

Æ

# Fjordveien 85B

1363 Høvik · Bærum kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



**Edvard Chapsang**

EIENDOMSMEGLER / PARTNER

98 65 19 00

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

EIE Sandvika



finne ditt nye hjem

E



# Marius Hyllmark Anderssen

EIENDOMSMEGLERFULLMEKTIG

98 68 13 57  
mhan@eie.no  
EIE Sandvika

# INNHOLD

Dette må du vite .....	7
Ditt nye hjem? .....	15
Informasjon & dokumenter .....	98
Kort om oss .....	303

### **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 85B, 1363 Høvik, Etasje: 1

## MATRIKSEL

Gnr. 11 Bnr. 720 Snr. 112 i Bærum kommune

## BOLIGTYPE

Leilighet

## EIERFORM

Eierseksjon

## AREALER

Totalt BRA 79 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 73 kvm

- BRA-e (eksternt bruksareal): 6 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal):

## AREAL

Primærom: 73 kvm, Bruksareal: 79 kvm, BRA-i: 73 kvm, BRA-e: 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

3

## BYGGEÅR

1963

## TOMT

Festet fellestomt 28851 kvm

## PRISANTYDNING

6 700 000

## TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Knut Johnsen Takstdato: 01.07.24

## ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 202 020,- pr. 31.12.23 10:00

Andel fellesformue: kr. 46 806,- pr. 31.12.23 10:00

## TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 6 700 000,- (Prisantydning)

kr 202 020,- (Andel av fellesgjeld)

-----  
kr 6 902 020,- (Pris inkl. fellesgjeld)

## Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 172 550,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 6 902 020,-))

-----  
kr 173 750,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

-----  
kr 7 075 770,- (Totalpris inkl omkostninger)

## Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

-----  
kr 7 085 020,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

## FELLESKOSTNAD

Kr. 4 297,- pr. mnd.

## KOMMUNALE AVGIFTER

Inkludert i felleskostnadene.

## EIER

Sandra K Montera Flaaten

# Beskrivelse

## BESKRIVELSE

**Velkommen til Fjordveien 85B, presentert av eiendomsmegler Edvard Chapsang ved Eie eiendomsmegling avdeling Sandvika.**

Dette er en flott og påkostet 4-roms selveierleilighet beliggende i byggets 1. etasje. Leiligheten er betydelig oppgradert de senere år og har en gjennomgående god standard. Med en usjenert beliggenhet, uten gjenboere, og kort gangavstand til sjøen, tilbyr denne boligen en sjelden kombinasjon av privatliv og nærhet til naturskjønne omgivelser. Fra leiligheten har du også kort vei til skole og barnhage (ca. 3 minutter gange). Det er videre enkel og kort vei til flotte rekreasjonsmuligheter som "husmorstranden" og fotballbanen til Høvik IF.

Leiligheten har blitt betydelig oppgradert de siste årene og fremstår med en moderne standard. Kjøkkenet er av høy kvalitet, med slette fronter fra 2021, en benkeplate i komposittstein, og integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, kjøleskap, kaffemaskin og stekeovn. Den åpne løsningen med kjøkkenøy og den lyse stuen gir et sosialt og funksjonelt boligareal, hvor du enkelt kan samle familie og venner. Fra stuen er det direkte tilgang til en sydvest-vendt balkong, perfekt for å nyte solen og utsikten over fjorden.

Leiligheten består av tre romslige soverom, som gir fleksible innredningsmuligheter. Det nyere badet fra 2021 har moderne løsninger som dusjsone med regndusj, nedsenket himling med downlights og varmekabler i gulvet. I tillegg til det oppgraderte badet, har leiligheten også en praktisk entré med skyvedørgarderobe, samt to kjellerboder for ekstra

lagringsplass.

Beliggenheten på Nedre Høvik gir enkel tilgang til et rikt utvalg av fritidsaktiviteter. Du kan nå sjøen og badestrendene på bare 3-5 minutter til fots, og det nærliggende turområdet med kyststi og vakre naturopplevelser gir utmerkede muligheter for utendørsaktiviteter. Om vinteren kan du dra nytte av isbanen og skiløypene i området, mens sommeren byr på nærhet til flere marinaer og golfbaner.

#### KORT OM BOLIGEN:

- IDYLLISKE, GRØNNE OG SJØNÆRE NEDRE HØVIK
- ET AV OMRÅDETS BESTE BELIGGENHETER
- USJENERT / INGEN GJENBOERE
- UMIDDELBAR NÆRHET TIL SJØEN (3-5 MIN GANGAVSTAND)
- STOR OG LYS STUE
- VESENTLIG OPPGRADERT DE SISTE ÅRENE
- GOD STANDARD
- 3 GODE SOVEROM
- NYERE KJØKKEN FRA EPOQ MED NYE INTEGRERTE HVITEVARER
- NYE GARDEROBER FRA SKAPNETT
- NYTT ELEKTRISK ANLEGG
- NYE GULV
- HELT NYTT BAD, UTVIDET OG FORNYET
- PEIS
- 2 BODER
- FLERE GODE BARNEHAGER OG BARNESKOLE I NABOLAGET
- VELETABLERT OG ATTRAKTIVT BOOMRÅDE
- VELDRETVET SAMEIE MED GOD ØKONOMI
- GANGAVSTAND TIL DET NORSKE VERITAS
- KORT VEI TIL OFF. KOMMUNIKASJON MED TOG OG BUSS
- SVÆRT BARNEVENNLIG/SENIORVENNLIG BELIGGENHET
- GODT BOMILJØ

#### Flott beliggende leilighet har følgende romfordeling:

Entré, bad, stue/kjøkken og tre soverom. Utgang fra stue til sydvest-vendt balkong.

**\*Parkering:** Gateparkering etter gjeldende bestemmelser. Det er som regel plasser til leie og tidvis mulig å kjøpe garasje plass i garasjehuset i Fjordveien. Disse plassene omsettes mellom kr 200.000,- til kr 250.000,-.

**Lagring:** Leiligheten disponerer i tillegg to kjellerboder.

**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

Idyllisk og flott beliggende 4-roms toppleilighet i et meget attraktivt boligområde på Nedre Høvik. Leiligheten er gjennomgående med svært gode lys- og solforhold og ligger i rolige, naturskjønne og barnevennlige omgivelser.

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. Turområde på isen om vinteren hvor kan man besøke øyene til fots, med ski eller skøyter. Det er også kort avstand til isbanen i nærområde om vinteren. I tillegg har man basketbane, fotballbane, flere lekeplasser like i nærheten. Populære Ballerud golfbane er kun 5 min kjøretur unna. I området er det også rikt dyreliv. Her er det ekorn, rådyr og mange fuglearter. Også kort gangavstand til Henie Onstad senteret, Høvik senter med Meny (tidligere Centra mat), legekantor, frisør m.m.

Flere gode barnehager og Høvik Verk barneskole (en av Norges beste barneskoler) ligger i nabolaget.

Kort gangavstand til bussholdeplass, og ca. 10-12 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, 28851 kvm

Tomten er opparbeidet med gressplen, busker og trær.

Gangveier er asfaltert. Det er satt ut sittegrupper og felles grill.

Det er tillatt med varetransport på gangveier. Lekestativ for barn og uteplasser for beboere med sittegrupper og 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-skilte ved fellesvisninger.

## Innhold

#### BYGGEMÅTE

Boligbygg over 4 etasjer og kjeller. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur, bærende vegger og skillende dekker i hovedsak av betong/murkonstruksjoner. Utvendige fasader kledd med teglstein. Tilnærmet flat takkonstruksjon utvendig tekket med papp/membran (taket er ikke besiktiget). Leiligheten har slett entrédør fra Swedoor med brannklasse B30 og kikkehull. Koblede balkongdør og vinduer med karm/rammer av tre og 2x ett-lags glass fra byggeår i stue og soverom 1. Vinduer med karm/rammer av tre og to-lags glass fra ukjent årstall i soverom 2 og 3. Oppvarming med elektrisitet i kombinasjon med vedfyring i stuen.

Leiligheten har slett entrédør fra Swedoor med brannklasse B30 og kikkehull. Koblede balkongdør og vinduer med karm/rammer av tre og 2x ettlags glass fra byggeår i stue og soverom 1. Vinduer med karm/rammer av tre og to-lags glass fra ukjent årstall i soverom 2 og 3.

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: Kryssmåling i stue/kjøkken.

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

## Standard

### STANDARD

Lys og arealeffektiv leilighet med gjennomgående god standard.

#### Entré:

Velkommen inn! Leiligheten har en innbydende entré med gode oppbevaringsmuligheter i en praktisk skyvedørgarderobe. Fra entréen har du tilgang til baderommet, soverom 3 og kjøkkenet/stuen.

#### Stue/ spisestue:

Lys og luftig stue med rikelig plass til både sofa, TV-benk og andre møbler. Store vinduer sørger for et flott lysinnslipp som gjør stuen ekstra innbydende. Stuen glir sømløst over til kjøkkenet.

#### Kjøkken:

Åpen kjøkkenløsning med kjøkkenøy. Kjøkkeninnredning med slette fronter fra 2021. Benkeplate av komposittstein med oppvaskkum og ett-greps armatur. Stikkontakt på vegg over kjøkkenbenk. Integrert kjøleskap med fryser, oppvaskmaskin, kaffemaskin, stekeovn og induksjonstopp med kullfilterventilator i senter. Vannrør av type rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Kjøkkenet har montert lekkasjestopper og komfyrvakt.

#### Bad:

Baderom oppgradert i 2021. Flislagt gulv med varme. Vegger med fliser/malte flater. Nedsenket himling med downlights. Vegghengt servantskap. Benkeplate av støpemarmor. Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Speil med belysning og stikkontakt på vegg over servant. Vegghengt høyskap ved siden av servant. Dusjsone med innfellbare dører av glass. Dusjarmatur tilkoblet hånddusj og regndusj. Vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Naturlig avtrekksventil på vegg. Fordelerskap for rør-i-rør og stoppekraner plassert på vegg over toalett. Vannrør av type rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast.

#### Soverom:

Leiligheten har totalt 3 soverom. Rommene er av god størrelse og kan innredes etter behov og ønsker. Soverom 1 har en stor skyvedørgarderobe.

#### Bemerkninger fra tilstandsrapport:

TG1: 78

TG2: 19

TG3: 0%

TGIU: 3%

**TG2 er gitt til følgende kontrollerte elementer:**

**Våtrom - Med adkomst fra entré. - se side 8 i tilstandsrapporten**

Ventilasjon

**Kjøkken - se side 8 i tilstandsrapporten**

Ventilasjon

**Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)- se side 9 i tilstandsrapporten**

Skorsteiner inne i boligen

**Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)- se side 10 tilstandsrapporten**

Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

**Dører og vinduer - se side 11 i tilstandsrapporten**

Vinduer

Dører

**Balkonger, terrasser, veranda etc - se side 12 i tilstandsrapporten**

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

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

### FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

- Det foreligger ikke ferdigattest eller midl. brukstillatelse på blokk.

Etter at bygningsmassen ble oppført har det blitt innført nye bestemmelser i plan- og bygningsloven. Ferdigattest utstedes ikke for bygg/endringer/tiltak som ble omsøkt før 01.01.1998. Det vil dermed ikke være mulig å be om ferdigattest for slike tiltak. Dette betyr ikke at tiltak blir lovlige, men at saken ikke lenger kan avsluttes med ferdigattest.

## Energi

### ELEKTRISK ANLEGG

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

### OPPVARMING

Oppvarming med elektrisitet og vedfyring.

### ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Oransje - Energifarakter F

## Økonomi/drift

### KOMMUNALE AVGIFTER

Inkludert i felleskostnadene.

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

## EIENDOMSSKATT

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

## FORDELING FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter: kr 4 297,- pr.mnd.

Felleskostnadene inkluderer varmtvann, kommunale avgifter og renovasjon, drift av sameiet, forretningsførsel, bygningsforsikring, noe vedlikehold, nedbetaling av andel fellesgjeld, festeavgift, kabel-TV, trappevask m.m.

Felleskostnadene inkluderer varmtvann, kommunale avgifter og renovasjon, drift av sameiet, forretningsførsel, bygningsforsikring, noe vedlikehold, nedbetaling av andel fellesgjeld, festeavgift, kabel-TV, trappevask m.m.

Felleskostnader pr. mnd. fordeles slikt:

RENHOLD 168,00

FELLESKOSTNADER 4 129,00

Totale felleskostnader pr. mnd: 4 297,00

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

## SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD

Nedbetalingsplan følger som vedlegg i salgsoppgaven:

Lånebeløp: 26 562 801

Låneform: Annuitet

Rentesats: 7,200%

Effektiv rente: 7,450%

Renteberegning: Etterskudd

Kapitalisering: Ved forfall

Løpetid: 28 år 8 mnd

Innfrielses dato: 01.12.2052

Første forfall: 01.05.2024

Terminlengde: 1 mnd.

Terminbeløp: 182 752

Terminomk.: 90

Overnevnte informasjon er hentet fra forretningsfører.

## FORSIKRING MED POLISENUMMER

Gjensidige Forsikring ASA Polisenummer: 89247016

## FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 1 521 378,- Som sekundærbolig Kr. 5 781 237,-

## SAMEIE

Sameie: Sameiet Høvikåsen, Orgnr: 923137165

## FORRETNINGSFØRER

PHM Forvaltning AS

## STYREGODKJENNING

Det er ikke krav til styregodkjenning av ny eier.

## 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 sjenanse for de øvrige beboerne. Hund kan kun etterlates i leiligheten dersom den kan være alene uten å bjeffe eller hyle. Hunder skal føres i bånd på eiendommen. Eier plikter å gjøre rent etter sitt husdyr både ute og i oppgangen. Ved brudd på disse reglene kan styret forby ved kommende å ha husdyr.

### DIVERSE

- Kun integrerte hvitevarer medfølger.
- Dette medfølger ikke: Lamper i tak på barnerom og soverom.

### ANNET

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

### RADONMÅLING

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

## Offentlige forhold

### FORPLIKTELSE, RETTIGHETER OG SERVITUTTER

Kommunen har lovbestemt første prioritets pant (legalpant) i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav. De andre sameierne/sameiet har panterett i seksjonen for felleskostnader samt andre krav som følge av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for den enkelte bruksenhet overstiger 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tvangsdekning besluttes gjennomført, jf. lov om eierseksjoner § 31 første ledd. Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereiendommen. 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

Tinglyste servitutter

Pengeheftelser i festerett

1958/300696-185/100 FESTE KONTRAKT - VILKÅR TINGLYST

01.09.1958

FESTETID: 99 år

GJELDER MATRIKKELENHET: Knr:3201 Gnr:11 Bnr:720 Snr:1- SNR. 142

Bestemmelse om festeavgift

Pant for forfalt festeavgift

Bestemmelse om forlengelse

Bestemmelse om forhøyelse

Prioritetsbestemmelser

Gjelder feste

Gjelder denne registerenheten med flere

1960/303663-12/100 DIVERSE PÅTEGNING TINGLYST

14.09.1960

Bestemmelse om festeavgift

Prioritetsbestemmelser

1975/19970-43/100 DIVERSE PÅTEGNING TINGLYST

15.12.1975

Panterett for festeavgift beregnet til kr 2.000,- pr seksjon

Prioritetsbestemmelser

1975/20672-42/100 PANTSETTELSESERKLÆRING TINGLYST

23.12.1975

BELØP: NOK 10.000

PANTHAVER: Sameiet

Lnr: 1010769

Prioritet etter 80% av lånevedi til enhver tid u/oppr.rett.

Gjelder feste

Gjelder denne registerenheten med flere

Grunndata

1975/20672-2/100 SEKSJONERING TINGLYST

23.12.1975

SNR: 112

FORMÅL: Bolig

SAMEIEBRØK: 3/60

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 019 SEKSJONER

2019/721724-1/200 SAMMENSLÅING AV EIERSEKSJONSSAMEIER TINGLYST

25.06.2019 21:00

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

#### FESTEAVTALE

Areal: 28 851 kvm, Eierform: Festet fellestomt

Festekontrakt gjelder t.o.m. 29. august 2057 og reguleres hvert år.

Det er foretatt ordinær justering av festeavgiften i samsvar med endring i satsene fastsatt i prisforskriften for festeavgifter.

#### UTLEIE

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

#### VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger.

Eierseksjonssameiet er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen.

#### REGULERING

Eiendommen er regulert til bolig i reguleringsplan.

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 202101

(<https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommu nenummer=3201&planidentifikasjon=202101>)

Navn KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042

Plantype Kommuneplanens arealdel

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 21.06.2023

Bestemmelser -

<https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf>

Delarealer Delareal 28 851 m

Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende

Delareal 96 m

KPAngittHensyn Hensyn grønnstruktur

KPHensynsonenavnH540

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 1958009

(<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 Delareal 26 355 m

Formål Blokkbebyggelse

Delareal 2 496 m

Formål Kjørevei

Ved å laste ned dokumentmappe benevnt INFO FRA KOMMUNEN og INFO FRA FORRETNINGSFØRER får man tilgang til det.

#### Kjøpsvilkår

#### OVERTAGELSE



Overtagelse etter avtale med selger.

#### **PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD**

kr 6 700 000,- (Prisantydning)

kr 202 020,- (Andel av fellesgjeld)

-----  
kr 6 902 020,- (Pris inkl. fellesgjeld)

#### **Omkostninger:**

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 172 550,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 6 902 020,-))

-----  
kr 173 750,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

-----  
kr 7 075 770,- (Totalpris inkl omkostninger)

#### **Valgfrie omkostninger:**

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

-----  
kr 7 085 020,- (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)

Eierskiftegebyr trekkes i oppgjør - SELGER (Kr.6 385)

Innhenting av servitutter (4X240per stk) (Kr.960)

Look (Kr.3 500)

Grunnpakke eierseksjon (Kr.8 925)

Kostnad for utsatt betaling (Factoring) (Kr.2 990)

Markedspakke 1 (Kr.32 400)

Oppgjør (Kr.7 500)

Overtagelse (Kr.3 000)

Provisjon (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 6 902 020,-) (Kr.69 020,20)

Tilrettelegging (Kr.19 900)

Totalt kr. (Kr.170 865,20)

Foto, tilstandsrapport, boligselgerforsikring og salgsoppgaver tilkommer selger.

