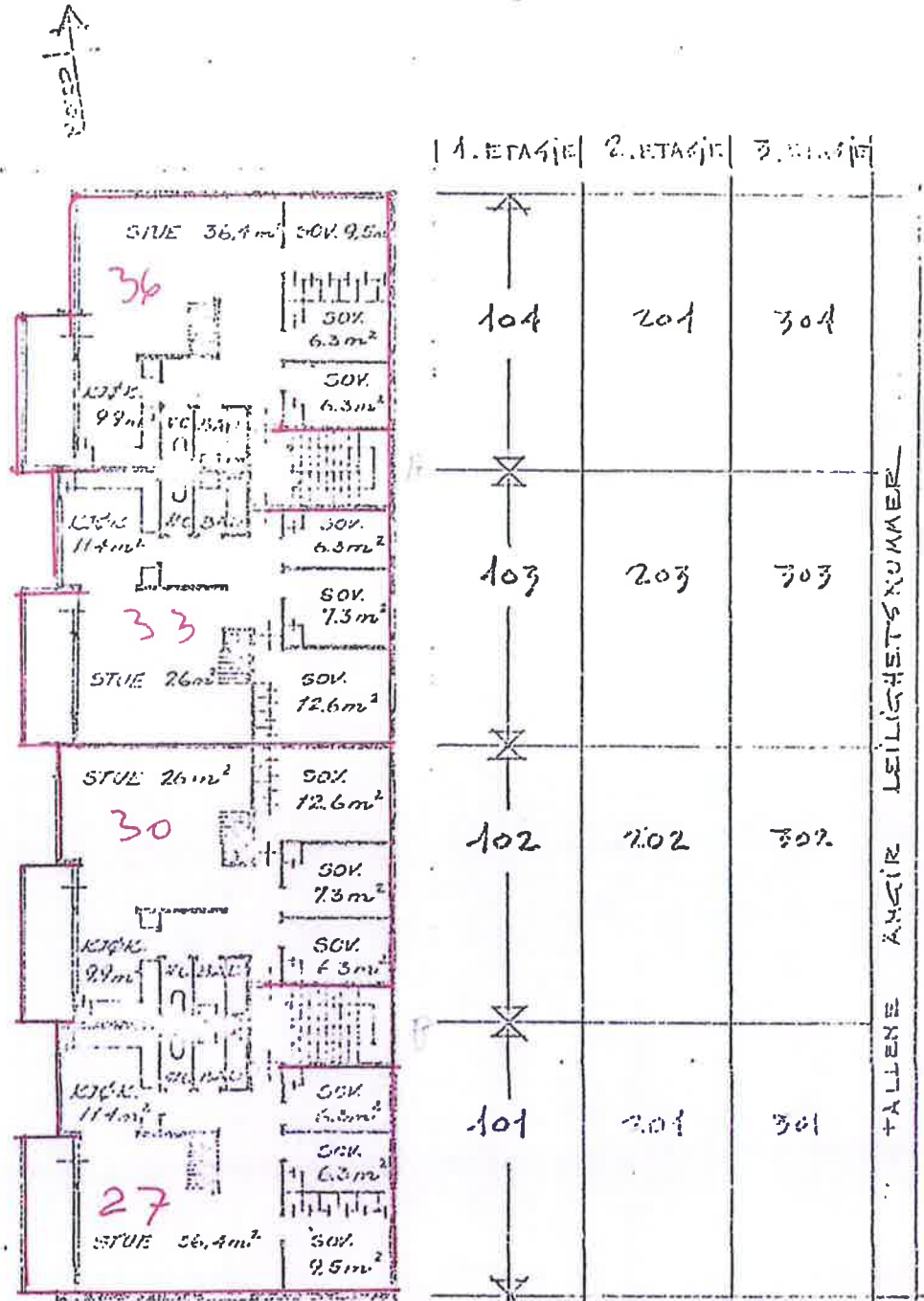


ETASJEPLAN
MÅL 1:200

2 e tg

DOK 5707985.

G.NR. 14 BR.NR. ~~669~~⁶⁷¹ i BALKON,
SKOGSTUVEIEN NR. 18



ETASJEPLAN
AVL 1: 200

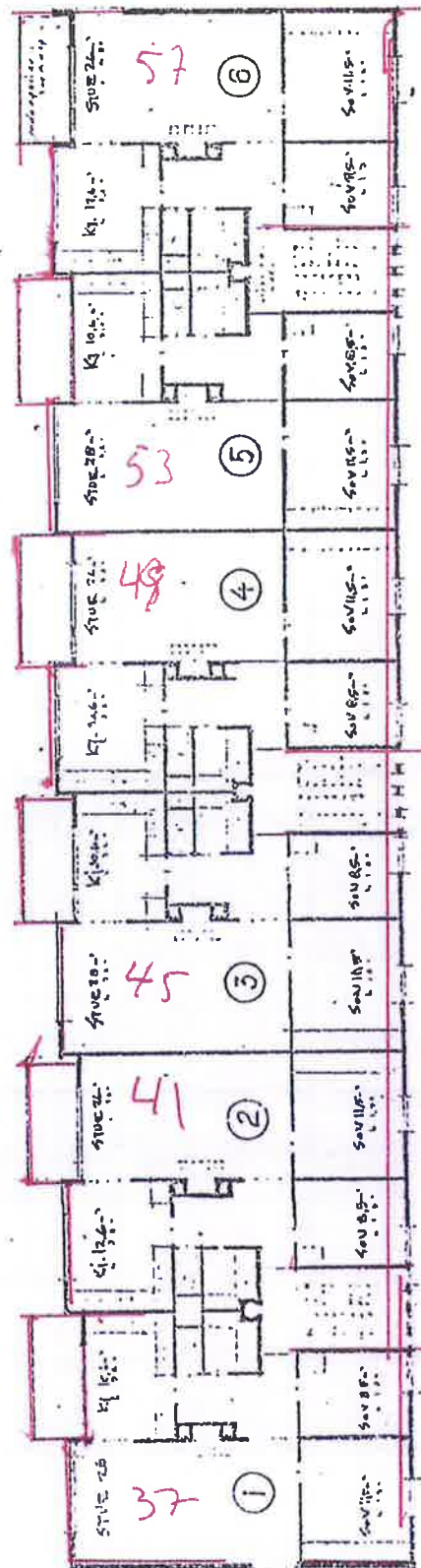
3e t

Dok 5708009

G.NR. II BR.NR. ⁶⁷¹~~672~~ I BÆRUM
FJORDVEIEN NR. 82

ETASJEPLAN.

1.ET 2.ET 3.ET 4.ET



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

TALLEHE ANQIE LELICHESTNOHNER

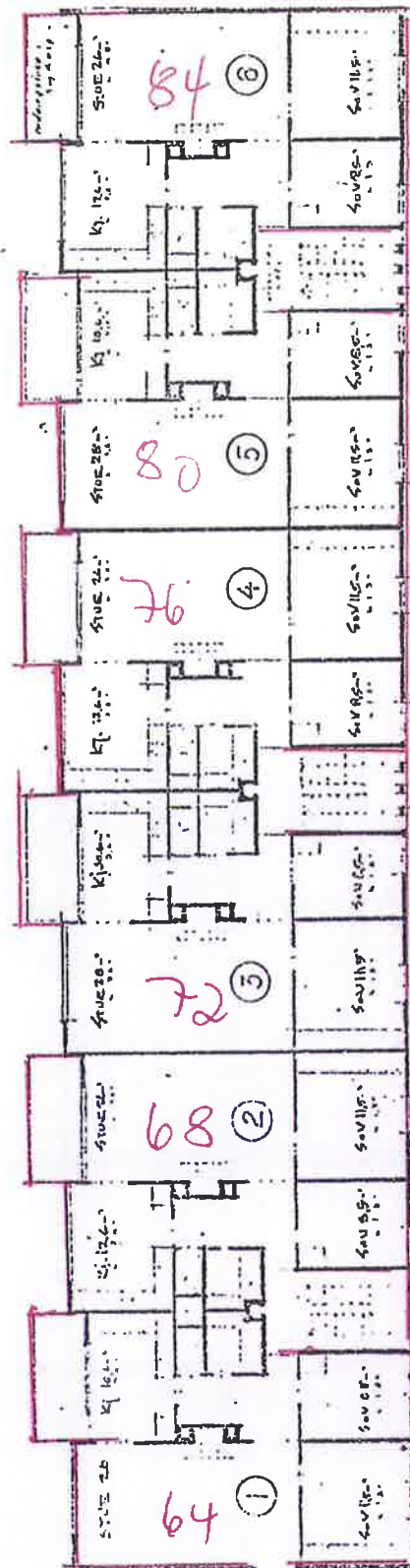
1. etg



DOLC 570.79897

G.NR. II BR.NR. 673 i BÆRUM
FJORDVEIEN NR. 84

ETA S J E PLAN.



4. etc.

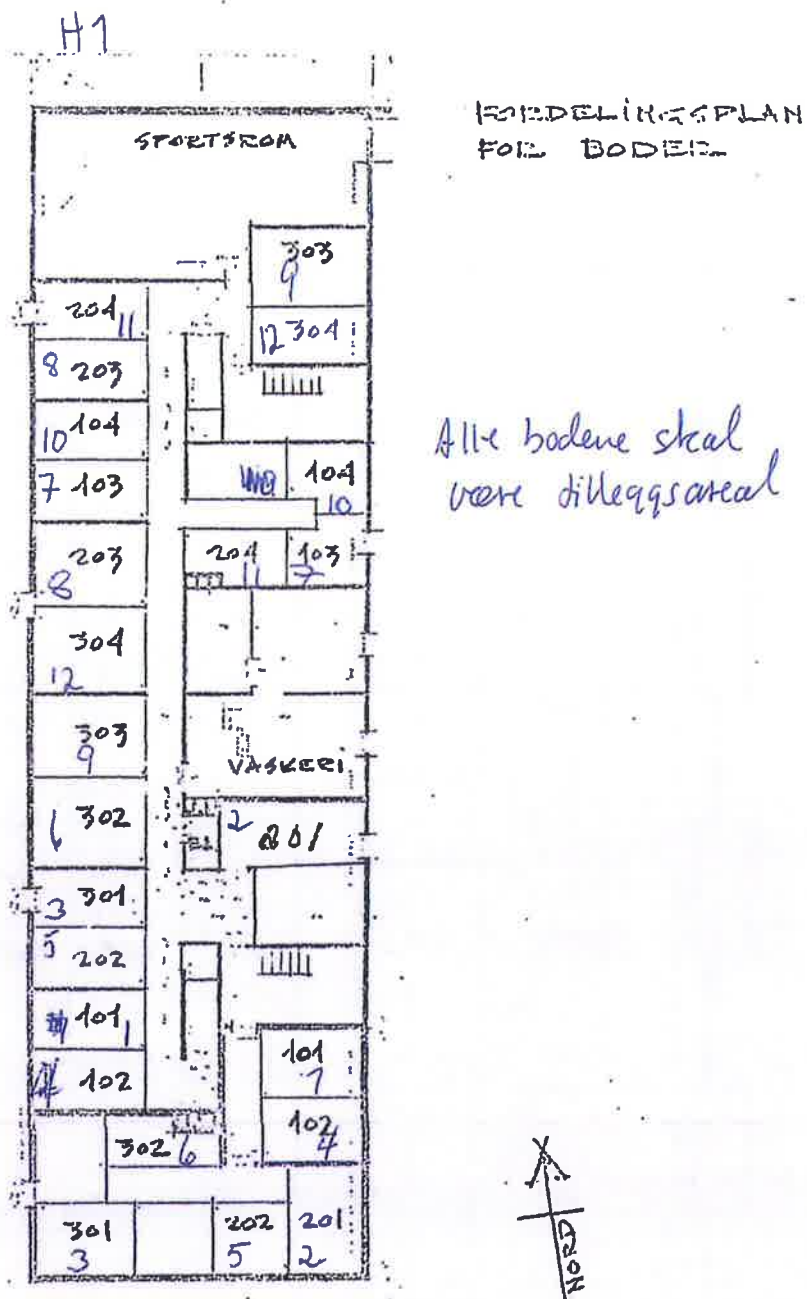
Fracture

1. ET 2. ET 3. ET 4. ET

106	206	306	406
105	205	305	405
104	204	304	404
103	203	303	403
102	202	302	402
101	201	301	401

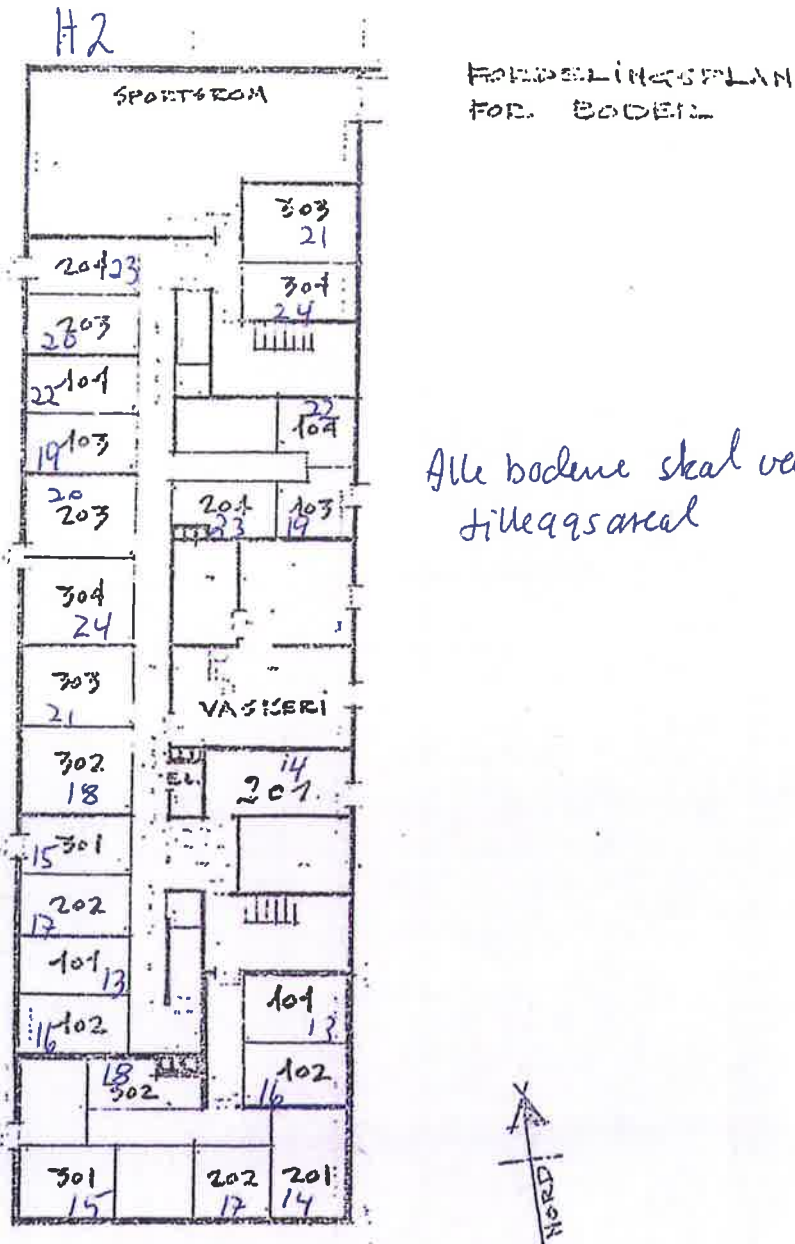
ALLIE LEIGHTON

Dok 5707946. MS. 44 DR. 112. 671 1 LISTON
SEKOSTOVEN NR. 14 A-B
SWR. 1-12



KJELLER ETASJE
ARK: 1/200

Dok 5707¹⁹⁷
G.M.C. 11 DR. NR. ~~570~~⁶⁷¹ i BÆKUM
SKOGSTUVEIEN NR. 16 A-B
SMT. 13-24

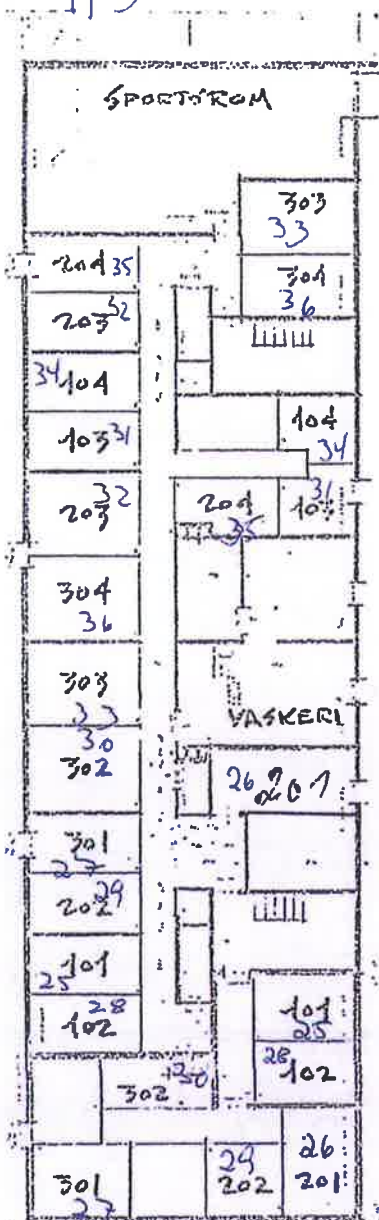


KJELLERETASJE
MÅL: 1/200

Dok 5707998
G.NR. 11 BR.NR. ~~671~~ i DIERUM
SLOKSTOVVEIEN NR. 18 A-B

SMR. 25-36

H3



FØRDELINGSPLAN
FOR BODER

Alle bodene skal være
tilleggsareal

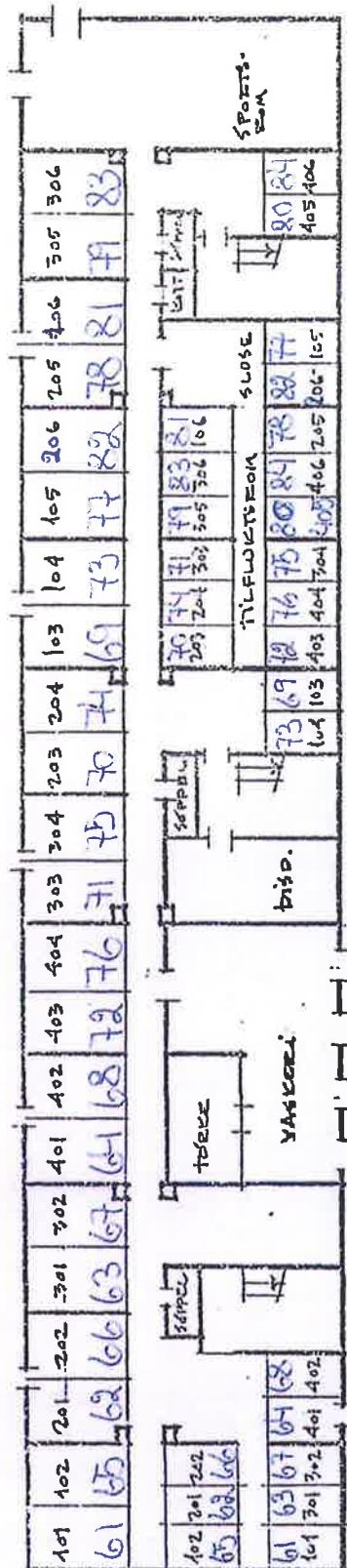


KJELLERETASJE
MÅL: 1/200

Dok 5708000

G.NR. 11 BR.NR. 673 1. BÆROM
FJORDVEIEN 11 NR. 84 A-B-C
Snr. 61-84

H4



FORDDELINGSPLAN FOR
BODER I KJELLER

Alle bodene skal være
tilleggsareal

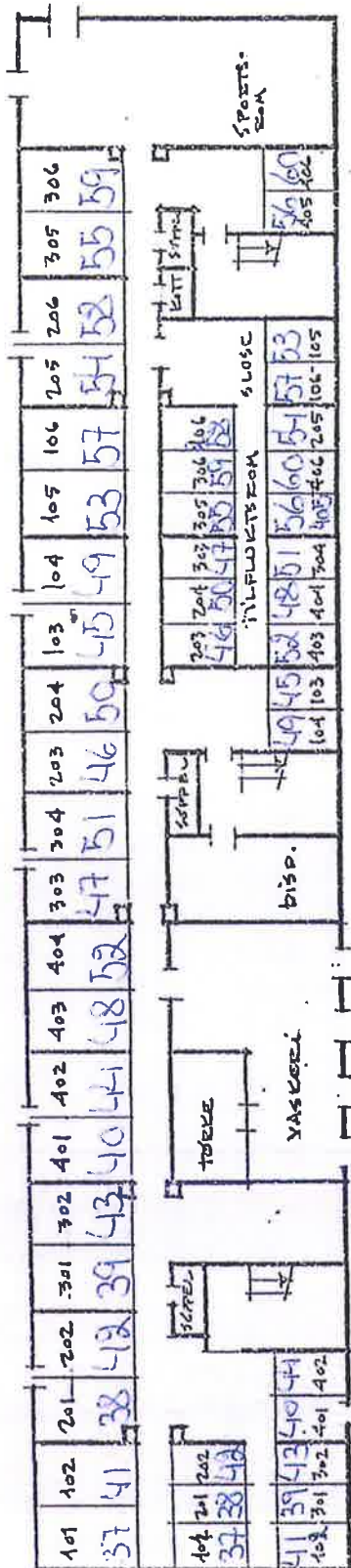


KJELLERETASJE
MÅL 1/200

Dok 20707449

GJERME BR.NR. ⁶⁷¹~~672~~ - I BÆRUM
FJORDVEIEN NR. 82 A+B-C
SWT. 37-60

H5



FORDDELINGSPLAN FOR
BODEL I KJELLER.

Alle badene skal være
tilleggsareal



KJELLER ETASJE
MÅL 1/200

Dok 5707 990

Til Kartverket

Ny seksjonering har vist seg å være nødvendig fordi selve eierbrøken for den enkelte seksjon ikke er korrekte i forhold til nye vedtekter for Sameiet Høviksletta. Ekspedisjonen fra Bærum Kommune Plan og Bygg til Kartverket fulgte de gamle som altså anga feil eierbrøk.

Rettingen av eierbrøken er en matematisk form for retting av eierbrøken og representerer således ingen endring i noen retning eller forskyvning av arealene i den enkelte seksjonen.

Vedtekter for sameiet Høviksletta, sist endret på ekstraordinært årsmøte 28. september 2021

Vedtekter for sameiet Høviksletta

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

Vedtekter for sameiet Høviksletta, sist endret på ekstraordinært årsmøte 28. september 2021

Vedtekter

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

1 - Innledende bestemmelser

1.1 - Forholdet til eierseksjonsloven

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

1.2 - Formål

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

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

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

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

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

2 - Forholdet mellom sameierne

2.1 - Rettslig råderett

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

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

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

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

Vedtekter for sameiet Høviksletta, sist endret på ekstraordinært årsmøte 28. september 2021

2.2 - Fremleie

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

Korttidsutleie er begrenset inntil 60 dager per kalenderår.

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

2.3 - Fysisk råderett

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

2.4 - Vinduer og inngangsdører i leilighetene

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

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

2.5 - Luftkanaler - avtrekk kjøkken og bad

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

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

2.6 - Varmtvannsbeholder i kjeller

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

2.7 - Montering av gjenstander på fasade - yttervegg

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

2.8 - Fellesarealer

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

Vedtekter for sameiet Høviksletta, sist endret på ekstraordinært årsmøte 28. september 2021

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

2.9 - Garasjer

De garasjer som står på grunn festet av sameiet Høviksletta (54 stk) omfattes ikke av seksjoneringen og er ikke knyttet til seksjonene. De kan bare omsettes til seksjonseiere i sameiet Høviksletta.

2.10 - Parkering og el-billading

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

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

3 - Sameiebrøk og fordeling av felleskostnader

Sameieandelen / sameiebrøken viser den enkelte seksjons andel av total bygningsmasse.

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

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

Fordelingsnøkkel av felleskostnader er vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 20.11.2012

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

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

4 - Mislighold, salgspålegg og fravikelse

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

For nærmere bestemmelser henvises det til eierseksjonsloven og tvangsfullbyrdsloven.

Vedtekter for sameiet Høviksletta, sist endret på ekstraordinært årsmøte 28. september 2021

5 - Årsmøtet

Årsmøte er øverste myndighet i sameiet.

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

5.1 - Tidspunkt for årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

5.2 - Varsel om og innkalling til årsmøte

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

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

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

5.3 - Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

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

5.4 - Møterett

Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av boligseksjonen har rett til å være til stede og til å uttale seg. Seksjonseier har rett til å ta med en rådgiver på årsmøte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom flertallet på årsmøte tillater det.

5.5 - Stemmerett og fullmakt

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

Vedtekter for sameiet Høviksletta, sist endret på ekstraordinært årsmøte 28. september 2021

5.6 - Vedtak på årsmøte

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

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

6 - Styret

6.1 – Styrets sammensetning

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

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

6.2 - Styrets oppgaver, vedtak og fullmakt

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

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

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

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

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

Vedtekter for sameiet Høviksletta, sist endret på ekstraordinært årsmøte 28. september 2021

7 - Valgkomite

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

Valgkomiteen skal fremme forslag til styrerepresentanter og varamedlemmer.

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

8 - Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

8.1 - Inhabilitet

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

8.2 - Taushetsplikt

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

8.3 - Mindretallsvern

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

Protokoll fra ekstraordinært årsmøte
for Sameiet Høviksletta -28. september 2021

Den 28. September 2021 ble det holdt ekstraordinært årsmøte i Sameiet Høviksletta.

Tilstede: 13 stemmeberettigede seksjonseiere, i tillegg var det 21 representert ved fullmakt, totalt 35 stemmeberettigete.

Konstituering

Valg av møteleder: Som møteleder ble Tine Holst (Ellen Kristine Gjesbøl Holst) valgt

Møteinnkallingen ble godkjent JA

Valg av referent: Som referent ble Arve Lillehagen valgt

Valg av 2 aksjonærer til å undertegne protokollen

Til å undertegne protokollen ble valgt :

Anne Sundaker og

Anne Line Jøssang valgt

Vedtak om ny ordlyd i vedtektenes punkt 6.2 - Styrets oppgaver, vedtak og fullmakt

Ny fremlagt ordlyd for vedtektenes punkt 6.2 ble vedtatt med 35 stemmer, 0 stemmer mot og 0 stemmer blankt

Vedtak om ny tabell i vedtektenes punkt 3 – Sameierbrøk og fordeling av felleskostnader

Ny fremlagt tabell for sameierbrøk og brøk for fordeling av felleskostnader ble vedtatt med 35 stemmer, 0 stemmer mot og 0 stemmer blankt

Møtet ble hevet kl ~~18.15~~ 18.15
Protokollen undertegnes av:

møteleder


Valgt i møtet


Valgt i møtet



Kartverket

EIE SANDVIKA
KINOVEIEN 9A
1337 SANDVIKA

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 36-24-0029 (Marketa Nigg)
Vår referanse: 3394757/23257247
Bestilling: C3 2024-02-08 (2) 153

Dato
08.02.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
300696	100	1.9.1958	FESTEKONTRAKT FESTEKONTRAKT - VILKÅR

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
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. 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

1/191958av Detne Børums LønskriverforeningDbnr. 696den 19/1958F e s t e k o n t r a k t .

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

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

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

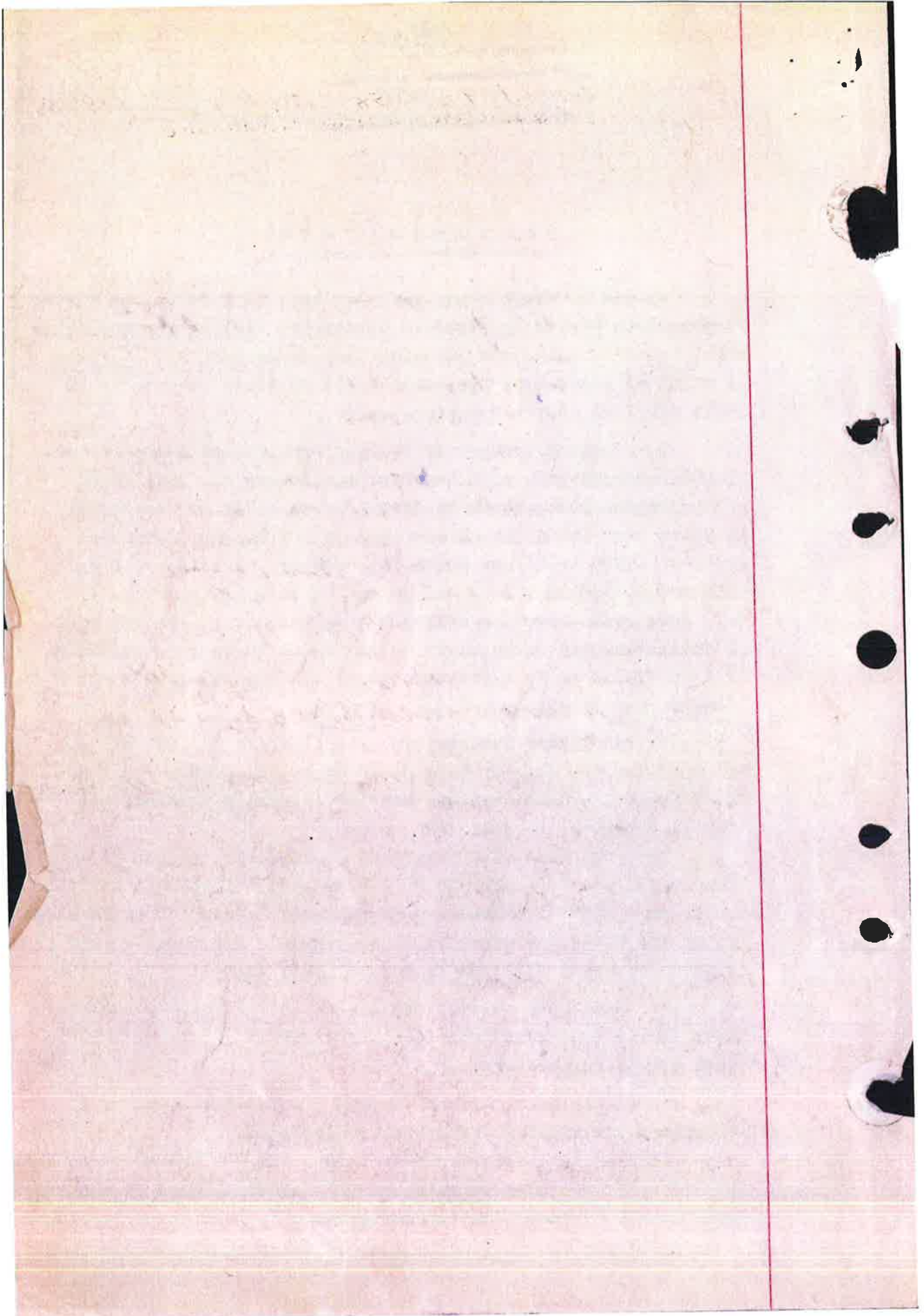
Festeavgiften skal reguleres hvert 5. år, basert på markedsverdien for fast eiendom og rentenivået i forhold til nivået pr. 1. juli 1958. I tilfelle uenighet skal spørsmålet om regulering og størrelsen av denne avgjøres bindende for begge parter av en nevnd oppnevnt slik som fastsatt i pkt. 14.