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

#### **OPPDRAGSNUMMER**

36-24-0307

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

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

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

næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

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

## HVITVASKING

Eiendomsmegler er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvitvaskingsloven pålegger megler å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre 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](mailto:ech@eie.no)

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

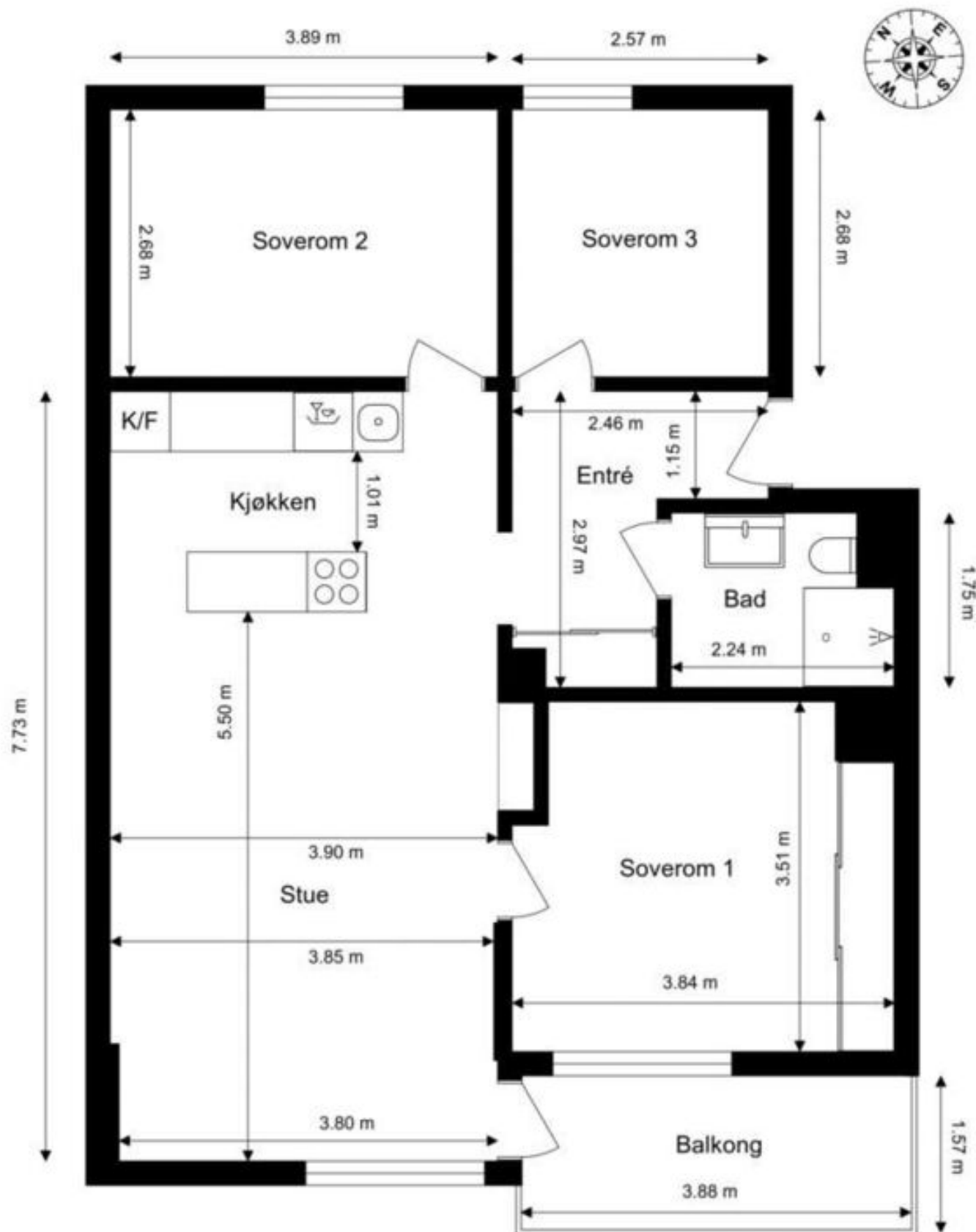
DITT NYE  
HJEM?





# Fjordveien 85B, 1363 HØVIK

## Leilighet - 1.etasje



Ordernr. 15057757

 **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\*

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

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



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























































































SIEMENS

min  
0



























# EIE er bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023\*

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

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



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























Victoria



ria



Victoria











Niels  
1

FC BAYERN MÜNCHEN

once upon a time

























































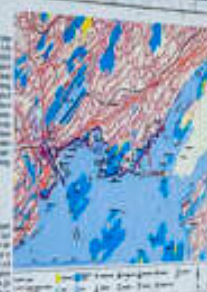




# KYSTSTIEN I BÆRUM



**For oss**  
Kyststien er en 10 km lang tursti som følger kysten fra Bærum til Sandnessjøen. Stien er utarbeidet av Kystvesen og er en del av Kyststien i Norge. Stien er utarbeidet av Kystvesen og er en del av Kyststien i Norge.



**Stien er utarbeidet av**  
Kystvesen og er en del av Kyststien i Norge. Stien er utarbeidet av Kystvesen og er en del av Kyststien i Norge.

**Stien er utarbeidet av**  
Kystvesen og er en del av Kyststien i Norge. Stien er utarbeidet av Kystvesen og er en del av Kyststien i Norge.

**Stien er utarbeidet av**  
Kystvesen og er en del av Kyststien i Norge. Stien er utarbeidet av Kystvesen og er en del av Kyststien i Norge.

**Stien er utarbeidet av**  
Kystvesen og er en del av Kyststien i Norge. Stien er utarbeidet av Kystvesen og er en del av Kyststien i Norge.

**Stien er utarbeidet av**  
Kystvesen og er en del av Kyststien i Norge. Stien er utarbeidet av Kystvesen og er en del av Kyststien i Norge.

**Stien er utarbeidet av**  
Kystvesen og er en del av Kyststien i Norge. Stien er utarbeidet av Kystvesen og er en del av Kyststien i Norge.

**Stien er utarbeidet av**  
Kystvesen og er en del av Kyststien i Norge. Stien er utarbeidet av Kystvesen og er en del av Kyststien i Norge.

**Stien er utarbeidet av**  
Kystvesen og er en del av Kyststien i Norge. Stien er utarbeidet av Kystvesen og er en del av Kyststien i Norge.

**Stien er utarbeidet av**  
Kystvesen og er en del av Kyststien i Norge. Stien er utarbeidet av Kystvesen og er en del av Kyststien i Norge.

**Stien er utarbeidet av**  
Kystvesen og er en del av Kyststien i Norge. Stien er utarbeidet av Kystvesen og er en del av Kyststien i Norge.

**Stien er utarbeidet av**  
Kystvesen og er en del av Kyststien i Norge. Stien er utarbeidet av Kystvesen og er en del av Kyststien i Norge.











































# Premium rådgivning lønner seg

Vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde, og legger ned et meglerhåndverk som våre kunder fortjener.

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Vi kaller det Premium rådgivning

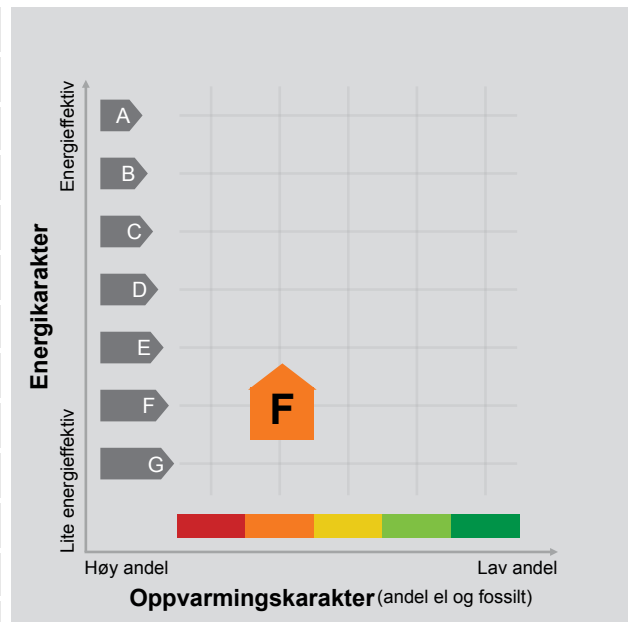
# INFORMASJON & DOKUMENTER





# ENERGIATTEST

Adresse	Fjordveien 85B
Postnummer	1363
Sted	HØVIK
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	11
Bruksnummer	720
Seksjonsnummer	112
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	6688780
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	Energiattest-2024-3826
Dato	02.08.2024



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

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

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

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

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Tiltak utendørs**

- **Skifte til sparepærer på utebelysning**

- **Fyr riktig med ved**

- **Montere urbryter på motorvarmer**

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

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

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

<b>Bygningskategori:</b>	Boligblokker
<b>Bygningstype:</b>	Leilighet
<b>Byggeår</b>	1963
<b>Bygningsmateriale:</b>	Betong
<b>BRA:</b>	79
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	2
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk  
Ved

**Ventilasjon** Naturlig ventilasjon



## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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





## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

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

Adresse: Fjordveien 85B  
Postnummer: 1363  
Sted: HØVIK  
Kommune: Bærum  
Bolignummer: H0102  
Dato: 02.08.2024 17:32:20  
Energimerkenummer: Energiattest-2024-3826

Kommunennummer: 3201  
Gårdsnummer: 11  
Bruksnummer: 720  
Seksjonsnummer: 112  
Festenummer: 0  
Bygningsnummer: 6688780

## Brukertiltak

### Tiltak 1: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 2: Fyr riktig med ved

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

### Tiltak 3: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 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.

### Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

## **Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk**

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

## **Tiltak 11: Redusér innetemperaturen**

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

## **Tiltak utendørs**

### **Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

### **Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer**

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

### **Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

### **Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning**

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

## **Bygningsmessige tiltak**

### **Tiltak 16: Montering tetningslister**

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

### **Tiltak 17: 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 18: Etterisolering av yttervegg**

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

### **Tiltak 19: 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 vindspærre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

## **Tiltak på varmeanlegg**

### **Tiltak 20: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**

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



## **Tiltak på elektriske anlegg**

### **Tiltak 21: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

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

### **Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

# Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Fjordveien 85B  
1363 HØVIK  
Gnr./Bnr.: 11/720  
Seksjonsnr. : 112  
Bærum kommune

## Areal

Leilighet  
Bruksareal: 79 m<sup>2</sup>

Totalt bruksareal (BRA): 79 m<sup>2</sup>

## Befaring

Befaringsdato: 01.07.2024

## Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

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

Tlf: 41414128

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

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Knut Johnsen

Mobil: 90587525



# Om Tilstandsrapporten

## Hvordan lese rapporten

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

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

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

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

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

## Forklaring av tilstandsgrader

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

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

## Dokumentasjonskrav

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

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

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

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

---

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

### TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

---

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

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

---

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.

Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

### TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

---

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

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

### TG IU Ikke undersøkt

---

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

### i Informasjon

---

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



# Befarings- og eiendomsopplysninger

## Befaring

Befaringsdato	01.07.2024
Referansenummer	15057757
Meglerforetakets oppdragsnummer	36-24-0307
Hjemmelshaver/selger	Sandra K Montera Flaaten
Bygningssakkyndig inspektør	Knut Johnsen
Tilstede på befaringen	Sandra K Montera Flaaten
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	19 °C
Rapportdato	02.08.2024 19:20

## Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Fjordveien 85B
Postnummer/sted	1363 HØVIK
Kommune	3201 - Bærum
Gnr./Bnr.:	11/720
Seksjonsnr.	112
Tomt	Eiet tomt: 28851 m²

## Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1963		

## Byggemåte

Selveierleilighet i Høvik Sameie beliggende på Høvik, Bærum kommune. Sameiet består av 142 leiligheter. Felles tomt for sameiet opparbeidet med blant annet asfalterte internveier, gressplen, trær, prydbusker og diverse beplantning. Sykkelparkering og sittegrupper.

Boligbygg over 4 etasjer og kjeller. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur, bærende vegger og skillende dekker i hovedsak av betong/murkonstruksjoner. Utvendige fasader kledd med teglstein. Tilnærmet flat takkonstruksjon utvendig tekket med papp/membran (taket er ikke besiktiget). Leiligheten har slett entrédør fra Swedoor med brannklasse B30 og kikkehull. Koblede balkongdør og vinduer med karmen/rammer av tre og 2x ett-lags glass fra byggeår i stue og soverom 1. Vinduer med karmen/rammer av tre og to-lags glass fra ukjent årstall i soverom 2 og 3. Oppvarming med elektrisitet i kombinasjon med vedfyring i stue.

Gjennomgående leilighet beliggende i byggets 1. etasje. Adkomst via felles trappegang. Oppgangen har callinganlegg. Leiligheten består av entré, bad, stue/kjøkken og tre soverom.

Utgang fra stue til sydvest-vendt balkong.

Leiligheten disponerer i tillegg to kjellerboder.

## Sammendrag av boligens tilstandsgrad



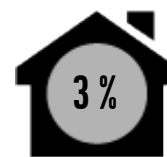
TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Med adkomst fra entré.		Ventilasjon	8	
Kjøkken		Ventilasjon	8	
Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)		Skorsteiner inne i boligen	9	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	10	
Dører og vinduer		Vinduer	11	
		Dører	11	
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 byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene gjelder fra befarings tidspunktet.

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

### Skjønnsvurderinger

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

# Arealberegninger

Leilighet	Bruksareal (BRA)				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
1.etasje	73			73	6
	Entré, bad, stue/kjøkken og tre soverom.				Balkong.
Kjeller		6		6	
		To boder på 3 m2.			
SUM	73	6		79	6
<b>Total bruksareal: 79 m<sup>2</sup></b>					

## Kommentar til areal

Balkong fra stue/kjøkken på 6 m<sup>2</sup> (TBA).

Kjellerboder (merket nr 102) på 3 m<sup>2</sup> og 3 m<sup>2</sup> (BRA-e).

Ifølge huseier inneholder sameiet fellesarealer som kan benyttes av sameierne. Det opplyses om felles delte arealer som: Vaskerom og sykkelrom.

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er bruken av arealene i boligen ikke kontrollert opp mot de sist godkjente tegningene. Arealer kan være i strid med byggeforskriftene og mangle nødvendig godkjenning i kommunen, uten at dette har hatt betydning for klassifisering og vurdering av måleverdighet på befaringstidspunktet. Se mer utfyllende informasjon i rapportens premisser om areal.

Leiligheten inneholder 73 m<sup>2</sup> P-ROM og 0 m<sup>2</sup> S-ROM.




# Rapport


## Våtrom - Med adkomst fra entré.

Baderom oppgradert i 2021. Flislagt gulv med varme. Vegger med fliser/malte flater. Nedsenket himling med downlights. Vegghengt servantskap. Benkeplate av støpemarmor. Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Speil med belysning og stikkontakt på vegg over servant. Vegghengt høyskap ved siden av servant. Dusjsone med innfellbare dører av glass. Dusjarmatur tilkoblet hånddusj og regndusj. Vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Naturlig avtrekksventil på vegg. Fordelerskap for rør-i-rør og stoppekraner plassert på vegg over toalett. Vannrør av type rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast.

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

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

 Overflater gulv | Det registreres tegn til bomlyd (tegn til hulrom) under en gulvflis ved dør. Eksakt årsak er ikke kjent. Tiltak vurderes ikke til å være nødvendig, men bør holdes under oppsikt.

 Fukt i tilliggende konstruksjoner | Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 46,1 %, temperatur 22,0 grader C og duggpunkt 10,0 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.

 Fallforhold (gulv) | Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til sluk er på tilfeldig sted målt til ca. 27 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.

 TG 2 Ventilasjon | Naturlig ventilasjon og ikke mekanisk avtrekk. Redusert luftutskiftning.


## Kjøkken

Åpen kjøkkenløsning med kjøkkenøy. Kjøkkeninnredning med slette fronter fra 2021. Benkeplate av komposittstein med oppvaskkum og ett-greps armatur. Stikkontakt på vegg over kjøkkenbenk. Integreert kjøleskap med fryser, oppvaskmaskin, kaffemaskin, stekeovn og induksjonstopp med kullfilterventilator i senter. Vannrør av type rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Kjøkkenet har montert lekkasjestopper og komfyrvakt.

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

Vannrør - Avløpsrør - Innredning

 Innredning | Det er registrert enkelte merker på skuffer.


 TG 2 Ventilasjon | Det er kun kullfilter og ikke separat avtrekk fra rommet. Dette kan medføre økt fuktbelastning i boligen. TG2 i henhold til NS 3600. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

## Øvrige rom

---

Gulvflate belagt med fliser og gulvvarme i entré. En-stavs parkett i øvrige rom. Vegger i malte flater. Nedsenket himling med downlights i entré. Himling med downlights-kasser i stue/kjøkken. Malt mur i øvrige rom. Profilerte innerdører. Leiligheten har naturlig oppdriftsventilasjon med tilluftsventiler i yttervegger/vinduer kombinert med avtrekk via felles avtrekkskanal i bad.

Oppgraderinger i 2021: Lagt fliser med gulvvarme i entré. Lagt en-stavs parkett. Malt samtlige vegger og himlinger.

 **TG 1**      **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**  
Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM) - Innfelte/gjennomgående installasjoner

      Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)      **Stue/kjøkken har kun tilluftsventil i balkongdør.**  
**Tilluftsventil i soverom 1 er malt fast.**


      Overflater gulv      **Det er registrert noe knirk på parkettgulv i stue/kjøkken. Enkelte riper.**

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

---

Skorstein av teglstein fra byggeår (ingen oppgraderingshistorikk). Peis i stue/kjøkken.

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

 **TG 2**      Skorsteiner inne i boligen      **TG 2 er satt grunnet alder.**

## 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: Kryssmåling i stue/kjøkken.

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

      Skjevhetsmåling      **Det er kun registrert mindre målbare skjevheter i leiligheten. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt ble med krysslaser på tilfeldige plasser oppmålt til ca. 10 mm og ca. 5 mm kryssmåling i stue/kjøkken.**



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

---

Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann. Inspeksjonsluke for tilførselsrør av kobber og stoppekraner samt avløpsrør av støpejern plassert i soverom 1. Fordelerskap for rør-i-rør og stoppekraner plassert i bad. Vannrør av type rør-i-rør og kobber. Synlige avløpsrør av plast og støpejern.

Oppgraderinger i ukjent årstall: Rørfornyng av avløpsrør.

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

Hovedstoppekran

### TG 2 Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) | Vannrør av kobber i sjakt i soverom 1 er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

### 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 ca. 2,43 meter takhøyde i bad. Ca. 2,45 meter entré. Ca. 2,50 meter i stue/kjøkken. Ca. 2,52 meter i soverom 3. Ca. 2,51 meter i soverom 1 og 2.

## Andre forhold

---

# Elektrisk anlegg

Sikringskap med automatsikringer og måler plassert i felles trappegang. Hovedsikring er på 32A. Leiligheten har

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

Forenklet vurdering:

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

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei.

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

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Elektriske anlegget er i hovedsak rehabilitert i 2021.

Foreligger det eltilsynrapport fra de siste fem år: Ja.

Forekommer det at sikringer løses ut: Nei.

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

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

	Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	Det foreligger samsvarserklæring på det elektriske anlegget, og det er ikke påvist feil eller mangler ved denne inspeksjonen. Det gjøres oppmerksom på at vurderingen ikke er utført av en elfagkyndig, og må sees i den sammenheng.
--	--	--

# 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

Leiligheten har slett entrédør fra Swedoor med brannklasse B30 og kikkehull. Koblede balkongdør og vinduer med karm/rammer av tre og 2x ett-lags glass fra byggeår i stue og soverom 1. Vinduer med karm/rammer av tre og to-lags glass fra ukjent årstall i soverom 2 og 3.

 TG 2	Vinduer	Vinduer er av eldre dato og har behov for oppgraderinger/ overflatebehandling. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato.
	Dører	Balkongdør er av eldre dato og har behov for oppgraderinger. Det må forventes høyere varmetap fra denne døren sammenlignet med dører fra nyere dato.



# Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue/kjøkken til sydvest-vendt balkong på 6 m2. Rekkverkshøyden er målt til ca. 83 cm.



TG 2

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Avvik fra dagens byggeteknisk forskrift.

## 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

Fremlagt dokumentasjon på rehabilitering av bad.

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

Samsvarserklæring på renovering av leilighet. Nytt bad, gang og kjøkken. Soverom og stue er brukt eksisterende anlegg og er trukket jordkabel over alt. Downlight i stue-kjøkken uten kasser. Utført av Altar Elektro AS. Datert 29.09.2021.