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, ^{etter påkrav} 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 forholdsvis i den utstrekning de andre arealer får nytte av veier eller ledninger. Fordelingen av utgiftene skal skje ved ~~Bærum~~ kommune. De beløp som festeren skal ha refundert, skal betales når arealene bebygges, dog senest 5 år etter at festerens egne teiger er bebygget.

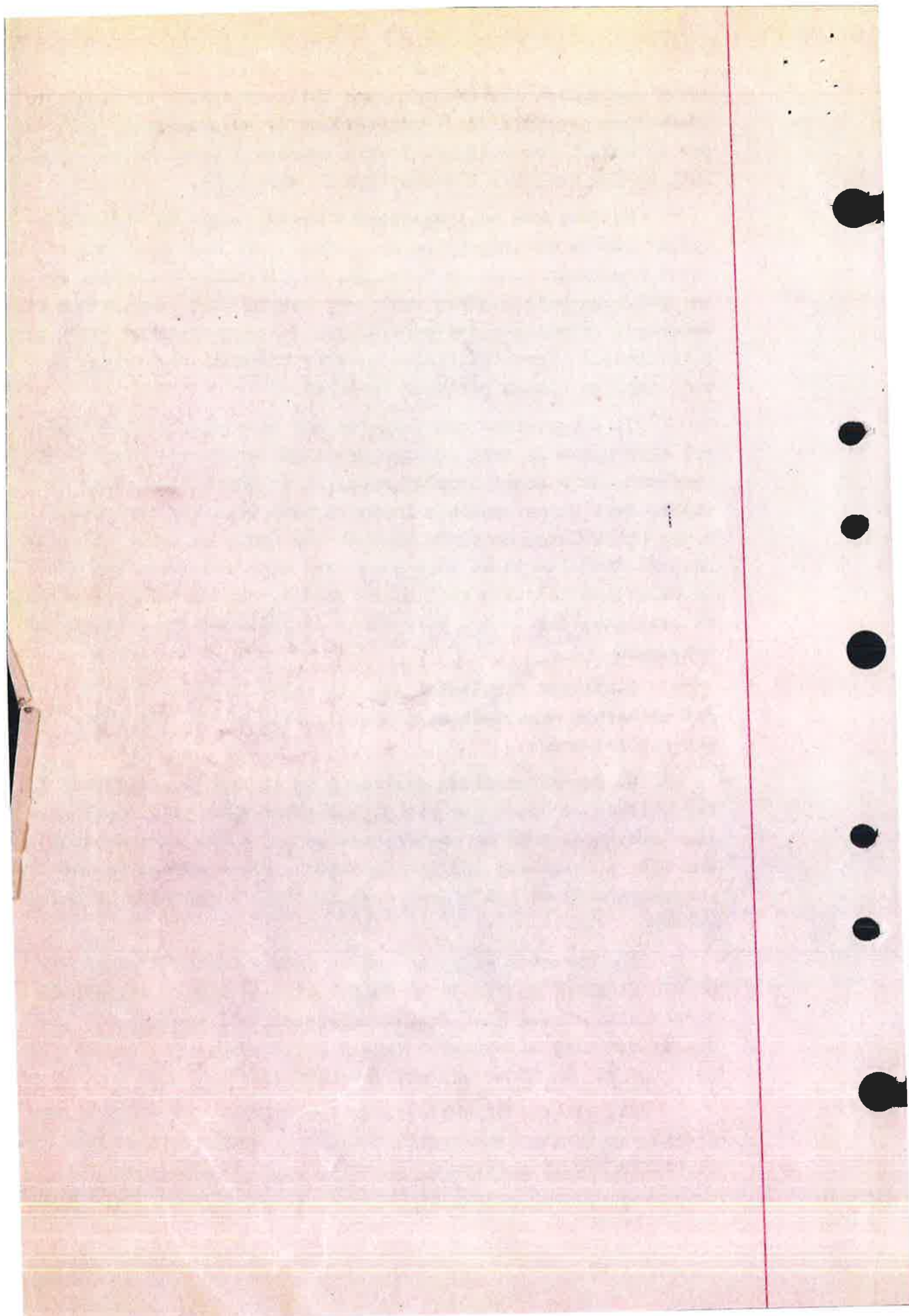
8. Eierne forplikter seg til ikke å selge eller bortfeste det på kartet avmerkede strandareal, teig nr. 6, til annen bruk enn som friområde.

9. Festekontrakten 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 lovlig 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 gulvmeter kan bygges på de to teiger

13. Festeren betaler alle utgifter i forbindelse med denne kontrakt: Målebrev, stempel, tinglysning etc. Partene betaler hver for seg for juridisk assistanse. Provisjon for forhandling 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 vedtakning 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 Sor-skriveren 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 fastsett. 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 efter varsel fra eierne.

Nærværende kontrakt skal tinglyses som heftelse på Hövik Gård, gnr. 11, bnr. 28.
Oslo, den 29. august 1958.

E i e r:

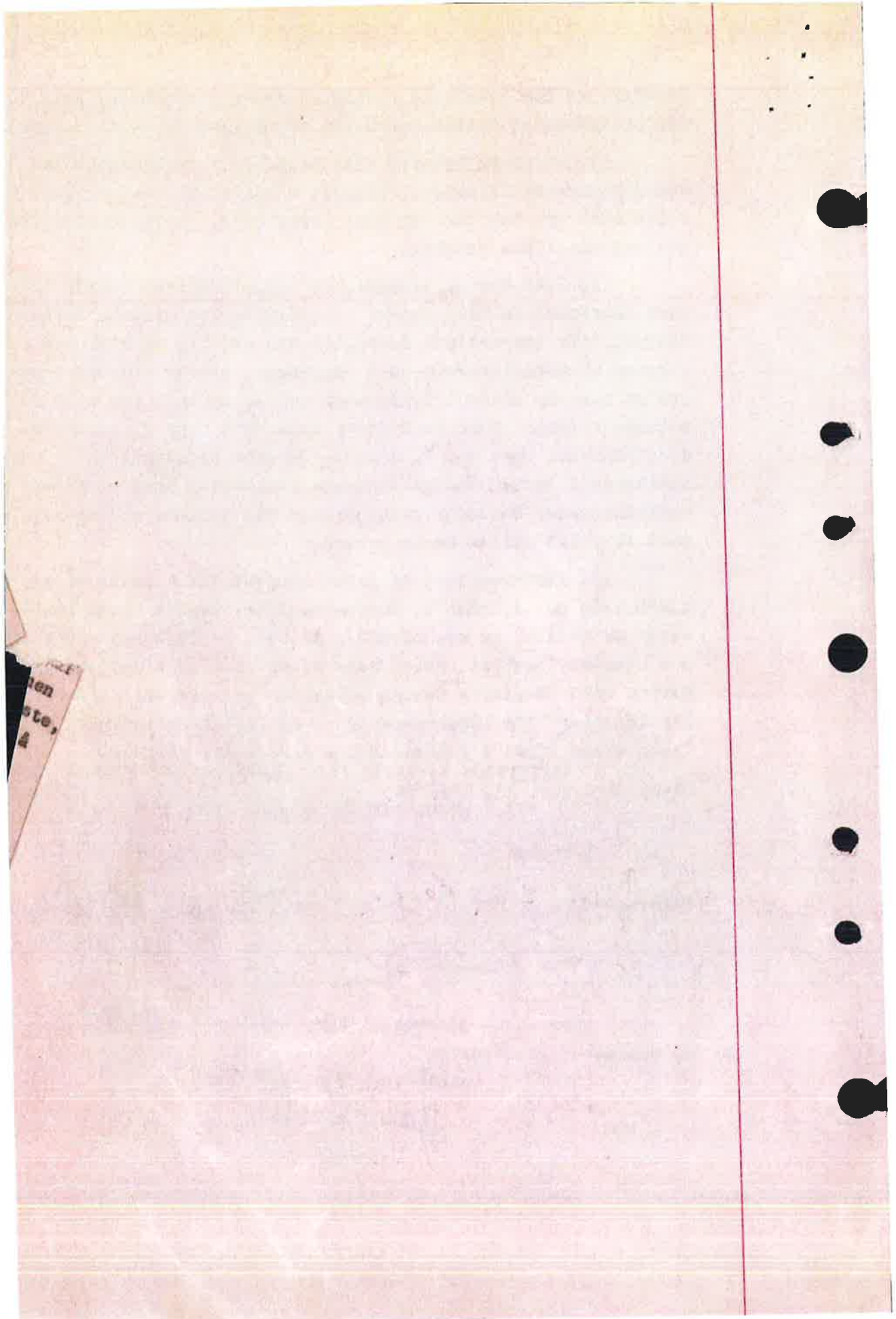
F e s t e r:

INGENIÖR THOR FURUHOLMEN A
EntreprenörforretningThor Furuholmen
(sign.)

Foranstående kontraktspartnere har underskrevet dokumentet i mitt nærvær.

Oslo, den 29. august 1958.

O. R. sakfører





Kartverket

EIE SANDVIKA
KINOVEIEN 9A
1337 SANDVIKA

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 36-24-0029 (Marketa Nigg)
Vår referanse: 3394758/23257252
Bestilling: C3 2024-02-08 (2) 154

Dato
08.02.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
11093	100	23.7.1975	DIVERSE PÅTEGNING FESTEKONTRAKT FESTEKONTRAKT - VILKÅR

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3201 BÆRUM	11	671	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. 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

TILLEGGSAVTALE

11093 *23.7.75

til festecontrakt av 29. august 1958 mellom eierne av Høvik gård, gnr. 11 bnr. 28, og ingeniør Thor Furuholmen køderende gnr. 11 bnr. 890, -.

619

1. Grunneierne samtykker i at eiendommene gnr. 11 bnr. 669, 670, 671, 672 og 673 oppdeles i like mange seksjoner (84) som det er leiligheter og at HØVIKSLETTA 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 førsteprioritetelån.

O s l o, den 5. juli 1975

For Høviksameiet :

For HØVIKSLETTA A/S :

B. A. Brudenbach *Erle Blakke*
(1. sign.) (sign.)

William Brudenbach
(sign.)

Ellen Magnus Lund
(sign.)

Vi bekrefter at *B. A. Brudenbach* *Erle Blakke*, *Erle M. Blakke* som har undertegnet dette dokument i vårt nærvær er over 20 år.

O s l o, den 5. juli 1975

Ruth Bjørle Brudenbach

Arvid Lund

Adr.: *Skjerveveien 10,* F.: *21/1/71*

Adr.: *Gulldalstunet 2* F.: *7/2/27*

Jeg bekrefter at *William Brudenbach* *Ellen Magnus Lund* som har undertegnet dette dokument i mitt nærvær er over 20 år. De kan etter vedtektens tegne for HØVIKSLETTA A/S.

Oslo, den 5. juli 1975

TORMOD LANGE

advokat

Tormod Lange - advokat
Skjerveveien 36, OSLO 3
F. 24.10. 1907.



Kartverket

EIE SANDVIKA
KINOVEIEN 9A
1337 SANDVIKA

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 36-24-0029 (Marketa Nigg)
Vår referanse: 3394759/23257257
Bestilling: C3 2024-02-08 (2) 155

Dato
08.02.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
303663	100	13.9.1960	DIVERSE PÅTEGNING FESTEKONTRAKT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3201 BÆRUM	11	619	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. 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

3663/1960. 14/9.

Tillegg
til

festekontrakt av 29/8-1958 vedkommende parseller av gnr. 11 bnr. 28, Høvik i Berum, tgl. 1/9 1958 til Thor Furuholmen A/S:

1. De i festekontrakten nevnte parseller 2 og 3 er skylddelt og har fått:

Parsell nr. 2 gnr. 11 bnr. 619(21.056 m²).

parsell nr. 3, gnr. 11 bnr. 620(21.084 m²).

2. Ing. Thor Furuholmen A/S overdrar sine rettigheter som fester til parsellene 2 og 3, for såvidt angår parsell nr. 2. gnr. 11 bnr. 619, til det nystiftede boligselskap Høviksletta A/S, og for såvidt angår parsell nr. 3 gnr. 11 bnr. 620 til det nystiftede boligselskap Høvikåsen A/S. Grunneierne har intet å bemerke til overdragelsene.

3. Dersom de bortfestede arealer blir delt opp ytterligere med nye skylddelinger, således at hver av de planlagte boligblokker får sitt bruksnummer, skal de gjensidige økonomiske festerettigheter og forpliktelser etter festekontrakten, blandt annet festeavgiften(pkt.2 og 4), ~~for~~ fordeles pro rata, etter tomtenes størrelse.

4. Grunneierne bekrefter med dette at de viker prioritet med sine rettigheter etter festekontraktens p.4. for de pr. idag bevilgede l.prioritets pantelån i festerett og bebyggelse store inntil kr. 750.000. for hver av de planlagte 8 boligblokker, på parsell 3, gnr. 11 bnr. 620. Tilsvarende vikning vil bli foretatt for l.prioritets lån til de planlagte boligblokker på parsell 2.

Prioritetsvikningen er slik å forstå at den gjelder selve retten til avgift og alle terminer så vel 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 de i p. 10 omhandlede lån.

Lånene ordnes etter festernes ønske som felleslån for hvert boligselskap, eller oppdelt med en pantobligasjon for hvert bruksnummer med l.prioritets pant i

grunnen, (dog med prioritet etter bygslernes festeret-
tigheter). Delobligasjonenes beløp avpasses i tilfelle
forholdsvis etter delarealenes størrelse.

Lånenes løpetid og rentefot blir
overensstemmende med festekontraktens tilsvarende
bestemmelser.

Oslo, den 24. august 1960.

For grunneierne:

Viktor Plahte B.A. Butenschøn Erik Plahte

Ing. Thor Furuholmen A/S
Thor Furuholmen. (sign).

Høviksløtta A/S
Thor Furuholmen. (sign).

Høvikåsen A/S
Thor Furuholmen. (sign).

Det bekreftes herved at ovenstående kontrakts-
partnere har underskrevet dette tillegg i mitt nærvær og at
alle er over 21 år.

Oslo, den 24. august 1960.

Tormod Lange. (sign).
o.r.sakfører.

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Sandvika Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	36240029
Adresse	Fjordveien 82A		
Postnr.	1363	Sted	Høvik
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2018	Hvor lenge har du bodd i boligen?	5 år 7månd
		Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☐ Nei ☒ Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	If skadeforsikring		
	Polise/avtalenr	SP4640138	
Selger 1 Fornavn	Xiaoyun	Etternavn	Shen
Selger 2 Fornavn	Qifeng	Etternavn	Wang

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

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

I 2022 August, bytt ut gamle vaskebasseng og underskap med en ny på badet

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☒ Nei ☐ Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar

I januar 2023 løsnet en vannrørkobling under kjøkkenvasken. Jeg koblet den til med et nytt vannrør.

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

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

I januar 2023 løsnet en vannrørkobling under kjøkkenvasken. Jeg koblet den til med et nytt vannrør.

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar

I august 2023 trengte vann inn i kjelleren gjennom skorsteinen på grunn av kraftig regn. Det er offentlig område, sameier har ansvaret for å fikse.

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 Kommentar vi bruker aldri peisen
7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
11. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
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 Kommentar
14. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☐ Nei ☒ Ja Kommentar 31.08.2023 utføre kontroll av elektrisk anlegg av Rejlers Elsikkerhet AS. Ved kontrollen ble det ikke funnet avvik.
15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar Sameier offentlig ladeanlegg er tilgjengelig ved siden av bygningen
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 Kommentar Høsten 2018 fikk vi arbeidere til å fjerne skapet på hovedsoverrommet og legge nytt gulv i stedet. Fargen på det nylagte gulvet stemmer ikke overens med det originale gulvet i rommet.
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 Kommentar
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 Kommentar
19. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
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 Vet ikke

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar Vet ikke

TILLEGGSKOMMENTAR

-Noen av gulvbordene mot veggen i stuen er sprukket.
-De små persiener i kjøkkenrommet fungerer ikke som det skal
-Det er et lite brennmerke på kjøkkenbenken ved komfyren
-Eksosrøret til kjøkkenheten lekk litt, så det ble forseglet med profesjonell tape.
-Mai 2022 kjøpte den nye oppvaskmaskinen sammen med installasjonen fra Elkjøp.

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 forsikringsselskapet, må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved 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 tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet 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 prislistene her:

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 overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. 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

7621643

2306/41

08.02.24

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 07.02.2024.

Boligselskap: 2306, Sameiet Høviksletta
Organisasjonsnr: 829.282.062
Eier: Qifeng Wang Xiaoyun Shen
Leieobjekt: 41
Seksjonsnummer: 41
Adresse: Fjordveien 82 A, 1363 HØVIK
Hjemmeside: Ingen

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

- Styregodkjenning: Ja
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikringsselskap If Skadeforsikring Nuf - polise nummer SP4640138.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Påkostninger/utbedringer: Se årsrapport.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Vi ble ny forretningsfører for selskapet fra 01.08.2022. Overtok formelt innkrevingen av felleskostnadene fra 1.10.2022.
- Felleskostnadene, garasjeleie og vaskeri økte med 15 % fra 01.01.2023.
- Lån: Sameiet har ingen lån.
- Garasje: Sameiet har 54 garasjer hvor det er inngått avtale om eksklusiv bruksrett for angitt garasje og seksjonseier i sameiet. Man må bo i sameiet for å eie garasje, den kan leies ut til utenforstående. Garasjeplassene har infrastruktur. Charge365 forestår innkreving for lading av elbil på vegne av sameiet. I tillegg er det to felles ladepunkter ute i Fjordvn 82, Skogstuveen 14.
- Det påløper administrasjonsgebyr til forretningsfører, etter gjeldende prisliste, ved overføring av garasje/p-plass. Felleskostnader for garasje/p-plass kommer i tillegg.
- Nøkler bestilles ved henvendelse til styret hoviksletta@styrerommet.no. Pris kr 500 pr. nøkkel
- Felleskostnadene øker med 6% , garasjeleien øker til kr 250 pr. plass og vaskerikostnadene for beboerne i Skogstuveien 16 A og B øker til kr 140 fra 01.01.2024
- Seksjon 1 - 36 med adresse i Skogstuveien økes med kr 562 pr. måned, seksjon 37 til 84 med adresse i Fjordveien økes med kr 453 pr mnd
- Rehabilitering: Sameiet står foran en større rehabilitering. Styret har fått gjennomført forundersøkelser på bygningsmassen med bistand fra OPAS juni 23. I tillegg er det gjennomført undersøkelse av betong på balkonger, røreinspeksjon av avløpsrør. Kostnadene for prosjektgjennomføringen er ikke fastsatt. Det er heller ikke tatt stilling til oppstartstidspunkt.
- Ingen lån registrert for selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 3.796,- pr. md.

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi	Innberetnings- pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
Fås på lignings- kontoret	196,-	0,-	18.204,-	26.988,-

Festetomt utgjør 23 490 kr av andel gjeld.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Ole-Christian Aslaksen tlf.22 86 54 55 ev. pr. e-post: ole.christian.aslaksen@obos.no. For øvrige spørsmål, ta kontakt med Avdeling Eierskifte på tlf: 22 86 56 00, eller pr. e-post: oef@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 de 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:

Søknad om godkjenning av ny sameier sendes til styret v/Styret , 0 , e-post: hoviksletta@styrerommet.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. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent.

Melding om salg sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: 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.

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

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, 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. OBOS Eiendomsforvaltning AS forutsetter at informasjon om våre gebyrer videreformidles til kjøper og selger. 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.

Hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Vår ref:

Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY EIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Boligselskapets navn:
Ny eier:	Fødselsdato:	Leilighetens adresse:
Medeier:	Fødselsdato:	

For selger: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.
Overnevnte person(er) har kjøpt leilighet i boligselskapet. Vi har sendt separat salgsmelding til OBOS Eiendomsforvaltning AS, Avd. Eierskifte, som registrerer eierskiftet i boligselskapets eierliste.

Kjøpers nåværende adresse: _____

Kjøpers e-post adresse: _____

Husstanden består av ant. personer: _____

Garasje/ Parkering: _____

Avtalt overtakelsesdato: _____

Telefonnummer kjøper: _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Vennligst send tilbakemelding til undertegnede pr. e-post

Eierskifterelaterte tjenester 2024



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger:	
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
Eierskifter:	
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
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 000 kr
Pantattest Boligaksjeselskap:	
Bestilling via Ambita Infoland	370 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 277, og 0,8 R = kr 1 022)	5 750 kr

Protokoll fra ordinært årsmøte i Sameiet Høviksletta

Møtedato: 11.05.2023
Møtetidspunkt: 18:00
Møtested: Høvik Verk skole
Til stede: 24 seksjonseiere, 13 representert ved fullmakt, totalt 37 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved **Nina Christin B. Karlsen**.
Møtet ble åpnet av **Ellen Kristine G. Holst**.

Konstituering

1. Valg av møteleder

Som møteleder ble **Nina Christin B. Karlsen** foreslått.

Vedtak: Godkjent.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Vedtak: Godkjent.

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

Som fører av protokoll ble **Nina Christin B. Karlsen** foreslått. Som protokollvitne ble **Espen Kiær** og **Jonas Rathke Schinstad** foreslått.

Vedtak: Godkjent.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

Vedtak: Godkjent.

5. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2022

A Behandling av årsrapport og regnskap

Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2022 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent.

B Overføring av årets resultat til balansen

Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent.

6. Fastsettelse av ordinært honorarer

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til **kr 250 000**.

Vedtak: Godkjent mot 7 stemmer.

7. Forslag om andre honorar

Godtgjørelser fastsettes av årsmøtet, og styret foreslår nivået på honorarene til behandling. Styret foreslår er tilleggshonorar på **kr 100 000**.

Vedtak: Godkjent mot 13 stemmer.

Behandling av innkomne forslag og saker

8. Vedtektsendringer § 2.9 garasjer

Forslagsstiller: Styret

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Styrets innstilling

Forslag til ny ordlyd for § 2.9 - Garasjer

Sameiet har 54 garasjer hvor det er inngått avtale om eksklusiv bruksrett for angitt garasje og seksjonseier i sameiet. Innehaver av bruksretten forplikter seg til å betale sin forholdsmessige andel av utgifter til drift,

vedlikehold og festeavgift for garasjeanleggene. Samt overholde de til enhver tid gjeldende bestemmelser for benyttelse av garasjen.

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

Vedtak: Godkjent mot 2 stemmer.

9. Kostnader beplantning ved oppgangene

Forslag fremmet av: Trine-Lise Varkold og Ingun Solberg, begge Fjordveien 84

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Ved starten av hvert nytt kalenderår bestemmer Styret på forhånd hvorvidt alle oppganger eller ingen oppganger – skal få dekket kostnader til planter, jord og potter og hvilken beløpsgrense som skal gjelde for det aktuelle året.

Styrets innstilling

*Styret støtter forslaget. For 2023 har styret besluttet at hver oppgang skal kunne disponere **inntil kr 500,-** for forskjønnelse av uteområdet ved oppgangen. Dette koordineres gjennom styremedlem som bor i blokken.*

Benkeforslag fra Ingunn Solberg: Øke beløpet til innkjøp av blomster til kr 1 000 pr. oppgang.

Vedtak: Benkeforslaget ble godkjent mot 5 stemmer.

10. Valg av tillitsvalgte

- A Som styreleder for 1 år, ble **Ellen Kristine G. Holst** foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon.

- B Som styremedlem for 2 år, ble **Arve Lillehagen** foreslått.

Som styremedlem for 2 år, ble **May Britt Lillethun** foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon.

- C Som varamedlem for 1 år, ble **Bergljot Margrethe Nilsen** foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble **Brita Elisabeth Berge** foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble **Leif Espen M. Kiær** foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble **Pia Sofie Walle** foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon.

- D Som representant(er) i valgkomitéen for 1 år, ble foreslått

- Rebekka Fretheim

Vedtak: Valgt ved akklamasjon.

Møtet ble hevet kl.: 20:35. Protokollen signeres av

Møteleder og fører av protokollen

Navn: Nina Christin B. Karlsen

Protokollvitne 1

Navn: Espen Kiær

Protokollvitne 2

Navn: Jonas Rathke Schinstad

Ved valgene på årsmøtet og i konstituerende styremøte har styret fått følgende sammensetning:

	Navn	Adresse	Valgt for
Leder	Ellen Kristine G. Holst	Skogstuveien 16 A	2023-2024
Styremedlem	Arve Lillehagen	Skogstuveien 18 B	2023-2025
Styremedlem	Anni Wanda Lysko	Fjordveien 82 A	2022-2024
Styremedlem	May Britt Lillethun	Fjordveien 84 C	2023-2025
Styremedlem	Sergei Udovenko	Skogstuveien 14 B	2022-2024



Årsmøte 2023

Sameiet Høviksletta

11. mai 2023

Velkommen til årsmøte i Sameiet Høviksletta

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:

11. mai 2023 kl. 18:00, Høvik Verk skole.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. KONTISTUERING: Valg av møteleder og protokollfører
2. KONTISTUERING: Godkjenning av de stemmeberettigede
3. KONTISTUERING: Valg av minst en eier som protokollvitne
4. KONSTITUERING: Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av ordinært honorarer
7. Forslag om andre honorar
8. Vedtektsendringer garasjer
9. Kostnader beplantning
10. Valg av tillitsvalgte
11. Valg av valgkomite

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Høviksletta

Sak 1

KONTISTUERING: Valg av møteleder og protokollfører

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styret foreslår at Nina Christin B. Karlsen fra OBOS som møteleder og protokollfører.

Forslag til vedtak

Nina Christin B. Karlsen fra OBOS er valgt.

Sak 2

KONTISTUERING: Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

KONTISTUERING: Valg av minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Etter loven skal det også velges **minst** en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Protokollvitner velges blant de frammøtte på årsmøte. Protokollen sendes i etterkant av møtet til digital signering.

Sak 4

KONSTITUERING: Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det vises til vedlagte årsrapport, årsregnskap for 2022 med årsresultat.

Styret foreslår at årsrapport tas til etterretning, at årsregnskapet for 2022 godkjennes og at årsresultatet overføres til egenkapital.

Revisors beretning vil bli ettersendt så snart den foreligger.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 2306 Årsrapport til styrerommet.no.pdf

Sak 6

Fastsettelse av ordinært honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelser fastsettes av årsmøtet, og styret foreslår nivået på honorarene til behandling.

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 250 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 250 000

Sak 7

Forslag om andre honorar

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelser fastsettes av årsmøtet, og styret foreslår nivået på honorarene til behandling.

Styret foreslår er tilleggshonorar på kr 100 000

Forslag til vedtak

Tilleggshonoraret settes til kr 100 000.

Sak 8

Vedtektsendringer garasjer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I dag lyder vedtektenes § 2.9 – Garasjer, som følger:

De garasjer som står på grunn festet av sameiet Høviksletta (54 stk) omfattes ikke av seksjoneringen og er ikke knyttet til seksjonene. De kan bare omsettes til seksjonseiere i sameiet Høviksletta.

Bakgrunn.

Da vedtektene for sameiet ble vedtatt i 2021 var det viktig å gjøre minst mulig endringer fra vedtektene i AS-et, men vi ser nå at det er viktig å få klarlagt bedre ansvar og avtaleforholdet med garasjene i sameiet.

Opprinnelig ligger det en kontrakt fra 1976 for hver garasje, som regulerer en eksklusiv bruksrett til en angitt garasje. Det er også gitt mulighet for å omsette/selge denne

bruksretten til annen seksjonseier i Høviksletta. I dag omsettes slike bruksretter til flere hundretusen kroner uten at det er krav til dokumentasjon for overføring av bruksretten. Styret ønsker å rydde opp i dette slik at hver bruksrett blir en tinglyst servitut på den enkelte seksjon, og at denne bruksretten kan selges innad i sameiet og at ny eier får tinglyst bruksretten som en dokumentasjon. For å kunne gjennomføre dette så må vedtektene oppdateres slik at dette fremkommer i vedtektene.

Styrets innstilling

Forslag til ny ordlyd for § 2.9 - Garasjer

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

Bruksretten kan fritt selges til annen seksjonseier i Sameiet Høviksletta. En seksjon kan kun disponere en bruksrett til garasje.

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 9

Kostnader beplantning

Forslag fremmet av:

Trine-Lise Varkold og Ingun Solberg, begge Fjordveien 84

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Bakgrunn

I Fjordveien 84 (og muligens i andre blokker) er det de siste årene samlet inn penger fra beboerne for innkjøp av blomster ved inngangene gjennom ulike årstider (utsifting ca 4 ganger i året). Det synes som slike innkjøp i andre blokker har vært dekket av Høviksletta AS. Dette ble påpekt overfor Styret våren 2022 og rett etterpå ble det informert om at Styret ville refundere opp til kr. 900,- for beplantning. Det ble forstått slik at det gjaldt alle oppgangene.