Dokumentasjon på el-tilsyn

Fremlagt dokumentasjon på el-tilsyn, datert 11.08.2023.

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Fremlagt ferdigattest på rehabilitering av bad, datert 02.11.2021.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke relevant.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke relevant.

Egenerklæringsskjema

Mottatt. Signert av selger 26.06.2024.

## 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 bygningskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

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

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

### Eksempler

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

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

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

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

### Eksempler

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

## Definisjoner

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

### Anbefalt brukstid og teknisk levetid

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

### Særlig fuktutsatt konstruksjon

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

## Gyldighet

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

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

### Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

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

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

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

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

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

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

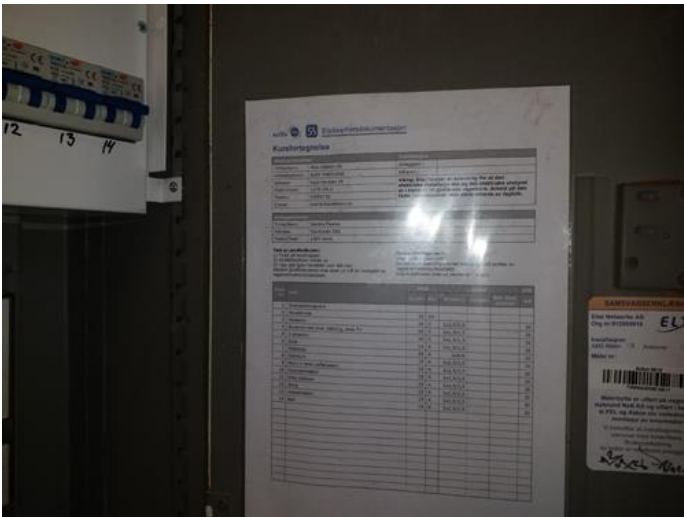




Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk bad.]



Elektrisk anlegg - [Sikringskap.]



Elektrisk anlegg - [Kursoversikt.]

Fjord. 85B



Kartverket

EIE SANDVIKA  
KINOVEIEN 9A  
1337 SANDVIKA

Bestiller: drift@websystemer.as  
Deres referanse: 36-24-0307 (Marketa Nigg)  
Vår referanse: 3491188/24104773  
Bestilling: C3 2024-05-28 (4) 1

Dato  
28.05.2024

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

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

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

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

Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing

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

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





Stempelmerker kr. 13500.-påført originaldokumentet og kassert  
den 119 - 1958av De tre Bærum KommunerDbnr. 696  
den 19 1958**F e s t e k o n t r a k t .**

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

1. Arealene fremgår av reguleringskart utarbeidet av arkitektene Ernst Torp og Esben 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 forskuddvis hver 2. januar og 1. juli. Gjf. punkt 6.

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

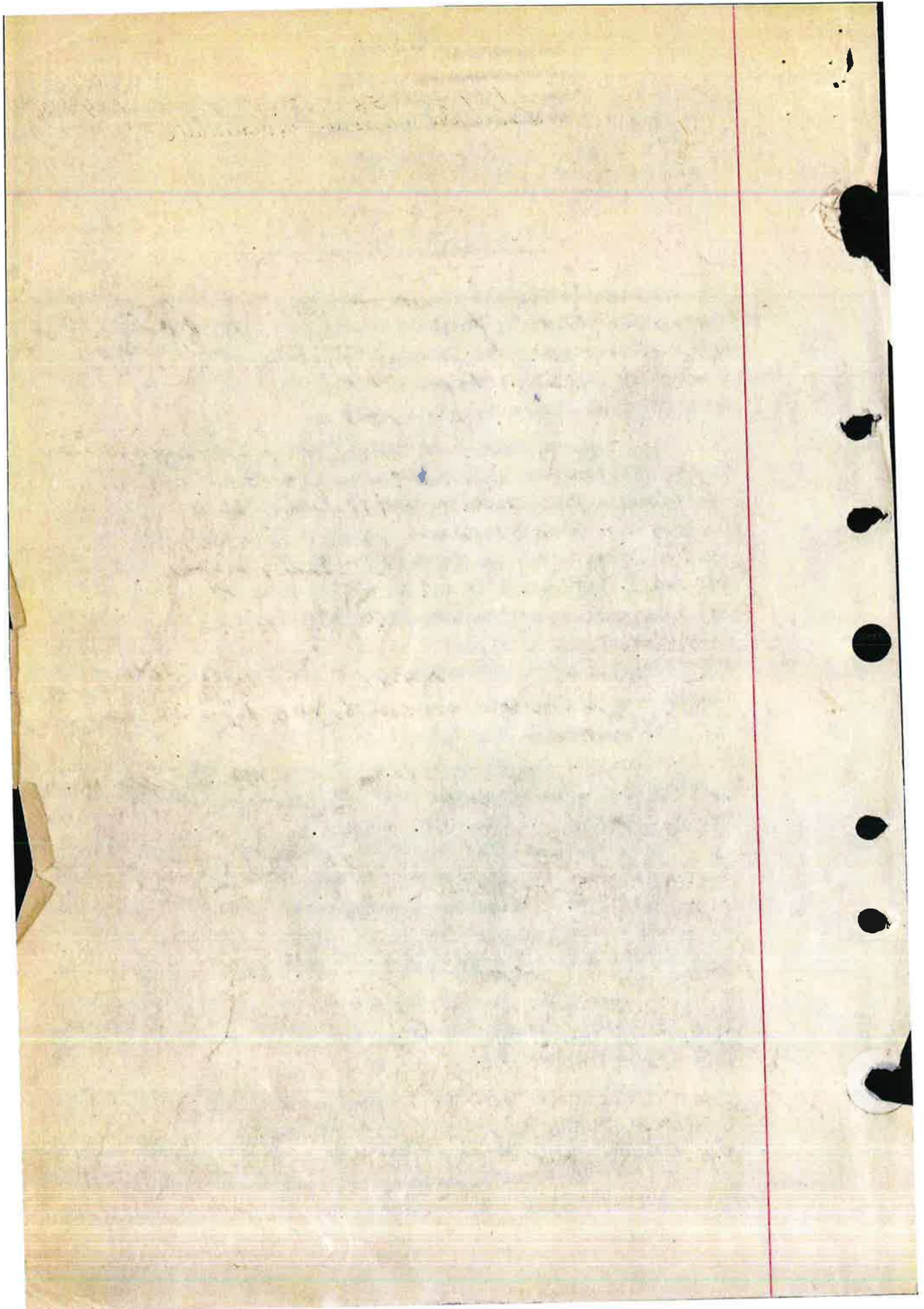
3. Festeren betaler i festetiden all på grunnen hvilende skatt, grunnbyrde eller avgifter. Under dette går ikke formuesskatt som pålegges eierne.

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

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

5. Festeren forplikter seg til å søke tomtene bebygget så





- 2 -

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

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

7. De arbeider som festeren har med veier og ledninger, vil også måtte gå over arealer som ikke bortfestes etter denne kontrakt. Hvis disse arealer bebygges av Høvik Gård eller av andre, skal disse erstatte festeren hans utgifter 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.

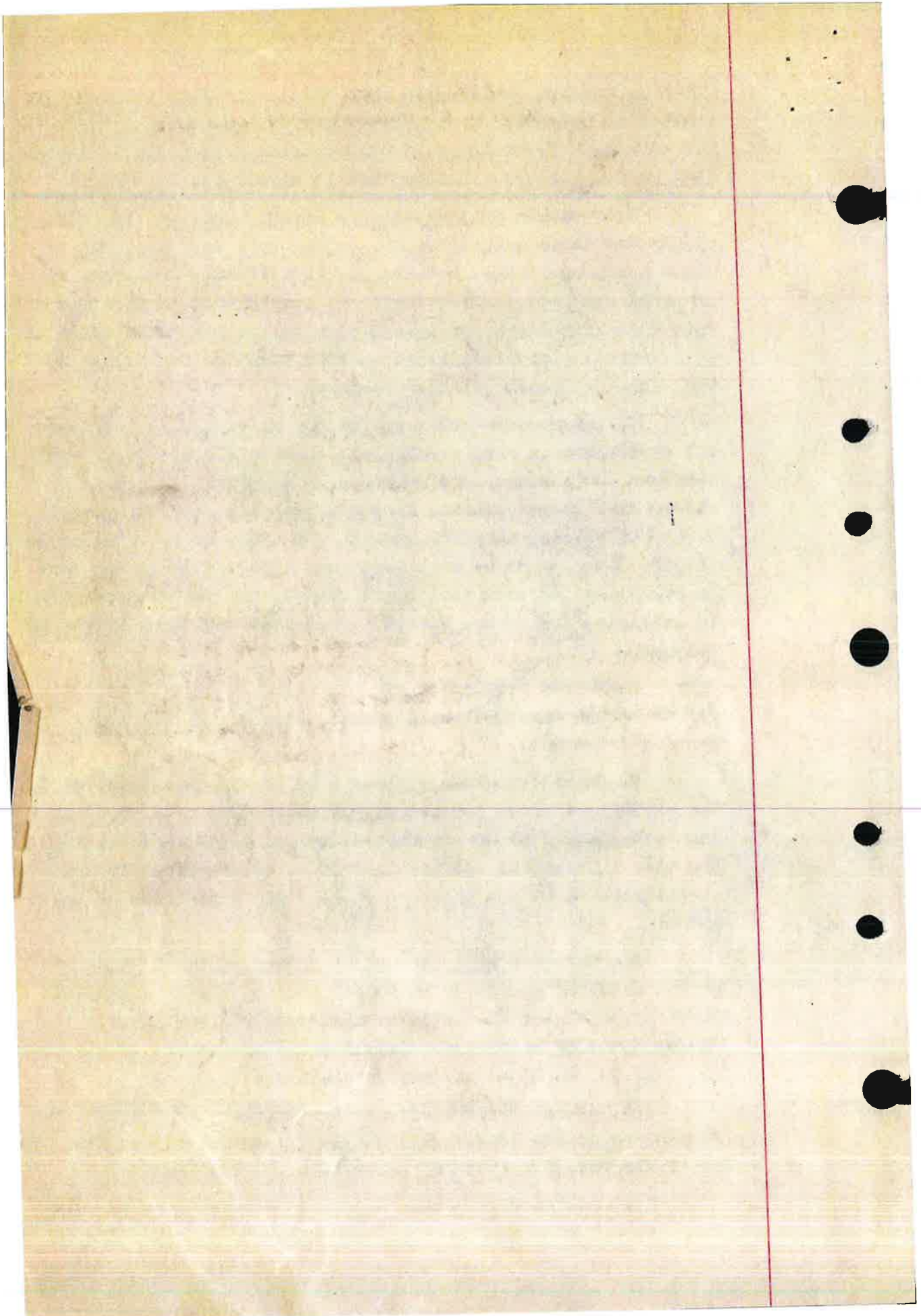
9. Festekontrakten gjelder i 99 år fra 30. august 1958. Ved utløpet av denne tid kan eierne etter sitt valg enten innløse bebyggelsen på de bortfestede teiger etter markedsverdi, som blir å fastsette ved lovlig skjønn, eller fornye festet for ytterligere 99 år med tilsvarende rett til innløsning av bebyggelsen.

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 formidling skal ikke betales.

14. Hvis der på grunnlag av denne kontrakt skulle oppstå noen uenighet som ikke finner sin løsning ved direkte forhandlinger, blir spørsmålene å avgjøre med endelig og bindende 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 enig om hvem som skal være det 3. medlem, foretas oppnevningen av Saksriveren i Barum. Voldgiftsretten fastsetter også hverledes omkostningene, derunder godtgjørelse til rettens medlemmer, skal fordeles mellom de to parter.

15. Festeren skal ha fortrinnsrett til å feste eller kjøpe teig nr. 4 innen 1. september 1962, basert på en bruttoverdi av arealet på kr. 22.000.- pr. da. og forøvrig med vilkår som ovenfor 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 etter 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:

*Sigmund Eirik Blaker*

*Thor Furuholmen*

F e s t e r:

INGENIÖR THOR FURUHOLMEN A  
Entreprenörforretning

Thor Furuholmen  
(sign.)

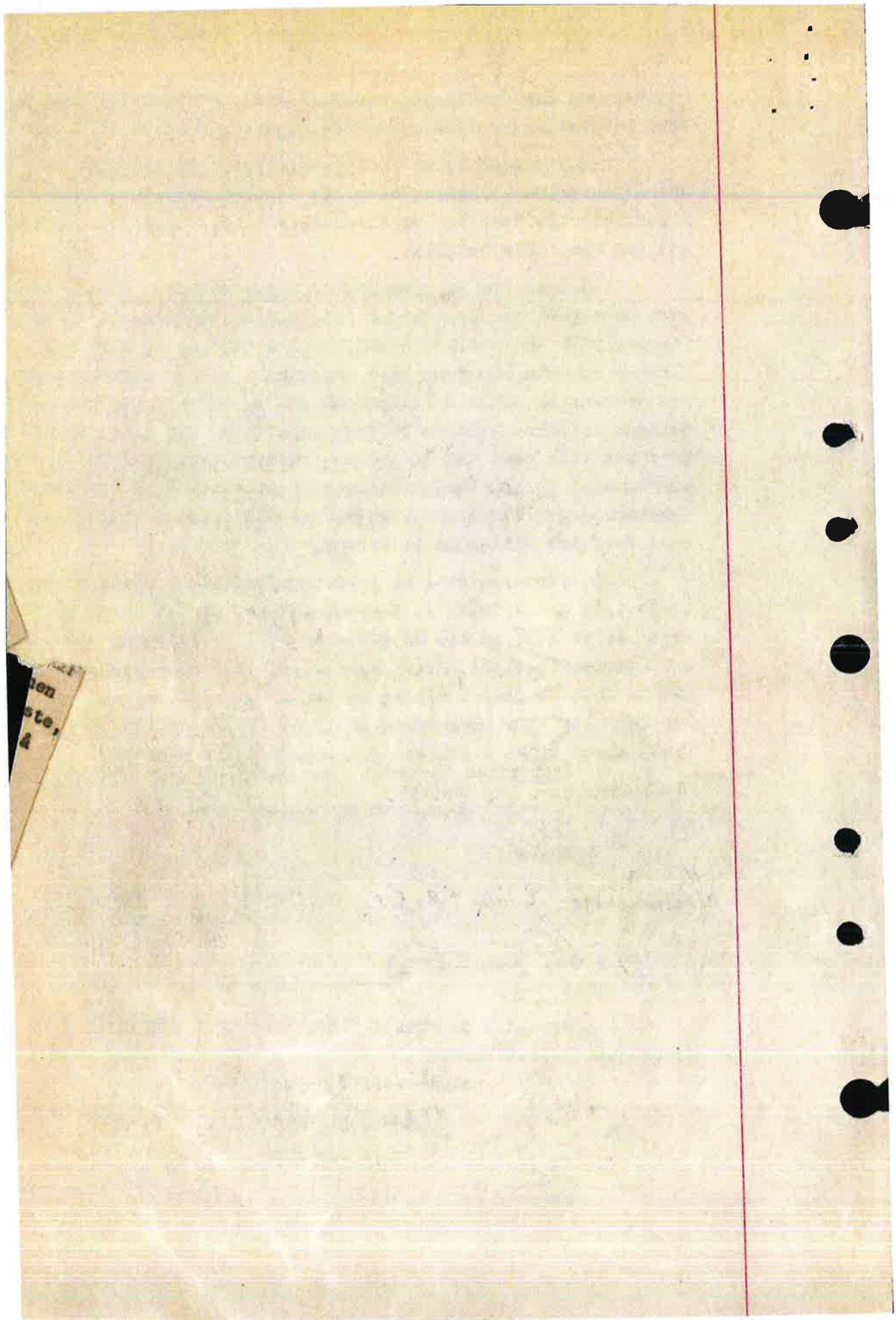
Foranstående kontraktspartnere har underskrevet dokumentet i mitt nærvær.

Oslo, den 29. august 1958.

*Thor Furuholmen*

O.r.sakfører







Kartverket

EIE SANDVIKA  
KINOVEIEN 9A  
1337 SANDVIKA

Bestiller: drift@websystemer.as  
Deres referanse: 36-24-0307 (Marketa Nigg)  
Vår referanse: 3491191/24104788  
Bestilling: C3 2024-05-28 (3) 157

Dato  
28.05.2024

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

<b>Dok.nr.:</b>	<b>Embete:</b>	<b>Registrert:</b>	<b>Rettsstiftelse:</b>
19970	100	15.12.1975	DIVERSE PÅTEGNING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

<b>Knr.</b>	<b>Gnr.</b>	<b>Bnr.</b>	<b>Fnr.</b>	<b>Snr.</b>
3201 BÆRUM	11	720	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

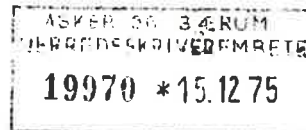
Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

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

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing







T I L L E G G S A V T A L E

til festerkontrakt mellom eierne av Høvik gård, gnr. 11 bnr. 28, (Høvik Sameie) og ingeniør Thor Furuholmen vedrørende gnr. 11 bnr. 620 i Bærum, tgl. 14/9-1960:

1. Grunneierne samtykker i at de fra bnr. 620 utskilte eiendommer gnr. 11 bnr. 654, 655, 656, 657, 658, 720, 721 og 722 oppdeles i like mange seksjoner som det er leiligheter, og at Høvikåsen A/S overdrar disse med tilhørende andel av festeretten til selskapets aksjonærer.
2. Senere overdragelse av seksjoner kan skje uten godkjenning av grunneierne. Dog skal enhver overdragelse godkjennes av styret i Høvikåsen A/S.
3. Ved overskjøtning av seksjoner fra Høvikåsen A/S skal kjøperne vedta solidaransvar for festeavgiften til grunneierne. Det forutsettes at avgiften som tidligere betales samlet gjennom felles forretningsfører.
4. Grunneiernes panterrett til sikkerhet for skyldig festeavgift begrenses til kr. 2.000.- pr. seksjon, med prioritet etter bankmessig bevilgede 1. prioritets lån (dvs. etter 60 % av seksjonens belåningsverdi til enhver tid).
5. Grunneierne er innforstått med at Høvikåsen A/S før oppdelingen iverksettes, begjærer fradelt bnr. 658 den nødvendige grunn for garasjebygget og transformator-kiosken. Grunneierne vil fortsatt ha panterrett for festeavgiften også i garasjebygget.
6. Denne tilleggsavtale, som er undertegnet i to eksemplarer, kan tinglyses på Høvikåsen A/S' bekostning.

Oslo, den 12. 12 1975

B. A. Bukenschön (s)  
Erik Plahte (s)  
Erik M. Plahte (s)

For Høvik Sameie

For Høvikåsen A/S

*Thor Furuholmen*



Det bekreftes herved at B.A. Butenschøn, Erik Plahte d.e.,  
Erik M. Plahte, Einar Andresen, Constance Holtan og  
Per Alfsen egenhändig har undertegnet ovenfor, og at  
alle er over 20 år.