De samme regler må gjelde for alle blokkene, det vil si at enten må alle betale selv, eller alt dekkes av sameiet.

Forslag til vedtak

Ved starten av hvert nytt kalenderår bestemmer Styret på forhånd hvorvidt alle oppganger – eller ingen oppganger – skal få dekket kostnader til planter, jord og potter og hvilken beløpsgrense som skal gjelde for det aktuelle året.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget. For 2023 har styret besluttet at hver oppgang skal kunne disponere inntil kr 500,- for forskjønnelse av uteområdet ved oppgangen. Dette koordineres gjennom styremedlem som bor i blokken.

Forslag til vedtak

Godkjent.

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen innstiller følgende kandidater til styret:

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Ellen Kristine G. Holst
Gjenvalg

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Arve Lillehagen
Gjenvalg
- May Britt Lillethun
Gjenvalg

Valg av 4 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Bergljot Margrethe Nilsen
Gjenvalg
- Brita Elisabeth Berge
Gjenvalg
- Leif Espen M. Kiær

Gjenvalg

- Pia Sofie Walle

Gjenvalg

Sak 11

Valg av valgkomite

Det skal velges kandidater til valgkomiteen. Kandidatene kan meldes seg i forkant til styret eller på årsmøte under behandling av saken.

Roller og kandidater

Valg av 3 medlemmer Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlemmer:

- Kandidat 1 velges på årsmøte
 - Kandidat 2 velges på årsmøte
 - Kandidat 3 velges på årsmøte
-

ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ellen Kristine G Holst	Skogstuveien 16 A
Styremedlem	Arve Lillehagen	Skogstuveien 18 B
Styremedlem	May Britt Lillethun	Fjordveien 84 C
Styremedlem	Anni Wanda Lysko	Fjordveien 82 A
Styremedlem	Sergei Udovenko	Skogstuveien 14 B

Varamedlemmer til styret

Varamedlem	Leif Espen Middelthon Kiær	Skogstuveien 14
Varamedlem	Brita Elisabeth Berge	Skogstuveien 16
Varamedlem	Bergljot Nilsen	Skogstuveien 18
Varamedlem	Pia Sofie Walle	Fjordveien 84

Valgkomiteen

Valgkomitemedlem	Inger Johanne Lindtvedt	Skogstuveien 18 A
Valgkomitemedlem	Mona Løke	Skogstuveien 14 A

Styret i Sameiet Høviksletta består av 3 kvinner og 2 menn.

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes via **Vibbo.no** eller e-post hoviksletta@styrerommet.no
Styret ønsker at all kommunikasjon skjer skriftlig.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på **Vibbo.no**. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. Dersom du leier ut egen bolig, kan du enkelt gi din leietager tilgang til **Vibbo.no** under «min bolig» og legg til leietaker.

Generelle opplysninger om Sameiet Høviksletta

Sameiet består av 84 seksjoner fordelt på 5 bygninger i tillegg til 54 garasjer fordelt på 7 garasjebygg. Sameiet Høviksletta er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 829 282 062, og ligger i Bærum kommune

Gårds- og bruksnummer: 11/671

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet Høviksletta har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal. Sameiets revisor er Otterstads Revisjons.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING NUF (31431) med polisenummer SP4640138. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Egenandel utgjør p.t. kr 10 000.

Innboforsikring

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er kr 1 374 050 lavere enn budsjettet og skyldes at budsjettet for 2022 er basert på 12 måneder. Fordi AS-et ble regnskapsmessig avvirket pr 31.08.22 og den regnskapsmessige oppstarten av sameiet ble satt til 01.09.2022, er regnskapet kun for 4 måneder.

Driftskostnadene er kr 2 144 303 lavere enn budsjettet og har sammenheng med årsakene beskrevet i forrige avsnitt.

Resultat

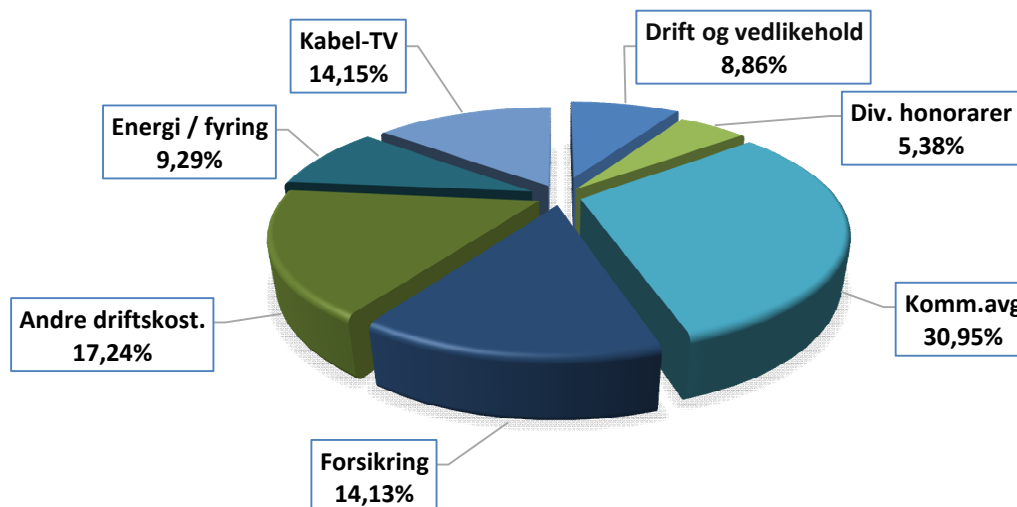
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 798 625.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".

Sektordiagrammet under viser kostnadsfordelingen i oppstartsfasen av sameiet:



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 150 000 til et forprosjekt om kommende rehabilitering som gjøres i samarbeid i OBOS Prosjekt AS.

Kommunale avgifter i Bærum kommune

De kommunale avgiftene i Bærum kommune økte med 20 % for vann og avløp og 3,1 % for renovasjon.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi har derfor valgt å øke energikostnadene med 8,9% sammenlignet med budsjettet for 2022.

Forsikring

Som nevnt under punktet i «Styrets arbeid», har styret høsten 2022 gjennomført en anbudsforespørsel på forsikring. Vi benyttet forsikringstjenesten fra OBOS for å spesifisere og innhente tilbud på sameiets forsikring.

Vi valgte tilbudet fra If som var kr 100.000,- lavere enn eksisterende avtale på ellers like vilkår. I tillegg ga den nye avtalen oss mulighet til å benytte forsikringstjenestene fra OBOS.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 15 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.
Ellers vises til de enkelte tallene i budsjettet.

OTTERSTADS REVISJONSKONTOR A/S

Rosenholm Campus, Rosenholmveien 25
1414 Trollåsen
Tlf.nr. 917 38 645
otterstadsrevisjonskontor@gmail.com
Org.nr. 913 841 123
<https://www.otterstadrevisjon.no/>

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Sameiet Høviksletta

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Høvikslettas årsregnskap som viser et overskudd på kr 801 625. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets og forretningsførers ansvar for regnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 avvirket.

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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

OTTERSTADS REVISJONSKONTOR A/S

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift- forutsetningen er hensiktsmessig, og basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i regnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oppegård, 04.05.2023

Otterstads revisjonskontor A/S



Merete Otterstad Sandsnes
Statsautorisert revisor

RESULTATREGNSKAP

Fra stiftelsen

25.10.21 - 31.12.22

	Note	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:				
Innkrevde felleskostnader	2	1 027 733	3 109 000	3 550 000
Ladeinntekter EL-bil		17 209	0	85 000
Andre inntekter	3	701 008	11 000	10 800
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 745 950	3 120 000	3 645 800
DRIFTSKOSTNADER:				
Personalkostnader		0	-30 000	-50 000 ¹
Styrehonorar		0	-250 000	-250 000
Avskrivninger		0	-44 000	0
Revisjonshonorar		0	-8 000	-24 000
Andre honorarer		0	0	-100 000
Forretningsførerhonorar		-39 900	-125 000	-120 000
Konsulenthonorar	4	-7 478	-117 000	-25 000
Kontingenter		0	-17 000	-15 000
Drift og vedlikehold	5	-78 102	-127 500	-412 000
Forsikringer		-124 582	-380 000	-290 000
Festeavgift		-63 861	0	-202 500
Kommunale avgifter	6	-272 793	-824 000	-928 000
Energi/fyring		-81 872	-257 000	-280 000
TV-anlegg/bredbånd		-124 753	-333 000	-384 000
Andre driftskostnader	7	-151 954	-577 100	-370 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-945 297	-3 089 600	-3 450 500
DRIFTSRESULTAT		800 653	30 400	195 300
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:				
Finansinntekter	8	972	0	0
RES. FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER		972	0	0
ÅRSRESULTAT		801 625	30 400	195 300
Overføringer:				
Til opptjent egenkapital		801 625		

¹ Personalkostnader gjelder utelukkende arbeidsgiveravgift på styrehonorar

BALANSE

	Note	2022
EIENDELER		
ANLEGGSMIDLER		
Garasjer	9	325 400
Langsiktige fordringer	10	180 565
SUM ANLEGGSMIDLER		505 965
OMLØPSMIDLER		
Restanser på felleskostnader		10 454
Kundefordringer		9 440
Forskuddsbetalte kostnader		114 744
Andre kortsiktige fordringer	11	119 971
Driftskonto OBOS-banken		789 114
Sparekonto OBOS-banken		24 934
SUM OMLØPSMIDLER		1 065 658
SUM EIENDELER		1 574 623
EGENKAPITAL OG GJELD		
EGENKAPITAL		
Opptjent egenkapital	12	983 590
SUM EGENKAPITAL		983 590
GJELD		
LANGSIKTIG GJELD		
Annen langsiktig gjeld	13	324 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		324 000
KORTSIKTIG GJELD		
Forskuddsbetalte felleskostnader		46 468
Leverandørgjeld		220 565
SUM KORTSIKTIG GJELD		267 033
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 574 623
Pantstillelse		0
Garantiansvar		0

Bærum, 30.03.2023

Styret i Sameiet Høviksletta

Ellen Kristine G Holst /s/

Arve Lillehagen/s/

May Britt Lillethun /s/

Anni Wanda Lysko /s/

Sergei Udovenko /s/

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 tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 011 983
Felleskostnader garasje	12 150
Vaskeri ²	3 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 027 733

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Kapitalinnkalling	700 008
Salg av nøkler	1 000
SUM ANDRE INNTEKTER	701 008

NOTE: 4

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 478
SUM KONSULENTHONORAR	-7 478

² For Skogstuveien 16

NOTE: 5

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-8 118
Drift/vedlikehold elektro	-11 722
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-8 493
Drift/vedlikehold garasjeanlegg ³	-49 770
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-78 102

NOTE: 6

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-159 928
Feieavgift	-6 828
Renovasjonsavgift	-106 038
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-272 793

NOTE: 7

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-3 920
Lyspærer og sikringer	-1 485
Vaktmestertjenester	-67 661
Renhold ved firmaer	-22 335
Snørydding	-15 212
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 770
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 583
Andre kontorkostnader	-164
Kontingenter	-16 800
Bank- og kortgebyr	-911
Velferdskostnader ⁴	-17 114
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-151 954

NOTE: 8

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	901
Renter av sparekonto i OBOS-banken	71
SUM FINANSINNTEKTER	972

³ erstatning av Wi-Fi bokser med 4G-bokser for å eliminere problematikk rundt Wi-Fi.

⁴ Innkjøp juletrær

NOTE: 9

VARIGE DRIFTSMIDLER

Garasjer

Overtatt fra Høviksletta AS	325 400	325 400
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		325 400

NOTE: 10

LANGSIKTIGE FORDRINGER

Utlån til Høvik Sameie (bortfester)	180 565	
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	180 565	

NOTE: 11

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Gjensidige	88 783	
Telia	31 188	
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	119 971	

NOTE: 12

EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital 24.10.21	0	
Årets resultat	-801 625	
Utlån til Høvik sameie, overtatt fra Høviksletta AS	-180 565	
Garasjer, overtatt fra Høviksletta AS	-325 400	
Depositum garasjer, overtatt fra Høviksletta AS	324 000	
SUM EGENKAPITAL 31.12.22	-983 590	

NOTE: 13

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Depositum garasjer	-324 000	
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-324 000	

Styrets årsberetning

Denne rapporten omhandler styrets arbeid fra april 22 til mai 23. Det har vært en periode med store og krevende oppgaver som har kommet på toppen av daglig drift av sameiet. Vi har startet opp det nye sameiet, slik at vi en periode driftet to selskaper. Vi har flyttet driften av AS-et over til Sameiet. Vi har gjennomført en juridisk og regnskapsmessig avvikling av AS-et i tillegg har vi gjennomført skifte av forretningsfører.

Vi har gjennomført et ordinært og et ekstraordinært årsmøte pluss en ekstraordinær generalforsamling. Vi har også gjennomført møter med revisor/KPMG, og avholdt informasjonsmøter med forretningsførerne USBL og OBOS. I tillegg har vi gjennomført en rekke møter i forbindelse med regnskapsavslutningen av AS-et. Vi har gjennomført møter og befaringer med leverandører og i forbindelse med oppstart av vedlikeholdsprosjektet, der alle møter må legges i arbeidstiden da det er da leverandørene er tilgjengelige. I tillegg kommer styremøter, budsjettmøte, regnskapsmøte og oppstartsmøte med OBOS. Styrets medlemmer har også deltatt på en rekke kurs på kveldstid i regi av OBOS for å øke sin kompetanse på styrearbeid og for å kunne benytte de digitale tjenestene.

Styrets arbeid

Styrets primære ansvar er å forvalte sameiets verdier på vegne av seksjonseieren, ved å ivareta felles bygningsmasse på en god økonomisk måte, i tillegg til å administrativt å drifte virksomheten, følge opp leverandører og ha en god dialog med seksjonseierne. Et godt resultat av de tillitsvalgtes arbeid har stor velferdsmessig og økonomisk betydning for sameierne.

- Styret har gjennomført 11 styremøter.
- Vi har gjennomført 3 ekstra årsmøter/generalforsamlinger med seksjonseierne.
- Vi har gjennomført 2 møter med USBL og OBOS for å gjennomgå prosessen for overføring av driften mellom forretningsførerne. I tillegg har vi gjennomført svært mange møter, fysiske og teams + e-post og telefonsamtaler med USBL for å følge opp å kontrollere arbeidet med å avvikle AS-et.
- Vi har gjennomført to møter med KPMG som gjelder verdivurdering av aktiva.
- Vi har gjennomført svært mange møter, e-post og telefoner med Fortum som strømlleverandør for å få overført avtalene til nytt selskap.
- Vi har gjennomført 3 møter med OBOS som ny forretningsfører

Styrearbeidet omfatter også informasjon og dialog med beboerne. En oversikt over styrets kommunikasjon denne styreperioden omfatter følgende:

Styre e-post til AS-et (gmail): 220 henvendelser med i snitt 4 styrebesvarelser per henvendelse. Da vi gikk over til å bruke Vibbo ser tallene ut som følger: 106 besvarelser på e-post fra beboerne, 9 henvendelser vedr. forsikring. 28 oppslag og nyheter fra styret og det har vært 9 eierskifter + 18 saker som OBOS har.