*Harald Walther (s)*

.....  
ADVOKAT  
HARALD WALTHER  
OSLO



Kartverket

EIE SANDVIKA  
KINOVEIEN 9A  
1337 SANDVIKA

Bestiller: drift@websystemer.as  
Deres referanse: 36-24-0307 (Marketa Nigg)  
Vår referanse: 3491190/24104783  
Bestilling: C3 2024-05-28 (3) 151

Dato  
28.05.2024

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

<b>Dok.nr.:</b>	<b>Embete:</b>	<b>Registrert:</b>	<b>Rettsstiftelse:</b>
303663	100	13.9.1960	DIVERSE PÅTEGNING FESTEKONTRAKT

### Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

<b>Knr.</b>	<b>Gnr.</b>	<b>Bnr.</b>	<b>Fnr.</b>	<b>Snr.</b>
3201 BÆRUM	11	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](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing

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

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





3663/1960. 14/9.

Tillegg  
til

festekontrakt av 29/8-1958 vedkommende parseller av gnr. 11 bnr. 28, Høvik i Bærum, 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 m<sup>2</sup>).

parsell nr. 3, gnr. 11 bnr. ~~620~~(21.084 m<sup>2</sup>).

2. Ing. Thor Furuholmen A/S overdrar sine rettigheter som fester til parsellene 2 og 3, forsåvidt angår parsell nr. 2. gnr. 11 bnr. 619, til det nystiftede boligselskap Høviksletta A/S, og forsåvidt 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), ~~fx~~ 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 1.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 foresatt for 1.prioritets lån til de planlagte boligblokker på parsell 2.

Prioritetsvikningen er slik å forstå at den gjeåder 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 1.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).

Høviksletta 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.



Kartverket

EIE SANDVIKA  
KINOVEIEN 9A  
1337 SANDVIKA

Bestiller: drift@websystemer.as  
Deres referanse: 36-24-0307 (Marketa Nigg)  
Vår referanse: 3491193/24104798  
Bestilling: C3 2024-05-28 (3) 143

Dato  
28.05.2024

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

<b>Dok.nr.:</b>	<b>Embete:</b>	<b>Registrert:</b>	<b>Rettsstiftelse:</b>
721724	200	25.6.2019	SAMMENSLÅING AV EIERSEKSJONSSAMEIER

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

<b>Knr.</b>	<b>Gnr.</b>	<b>Bnr.</b>	<b>Fnr.</b>	<b>Snr.</b>
3201 BÆRUM	11	720	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing





## Melding til tinglysing

Det er ført en sammenslåing i matrikkelen

Det er ført med brukstifelle: Sammenslåing av matrikkelenheter

Matrikkelenheten(e) som utgår har seksjoner som omnummereres til bestående matrikkelenhet

Løpnummer for forretning: 602542791

Vedlegg: Ja

### Rekvirent av tinglysing

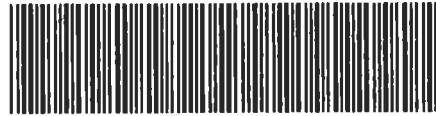
Organisasjonsnr 974553686      Navn PLAN OG BYGNING      Adresse Postboks 700, 1 304 SANDVIKA

### Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr 975489434      Navn HØVIK SAMEIE      Bruksenhet      Adresse c/o Tandem AS, BP 475, Sandviksveien 26      Ulik hjemmelshaver: JA

### Seksjoner som skal omnummereres

Seksjon skal omnummereres fra		Seksjon skal omnummereres til		Samelebrøk	Snr	Fnr	Bnr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Samelebrøk
Knr	Gnr	Knr	Gnr									
0219	11	0219	11	4 / 60	1	0	720	11	720	0	49	16 / 1920
0219	11	0219	11	4 / 60	2	0	720	11	720	0	50	16 / 1920
0219	11	0219	11	4 / 60	3	0	720	11	720	0	51	16 / 1920
0219	11	0219	11	3 / 60	4	0	720	11	720	0	52	12 / 1920
0219	11	0219	11	3 / 60	5	0	720	11	720	0	53	12 / 1920
0219	11	0219	11	3 / 60	6	0	720	11	720	0	54	12 / 1920
0219	11	0219	11	3 / 60	7	0	720	11	720	0	55	12 / 1920
0219	11	0219	11	3 / 60	8	0	720	11	720	0	56	12 / 1920
0219	11	0219	11	3 / 60	9	0	720	11	720	0	57	12 / 1920
0219	11	0219	11	3 / 60	10	0	720	11	720	0	58	12 / 1920
0219	11	0219	11	3 / 60	11	0	720	11	720	0	59	12 / 1920
0219	11	0219	11	3 / 60	12	0	720	11	720	0	60	12 / 1920
0219	11	0219	11	3 / 60	13	0	720	11	720	0	61	12 / 1920
0219	11	0219	11	3 / 60	14	0	720	11	720	0	62	12 / 1920
0219	11	0219	11	3 / 60	15	0	720	11	720	0	63	12 / 1920
0219	11	0219	11	3 / 60	16	0	720	11	720	0	64	12 / 1920
0219	11	0219	11	3 / 60	17	0	720	11	720	0	65	12 / 1920
0219	11	0219	11	3 / 60	18	0	720	11	720	0	66	12 / 1920



Doknr: 721724 Tinglyst: 25.06.2019  
STATENS KARTVERK



## Melding til tinglysing

Seksjon skal omnummereres fra				Seksjon skal omnummereres til			
Knr	Gnr	Bnr	Shr	Knr	Gnr	Bnr	Shr
0219	11	654	19	0219	11	720	67
0219	11	655	1	0219	11	720	68
0219	11	655	2	0219	11	720	69
0219	11	655	3	0219	11	720	70
0219	11	655	4	0219	11	720	71
0219	11	655	5	0219	11	720	72
0219	11	655	6	0219	11	720	73
0219	11	655	7	0219	11	720	74
0219	11	655	8	0219	11	720	75
0219	11	655	9	0219	11	720	76
0219	11	655	10	0219	11	720	77
0219	11	655	11	0219	11	720	78
0219	11	655	12	0219	11	720	79
0219	11	655	13	0219	11	720	80
0219	11	655	14	0219	11	720	81
0219	11	655	15	0219	11	720	82
0219	11	655	16	0219	11	720	83
0219	11	655	17	0219	11	720	84
0219	11	655	18	0219	11	720	85
0219	11	655	19	0219	11	720	86
0219	11	656	1	0219	11	720	87
0219	11	656	2	0219	11	720	88
0219	11	656	3	0219	11	720	89
0219	11	656	4	0219	11	720	90
0219	11	656	6	0219	11	720	91
0219	11	656	7	0219	11	720	92
0219	11	656	8	0219	11	720	93
0219	11	656	9	0219	11	720	94
0219	11	656	10	0219	11	720	95
0219	11	656	11	0219	11	720	96
0219	11	656	12	0219	11	720	97
0219	11	656	13	0219	11	720	98

## Melding til tinglysing

Seksjon skal omnummereres fra				Seksjon skal omnummereres til			
Knr	Gnr	Bnr	Snr	Knr	Gnr	Bnr	Snr
0219	11	656	14	0219	11	720	99
			Fnr				Fnr
			0				0
			Sameiebrøk				Sameiebrøk
			3/60				12/1920
0219	11	656	15	0219	11	720	100
			Fnr				Fnr
			0				0
			Sameiebrøk				Sameiebrøk
			3/60				12/1920
0219	11	656	16	0219	11	720	101
			Fnr				Fnr
			0				0
			Sameiebrøk				Sameiebrøk
			3/60				12/1920
0219	11	656	17	0219	11	720	102
			Fnr				Fnr
			0				0
			Sameiebrøk				Sameiebrøk
			3/60				12/1920
0219	11	656	18	0219	11	720	103
			Fnr				Fnr
			0				0
			Sameiebrøk				Sameiebrøk
			3/60				12/1920
0219	11	656	19	0219	11	720	104
			Fnr				Fnr
			0				0
			Sameiebrøk				Sameiebrøk
			3/60				12/1920
0219	11	657	1	0219	11	720	105
			Fnr				Fnr
			0				0
			Sameiebrøk				Sameiebrøk
			4/60				16/1920
0219	11	657	2	0219	11	720	106
			Fnr				Fnr
			0				0
			Sameiebrøk				Sameiebrøk
			4/60				16/1920
0219	11	657	3	0219	11	720	107
			Fnr				Fnr
			0				0
			Sameiebrøk				Sameiebrøk
			4/60				16/1920
0219	11	657	4	0219	11	720	108
			Fnr				Fnr
			0				0
			Sameiebrøk				Sameiebrøk
			3/60				12/1920
0219	11	657	5	0219	11	720	109
			Fnr				Fnr
			0				0
			Sameiebrøk				Sameiebrøk
			3/60				12/1920
0219	11	657	6	0219	11	720	110
			Fnr				Fnr
			0				0
			Sameiebrøk				Sameiebrøk
			3/60				12/1920
0219	11	657	7	0219	11	720	111
			Fnr				Fnr
			0				0
			Sameiebrøk				Sameiebrøk
			3/60				12/1920
0219	11	657	8	0219	11	720	112
			Fnr				Fnr
			0				0
			Sameiebrøk				Sameiebrøk
			3/60				12/1920
0219	11	657	9	0219	11	720	113
			Fnr				Fnr
			0				0
			Sameiebrøk				Sameiebrøk
			3/60				12/1920
0219	11	657	10	0219	11	720	114
			Fnr				Fnr
			0				0
			Sameiebrøk				Sameiebrøk
			3/60				12/1920
0219	11	657	11	0219	11	720	115
			Fnr				Fnr
			0				0
			Sameiebrøk				Sameiebrøk
			3/60				12/1920
0219	11	657	12	0219	11	720	116
			Fnr				Fnr
			0				0
			Sameiebrøk				Sameiebrøk
			3/60				12/1920
0219	11	657	13	0219	11	720	117
			Fnr				Fnr
			0				0
			Sameiebrøk				Sameiebrøk
			3/60				12/1920
0219	11	657	14	0219	11	720	118
			Fnr				Fnr
			0				0
			Sameiebrøk				Sameiebrøk
			3/60				12/1920
0219	11	657	15	0219	11	720	119
			Fnr				Fnr
			0				0
			Sameiebrøk				Sameiebrøk
			3/60				12/1920
0219	11	657	16	0219	11	720	120
			Fnr				Fnr
			0				0
			Sameiebrøk				Sameiebrøk
			3/60				12/1920
0219	11	657	17	0219	11	720	121
			Fnr				Fnr
			0				0
			Sameiebrøk				Sameiebrøk
			3/60				12/1920
0219	11	657	18	0219	11	720	122
			Fnr				Fnr
			0				0
			Sameiebrøk				Sameiebrøk
			3/60				12/1920
0219	11	657	19	0219	11	720	123
			Fnr				Fnr
			0				0
			Sameiebrøk				Sameiebrøk
			3/60				12/1920
0219	11	658	1	0219	11	720	124
			Fnr				Fnr
			0				0
			Sameiebrøk				Sameiebrøk
			4/60				16/1920
0219	11	658	2	0219	11	720	125
			Fnr				Fnr
			0				0
			Sameiebrøk				Sameiebrøk
			4/60				16/1920
0219	11	658	3	0219	11	720	126
			Fnr				Fnr
			0				0
			Sameiebrøk				Sameiebrøk
			4/60				16/1920
0219	11	658	4	0219	11	720	127
			Fnr				Fnr
			0				0
			Sameiebrøk				Sameiebrøk
			3/60				12/1920
0219	11	658	5	0219	11	720	128
			Fnr				Fnr
			0				0
			Sameiebrøk				Sameiebrøk
			3/60				12/1920
0219	11	658	6	0219	11	720	129
			Fnr				Fnr
			0				0
			Sameiebrøk				Sameiebrøk
			3/60				12/1920
0219	11	658	7	0219	11	720	130
			Fnr				Fnr
			0				0
			Sameiebrøk				Sameiebrøk
			3/60				12/1920





## Melding til tinglysing

Seksjon skal omnummereres fra		Seksjon skal omnummereres til		Sameiebrøk		Seksjon skal omnummereres til		Sameiebrøk														
Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Fnr	Snr	Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
0219	11	722	0	5	0	1 / 16	0219	11	720	0	37	0219	11	720	0	37	0219	11	720	0	37	15 / 1920
0219	11	722	0	6	0	1 / 16	0219	11	720	0	38	0219	11	720	0	38	0219	11	720	0	38	15 / 1920
0219	11	722	0	7	0	1 / 16	0219	11	720	0	39	0219	11	720	0	39	0219	11	720	0	39	15 / 1920
0219	11	722	0	8	0	1 / 16	0219	11	720	0	40	0219	11	720	0	40	0219	11	720	0	40	15 / 1920
0219	11	722	0	9	0	1 / 16	0219	11	720	0	41	0219	11	720	0	41	0219	11	720	0	41	15 / 1920
0219	11	722	0	10	0	1 / 16	0219	11	720	0	42	0219	11	720	0	42	0219	11	720	0	42	15 / 1920
0219	11	722	0	11	0	1 / 16	0219	11	720	0	43	0219	11	720	0	43	0219	11	720	0	43	15 / 1920
0219	11	722	0	12	0	1 / 16	0219	11	720	0	44	0219	11	720	0	44	0219	11	720	0	44	15 / 1920
0219	11	722	0	13	0	1 / 16	0219	11	720	0	45	0219	11	720	0	45	0219	11	720	0	45	15 / 1920
0219	11	722	0	14	0	1 / 16	0219	11	720	0	46	0219	11	720	0	46	0219	11	720	0	46	15 / 1920
0219	11	722	0	15	0	1 / 16	0219	11	720	0	47	0219	11	720	0	47	0219	11	720	0	47	15 / 1920
0219	11	722	0	16	0	1 / 16	0219	11	720	0	48	0219	11	720	0	48	0219	11	720	0	48	15 / 1920

### Matrikkelenhet(er) som skal utgå / settes historisk

Knr	Gnr	Bnr	Matrikkelenhetstype
0219	11	654	Grunneiendom
0219	11	655	Grunneiendom
0219	11	656	Grunneiendom
0219	11	657	Grunneiendom
0219	11	658	Grunneiendom
0219	11	721	Grunneiendom
0219	11	722	Grunneiendom

### Matrikkelenhet som skal bestå

Knr	Gnr	Bnr	Matrikkelenhetstype	Tinglyst
0219	11	720	Grunneiendom	Ja

### Seksjoner på bestående matrikkelenhet

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0219	11	720	0	1	15 / 1920	Boligseksjon		Nei
0219	11	720	0	2	15 / 1920	Boligseksjon		Nei
0219	11	720	0	3	15 / 1920	Boligseksjon		Nei
0219	11	720	0	4	15 / 1920	Boligseksjon		Nei
0219	11	720	0	5	15 / 1920	Boligseksjon		Nei

## Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formalskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0219	11	720	0	6	15 / 1920	Boligseksjon		Nei
0219	11	720	0	7	15 / 1920	Boligseksjon		Nei
0219	11	720	0	8	15 / 1920	Boligseksjon		Nei
0219	11	720	0	9	15 / 1920	Boligseksjon		Nei
0219	11	720	0	10	15 / 1920	Boligseksjon		Nei
0219	11	720	0	11	15 / 1920	Boligseksjon		Nei
0219	11	720	0	12	15 / 1920	Boligseksjon		Nei
0219	11	720	0	13	15 / 1920	Boligseksjon		Nei
0219	11	720	0	14	15 / 1920	Boligseksjon		Nei
0219	11	720	0	15	15 / 1920	Boligseksjon		Nei
0219	11	720	0	16	15 / 1920	Boligseksjon		Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelforskrift § 10 3.ledd



### Krav om sammenslåing av tinglyste matrikkelenheter

**Del 1 - Fylles ut av rekviert (hjemmelshaver som eier)**

DOK: 4431353 -

<b>Kommune</b>	<b>Rekviert</b>
Til kommunen der matrikkelenhetene fysisk ligger: Bærum Kommune	Rekviertens navn og adresse: Kaare Finbak, Fjordveien 83 B, 1363 Høvik Styreleder Høvikåsen AS

Følgende matrikkelenheter i kommunen kreves sammenslått i henhold til § 18 i matrikellova av 17.06.2005					
Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Hjemmelshaver(e)	Ev. elerbrøk
0219	11	720		Ole Christian Hole	
0219	11	721		Thomas Haarde ANDREW HOLTER	
0219	11	722		Petter Hagen Geir Ambro	
0219	11	654		Elsa Stoenberg Sven A. Dving Sven A. Oving	
0219	11	655		Ivar Nielsen	
0219	11	656		Kaare Finbak Merete Markussen	
0219	11	657		Mikkel Aasberg Brukaas	
0219	11	658		Anders Sætre HILDE NAGG	

Rekvierten(e)s ønske om registernummer og navn på den nye matrikkelenheten					
Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Hjemmelshaver(e)	Ev. elerbrøk
0219	11	720		Ole Christian Hole Kari Authen Moe	

Hjemmelshaver(e)s underskrift		
Sted og dato	Underskrift fra hjemmelshaver(e) som eier(e)	Fødselsnr./Org.nr.
Høvik 12-18	Kari Authen Moe	291048 36427

**Merknader:**

- Sammen med kravet skal det følge:
  - kart fra matrikkelen over grenser og grensemerker for de matrikkelenheter eller grensestrekninger som saken gjelder
  - bekreftelse på at eventuell(e) hjemmelshaver(e) til bruksrett(er), herunder hjemmelshaver(e) som fester(e) er varslet
  - dokumenter som er nødvendige for å få tinglyst sammenslåingen, jf. matrikkelforskriften § 43, første ledd.
- Før kravet blir behandlet, må dette være undertegnet av de(n) som har grunnbokshjemmel som eier(e), jf. matrikellova § 18.
- Hvis noen av matrikkelenhetene har heftelser, må det ordnes opp i disse før sammenslåing kan skje, jf. matrikkelforskriften § 43, åttende ledd. Opplysninger om heftelser m.v. fås ved henvendelse til tinglysningsmyndigheten.

**Ta kontakt med kommunen for nærmere informasjon dersom:**

- en eller flere av de matrikkelenheter som ønskes sammenslått er seksjonert, da sammenslåing kan belinge samtidig reseksjonering.
- det befinner seg festegrunn på en eller flere av de utgående matrikkelenhetene.

**Del 2 - Fylles ut av kommunen (hvis jordskiftesak; jordskiftedommeren)**

Bestående matrikkelenhet etter sammenslåing					
Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Hjemmelshaver(e)	Ev. elerbrøk
0219	11	720			

Det attesteres at vilkårene for sammenslåing er til stede, jf. matrikellova § 18 og matrikkelforskriften § 43:

<b>Underskrift</b>	<b>BÆRUM KOMMUNE</b>
Sted og dato Sandvika 29/4-2019	Geodata 1304 Sandvika
Underskrift og stempel Ingrid Andersen	

**Merknader:** 1) Dette dokumentet i utfylt stand skal medfølge meldingen til tinglysing som vedlegg.



19/34145

 Dok: 4422988 **Søknad om reseksjonering**

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Bærum	Postboks 700, 1304 Sandneska	Inghild d. Andersen

1. Opplysninger om innsenderen			
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være elerne av de seksjonene som omfattes av reseksjoneringen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra disse. Det kan også være styret.			
Navn	Fødselsnr./Org.nr.	Sameiets org.nr.	Telefonnummer
Kåre Martin Finkak <del>Lars Christensen</del>	2205492958	931079123	97057721
Adresse	Postnummer	Poststed	
Fjorducien 83B	1363	Høvik	

2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0219	Bærum	11	720	

3. Hvem eier seksjonene som skal endres? (Hjemmelshaver(e))			
Seksjonsnummer	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Dagens eierandel (oppgis som brøk)
1			
		Se vedlegg / fullmakter og dok 4339805	

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.			
Seksjonsnummer	Seksjonens formål B = Bollseksjon (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)
1	B	15	B
2	B	15	B
3	B	15	B
4	B	15	B
5	B	15	B
6	B	15	B
7	B	15	B
8	B	15	B
9	B	15	B
10	B	15	B
		Nevner = 1920	

Dato	Innsenderens underskrift
21.2.2019	



**5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på**

Eksempel 1: Del av seksjon 1 overføres til seksjon 2. Ingen endringer i sameiebrøken. Ingen andre endringer.