Daglig drift av sameiet

Vaktmestertjenesten kjøpes fra Asker og Bærums Vaktmesterkompani AS (ABVK). Det er en separat avtale for maskinell brøyting og maskinell strøing. Vi har også inngått avtale om trappevask med ABVK. ABVK følges opp av en representant fra styret som medfører ukentlig oppfølging av saker. Alle henvendelser til ABVK som medfører ekstra kostnader skal gå via styret.

Avvikling av AS-et

Arbeidet med å avvikle Høviksletta AS var desidert den største og mest krevende oppgaven for styret i denne perioden. Vi brukte mye tid og ressurser på å få avklart hvordan vi kunne overføre aktiva postene mellom selskapene uten å måtte «kjøpe» disse eller at de kom til beskatning. Videre måtte alle leverandøravtaler overføres til nytt selskap. Det måtte gjennomføres en avregning mellom AS-et/USBL og Sameiet/OBOS for fakturaer som hadde avvikende periodisering over cut-off datoen 01.09.2022. AS-et ble regnskapsmessig avviklet pr 31.08.22.

Det ble også en svært krevende prosess med å veilede USBL gjennom det å avvikle et selskap og samtidig overføre driften midt i et regnskapsår. Vi måtte kreve å få nye kontaktpersoner for regnskapsføring og administrativ oppfølging midt i prosessen fra USBL. USBL hadde ikke kunnskap om å avvikle et selskap fra tidligere, det hadde heller ikke styre, men vi måtte i detalj rettlede og følge opp USBL både i forhold til selve regnskapsføringen, det juridiske og det administrative. Dette ble en svært arbeidsintensiv periode fra midten av august og frem til slutten av oktober. Der det meste av aktiviteten måtte gjennomføres i arbeidstiden, da det krevde høy grad av kontakt og oppfølging med USBL, KPMG og OBOS. Høviksletta AS ble vedtatt avviklet i ekstraordinær generalforsamling 24.11.22, og ble deretter avviklet i foretaksregisteret.

Styret har mottatt henvendelser om kostnadene til reseksjonering og avvikling av AS-et. Styret i Høviksletta AS informerte aksjonærene som følger i infoskriv datert 16.02.2021.

Totalkostnadene for reseksjoneringen er estimert til kr. 300.000,-, Fordelt på 84 leiligheter utgjør dette kr 3.500,- pr leilighet. Reseksjonering vil ikke medføre ekstra innbetaling fra eierne.

Av dette utgjør:

- Tinglysningsgebyrer til Kartverket : kr 50.000,-
- Konsulentbistand for Christiansen og Finbak : kr 240.000, - inkl. mva.

Endelig oversikt over kostnader for å gjennomføre reseksjonering og avvikling av AS-et:

Regnskap reseksjonering og avvikling av Asèt

Konsulent honorar KF	100 000
Arbeidsgiveravgift for honorar KF	14 100
Konsulent honorar LC	100 000
MVA på honorar LC	25 000
Gebyr Bærum kommune og Kartverket/reseksjonering	51 790
Sum forutsatte kostnader for prosessen	290 890
Rettsgebyr bindende skatteuttalelse	10 191
KPMG - rådgivning overføring av aktiva	28 250
KPMG - revisjon av avslutningsregnskapet	83 136
Sum uforutsette kostnader for prosessen	121 577
Totale kostnader for prosessen	412 467
Kostnad pr seksjon	4 910

Alle kostnadene er utgiftsført i Høviksletta AS.

Styret ønsker også å gjøre oppmerksom på at følgende økonomiske kostnader ble avverget.

- Straffeskatt for sameiene FV-82 og FV-84 for 10 år, pga. brudd med regnskaps og revisjonsplikt for sameier med mer enn 21 enheter.
- Avverget ny markedsregulering av festekontrakten med Høvik Sameie.

Styret har innklaget krav fra Bærum kommune til Statsforvalteren vedr krav om dobbelt gebyr for reseksjonering. Klagen ble sendt 04.07.22. pr nå har vi ikke mottatt endelig svar på klagen, men Statsforvalteren har bedt Bærum kommune om å dokumentere sin tidsbruk, før de fattet sitt vedtak.

Oppstart av Sameiet

Da reseksjonering var gjennomført med korrekt eierbrøk kunne vi registrere det nye sameiet i foretaksregisteret. Første aktivitet i det nye sameiet var å hente inn ekstraordinær egenkapital som forutsetning for en økonomisk forsvarlig drift av sameiet fra oppstart 01.09.22. Dette var også begrunnet med usikkerhet i hvordan vi kunne overføre/selge aktivaene i balansen mellom selskapene i forhold til aksjeloven og regnskapsloven. Vi måtte også gjennomføre et ekstraordinært digitalt årsmøte i desember for å velge ny revisor til sameiet. Dette fordi honoraret til KPMG ville øke drastisk, da vi ikke lenger var omfattet av rammeavtalen mellom USBL og KPMG.

Styret har også gjennomført oppstartsmøte med ny forretningsfører OBOS for å få innblikk i deres servicetilbud, samt et møte for å utarbeide budsjett for 2023. Valget av OBOS som forretningsfører var begrunnet i deres gode tilbud på digitale løsninger for drift av boligsameier og styrearbeidet som sikrer kontinuitet i det videre styrearbeidet. Det er gode selvhjelpsløsninger for selve styrearbeidet, arkiv, leverandøroppfølging, regnskap, fakturagodkjenning, utlegg og for informasjon og kommunikasjons innad i sameiet. Alt til samme årspris som vi har betalt tidligere forretningsfører. Styret er veldig fornøyd med den faglige og praktiske oppfølgingen vi får fra OBOS.

For beboere er bruk av vibbo.no det mest synlige, som gir gode muligheter for å dele informasjon samt at den enkelte kan administrere sin seksjon via «min bolig». Her kan den enkelte seksjonseier også registrere leietaker, medboere og pårørende slik at disse også kan motta elektronisk informasjon fra sameiet.

Oppstart vedlikeholdsprosjekt

Eiendomsmassen i sameiet er fra 1962 og krever nå at større vedlikeholdstiltak gjennomføres.

Tilstandsrapport fra 2018 utarbeidet av OPAK samt en pipekontroll fra 2019 legger grunnlaget for spesifisering og prioritering av tiltak.

Styret har inngått en avtale med OBOS Prosjekt AS (OPAS) om faglig assistanse for å vurdere nødvendige tiltak, beskrive tiltakene samt innhente tilbud fra entreprenører på gjennomføring av et vedlikeholdsprosjekt. Mer informasjon om vedlikeholdsprosjektet vil bli lagt frem på et ekstraordinært årsmøte for beslutning.

Vaskeri

Opprinnelig hadde alle blokkene hvert sitt fellesvaskeri i kjelleren. I løpet av årene har fire av fem blokker valgt å fjerne disse fasilitetene og heller benytte arealene til andre funksjoner, som bordtennis, skismøreverksted o.l. Dette var mulig da vi den gang opprinnelig var fem selvstendige sameier som kunne ta egne beslutninger. Skogsutveien 16 valgte å opprettholde felles vaskekjeller og nye maskiner ble kjøpt inn i 2005-2006, disse ble betalt av seksjonseierne i SV-16 (tot. pris for begge kr 87.000,-). I Skogstuveien 16 er leiligheter solgt/kjøpt med tilgang til fellesvaskeri.

For å finansiere driften av vaskekjelleren betaler alle seksjoner i SV-16 inn et månedlig beløp. For 2023 er beløpet kr 115,- /mnd. pr. seksjon, som totalt utgjør kr 16.560,- . Årlig service for både tørketrommel og vaskemaskin er estimert til kr 12.000,- for 2023.

Beregning av strømforbruk pr 2022

Beskrivelse	Mengde	Enhet	NOK
Gj. Pris strøm SV-16 inkl nettleide og strømstøtte	1,75	kr/kWh	1,75
Vaskemaskin Miele: 0,2 kWh pr kilo tøy /kapasitet 7,5 kg tøy tilkoblet kaldt vann	1,5	kWh	
Bruk: 1 vask pr dag	365		
Beregnet årskostnad strøm vaskemaskin			958,13
Tørketrommel Miele: Estimert strømforbruk pr omgang 3-4 kWh/time	4	kWh	
Bruk: 2 omganger pr uke à 1 time	104		
Beregnet årskostnad strøm tørketrommel			728,00
Estimert årskostnad strøm			1 686,13
Fordelt på 12 leiligheter over 12 mnd		kr/mnd	11,71

Regnskap for vaskekjeller i Skogstuveien 16 for 2021 og 2022 i tillegg budsjett for 2023:

Regnskap for vaskekjeller i Skogstuveine 16 for 2021 og 2022 i tillegg budsjett for 2023				
	Inntekter	Utgifter	Årsresultat	
2021 Regnskap				
Ekstra innbetaling vaskekjeller	13 200			kr 100/mnd pr seksjon - USBL har kun belastet 11 av 12 seksjoner
Service tørketrommel+vaskemaskin		9 698		
Reperasjon - tørketrommel		11 283		
Beregnet årlig strømforbruk		1 680		
Resultat 2021	13 200	20 981	- 7 781	
2022 Regnskap				
Ekstra innbetaling vaskekjeller	8 800			kr 100/mnd pr seksjon i 8 mnd - USBL har kun belastet 11 av 12 seksjoner
Ekstra innbetaling vaskekjeller / avregning USBL/OBOS	1 100			kr 100/mnd pr seksjon i 1 mnd for 11 seksjoner - innkrevd av USBL avregnet i mellomoppgjør pr 01.09 med OBOS)
Ekstra innbetaling vaskekjeller	3 600			kr 100/mnd pr seksjon i 3 mnd - innkrevd av OBOS okt.nov + des 12 av 12 seksjoner
Beregnet årlig strømkostnad		1 680		
Service tørketrommel+vaskemaskin		10 038		
Resultat 2022	13 500	11 718	1 782	
2023 Budsjett				
Ekstra innbetaling vaskekjeller	16 560			kr 115/mnd pr seksjon i 12 mnd x 12 seksjoner
Budsjetert servicekostnad tørketrommel+vaskemaskin		12 000		
Beregnet årlig strømforbruk		1 680		
Budsjetert resultat 2023	16 560	13 680	2 880	

Ny nettløsning

Styret har vurdert ny løsning for internett og TV for sameiet da avtalen med Telia løper ut i mai 2024. Vi erfarer at forventningene og krav til nett tjenester varierer svært i sameiet, og at det er til dels høy frustrasjon for dagens løsning med mye nedetid og lav kapasitet. Vi ser også at flere jobber hjemmefra som en del av det nye arbeidslivet som krever at oppetid og kapasitet/fart blir viktigere.

Dagens infrastruktur er gammel, og moden for oppgradering. Styret er i dialog med ny leverandør for en fiberløsning som vil gi bedre stabilitet og høyere fart. En løsning som er mer i tråd med dagens krav til en nettløsning og som gir større individuelle muligheter for å kjøpe tjenester den enkelte ønsker.

Garasjer

Sameiet har 54 garasjer fordelt på 7 bygg. Det er sameiet som eier garasjene. Den enkelte seksjonseier har kjøpt en eksklusiv bruksrett til en definert garasje. Bruksretten kan fritt transporteres/selges til annen seksjonseier i sameiet. Styret vil jobbe for at den enkeltes disposisjonsrett skal bli ordentlig dokumentert /tinglyst slik at eier/kjøper har en dokumentasjon på at vedkommende disponerer en angitt garasje. Garasjene er nå merket med et nummer som er i henhold til nummerering originale plantegninger.

Strømkostnader

Strømkostnadene for sameiet har svingt og variert like mye som for den enkelte beboer. Som sameie mottar vi samme strømkompensasjon som private forbrukere. Vi har jobbet med å redusere forbruket der det har vært mulig og henstiller beboere til å slukke lyset og lukke dører til boder, vaskerom, hobbyrom og kjellere.

Vi har pr januar byttet til ny leverandør, Entelios AS for å nyttiggjøre oss prisene i rammeavtalen OBOS har fremforhandlet for boligselskaper.

HMS

Vi har hatt tilfeller av ulovlig elbillading fra vanlig stikkontakt i garasjen, som både er brannfarlig og belaster alle seksjonseierne for strømforbruk. Dette har vi heldigvis fått slutt på.

Det utføres jevnlige inspeksjoner i kjellere for å sikre at dører til varmere rom ikke står åpne ut til gangen, samt for å påse at lys er slukket og at rømningsveier er frie.

Styret har montert slynger/dørstoppere på kjellerdører og ytterdører for å forenkle frakting inn og ut. Ellers er alle kjellerdører påmontert dørpumpe for å lukke seg automatisk iht. brannkrav.

Det er laget en oversikt over størrelse på hovedsikringer for alle leiligheter, da dette er viktig for å sikre nok kapasitet til alle leiligheter.

Lading av elbiler

Sameiet etablerte et felles system for lading av elbiler i 2019, med to felles ladeplasser i tillegg til individuelle ladere i den enkelte garasje for de som har installert dette. Betaling av lading belastes den enkelte via en app-løsning der sameiet mottar oppgjør for forbrukt strøm.

Det har vært svært krevende å følge opp dette systemet når det har vært store svingninger i strømprisene, for å få riktigst mulige prising. Slik at den som lader betaler for sitt forbruk og at sameiet får dekket inn strømkostnaden som vi må betale til nett- og strømleverandøren. Dette har krevd daglig oppfølging fra styret. En løsning som ikke er god i lengden, men vi håper på bedre funksjonalitet i senere versjoner av systemet.

I forbindelse med avviklingen av AS oppdaget styret at det har vært inngått avtaler som etter dagens strømpriser har vært svært gunstige for bileier og dårlig for sameiet. Avtalen var inngått før sameiet fikk en felles ladeløsning, disse er nå avviklet.

Dugnad

I 2022 gjennomførte vi dugnad over flere dager, slik at flere skulle få anledning til å bidra. Vi ser at det er varierende om hvor mange fra hver blokk som deltar. Styret ønsker å oppfordre alle til å delta for å gjøre grøntanlegget pent etter den lange vinteren.

Fremover

Hovedaktiviteten fremover vil være å gjennomføre nødvendig vedlikehold i henhold til tilstandsrapporter og tekniske undersøkelser slik at felles bygningsmasse blir ivaretatt på en god økonomisk og fornuftig måte.

Høvik, 30. mars 2023

Styret

Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 11.05.23

Selskapsnummer: 2306 **Selskapsnavn:** Sameiet Høviksletta

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

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



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2022 for Sameiet Høviksletta

Organisasjonsnummer: 829282062

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 13. desember kl. 18:00 til 16. desember kl. 18:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 32.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **31**

Antall stemmer mot vedtaket: **0**

Antall blanke stemmer: **1**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak:

Ellen Kristine Holst og Arve Lillehagen er valgt.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **30**

Antall stemmer mot vedtaket: **0**

Antall blanke stemmer: **2**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Valg av ny revisor

Styret innstiller på å velge Otterstads Revisjonskontor AS som revisor for selskapet. Valg av ny revisor må godkjennes av årsmøte og meldes foretaksregisteret innen 31.12.2022.

Årsmøte har tidligere valgt KPMG som revisor. Den avtalen har styret avviklet da det vil medføre ekstra høye kostnader for Sameiet. Årsaken til kostnadsøkningen er at vi ikke lenger omfattes av avtalen for revisjon som er inngått mellom KPMG og USBL i favør av deres kunder.

Vi har derfor bedt om tilbud fra en revisor som har rammeavtale med OBOS, der vi kan nyte godt av deres fremforhandlede tilbud. Vi fremmer derfor for sak til årsmøte om å velge Otterstads Revisjonskontor AS som sameiets revisor.

Styrets innstilling

Otterstads Revisjonskontor AS velges som sameiets revisor

Forslag til vedtak:

Otterstads Revisjonskontor AS ble valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **29**

Antall stemmer mot vedtaket: **0**

Antall blanke stemmer: **3**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**



Ekstraordinært årsmøte 2022

Sameiet Høviksletta

Digitalt årsmøte avholdes 13. desember - 16. desember 2022

Velkommen til årsmøte i Sameiet Høviksletta

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 13. desember kl. 18:00 og lukker 16. desember kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/2306>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Analoge stemmer

Dersom du ikke har anledning til å avgi din stemme digitalt, kan du levere den vedlagte stemmeseddelen inn 16.12.2022 kl. 18:00 til:

- **Skogstuveien 14** - til Sergei Udovenko Skogstuveien 14 B
- **Skogstuveien 16** - til Ellen K G Holst Skogstuveien 16 A
- **Skogstuveien 18** - til Arve Lillehagen Skogstuveien 18 B
- **Fjordveien 82** - til Anni Lysko Fjordveien 82 A
- **Fjordveien 84** - til May-Britt Lillethun Fjordveien 84 C

Vennlig hilsen

Styret

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Valg av ny revisor

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Høviksletta

Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Ellen Kristine Holst og Arve Lillehagen er valgt.

Sak 3

Valg av ny revisor

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret innstiller på å velge Otterstads Revisjonskontor AS som revisor for selskapet. Valg av ny revisor må godkjennes av årsmøte og meldes foretaksregisteret innen 31.12.2022.

Årsmøte har tidligere valgt KPMG som revisor. Den avtalen har styret avviklet da det vil medføre ekstra høye kostnader for Sameiet. Årsaken til kostnadsøkningen er at vi ikke lenger omfattes av avtalen for revisjon som er inngått mellom KPMG og USBL i favør av deres kunder.

Vi har derfor bedt om tilbud fra en revisor som har rammeavtale med OBOS, der vi kan nyte godt av deres fremforhandlede tilbud. Vi fremmer derfor for sak til årsmøte om å velge Otterstads Revisjonskontor AS som sameiets revisor.

Styrets innstilling

Otterstads Revisjonskontor AS velges som sameiets revisor

Forslag til vedtak

Otterstads Revisjonskontor AS ble valgt.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2022

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 13.12.22 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 16.12.22

Selskapsnummer: 2306 **Selskapsnavn:** Sameiet Høviksletta

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Ellen Kristine Holst og Arve Lillehagen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Valg av ny revisor

Otterstads Revisjonskontor AS ble valgt.

☐ For

☐ Mot

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



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Vedtekter for sameiet Høviksletta

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

Vedtekter

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

1 - Innledende bestemmelser

1.1 - Forholdet til eierseksjonsloven

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

1.2 -Formål

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

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

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

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

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

2 - Forholdet mellom sameierne

2.1 - Rettslig råderett

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

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

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

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

2.2 - Fremleie

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

Korttidsutleie er begrenset inntil 60 dager per kalenderår.

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

2.3 - Fysisk råderett

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

2.4 - Vinduer og inngangsdører i leilighetene

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

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

2.5 - Luftekanaler - avtrekk kjøkken og bad

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

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

2.6 - Varmtvannsbeholder i kjeller

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

2.7 - Montering av gjenstander på fasade - yttervegg

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

2.8 - Fellesarealer

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

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

2.9 - Garasjer

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

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

2.10 - Parkering og el-billading

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

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

3 - Sameiebrøk og fordeling av felleskostnader

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

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

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

Fordelingsnøkkel av felleskostnader er vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 20.11.2012

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

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

4 - Mislighold, salgspålegg og fravikelse

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

For nærmere bestemmelser henvises det til eierseksjonsloven og tvangsfullbyrdelsesloven.

5 - Årsmøtet

Årsmøte er øverste myndighet i sameiet.

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

5.1 - Tidspunkt for årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

5.2 - Varsel om og innkalling til årsmøte

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

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

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

5.3 - Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

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

5.4 - Møterett

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

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

5.5 - Stemmerett og fullmakt

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

5.6 - Vedtak på årsmøte

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

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

6 - Styret

6.1 – Styrets sammensetning

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

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

6.2 - Styrets oppgaver, vedtak og fullmakt

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

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

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

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

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

7 - Valgkomite

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

Valgkomiteen skal fremme forslag til styrerepresentanter og varamedlemmer.

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

8 - Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

8.1 - Inhabilitet

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

8.2 - Taushetsplikt

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

8.3 - Mindretallsvern

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

Husordensregler for sameiet Høviksletta

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

Vedtatt

For sameiet Høviksletta i Bærum kommune, org nr: xxx xx xxx

Vedtatt på stiftelsesmøte: xx.xx.2021

Formål

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

Hensyn

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

Støy

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

Bilkjøring og parkering

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

Inngangsdører og trapperom

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

Det skal ikke luftes ut i oppgangen fra leilighetene.

Fellesrom

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

Søppel

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

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

Kjeller og kjellerboder

Ildsfarlige eller eksplosive stoffer skal ikke oppbevares i kjelleren.

Det er tillatt å benytte permanente elektriske installasjoner som dypfryser/kjøleskap/vinskap i kjellerboden. Slik installasjoner skal kun benyttes direkte i stikkontakt i egen bod. Montering av el-uttak i bod må påkostes av den enkelte seksjonseier og arbeidet må utføres av autorisert elektriker.

Lading av batterier eller annen form for bruk av elektriske apparater er ikke tillatt. Røyking og bruk av åpen flamme er ikke tillatt. Kjellervinduer skal holdes lukket for å unngå at mus o.l. tar seg inn i kjelleren

Veggdyr

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

Klestørk og teppebanking

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

Grilling

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

Dyrehold

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

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

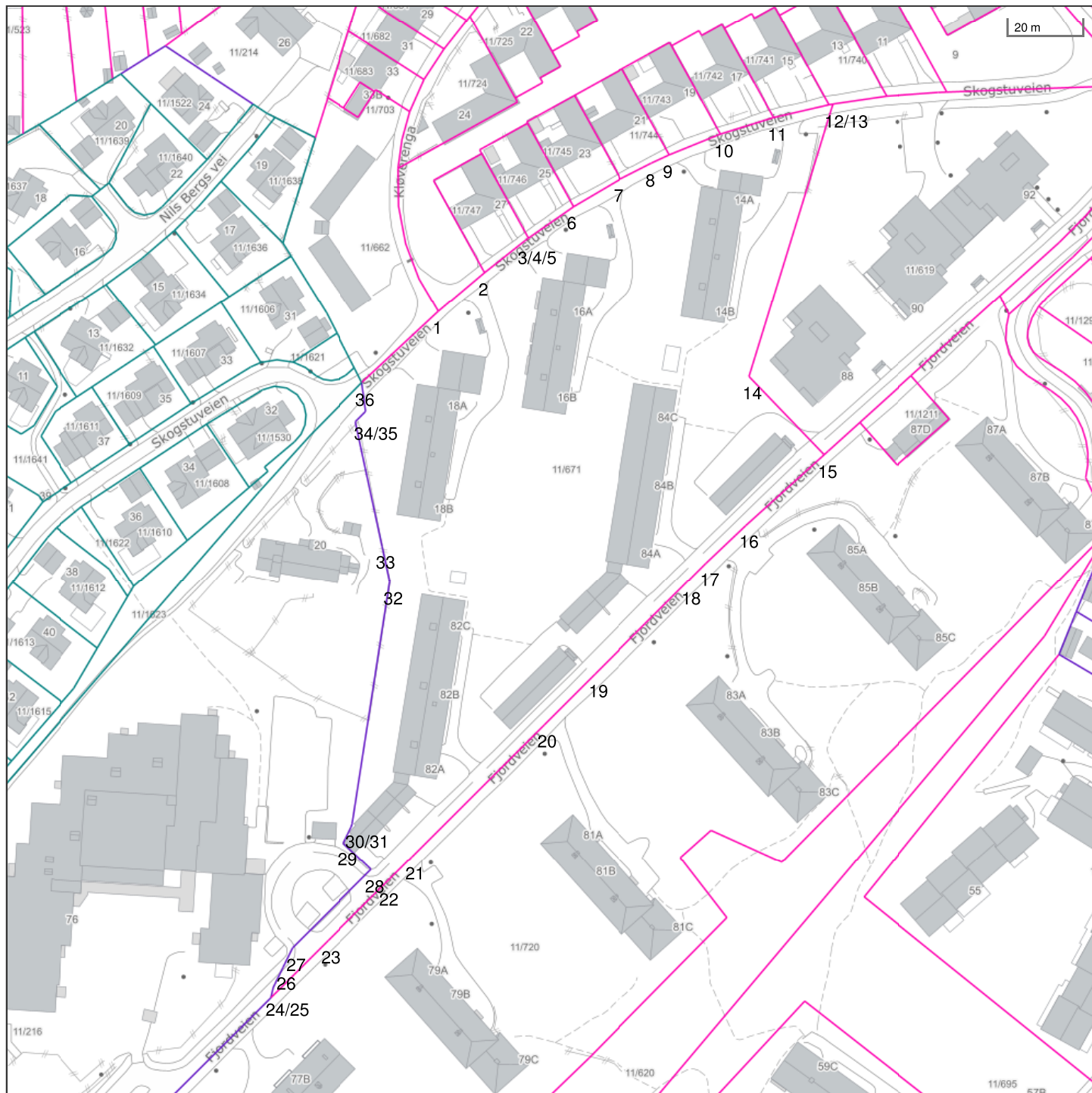
Utvendig utstyr

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

Utemøbler

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

Eiendomskart for eiendom 3201 - 11/671//41



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser eller der eiendommen ikke er oppmålt.

----- 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 - uvisst nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal		15 220,90 m ²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6640790,59	Øst	588019,3
Grensepunkter							Grenselinjer (m)		
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius		
1	6640774,12	587958,91	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	28,74	499,87		
2	6640785,1	587971,33	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	16,58	495,57		
3	6640793,03	587980,86	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,40	496,19		
4	6640794,22	587982,33	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,89			
5	6640794,85	587983,15	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,03			
6	6640803,75	587995,32	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	15,08	202,10		
7	6640811,65	588008,07	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	15,00	197,17		
8	6640816,16	588016,47	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,54	213,13		
9	6640818,57	588021,39	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,48			
10	6640824,59	588035,29	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	15,15	200,07		
11	6640829,46	588049,78	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	15,29	203,27		
12	6640833,32	588064,89	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	15,60	197,60		
13	6640833,55	588065,97	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,10			
14	6640758,24	588044,72	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	78,25			
15	6640737,31	588065,85	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	29,74			
16	6640717,39	588044,79	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	28,99			
17	6640706,76	588034,1	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	15,08	303,89		
18	6640701,56	588029,13	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,19			
19	6640675,54	588004,25	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	36,00			
20	6640661,24	587990,57	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	19,79			
21	6640624,19	587955,14	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	51,26			
22	6640616,86	587948,15	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,13			
23	6640600,61	587932,61	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	22,48			
24	6640584,59	587917,28	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	22,17			
25	6640587,4	587917,84	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,87			
26	6640593,09	587920,45	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,26			
27	6640598,39	587922,89	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,83			
28	6640620,54	587944,07	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	30,65			
29	6640627,59	587936,26	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,52			
30	6640631,99	587938,27	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,84			

31	6640632,94	587938,59	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,00	
32	6640699,68	587947,32	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	67,31	
33	6640709,4	587944,99	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,00	
34	6640743,27	587936,84	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	34,84	
35	6640746,17	587939,6	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,00	
36	6640754,06	587938,34	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,99	



Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 07.02.2024

Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	11	Bruksnr.	671	Festenr.		Seksjonsnr.	41
Adresse	Fjordveien 82A, 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	159 095,82 kr
Feiing	8 835,00 kr
Renovasjon	163 987,41 kr
Vann	128 754,57 kr
Sum	460 672,80 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
3B - Blokk og fellesløsninger - hentefrekvens 2	84 stk	3 904,46 kr	1/1	0 %	327 974,86 kr	0,00 kr
Vann etter areal	7830 m2	39,38 kr	1/1	0 %	308 306,25 kr	0,00 kr
Avløp etter areal	7830 m2	48,75 kr	1/1	0 %	381 712,50 kr	0,00 kr
				Sum	1 017 993,61 kr	0,00 kr

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Alle beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UMLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

BÆRUM KOMMUNE

Kommunegården, Arnold Haukelands plass 10, 1304 Sandvika

Org. nr: 974553686

Telefon: 67 50 40 50



Megleropplysninger

Gnr:	11	Bnr:	671	Fnr:		Snr:	41
Adresse:	Fjordveien 82A, 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					
61/66	Blokk	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☒	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen

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

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

Kommentar:



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 sluttføre 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 registrerer du selv tiltaket ved å klikke i kartet der bygningen er plassert.