Eksempel 2: Ny seksjon 3 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevneren i sameiebrøken øker. Ingen andre endringer.

Eksempel 3: Deler av fellesareal overføres til seksjon 1 og seksjon 2. Sameiebrøken endres. Ingen andre endringer.

Se vedlegg med dok.nr. 4432201

**6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen**

Her skal det bare gis opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at reseksjoneringen skal kunne tinglyses.

**7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt**

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- a)  hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet
- b)  hver bruksenhets hoveddel fremdeles er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og fortsatt har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- c)  det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
- d)  alle bruksenhetene på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av sameiet etter reseksjoneringen
- e)  reseksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- f)  det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- g)  rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom reseksjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadsppliktig ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt
- h)  arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, opprettholdes som fellesareal

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

Dato 11/2-2019 | Innsenderens underskrift



8. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt
Hjemmelshaver(ne) erklærer at:
<input checked="" type="checkbox"/> 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
<input type="checkbox"/> boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller
<input type="checkbox"/> alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

9. Vedlegg som skal følge søknaden
a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket
b) 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
c) 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.
d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler
e) 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.
f) 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
g) Samtykke fra bank/panthaver
h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier
i) 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
<input type="checkbox"/> 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
		<i>Se vedlegg med dok.nr. 4339805</i>	

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

12. Styrets erklæring/samtykke		
Nærmere informasjon om når samtykke eller erklæring fra styret er nødvendig, finner du i «Veledning til utfylling av søknad om reseksjonering»		
<input checked="" type="checkbox"/> Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering og/eller <input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)		
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
	Se vedlegg	
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner			
Fylles inn dersom reseksjonering av boligseksjon som ektefellene/registrerte partnere bruker som felles bolig blir mindre, brøken reduseres eller formålet endres fra bolig til næring			
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

14. Kommunens saksbehandling	
a)	<input type="checkbox"/> Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
b)	<input checked="" type="checkbox"/> Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen

15. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for (må fylles ut):					
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnummer
0219	Bærum	11	720		
Dato	Underskrift	Stempel			
29/4-2019	Inghild J. Andersen	BÆRUM KOMMUNE Geodata 1304 Sandvika			

Dato	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	Samlebrøk (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)
11	B		B
12	B		B
13	B		B
14	B		B
15	B		B
16	B		B
17	B		B
18	B		B
19	B		B
20	B		B
21	B		B
22	B		B
23	B		B
24	B		B
25	B		B
26	B		B
27	B		B
28	B		B
29	B		B
30	B		B
31	B		B
32	B		B
33	B		B
34	B		B
35	B		B
36	B		B
37	B		B
38	B		B
39	B		B
40	B		B
41	B		B
42	B		B
43	B		B
44	B		B
		Nevner = 19920	


Dato 27.2.2019	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		B
46	B		B
47	B		B
48	B		B
49	B		B
50	B		B
51	B		B
52	B		B
53	B		B
54	B		B
55	B		B
56	B		B
57	B		B
58	B		B
59	B		B
60	B		B
61	B		B
62	B		B
63	B		B
64	B		B
65	B		B
66	B		B
67	B		B
68	B		B
69	B		B
70	B		B
71	B		B
72	B		B
73	B		B
74	B		B
75	B		B
76	B		B
77	B		B
78	B		B
		Nevner = 1920	

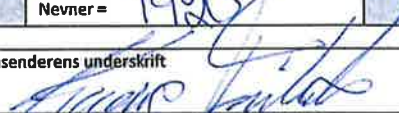
Dato 27.12.2019	Innsenderens underskrift 
--------------------	---

**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)
79	B		B
80	B		B
81	B		B
82	B		B
83	B		B
84	B		B
85	B		B
86	B		B
87	B		B
88	B		B
89	B		B
90	B		B
91	B		B
92	B		B
93	B		B
94	B		B
95	B		B
96	B		B
97	B		B
98	B		B
99	B		B
100	B		B
101	B		B
102	B		B
103	B		B
104	B		B
105	B		B
106	B		B
107	B		B
108	B		B
109	B		B
110	B		B
111	B		B
112	B		B
		Nevner = 1920	

Dato 12-2019	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)
113	B		B
114	B		B
115	B		B
116	B		B
117	B		B
118	B		B
119	B		B
120	B		B
121	B		B
122	B		B
123	B		B
124	B		B
125	B		B
126	B		B
127	B		B
128	B		B
129	B		B
130	B		B
131	B		B
132	B		B
133	B		B
134	B		B
135	B		B
136	B		B
137	B		B
138	B		B
139	B		B
140	B		B
141	B		B
142	B		B
<del>143</del>	B	Utgår pga sammenslåing i FV 23 seksjon 325	B
			B
			B
			B
		Nevner = 1920	
Dato 2/2-2019		Innsenderens underskrift 	



Dok 4432201

Vedlegg til rubrikk 5,

**Sameiet Fjordveien 73 A – B, gnr. 11 bnr. 720 snr. 1 – 16**

Beholder sine seksjonsnummer etter sammenslåing av sameiene.

**Sameiet Fjordveien 75 A – B, gnr. 11 bnr. 721 snr. 1 – 16,**

blir ny del av sameie gnr. 11 bnr. 720 snr. 17 – 32.

**Sameiet Fjordveien 77 A – B, gnr. 11 bnr. 722 snr. 1 – 16**

Blir ny del av sameiet gnr. 11 bnr. 720 snr. 33 – 48

**Sameiet Fjordveien 79 A – C, gnr. 11 bnr. 654 snr. 1 – 19**

Blir ny del av sameiet gnr. 11 bnr. 720 snr. 49 – 67

**Sameiet Fjordveien 81 A – C, gnr. 11 bnr. 655 snr. 1 – 19**

Blir ny del av sameiet gnr. 11 bnr. 720 snr. 68 – 86

**Sameiet Fjordveien 83 A - C, gnr. 11 bnr. 656 snr. 1 – 19**

Blir ny del av sameiet gnr. 11 bnr. 720 snr. 87 – 104

**Sameiet Fjordveien 85 A – C, gnr. 11 bnr. 657 snr. 1 – 19**

Blir ny del av sameiet gnr. 11 bnr. 720 snr. 105 – 123

**Sameiet Fjordveien 87 A – C, gnr. 11 bnr. 658 snr. 1 – 19**

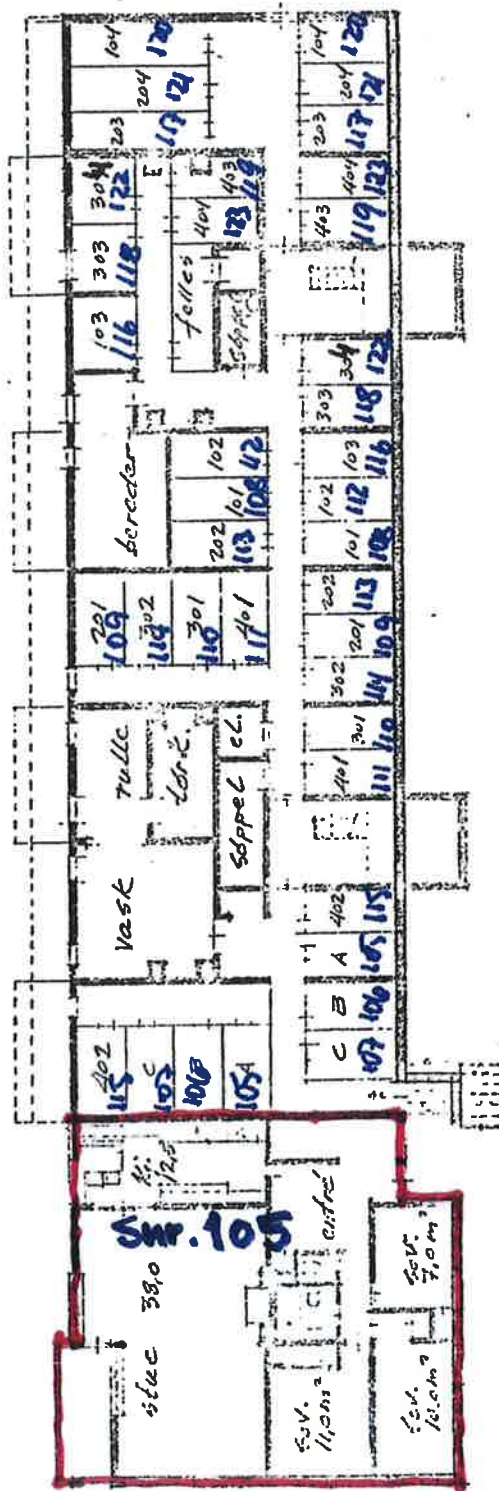
Blir ny del av sameiet gnr. 11 bnr. 720 snr. 124 – 142

I tillegg er er bodene blitt tilleggsareal til hver enkelt boligseksjon i forbindelse med sammenslåing av sameiene. Dette gjelder sameiet med gnr. 11 bnr. 656, da dette ble rettet opp i forbindelse med en tidligere reseksjonering i februar a2019. Se deres brev datert 18.02.2019 med sak/dok.: 18/55233-5.

Alt uteareal i hvert enkelt sameie var fellesareal, og alt uteareal etter sammenslåing av sameiene blir fellesareal.

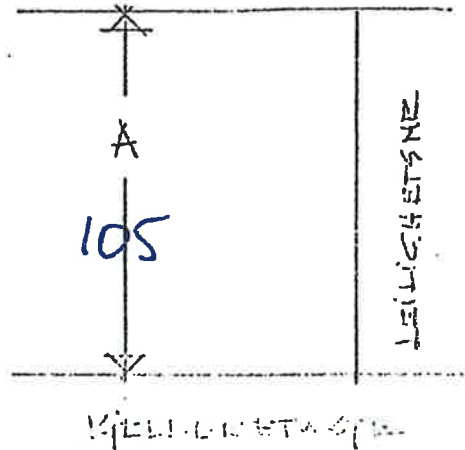
G.NR. II BR.NR. <sup>720</sup>~~657~~ i BÅRUM  
FJORDVEIEN NR. 85

DOK: 4341281



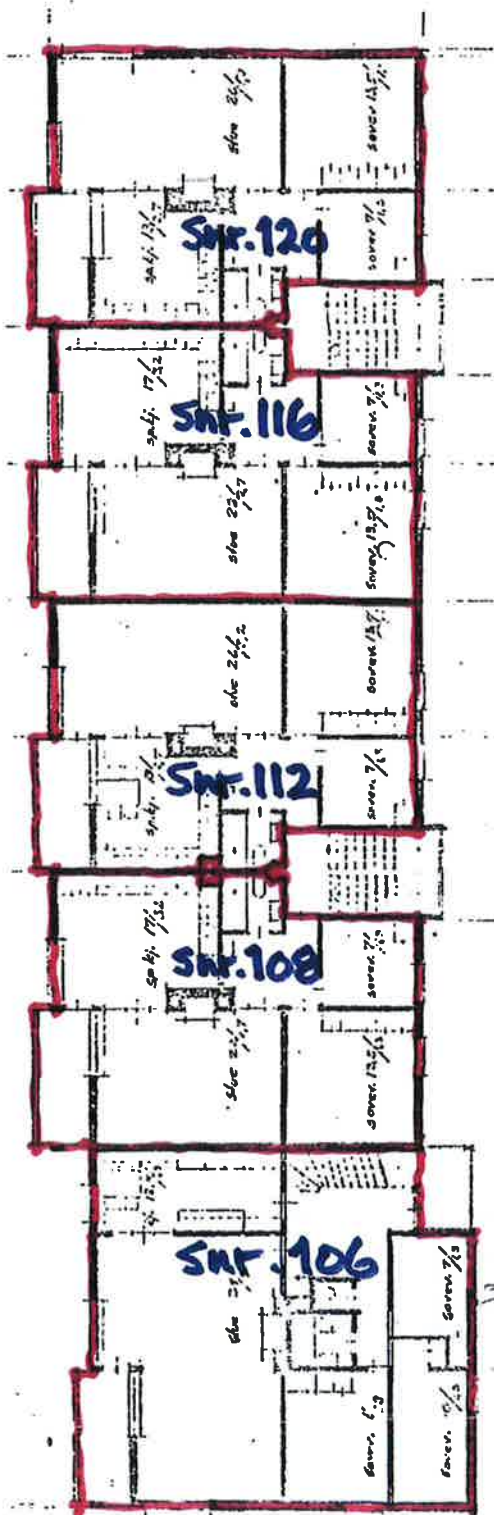
KJELLERPLAN  
MÅL 1/200

NB! BODNUMMER  
REFERERER SÅT TIL  
LEILIGHETSNUMMER.



720  
 FJORDVEIEN NR. 85

DOK: 43412 82

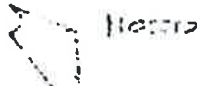


1. ETASJE	2. ET	3. ET.	4. ET
↑			
104	204	304	404
×			
103	203	303	403
×			
102	202	302	402
×			
101	201	301	401
×			
B	C		
↓			

NB! TALLENE ANGIR LEILIGHETENS NUMMER

1. etg.

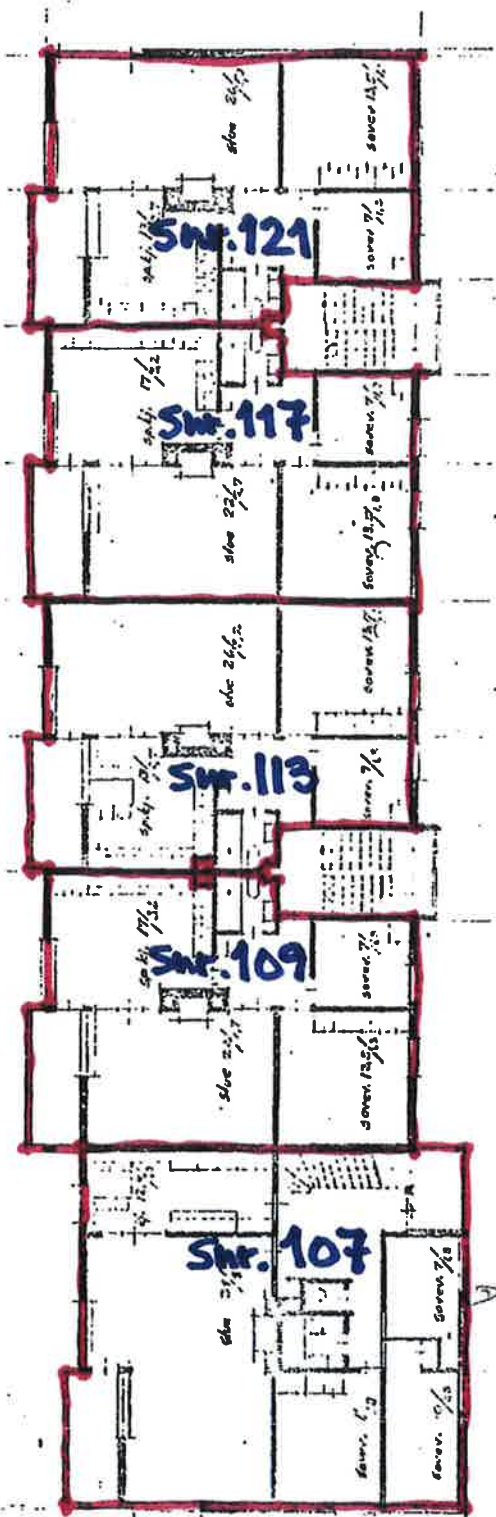
ETASJE PLAN, MÅL 1/200





BLIND, H. DRUM 720 L. PÅ KUM  
 FJORDVEIEN NR. 85

DOK: 43412 83

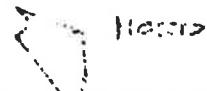


1. ETASJE	2. ET	3. ET.	4. ET	
↑	104	204	304	404
×	103	203	303	403
×	102	202	302	402
×	101	201	301	401
×	B	C		

NB! TALLENE ANGIR LEILIGHETENES NUMMER

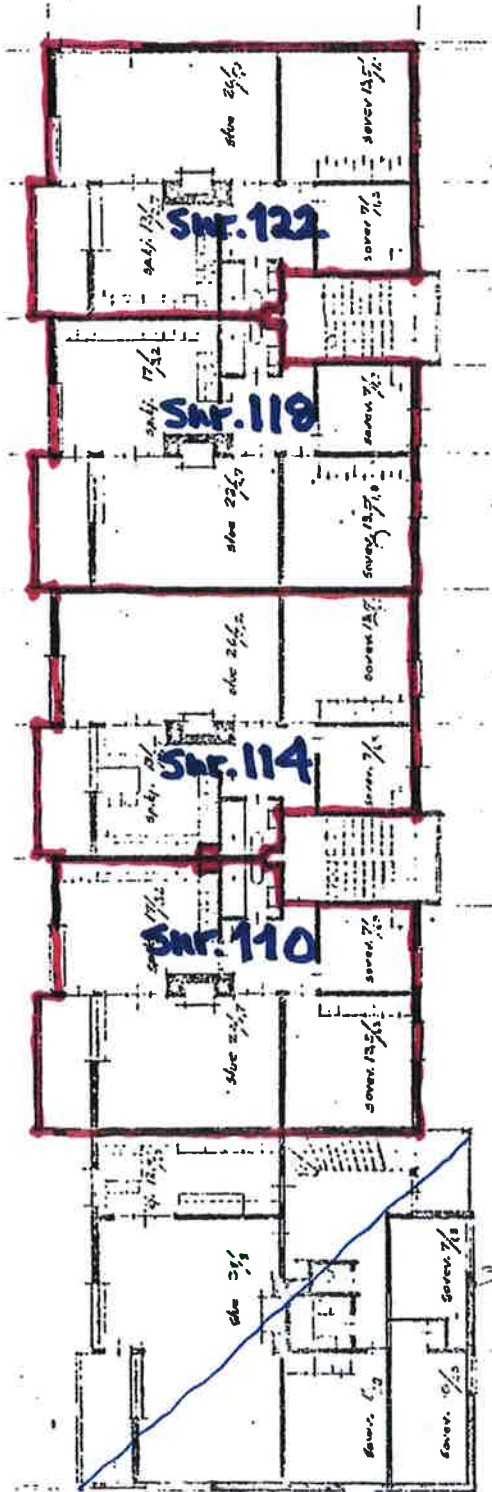
2. etg.

ETASJEPLAN, MÅL 1/200



BLINN. II DR. PUS. 720 I PLANKUM.  
 FJORDVEIEN NR. 85

Dok: 4341284

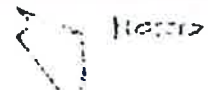


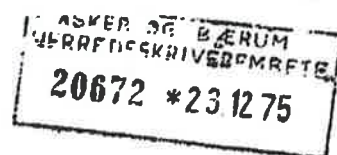
1. ETASJE	2. ET	3. ET.	4. ET
↑			
104	204	304	404
×			
103	203	303	403
×			
102	202	302	402
×			
101	201	301	401
×			
B	C		
↑			

NB! TALLENE ANGIR LEILIGHETENES NUMMER

3. etg.

ETASJEPLAN, MÅL 1/200





B E G J Æ R I N G  
til

HERREDSSKRIVEREN I ASKER OG BÆRUM

Eiendommen Fjordveien 85 på festet grunn grn.11, bnr.657 i Bærum begjæres oppdelt i 19 sameiessesksjoner som vist i fordelingslisten nedenfor. Til hver seksjon hører eksklusiv disposisjonsrett over leiligheten og de rom som etter fordelingslisten er tillagt seksjonen. Nummereringen av leiligheter og boder viser til de vedlagte etasjeplaner.

Seksjons nr.	Leiligh. nr.	Etagje nr.	Brutto areal m <sup>2</sup> (ca)	Kj.boder nr.	Sameie- brøk-
1	A	Kjeller	123,7	A	4/60
2	B	1	123,7	B	4/60
3	C	2	123,7	C	4/60
4	101	1	90,6	101	3/60
5	201	2	90,6	201	3/60
6	301	3	90,6	301	3/60
7	401	4	90,6	401	3/60
8	102	1	90,6	102	3/60
9	202	2	90,6	202	3/60
10	302	3	90,6	302	3/60
11	402	4	90,6	402	3/60
12	103	1	90,6	103	3/60
13	203	2	90,6	203	3/60
14	303	3	90,6	303	3/60
15	403	4	90,6	403	3/60
16	104	1	90,6	104	3/60
17	204	2	90,6	204	3/60
18	304	3	90,6	304	3/60
19	404	4	90,6	404	3/60

Samslet forbeholdes panterrett i hver seksjon for fellesutgifter og erstatningsansvar inntil kr 10.000,-. Panteretten har prioritet etter 80% av belåningsverdien til enhver tid.

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

Seksjonseierne har ikke innløsnings- eller oppløsningsrett etter sameielloven.

Høvik, den 11.12.75

HØVIKASEN A/S:

*Leivac Sævi*

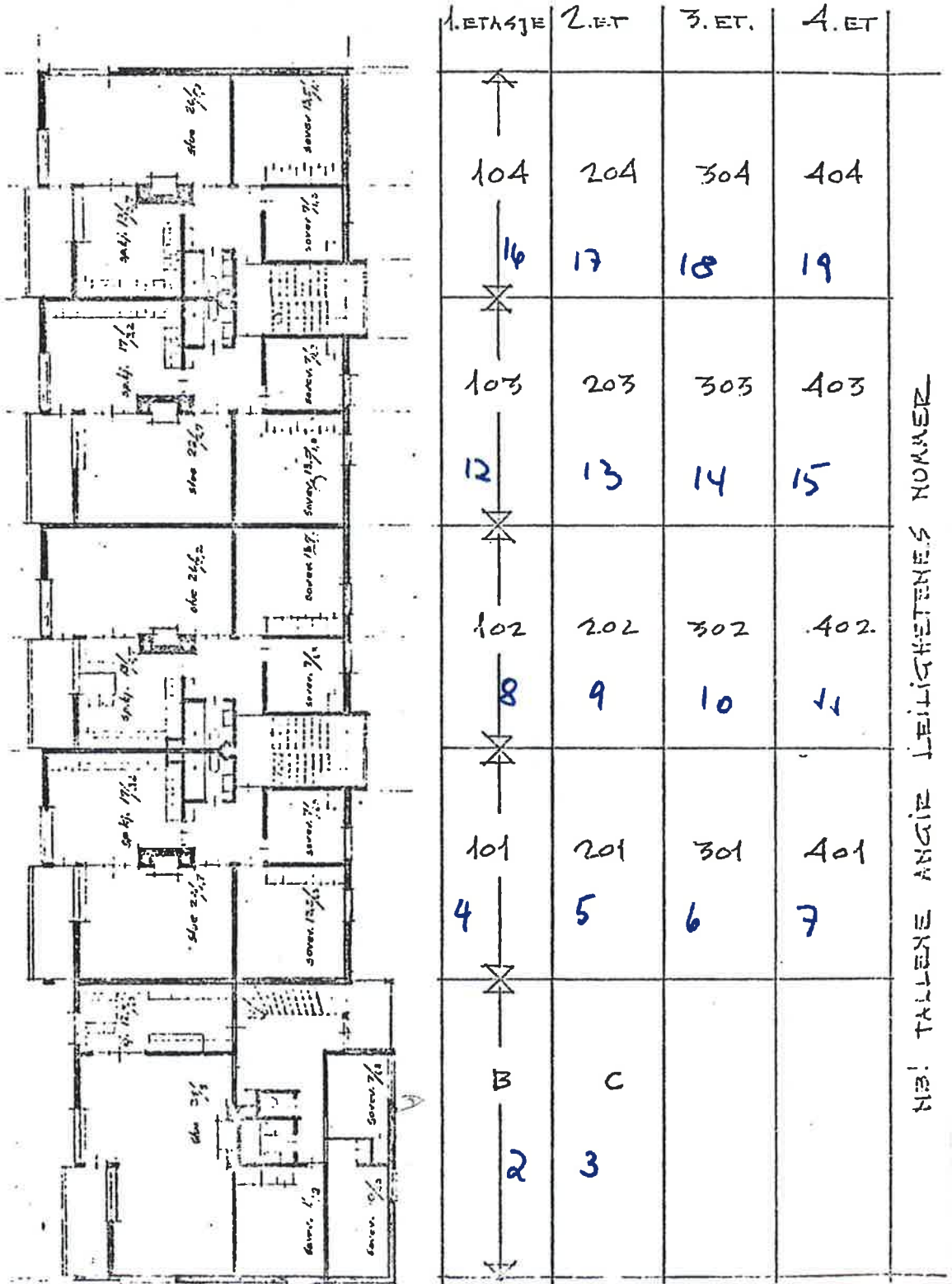
Det bekreftes at begjæringen i mitt nærvar er undertegnet av signaturberettigede medlemmer av styret for HØVIKASEN A/S og at alle er over 20 år.

Oslo, den 11.12.75

*22.12.75*



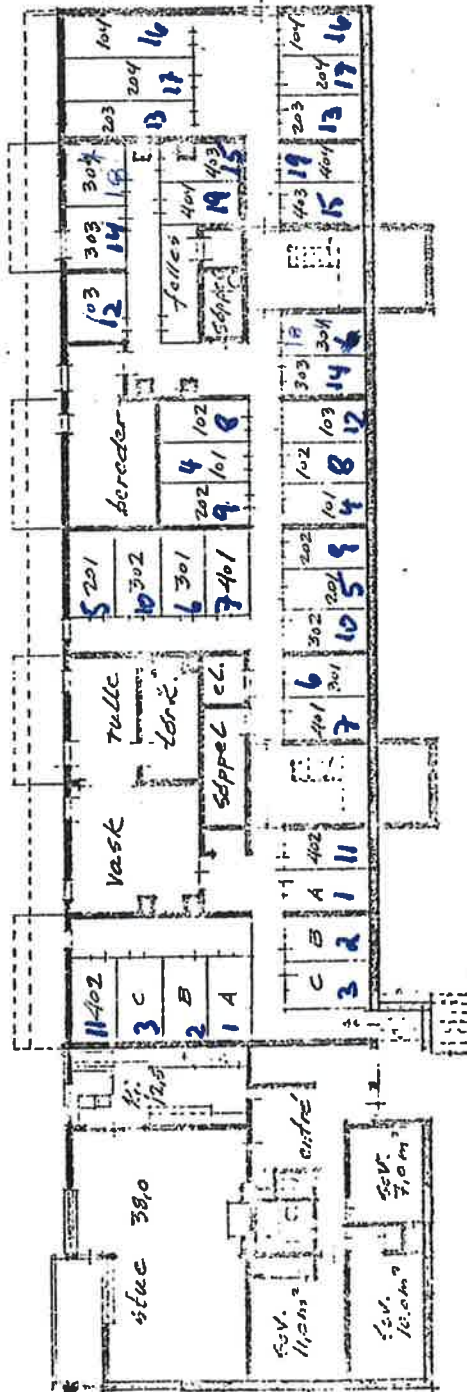
B. IN. II. DR. N. 617 I. P. A. KUM.  
FJORDVEIEN N. 85



ETASJEFPLAN, MÅL 1/200

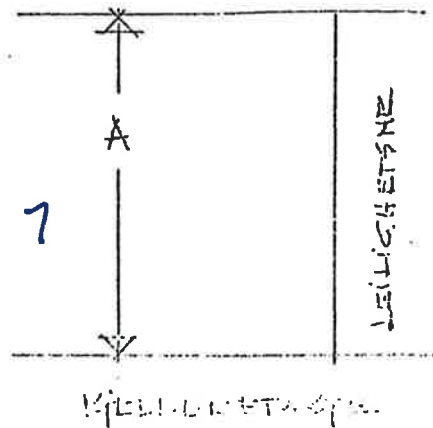
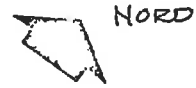
110110

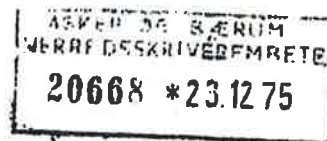
G.NR. 11 BR.NR. 657 i BUREM  
FJORDVEIEN NR. 85



KJELLERPLAN  
MÅL 1/200

NB! BODNUMMER  
REFERERER SEK TIL  
LEILIGHETSNUMMER.



B E G J Æ R I N G  
tilHERREDSSKRIVEREN I ASKER OG BÆRUM

Eiendommen Fjordveien 67 på festet grunn gnr.11, bnr.658 i Bærum begjæres oppdelt i 19 sameieseksjoner som vist i fordelingslisten nedenfor. Til hver seksjon hører eksklusiv disposisjonsrett over leiligheten og de rom som etter fordelingslisten er tillagt seksjonene. Nummereringen av leiligheter og boder viser til de vedlagte etasjeplaner.

Seksjons nr.	Leiligh. nr.	Etasje nr.	Brutto areal m <sup>2</sup> (ca)	Kj.boder nr.	Sameierbrøk
1	A	Kjeller	123,7	A	4/60
2	B	1	123,7	B	4/60
3	C	2	123,7	C	4/60
4	101	1	90,6	101	3/60
5	201	2	90,6	201	3/60
6	301	3	90,6	301	3/60
7	401	4	90,6	401	3/60
8	102	1	90,6	102	3/60
9	202	2	90,6	202	3/60
10	302	3	90,6	302	3/60
11	402	4	90,6	402	3/60
12	103	1	90,6	103	3/60
13	203	2	90,6	203	3/60
14	303	3	90,6	303	3/60
15	403	4	90,6	403	3/60
16	104	1	90,6	104	3/60
17	204	2	90,6	204	3/60
18	304	3	90,6	304	3/60
19	404	4	90,6	404	3/60

Sameiet forbeholdes pantrett i hver seksjon for fellesutgifter og erstatningsansvar inntill kr 10.000,-. Pantretten har prioritet etter 80% av belåningsverdien til enhver tid.

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

Seksjonseierne har ikke innløsnings- eller oppløsningsretter etter sameieleven.

Høvik, den 11.12.75

HØVIKASEN A/S:

*Leivacudrom*

Det bekreftes at begjæringen i mitt navn er undertegnet av signaturberettigede medlemmer av styret for HØVIKASEN A/S og at alle er over 20 år.

Oslo, den 11.12.75



Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Sandvika Eiendomsmegling AS.	Oppdragsnr.	36240307
Adresse	Fjordveien 85B		
Postnr.	1363	Sted	Høvik
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2021	Hvor lenge har du bodd i boligen?	3 år 2 måneder <input type="checkbox"/> Har du bodd i boligen siste 12 mnd? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Gjensidige forsikring ASA	Polise/avtalenr	88432283
Selger 1 Fornavn	Sandra K Montera	Etternavn	Flaaten

## 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 soppkader?**

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

Bygg & Takkøft AS ved Nursel Braka

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Full renovering

**2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?**

Nei  Ja

Firmanavn

Rørlegger øst AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Full renovering

**2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?**

Nei  Ja Kommentar

Dokument sendt

**2.3 Er arbeidet byggemeldt?**

Nei  Ja Kommentar

Dokument sendt

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

Nei  Ja Kommentar

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

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

Firmanavn

Rørlegger øst

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Renovering av badet

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

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar Noen leiligheter i sameiet har fått tilbud om å få peisinnsats etter problemer. Gjelder først og fremst åpen peis

**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 Har vært observert i andre bygninger i sameiet

**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

Via sameiet på balkong. Fasade oppgradert vis sameie

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Gjennomgang av brannluker og poxy belegg på balkong. Malt mur og vegger på balkong selv. Lagt gulvflater på balkong selv.

**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

Rørlegger øst

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Se dokumentasjon fra Altar Elektro AS

**13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**

Nei  Ja Kommentar Innsendt

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

Nei  Ja Kommentar Samsvarserklæring tilknyttet egen leilighet

**15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**

Nei  Ja Kommentar

**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

**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 E18 utbyggingen (Bærum kommune/ statens vegvesen), varmeplater i oppskjørsel til 85 for å forhindre is om vinteren via styret

**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 Varme i oppkjørsel 85

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

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar Noen bygninger i sameiet, men ikke observert i egen leilighet

## TILLEGGSKOMMENTAR

Har sendt over dokumenter

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

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

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikrings-selskapet, må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.



Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
  - mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
  - når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
  - etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillere kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

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

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

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

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

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

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

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, 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  
Kinoveien 9A  
1337 SANDVIKA

Att.: Marketa Nigg

Deres ref.: 264/3001308/36-24-0307 Fjordveien 85B  
Vår ref.: 030-85-112 Morten Henriksen Oslo, Dato: 11.06.2024

### **Snr 112 i Sameiet Høvikåsen**

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

Boligselskap:	Sameiet Høvikåsen
Org.nr.:	923137165
Seksjonsnr. / leilighetsnr.:	112
Forsikringsselskap:	Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr.:	89247016
Eier:	Flaaten, Sandra K. Montera
Adresse:	Fjordveien 85 B, 1363 HØVIK

### **Ligningsmessig fordeling:**

Andel fellesgjeld pr 31.12.2023	202 020
Andel formue pr 31.12.2023	46 806

### **Felleskostnader pr måned:**

RENHOLD	168,00
FELLESKOSTNADER	4 129,00

Totale felleskostnader pr. mnd: 4 297,00

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

### **Langsiktig gjeld:**

Se vedlagte nedbetalingsplan.

**Kontaktinformasjon**

Styreleder: Kaare Finbak,

Mobil: 97057721

E-post: kaare@finbak.no

**Andre opplysninger**

Se hovikasen.lettsturt.no.

**Melding fra megler ved salg:**

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

Det er viktig å oppgi e-postadresser til alle nye eiere.

Vi må ha dette for utsending av ligningsoppgaver og for tilgang til boligselskapets portalløsning.

**Eierskiftemelding må sendes til [forvaltning@phm.no](mailto:forvaltning@phm.no)**

**Omkostninger:**

Vårt eierskiftegebyr er p.t. kr. 6385,- inkl. mva., og ettersendes når melding om salg er mottatt. Pr. 01.01.2025 vil det bli foretatt en regulering av eierskiftegebyr og reguleringen vil være gjeldende for alle pågående eierskifter.

Med hilsen

**PHM Forvaltning AS**

Morten Henriksen /S/



# Protokoll

# Årsmøte 2024

Sameiet Høvikåsen, 31. mai. 12:00 - 04. jun. 12:00

## 1 Konstituering

### 1.1: Godkjenning av innkalling

Flertallskrav  
Simpelt flertall

Forslag 1  
Ja

Forslag 2  
Nei

**Vedtak**  
Innkallingen ble enstemmig godkjent.

### 1.2: Godkjenning av dagsorden

Flertallskrav  
Simpelt flertall

Forslag 1  
Ja

Forslag 2  
Nei

**Vedtak**  
Dagsordenen ble enstemmig godkjent.

### 1.3: Møteleder

Morten Henriksen

Flertallskrav  
Simpelt flertall

Forslag 1  
Ja

Forslag 2  
Nei

**Vedtak**  
Morten Henriksen ble valgt som møteleder.

#### 1.4: Referent

Morten Henriksen

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Ja

Forslag 2

Nei

**Vedtak**

Morten Henriksen ble valgt som referent.

#### 1.5: Protokollvitner

Else Steenberg Barth

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Ja

Forslag 2

Nei

**Vedtak**

Else Steenberg Barth ble valgt som protokollvitne.

#### 1.6: Tellekorps, antall deltagere med stemmerett og antall fullmakter

Flertallskrav

Orienteringssak

**Kommentar**

Antall digitale stemmer: 47

Antall papirstemmer: 9

Totalt antall stemmer: 56

2

## Årsberetning 2023

**Beskrivelse**

Årsberetningen for 2023 anbefales godkjent.

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Ja

Forslag 2

Nei

Forslag 3

Blank

**Vedtak**

Antall stemmer for: 53

Antall stemmer mot: 1

Antall blanke stemmer: 2

Årsberetningen for 2023 ble godkjent.

3

## Regnskap 2023

### Beskrivelse

Regnskapet for 2023, som viser et underskudd på kr 791.876,-, anbefales godkjent.

Budsjettet for 2024 anbefales tatt til orientering.

### Flertallskrav

Simpelt flertall

### Forslag 1

Ja

### Forslag 2

Nei

### Forslag 3

Blank

#### Vedtak

Antall stemmer for: 50

Antall stemmer mot: 1

Antall blanke stemmer: 5

Regnskap for 2023 ble godkjent og budsjettet for 2024 ble tatt til orientering.

4

## Honorar til styret og revisor

### Beskrivelse

Valgkomitéen foreslår at styrehonorar for perioden 2023-24 justeres etter KPI for 2023 på 5,5%, og settes til kr. 264 000.-, som tilsvarer ca. kr. 1.870,00 pr seksjon. Økningen i styrehonorar tilsvarer ca 10 kr pr seksjon pr måned.

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

Honorarnota fra revisor refereres.

### Flertallskrav

Simpelt flertall

### Forslag 1

Ja

### Forslag 2

Nei

### Forslag 3

Blank

#### Vedtak

Antall stemmer for: 46

Antall stemmer mot: 5

Antall blanke stemmer: 5

Valgkomitéens forslag ble godkjent.



## Innkommende saker

### 5.1: Sak fra seksjonseierne Ellen B. Moi og Jan Inge Aasen FV 75B - Screens

#### Beskrivelse

Forslag til vedtak: Det godkjennes å montere screens utvendig på hvert enkelt vindu, forutsatt at Plan og Bygg i Bærum Kommune ikke har innvendinger. Fargevalg skal utarbeides i samråd med og godkjennes av styret, da dette vil danne føringer for hvilke farger som skal tillates.

#### Flertallskrav

Simpelt flertall

#### Forslag 1

For

#### Forslag 2

Mot

#### Forslag 3

Blank

#### Vedtak

Antall stemmer for: 38

Antall stemmer mot: 6

Antall blanke stemmer: 12

Forslaget ble vedtatt.

### 5.2: Montering av varmpumpe for leiligheter med særskilt ulempe

#### Beskrivelse

Forslag til vedtak: Årsmøtet i Sameiet Høvikåsen godkjenner at det monteres varmpumper til seksjonene i underetasjene i Fjordveien 79C, 81C, 83C, 85C og 87C.