Eiendom	3201 11/671		
Utskriftsdato	07.02.2024	Antall datasett	5

0 Berørte datasett

Ingen datasett

5 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ✔ Kulturminner - Fredete bygninger
- ✔ Kulturminner - Lokalteteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- ✔ Kulturminner - SEFRAK
- ✔ Kulturminner - Kulturmiljøer
- ✔ Kulturminner - lokalt registrerte kulturminner i Bærum kommune



Bærum kommune

VAledninger

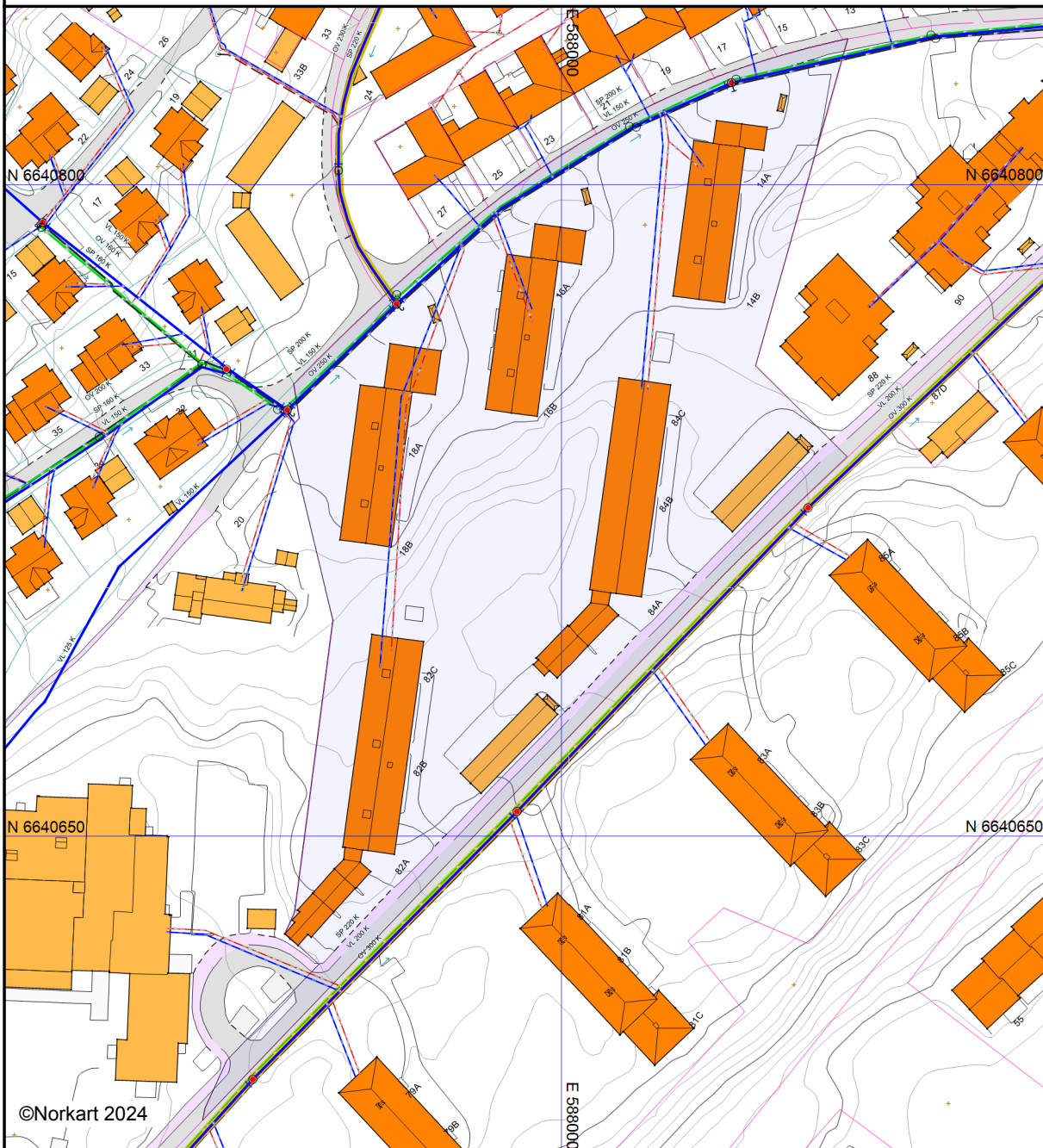
Eiendom: 11/671/0/41
Adresse: Fjordveien 82A
Dato: 07.02.2024
Målestokk: 1:1500



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.



©Norkart 2024

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



Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 07.02.2024

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	11	Bruksnr.	671	Festenr.		Seksjonsnr.	41
Adresse	Fjordveien 82A, 1363 HØVIK								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

FORBEHOLD VED UTOVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Eiendom: 11/671/0/41
Adresse: Fjordveien 82A
Dato: 07.02.2024
Målestokk: 1:1500



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.

Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.

Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

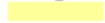
Matrikkelkart

-  Grunneiendom
-  Grense ≤ 30 cm
-  Grense < 200 cm
-  Grense < 500 cm

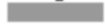
Andre planobjekter

-  Grense for rikspolitiske retningslinjer

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

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

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

-  Kjøreveg
-  Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

-  Turveg

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

-  Felles parkeringsplass
-  Felles lekeareal for barn

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

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



Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 07.02.2024

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	11	Bruksnr.	671	Festenr.		Seksjonsnr.	41
Adresse	Fjordveien 82A, 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 at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

☑ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

❗ Kommuneplaner under arbeid

❗ Kommunedelplaner under arbeid

❗ Reguleringsplaner over bakken

❗ Reguleringsplaner bunn

❗ Bebyggelsesplaner

❗ Bebyggelsesplaner under bakken

❗ Kommunedelplaner

❗ Reguleringsplaner under bakken

❗ Reguleringsplaner under arbeid

❗ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

❗ Bebyggelsesplaner over bakken

❗ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23424/6403470.docx
Delarealer	Delareal 15 221 m ² Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1958009 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3201&planidentifikasjon=1958009)
Navn	HØVIK GÅRD
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan

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



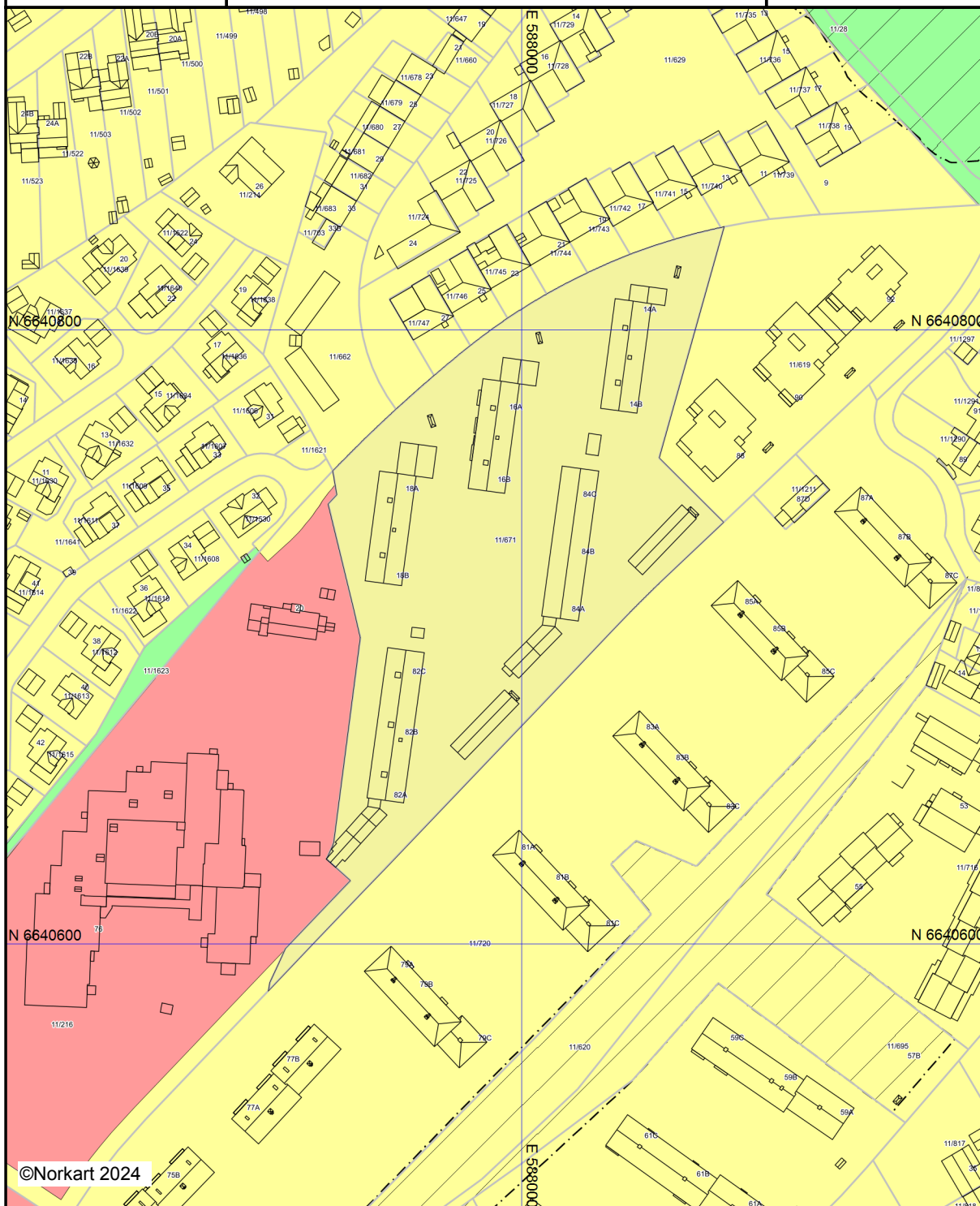
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 11/671/0/41
Adresse: Fjordveien 82A
Utskriftsdato: 07.02.2024
Målestokk: 1:2000



UTM-32

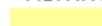


©Norkart 2024

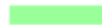
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11)

-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)

-  Turdrag - nåværende
-  Park - nåværende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)

-  Angitthensynsone - Hensyn landbruk
-  Angitthensynsone - Hensyn grønnstruktur

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008 §11-1)

-  Angitthensyngrense
-  Forbudsgrense sjø

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Kollektivtrase - nåværende



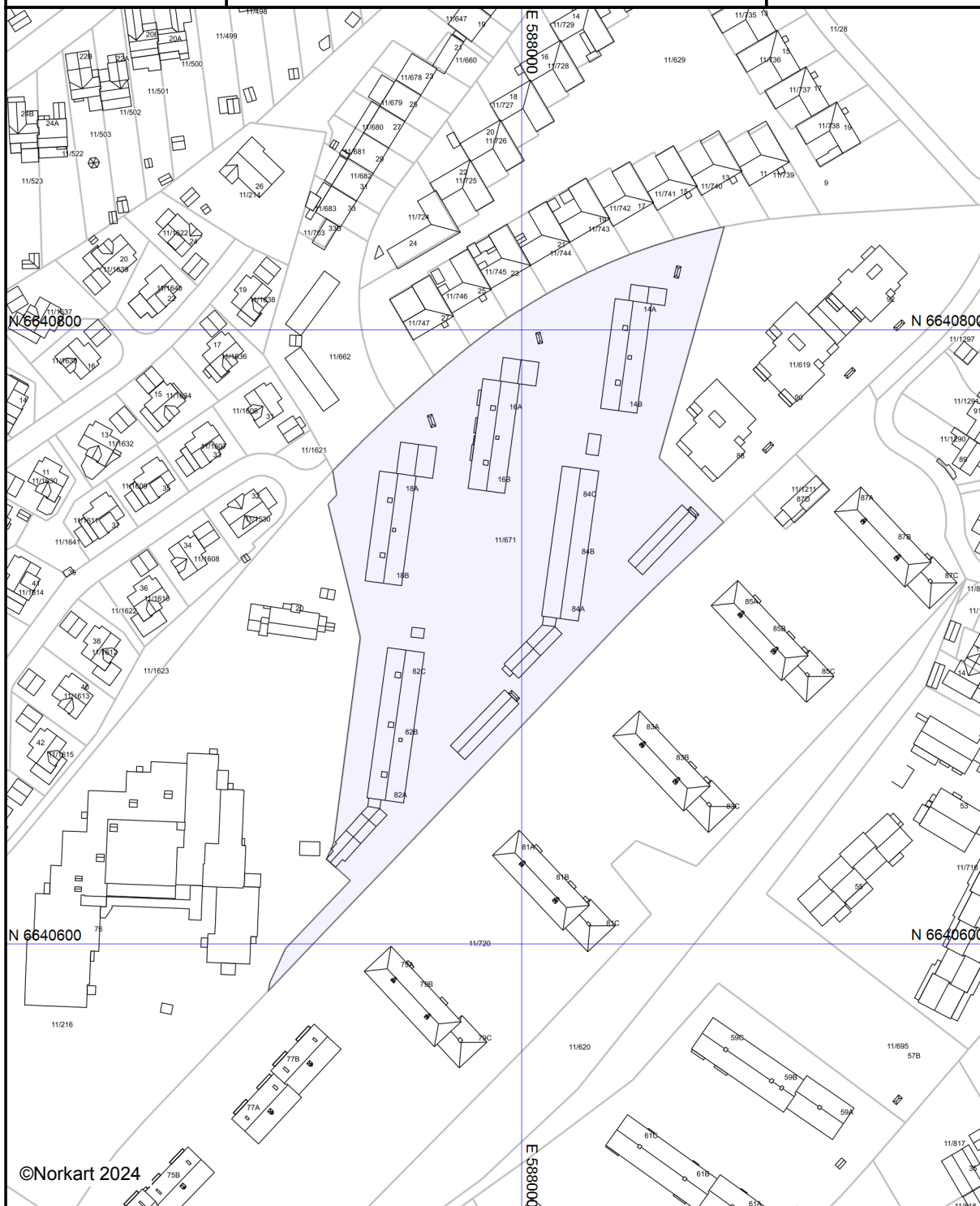
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 11/671/0/41
Adresse: Fjordveien 82A
Utskriftsdato: 07.02.2024
Målestokk: 1:2000



UTM-32



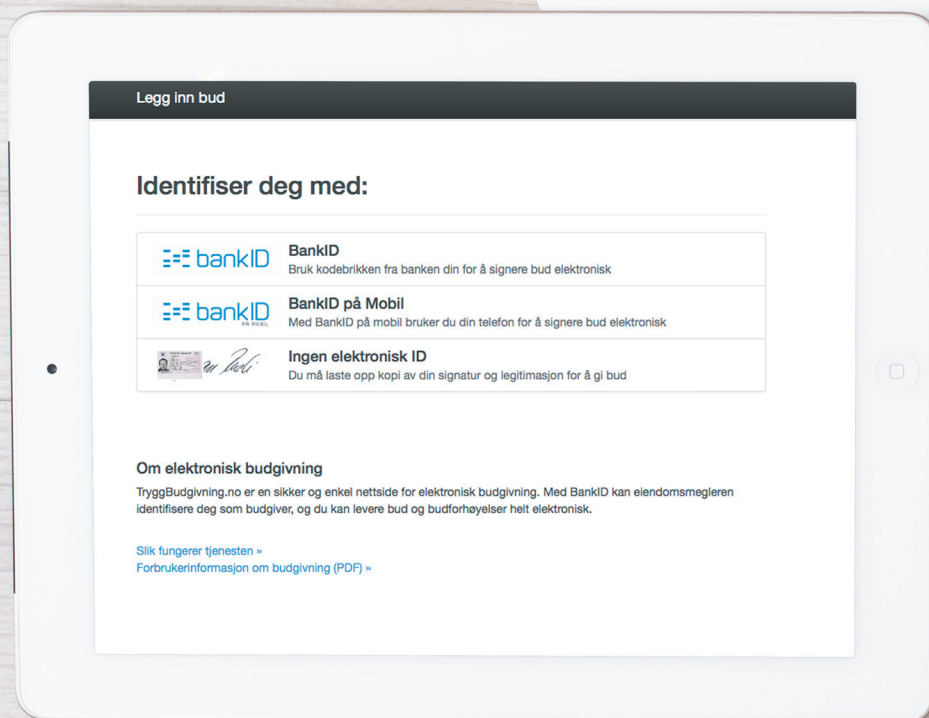
©Norkart 2024

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

- Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)*
 Kombinert bebyggelse og anleggsformål - fre
- Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*
 Planens begrensning
 Samleveg - framtidig
 Kollektivtrase - framtidig

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 budforhøyelser 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 / budforhøyelser 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 budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/3264240/ltsnpvdbnj>
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 avvike 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.



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

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](https://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 salgsopplysninger, 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	7.150 kroner
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	8.950 kroner
Rekkehus med eget gnr/bnr	13.650 kroner
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	13.650 kroner

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider 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

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 salg-soppgaven, 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 TEPPE følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende feste-ordning samt musikanlegg 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. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhengete 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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

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 verdivurdering 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 ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verdivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkningen 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. Verdivurdering 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



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



EIE speiler selger og kjøper™

eie.no