Godkjenningen er gitt under følgende forutsetninger:

- Alle kostnader tilknyttet montering, drift og vedlikehold av varmpumpene bekostes av de enkelte seksjonseierne
- Alle kostnader der varmpumpene forårsaker vedlikeholdstiltak på bygningsmassen bekostes de enkelte seksjonseierne
- Montering av varmpumper skal gjøres for å sikre minst mulig sjenanse og ulemper for sameiet, herunder støy og utseende.
- Det inngås en skriftlig avtale mellom sameiet og den enkelte seksjonseier for å sikre sameiets interesser.
- Sameiets styre beslutter den endelige godkjenningen og vilkårene for montering av varmpumper, og kan derfor også avslå om styret mener at ulempene for sameiet blir for store og i strid med årsmøtevedtak.

#### Flertallskrav

Simpelt flertall

#### Forslag 1

For

#### Forslag 2

Mot

#### Forslag 3

Blank

#### Vedtak

Antall stemmer for: 43

Antall stemmer mot: 5

Antall blanke stemmer: 8

Forslaget ble vedtatt.

## Saker fra styret

### 6.1: Endring av vedtektenes § 3.2

#### Beskrivelse

Forslag til vedtak: Paragraf 3.2 i Vedtektene endres slik det er foreslått fra styret.

#### Flertallskrav

2/3 dels flertall

#### Forslag 1

For

#### Forslag 2

Mot

#### Forslag 3

Blank

#### Vedtak

Antall stemmer for: 42

Antall stemmer mot: 3

Antall blanke stemmer: 11

Forslaget ble vedtatt.

### 6.2: Godtgjørelse av blokkrepresentantene for 2023/2024

#### Beskrivelse

Styret foreslår at blokkrepresentantene godtgjøres med NOK 5.500, - hver.

#### Flertallskrav

Simpelt flertall

#### Forslag 1

For

#### Forslag 2

Mot

#### Forslag 3

Blank

#### Vedtak

Antall stemmer for: 49

Antall stemmer mot: 6

Antall blanke stemmer: 1

Forslaget ble vedtatt.

### 6.3: Godtgjørelse av valgkomitéen for 2023/2024

#### Beskrivelse

Styret foreslår at valgkomitéen godtgjøres med NOK 7.000,- som fordeles likt mellom medlemmene.

#### Flertallskrav

Simpelt flertall

#### Forslag 1

For

#### Forslag 2

Mot

#### Forslag 3

Blank

#### Vedtak

Antall stemmer for: 47

Antall stemmer mot: 2

Antall blanke stemmer: 7

Forslaget ble vedtatt.

### 6.4: Valg av to medlemmer til valgkomitéen

#### Beskrivelse

Styrets innstilling:

Thomas Haarde Fjordveien 75

Tore Erling Liengen Fjordveien 79

#### Flertallskrav

Simpelt flertall

#### Forslag 1

For

#### Forslag 2

Mot

#### Forslag 3

Blank

#### Vedtak

Antall stemmer for: 54

Antall stemmer mot: 0

Antall blanke stemmer: 2

### 6.5: Blokkrepresentanter

#### Beskrivelse

Følgende seksjonseiere har takket ja til å være blokkrepresentanter i kommende periode (2024-2025):

Marte Brødremoen Torper FV 73

Per Oscar Næss FV 77

Mari Sørli FV 85

#### Flertallskrav

Orienteringssak

#### Kommentar



## Valg

### Styreleder

Kaare Finbak (For 1 år)

#### Vedtak

Antall stemmer: 45

### Styremedlem (3 til valg)

Else Steenberg Barth (For 2 år)

Ellen Sofie Borner (For 2 år)

Johan Nicklas Welhaven (For 2 år)

#### Vedtak

Antall stemmer Else Steenberg Barth: 46

Antall stemmer Ellen Sofie Borner: 43

Antall stemmer Johan Nicklas Welhaven: 46

### Varamedlem (2 til valg)

Åse Langballe (For 2 år)

Asbjørn Christoffer Haugerud (For 2 år)

#### Vedtak

Antall stemmer Åse Langballe: 45

Antall stemmer Asbjørn Christoffer Haugerud: 45

---

## Signaturer

Morten Henriksen /sign

05.06.2024 17:59

Else Steenberg Barth /sign

05.06.2024 17:54



# ORDINÆRT ÅRSMØTE 2024

## **Sameiet Høvikåsen**

Tid: Torsdag 30.05.2024, kl. 18:00

Sted: Høvik verk skole

**Til seksjonseierne:**

Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameiet Høvikåsen

**Tid: Torsdag 30.05.2024, kl. 18:00**

**Sted: Høvik verk skole**

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

**SAKSLISTE****1. Konstituering**

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

**2. Årsberetning fra styret****3. Årsregnskapet for 2023****4. Godtgjørelse til styret og revisor****5. Innkommende saker**

- 5.1 Sak fra seksjonseier – Screens
- 5.2 Sak fra seksjonseiere – Varmepumpe for leiligheter med særskilt ulempe

**6. Saker fra styret**

- 6.1 Sak fra styret - Endring av vedtektenes § 3.2
- 6.2 Godtgjørelse av blokkrepresentantene for 2023/2024
- 6.3 Godtgjørelse av valgkomitéen for 2023/2024
- 6.4 Valg av to medlemmer til valgkomitéen
- 6.5 Blokkrepresentanter

**7. Valg**

- 7.1 Valg av styreleder
- 7.2 Valg av tre styremedlemmer
- 7.3 Valg av to varamedlemmer

Bærum, 16.05.2024

**Styret**



## **Styrets innstilling til de saker som skal behandles på årsmøtet:**

### **Sak 1: Konstituering**

- 1.1 Godkjenning av innkalling  
Det foreslås å godkjenne innkallingen
- 1.2 Godkjenning av dagsorden/saksliste  
Det foreslås å godkjenne sakslisten
- 1.3 Valg av møteleder  
Morten Henriksen velges som møteleder
- 1.4 Valg av protokollfører  
Morten Henriksen velges som protokollfører
- 1.5 Valg av protokollvitne  
Else Steenberg Barth velges som protokollvitne
- 1.6 Protokollfører foretar optelling av innleverte stemmesedler og sørger for at disse registreres i Lettstyrt som avgitte stemmer.

### **Sak 2: Årsberetning fra styret**

Årsberetning for 2023 følger vedlagt og anbefales godkjent.

### **Sak 3: Årsregnskapet for 2023**

Resultatregnskap 2023, balanse pr. 31.12.2023 og budsjett for 2024 følger vedlagt.

#### 3.1 Forslag til vedtak

Resultatregnskapet for 2023, som viser et underskudd på kr 791.876,-, anbefales godkjent.

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

#### 3.2 Budsjettet for 2024 anbefales tatt til orientering.

### **Sak 4: Godtgjørelse til styret og revisor**

Valgkomitéen foreslår at styrehonorar for perioden 2023-24 justeres etter KPI for 2023 på 5,5%, og settes til kr. 264 000.-, som tilsvarer ca. kr. 1.870,00 pr seksjon. Økningen i styrehonorar tilsvarer ca 10 kr pr seksjon pr måned.

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

Honorarnota fra revisor refereres.

## Sak 5: Innkommende saker

### 5.1 Sak fra seksjonseierne Ellen B. Moi og Jan Inge Aasen FV 75B - Screens

Vi ber om at utvendig montering av screens som solskjerming blir behandlet på førstkommende sameiemøte/generalforsamlingen og at det blir tatt standpunkt til om de kan tillates montert på sjøsiden av blokken. Ved positiv beslutning bes det om snarlig utforming av retningslinjer for hvilke farger og løsninger som er godkjent.

Om sommeren er vi plaget med at det blir svært varmt i leiligheten som følge av store vindusflater på den solrike sjøsiden av leiligheten. Vi har derfor et ønske om å få montert utvendige screens på disse vinduene. Det antas at dette vil være aktuelt for flere sameiere.

Bakgrunnen for at vi ønsker screens på utsiden av vinduene og ikke på innsiden, er at et firma som monterer screens har gjort oss oppmerksom på at innvendige screens ikke vil hjelpe mot oppvarming av leiligheten. Utvendige screens vil derimot gi meget god effekt mot oppvarming, en forhandler hevder UV-strålingen og oppvarmingen reduseres med minst 90%.

1. Vi ønsker primært å få montert utvendig screen som dekker alle 3 vinduene med 1 duk. Dette vil medføre at det må settes opp en føringsskinne på begge sider av vinduene. I følge en leverandør er det enkelt å få til, og da med fjernstyring innenfra. Duken og øvrig materiell kan leveres slik at det harmonerer med blokkens farger.
2. Alternativt er det mulig å montere duk utvendig i hver vindusramme, også dette med god skjerming mot varmeinnstråling. Dette systemet fungerer ved å heve/senke duken ved hjelp av et trådsystem som føres inn gjennom vindusrammen. Her monteres føringsskinner på hver vindusramme og med farge tilpasset vindusrammen. Denne løsningen vil ifølge leverandør være lite iøynefallende og gi mindre påvirkning på fasadeinntrykket.

Et alternativ er å montere markise, men vi er av den oppfatning at det visuelle fasadeinntrykket vil bli langt mindre forstyrrende ved montering av screens. Markiser er dessuten krevende å holde pene over tid da det vil være vanskelig å komme til for å rengjøre dem.

Primært ønskes at alternativ 1 godkjennes da det gir best effekt, ikke betinger hull i vindusrammene og kan betjenes med fjernstyring. Dersom alternativ 1 ikke kan aksepteres ønsker vi at alternativ 2 tillates.

Dersom det er behov, har vi fått tilsagn fra en leverandør om at han kan komme på sameiemøtet og orientere nærmere om mulighetene og de forskjellige løsningene de tilbyr.

Vennlig hilsen  
Ellen B. Moi og Jan Inge Aasen  
FV 75B

### Styret sin anbefaling til forslaget

På styremøte 16.4.2024 behandlet styret i Sameiet Høvikåsen denne saken. Styret er positiv til alternativ 2, at det kan monteres duk utvendig på hver vindusramme. Vi mener at alternativ 1, montering av duk som dekker flere vinduer samtidig vil skape et endret utseende av fasaden.

Forutsetningen for en godkjenning må være at Bærum Kommune Plan og bygg ikke har noen innvendinger mot installasjon av screens. En slik avklaring påligger forslagsstilleren. I tillegg må det søkes godkjenning fra styret av fargevalget før screens anskaffes, da dette vil bli førende for andre seksjonseieres valg av farge.

### Forslag til beslutning

Det godkjennes å montere screens utvendig på hvert enkelt vindu, forutsatt at Plan og Bygg i Bærum Kommune ikke har innvendinger. Fargevalg skal utarbeides i samråd med og godkjennes av styret, da dette vil danne føringer for hvilke farger som skal tillates.

#### 5.2 Sak fra seksjonseiere – Montering av varmepumpe for leiligheter med særskilt ulempe

#### Sak:

Seksjonene i underetasjene i C-oppgangene i Fjordveien 79, 81, 83, 85 og 87 i Sameiet har ulempe i form av svært kalde leiligheter, med høyt strømforbruk og høye kostnader til oppvarming.

I motsetning til øvrige seksjoner som har oppvarmede leiligheter eller kjellere i etasjen under, så har ikke underetasjene i C-oppgangene dette, det er kun kald krypkjeller under den ytterste delen.

For å bedre på situasjonen er eneste og beste mulighet å montere varmepumper.

#### Bakgrunn:

Eierseksjonene av underetasjene i C-oppgangene Fjordveien 79, 81, 83, 85 og 87 har særskilt ulempe med kalde leiligheter og svært høye kostnader til oppvarming gjennom vinterhalvåret. Ulempene for disse seksjonene vises i sammenlikning av utvalgte leiligheter i sameiet samt i sammenlikning med data fra SSB og Forbrukerguiden . Det har ikke vært mulig å innhente alle data for alle seksjonene i sameiet for sammenlikning, men resultatene fra de utvalgte gir en sterk indikasjon.

Oversikt strømforbruk i kWh over utvalgte seksjoner i sameiet (anonymisert):

	XX C 1 etg (uetg)	XX C 1 etg (uetg)	XX C 2.etg	XX C 3.etg	XX B 1. etg	XX B 4 etg	Snitt
2021	19302	20635	11985		7169	12276	10477
2022	18640	13439	9334	5557	5437	10846	7794
2023	20552	14844	9468	7136	5965	8759	7832

Oversikt fra SSB og Forbrukerguiden (Mrk: størrelsen på boligenhetene er tilnærmet lik underetasjene, 100 – 120kvm):

	kWh pr år		
	SSB	Forbruker- guiden	SSB-FbG Snitt
Enebolig	25776	16000	20888
Rekkehus	17090	10980	14035
Leilighet	10899	6600	8749,5



Det kan være flere årsaker til at leilighetene i underetasjene har høyt forbruk:

- Isolasjon og vinduer
- Kald krypkjeller
- Høy innetemperatur
- Byggeår 1962

Alle seksjonen har over tid gjort vedlikeholdstiltak ved innsetting av nye vinduer og dører. Innemetemperaturen for flere av leilighetene (inkludert de i oversikten over) har nedsatt temperatur til ca. 20 grader gjennom vinteren for å holde strømforbruket og kostnadene nede, og supplert med bruk av peisovn.

Sameiet gjennomførte etterisolering av loft i forbindelse med vedlikeholdsprosjektet fase 1. Dette gir en fordel for seksjonene i toppetasjene.

Det ble lagt frem et forslag om tillatelse til varmepumper for disse seksjonene ved årsmøtet 2023. Årsmøtet støttet styrets daværende innstilling med begrunnelse at varmepumper forårsaker støy, slipper ut vann som kan forårsake skade på bygning (balkongkonstruksjonene).

Dagens varmepumper støyer mindre en tidligere og kan plasseres på en slik måte at de er til minst mulig ulempe og sjenanse for øvrige seksjoner.

Det er sameiets styre som skal fastsette utforming etter vedtektenes §3.3 så kan en sikre ensartet utseende, hensiktsmessig plassering og sikre at det blir minst mulig sjenanse ved eventuell montering av varmepumper.

### **Konklusjon**

Underetasjene i seksjonene i C-oppgangene i blokkene 79, 81, 83, 85 og 87 er kalde og har særskilte ulemper og har derfor behov for tiltak som vil redusere strømforbruk og bedre inneklimaet.

Underetasjene i C-oppgangene har delvis kald og lufttet og krypkjeller, dette påvirker temperaturen i leilighetene.

Montering av varmepumper kan gjøres på en enhetlig måte og utforming som sikrer minst mulig sjenanse og ulemper for sameiet og dets beboere. Montering av varmepumper i disse spesifikke leilighetene, vil kunne skje ved at ulempen fasademessig vil være liten.

### **Forslag til vedtak**

Årsmøtet i Sameiet Høvikåsen godkjenner at det monteres varmepumper til seksjonene i underetasjene i Fjordveien 79C, 81C, 83C, 85C og 87C.

Godkjenningen er gitt under følgende forutsetninger:

- Alle kostnader tilknyttet montering, drift og vedlikehold av varmepumpene bekostes av de enkelte seksjonseierne
- Alle kostnader der varmepumpene forårsaker vedlikeholdstiltak på bygningsmassen bekostes de enkelte seksjonseierne
- Montering av varmepumper skal gjøres for å sikre minst mulig sjenanse og ulemper for sameiet, herunder støy og utseende.
- Det inngås en skriftlig avtale mellom sameiet og den enkelte seksjonseier for å sikre sameiets interesser.

- Sameiets styre beslutter den endelige godkjenningen og vilkårene for montering av varmepumper, og kan derfor også avslå om styret mener at ulempene for sameiet blir for store og i strid med årsmøtevedtak.

*Seksjonseierne i underetasjen i c-oppgangen i Fjordveien 79-87*

### **Styrets kommentar**

Styret vil understreke at samlet sett representerer den aktuelle saken et klart og vesentlig unntak fra hovedregelen som ble slått fast i siste årsmøte - at en generell bruk av varmepumper for seksjonseierne ikke kan påregnes. De særlige hensynene som taler for unntaket i denne saken skaper ikke presedens for eventuelle senere spørsmål om varmepumper for andre

### **Sak 6: Saker fra styret**

#### 6.1 Sak fra styret – Endring av vedtektenes § 3.2

I paragraf 3.2 Råderett, foreslås det i følgende setning tatt inn ordet praktisk. Dette for å tydeliggjøre at det er den bistanden sameiet kan gi og ikke økonomisk bistand. Setningen blir da:

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

For å tydeliggjøre ansvaret for vedlikehold og utskifting av anlegg der myndighetene stiller krav, legges følgende avsnitt til i Paragraf 3.2 Teksten som legges inn er:

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

I tillegg har vi hatt flere tilfeller av at det har blitt installert blandebatterier som ikke har tilbakeslagsventil. Dette kan gjøre at vanntilførselen for en hel oppgang/blokk kan bli feil. Vi har hatt tilfeller der blandebatteri uten tilbakeslagsventil er installert og vannet i alle tilstøtende leiligheter har fått kun kaldt vann. Setningen som legges til er:

**Det er viktig at det brukes blandebatterier med tilbakeslagsventil.**

Hele paragraf 3.2 vil etter endingene se slik ut.

### **3.2 Fysisk råderett**

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

**Dersom det oppstår kostnader eller utlegg for sameiet i denne forbindelse, og seksjonseier ikke refunderer beløpet, vil reglene om tvangsfravikelse i § 5 gjelde tilsvarende.**

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

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

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

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

**Det er viktig at det brukes blandebatterier med tilbakeslagsventil.**

### ***Forslag til beslutning***

Paragraf 3.2 i Vedtektene endres slik det er foreslått fra styret.

NB! Det er flertallskrav på 2/3 ved endring av vedtektene.

- 6.2 Godtgjørelse av blokkrepresentantene for 2023/2024  
Styret foreslår at blokkrepresentantene godtgjøres med NOK 5.500, - hver.
- 6.3 Godtgjørelse av valgkomitéen for 2023/2024  
Styret foreslår at valgkomitéen godtgjøres med NOK 7.000, - som fordeles likt mellom medlemmene.
- 6.4 Valg av to medlemmer til valgkomitéen  
Styrets innstilling:  
  
Thomas Haarde            Fjordveien 75  
Tore Erling Liengen      Fjordveien 79
- 6.5 Orienteringssak - Følgende seksjonseiere har takket ja til å være blokkrepresentanter i kommende periode (2024-2025):  
  
Marte Brødremoen Torper      FV 73  
Per Oscar Næss                      FV 77  
Mari Sørli                                      FV 85



## Sak 7: Valg

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

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

### 7.1 Valg av styreleder

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

### 7.2 Valg av tre styremedlemmer

Kandidater til valg: Else Steenberg Barth (gjenvalg for to år), Ellen Sofie Borner (nytt medlem for to år) og Johan Nicklas Welhaven (nytt medlem for to år)

### 7.3 Valg av to varamedlemmer

Kandidater til valg: Åse Langballe og Asbjørn Christoffer Haugerud (begge for 2 år)

Samlet styre foreslås således slik:

Kaare Finbak	83	Styreleder	2024-2025	Innstilt gjenvolgt for ett år
Else Steenberg Barth	79	Styremedlem	2024-2026	Innstilt gjenvolgt for to år
Ivar Nilsen	81	Styremedlem	2023-2025	Ikke på valg
Andreas Birkeland	83	Styremedlem	2023-2025	Ikke på valg
Ellen Sofie Borner	87	Styremedlem	2024-2026	Nytt medlem for to år
Johan Nicklas Welhaven	75	Styremedlem	2024-2026	Nytt medlem for 2 år

Varamedlemmer:

Åse Langballe	87	Vara	2024-2026
Asbjørn Christoffer Haugerud	83	Vara	2024-2026

## **Sameiet Høvikåsen** **Styrets årsberetning for 2023**

### **Virksomhetens art og formål**

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

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

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

### **Styre og driftsform**

Selskapets styre har bestått av 6 medlemmer, i tillegg til to varamedlemmer, etter at Bjarne Andreas Haugsvær trakk seg fra styret i september 2023.

Styret med varamedlemmer er valgt av Årsmøtet. Styreleder ble valgt særskilt. Styret har bestått av følgende:

Styret:

Thomas Haarde	Fjordveien 75	Styremedlem
Tore Liengen	Fjordveien 79	Styremedlem
Else S. Barth	Fjordveien 79	Styremedlem
Ivar Nielsen	Fjordveien 81	Nestleder
Kaare Finbak	Fjordveien 83	Styreleder
Andreas Birkeland	Fjordveien 83	Styremedlem

I tillegg er det oppnevnt 4 blokkrepresentanter. Disse representerer Fjordveien 73,77,85 og 87

Det er viktig å presisere at et styremedlem i Sameiet Høvikåsen representerer alle de 8 blokkene i sameiet og ikke den blokken vedkommende bor i.

Varamedlemmer:

Åse Langballe	Fjordveien 87
Asbjørn Christoffer Haugerud	Fjordveien 83

Styret har videreført engasjementet med Anders Sætre som styresekretær for å effektivisere styremøtene og sørge for at det valgte styret kan sette søkelys på oppgavene og ikke logistikk/referat. Dette har fungert meget tilfredsstillende!

Valgkomiteen for inneværende periode har vært Jacob Haug (FV 85) og Asbjørn Christoffer Haugerud (FV 83)

Selskapets firma tegnes av to styremedlemmer i fellesskap.

Styret engasjerer selskapets forretningsfører.

Styret har i 2023/2024 avholdt 11 styremøter.

**Styret har jobbet med følgende arbeidsoppgaver:**

- **Løpende styresaker**
- **BranntekniskTilstandsanalyse**

**I forskrift om brannforebygging står det:**

### **§ 1. Formål**

Forskriften skal bidra til å redusere sannsynligheten for brann, og begrense konsekvensene brann kan få for liv, helse, miljø og materielle verdier.

Videre står det:

### **Kapittel 2. Forebyggende plikter for eieren av byggverk**

§ 4. Kunnskap og informasjon om brannsikkerhet i byggverk  
Eieren av et byggverk skal kjenne kravene til brannsikkerhet som gjelder for byggverket.

Eieren skal ha kunnskap om bygningsdeler, installasjoner og utstyr i byggverket som skal oppdage brann eller begrense konsekvensene av brann.

Eieren skal gjøre den som har rett til å bruke byggverket kjent med kravene som gjelder for bruken av byggverket, og med alle egenskapene ved byggverket som har betydning for brannsikkerheten. Er det flere som har rett til å bruke byggverket, skal eieren sikre at all bruk samordnes på en måte som bidrar til å forebygge brann. Med dette som bakteppe har styret bestilt en Brannteknisk Tilstandsanalyse av alle bygningene våre. Den 4.3 2024 foretok Oslo Brannkonsult AS en befaring i alle blokkene både i fellesområdene og i noen utvalgte leiligheter. Denne befaringen vil ende opp i en Tilstandsrapport med tydeliggjøring av eventuelle avvik opp mot kravene som er satt i Byggeforskrift av 1985.

Styret har også vært i dialog med **Asker og Bærum Brann og Redningstjenester** som vil bistå oss i arbeidet med å lukke eventuelle avvik. Rapporten vil være et verktøy for oss med hensyn på brannsikkerhet opp mot vårt HMS-system.

- **HMS plan og oppgaver**

Styret har oppdatert HMS planen til versjon 6. Denne er lagt ut på Lettstyrt under Praktisk Info.

### **HMS MÅL OG OMFANG**



Det skal ikke oppstå alvorlig skade på person eller eiendom innenfor sameiets sitt område.

Med alvorlig skade på person menes her skader ut over det som normalt kan skje ved opphold, aktivitet og lek på våre områder som skrubbsår og lignende. Kvestelser som brudd på ledd osv. anses som alvorlig skade.

Med alvorlig skade på eiendom menes all skade ut over normal bruk og slitasje.

Denne HMS-planen gjelder for hele sameiet sitt område i Fjordveien 73 – 87.

I tillegg til planen er det i Lettstyrt en HMS-modul som definerer oppgavene styret skal gjennomføre og innenfor hvilke frister. Dette ser slik ut:

	Jan	Feb	Mar	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Des	Ansvarlig	Utførende
01-1 Internkontroll og befaring fellesarealer for Fjordveien 73				•									K. Finbak	M. B. Torper
01-2 Internkontroll og befaring fellesarealer for Fjordveien 75				•									K. Finbak	T. Haarde
01-3 Internkontroll og befaring fellesarealer for Fjordveien 77				•									K. Finbak	P. O. Næss
01-4 Internkontroll og befaring fellesarealer for Fjordveien 79				•									K. Finbak	E. S. Barth
01-5 Internkontroll og befaring fellesarealer for Fjordveien 81				•									K. Finbak	I. F. Nielsen
01-6 Internkontroll og befaring fellesarealer for Fjordveien 83				•									K. Finbak	H. A. Birkeland
01-7 Internkontroll og befaring fellesarealer for Fjordveien 85				•									K. Finbak	M. Serli
01-8 Internkontroll og befaring fellesarealer for Fjordveien 87				•									K. Finbak	E. S. Borneer
02 Styret: Dugnad fellesarealer				•									K. Finbak	E. S. Barth
03 Styret: Årsmøte Sameiet Høvikåsen				•									K. Finbak	
04 Styreleder - Gjennomgang HMS-plan og HMS-oppgaver					•								K. Finbak	
05 Seksjonseierne - Egenkontroll i leilighetene												•	T. E. Liengen	T. E. Liengen
06 Styret - Dugnad fellesarealene									•				K. Finbak	E. S. Barth
07 Ekstern - Brannvernkontroll.												•	K. Finbak	T. E. Liengen
HMS Risikoregister												•	T. E. Liengen	T. E. Liengen

## - Internkontroll El anlegg i fellesområdene

Vi har gjennomført en Internkontroll av EL anleggene i alle fellesområdene. Dette ble gjort av selskapet Ørnulf Wiig Installasjon AS. Kontrollen resulterte i 3 rapporter.

- Internkontroll av el installasjon i FV 73-87
- Internkontroll av el fordelinger i FV 73-87
- Termografi Rapport

Disse rapportene inneholder avvik klassifisert i 3 kategorier. TG 3 Alvorlig avvik, TG 2 Viktig avvik og TG 1 Mindre avvik. Det ble rapportert til sammen 78 avvik hvorav ingen var TG 3, 52 var TG 2 og 26 var TG 1.

I og med at vi mener det var første gangen en slik kontroll ble gjennomført, var det heldigvis ikke alvorlige avvik. Styret har engasjert et selskap som har fått i oppdrag å lukke alle disse avvikene.

## - Varmtvannssystemet i FV 75

Det har i lengre tid vært utfordring med reguleringen av varmtvannet i FV 75. Vi har hatt Bærum Rørleggerbedrift på befaring i leilighetene i denne blokken og det viser

seg at det har vært montert blandebatteri uten tilbakeslagsventil i enkelte leiligheter. I tilfeller der det ikke er montert tilbakeslagsventil, vil dette kunne medføre at alle leilighetene påvirkes. Bærum Rørleggerbedrift vil nå gå igjennom alle leilighetene igjen og montere tilbakeslagsventil der det mangler.

**NB! Viktig at alle er klar over denne utfordringen og følger opp rørleggerne når de eventuelt skal bytte blandebatteri.**

#### - **Avtrekksvifte og peisinnsetts**

Styret har jobbet med problematikken rundt avtrekksproblemer i de rehabiliterte pipene våre. Som et resultat av dette arbeidet ble det sendt ut en spørreundersøkelse for å kartlegge hvor mange som har utfordringer med dette. I tillegg ble det spurt om man kunne være interessert i å anskaffe en avtrekksvifte. Styret hatt leverandører på befaring og laget en rapport som ble sendt ut til alle seksjonseierne i februar 2024. Det viser seg at det stort sett er de med åpne peiser som har de største utfordringene. Enkelte med peisinnsetts opplever også utfordringer med fyring, noe som kan skyldes dårlig lufttilgang.

Etter undersøkelsen har styret vært i kontakt med og hatt en befaring med en leverandør av avtrekksvifte / røyksuger, og sett på mulighetene for og konsekvensen av en slik løsning. Exodraft leverer røyksugere av dansk fabrikat. Røyksugerne er regnet for å ha god kvalitet, og er mye brukt i Norge og resten av Europa.

Vi har mottatt et tilbud fra Kampen Installasjon AS på levering og montering av røyksuger på pipeløp.

Tilbudet er oversendt beboerne for bestilling av røyksugere for egen kostnad. Innen fristen er det bare kommet en bestilling fra 4 beboere på røyksuger på felles pipeløp.

Det kom frem av spørreundersøkelsen at de som har installert peisinnsetts, stort sett er godt fornøyd. Styret har hatt befaring fra Peishuset på Kolsås, som kan tilby 15% rabatt på peisinnsetts. Det er allerede noen som har fått installert innsats, som virker veldig bra.

#### - **Felling av underskog**

Vi har også i denne perioden hatt firmaet TNT engasjert i å rydde opp i underskogen nedenfor blokkene. Beboerne gjorde en god innsats sist høst med å samle inn kvister i hauger. Kvistene som fremdeles ligger utover, vil bli bearbeidet og fliset opp i løpet av våren.

#### - **Internkontroll Elvia i alle leilighetene**

I tillegg til EI kontrollen i alle fellesområdene har Elvia gjennomført tilsvarende kontroll i alle leilighetene i Sameiet. Det er utarbeidet en rapport for hver leilighet, med eventuelle avvik og tidsfrist for når disse må rettes opp i.

**Vi ble oppfordret til å trykke inn bryter for jordfeil på sikringskursene som har dette minimum en gang i året.**

- **ABBR kontroll i alle leilighetene**

Asker og Bærum Brann og Redningstjenester har også gjennomført en kontroll i leilighetene med etterfølgende rapport for hva som må utbedres og innenfor hvilke frister.

- **Kontainer for glass**

På høsten i 2023 ble vi informert av Bærum Kommune at:

*Beholder til glass- og metallemballasje skal bli en del av den nåværende løsningen for kildesortering av avfall for husholdningene i Bærum kommune, slik vi har i dag.*

Å plassere en ekstra kontainer utenfor hver blokk var en dårlig løsning både med hensyn til plass til en slik kontainer samt utfordringene med støy når det ble kastet glass. Vi tok kontakt med styret i Høvikvollen som hadde samme utfordring som oss. Sammen inviterte vi den ansvarlige i Bærum Kommune på befaring i området for å finne et egnet sted for utplassering av en beholder som kunne dekke behovet for begge sameiene og ikke være for sjenerende for beboerne. Vi ble fort enige om at det beste ville være om vi kunne plassere kontainer for glass ved siden av innkjørselen til Parkeringshuset. Både Parkeringshuset og Bærum Kommune godkjente dette, og plassen ble klargjort for å motta kontainer når kommunen er klar til å sette den ut. Det er viktig at det er disiplin ved kasting av glass/metall, så det ikke legger seg glasskår i veien som kan forårsake skade på bilene som skal kjøre inn eller ut av parkeringshuset. Styrene i de to sameie vil utarbeide regler for avhending av glass/metall i denne kontaineren.

- **Strømforbruk i FV XX**

I prosessen med å finne strømbesparende tiltak oppdaget vi at strømforbruket i en av blokkene var uforholdsmessig høyere enn de andre blokkene det var riktig å sammenligne med. Vi kunne også finne tilbake til når omtrent dette avviket kom. Beboerne ble varslet og årsaker ble diskutert og testet uten at det i første omgang ga resultater. Styreleder og representant fra Watt AS satt så noen timer en natt for å måle forbruket og finne problemet. Det viste seg at det var varmeovner på vaskerommet som sto på full styrke.

En varmeovn stående på full effekt kontinuerlig gir stort utslag på forbruk og kostnad.

- **Tiltak for å skifte ut epoxybelegg og brannluker der det er kritisk å få gjort noe raskt.**

Prosjektet med å skifte brannluker og epoxybelegg der dette måtte utbedres ble startet på høsten 2023. Dessverre falt temperaturen under 5 grader noe som gjorde at de måtte stoppe arbeidet. Alle lukene ble montert, men arbeidet med belegget og tilpassing og tetting rundt lukene ble utsatt til våren. Leverandøren vil starte opp igjen når været tilsier det. Det betyr mer enn 5 grader både dag og natt.



## - Økonomi

Regnskapet for 2023 viser et underskudd på kr 791.876, -.

Hovedgrunnen til dette underskuddet er gjennomføring av vedlikeholdsetterslepet.

Ingen kostnader aktiveres i regnskapet, men utgiftsføres direkte.

Om vi ser bort fra kostnadene ved vedlikeholdsetterslepet, som i regnskapet for 2023 er på kr 1.075.158, - så er det et overskudd på kr 283.282, - på den ordinære driften.

På driftskontoen i banken vår sto det pr.31.12.2023 kr. 808.282, -

Styret opprettet i 2023 en egen konto for prosjekter relatert til vedlikeholdsetterslepet og overførte resterende lånebeløp til denne kontoen. Pr 31.12.2023 sto det kr.

5.280.144 til dekning av kommende vedlikeholdsprosjekter.

Kostnadene til vedlikeholdsetterslepet er imidlertid i 2023 belastet driftskontoen. Når vi korrigerer for kostnadene til vedlikeholdsetterslepet i 2023 er reell balanse på driftskonto kr. 1.883.440, - og bank konto for vedlikeholdsetterslep kr. 4.204.986, -

Vi betalte avdrag på lån med kr.343.051 i 2023.

Sameiet Høvikåsen har en ordinær drift som balanserer.

## - Vaktmestertjenesten, inkludert renholdstjenester og brøyting, strøing

Vaktmestertjenestene har, som i tidligere år, blitt utført av Asker og Bærum Vaktmesterkompani (ABVK).

## - Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen ble frem til 1.7.2022 utført av Hammersborg Eiendomsforvaltning AS. Fra 1.7.2022 overtok Sefbo AS som forretningsfører for Sameiet Høvikåsen.

Kontaktperson er Morten Henriksen. Styreleder har jevnlig kontakt med forretningsfører. Selskapets revisor er Revisjonsselskapet BDO.

## - Forsikringsselskap

Sameiet Høvikåsen er fullverdiforsikret i:

Gjensidige forsikring AS → Forsikringsnummer 89247016

## - Festeavgifter

Det er foretatt ordinær justering av festeavgiften i samsvar med endring i satsene fastsatt i prisforskriften for festeavgifter.

- **Arbeidsmiljø og personale**

I 2023 besto styret av 5 menn og 1 kvinne.

Arbeidsmiljøet i styret anses å være tilfredsstillende.

Selskapet har en policy som tar sikte på å ikke forskjellsbehandle kjønn i styret.

Administrasjonen utføres av styret. Det er ingen planer om å ansette noen personer i selskapet.

- **Miljørapport**

Selskapet forurenses ikke det ytre miljøet i vesentlig grad.

- **Forutsetninger for fortsatt drift**

Etter styrets oppfatning gir det fremlagte årsregnskapet og balanse med tilhørende noter fylldig informasjon om driften og stillingen ved årsskiftet. Fortsatt drift er lagt til grunn for regnskapet.

Sameiet består av 142 boenheter i Fjordveien 73-87 på Høvik i Bærum

Det er ingen ansatte i selskapet ved årets slutt.

- Det ble i 2023 utbetalt kr.250.000, - i styrehonorarer.

Styret kjenner ikke til forhold inntrådt etter regnskapsårets utgang som har betydning for selskapets stilling og resultat.

---oOo---

Høvik, 14.05.2024

Kaare Finbak  
Styreleder

Ivar Nielsen  
nestleder

Else S. Barth  
Styremedlem

Tore Erling Liengen  
Styremedlem

Andreas Birkeland  
Styremedlem

Thomas Haarde  
Styremedlem

## **Årsoppgjør 2023**

- \* Resultatregnskap
- \* Balanse
- \* Noter



## Sameiet Høvikåsen

### Resultatregnskap år 2023

Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>Inntekter</b>				
Fellesinntekter	7 376 331	6 680 880	7 377 260	8 179 922
Andre inntekter 1	114 111	2 446 484	59 250	78 100
<b>Sum inntekter</b>	<b>7 490 443</b>	<b>9 127 364</b>	<b>7 436 510</b>	<b>8 258 022</b>
<b>Kostnader</b>				
Lønn 2	326 409	297 126	290 850	314 916
Kommunale avgifter	1 700 685	1 516 248	1 707 000	2 040 000
Festeavgift	499 172	464 308	500 000	521 700
Strøm og varme	588 096	802 322	850 000	700 000
TV og bredbånd	764 523	709 730	723 000	795 100
Andre driftskostnader 3	224 108	336 173	299 000	208 000
Vaktmester og renhold 4	608 012	553 141	580 300	660 000
Reparasjon og vedlikehold 5	1 298 855	3 554 962	5 560 000	4 708 310
Forretningsførsel og honorarer 6	256 962	312 895	266 100	262 500
Forsikring	437 047	421 087	390 000	443 000
Andre kostnader 7	70 455	107 484	71 750	55 000
<b>Sum kostnader</b>	<b>6 774 323</b>	<b>9 075 474</b>	<b>11 238 000</b>	<b>10 708 526</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>716 120</b>	<b>51 890</b>	<b>-3 801 490</b>	<b>-2 450 504</b>
<b>Finansinntekter/kostnader</b>				
Finansinntekter	161 585	101 322	86 100	75 000
Finanskostnader	1 669 581	867 681	1 450 000	1 908 000
<b>Sum finans 8</b>	<b>-1 507 996</b>	<b>-766 359</b>	<b>-1 363 900</b>	<b>-1 833 000</b>
<b>Resultat</b>	<b>-791 876</b>	<b>-714 470</b>	<b>-5 165 390</b>	<b>-4 283 504</b>

## Sameiet Høvikåsen

### Balanse 2023

	Note	2023	2022
<b>Eiendeler</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Bygninger		30 000	30 000
Andre anleggsmidler		548 242	546 784
<b>Sum anleggsmidler</b>	<b>9</b>	<b>578 242</b>	<b>576 784</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Kundefordringer		94 213	11 776
Forskuddsbetalte kostnader		663 633	610 624
<b>Sum fordringer</b>	<b>10</b>	<b>757 846</b>	<b>622 400</b>
<b>Sum Bankinnskudd, kontanter ol</b>	<b>11</b>	<b>6 088 426</b>	<b>7 382 636</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>6 846 272</b>	<b>8 005 035</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>7 424 514</b>	<b>8 581 819</b>

## Sameiet Høvikåsen

### Balanse 2023

	Note	2023	2022
<b>Egenkapital og gjeld</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Opptjent egenkapital		-19 598 483	-19 456 691
Årets resultat		-650 085	0
<b>Sum egenkapital</b>	<b>12</b>	<b>-20 248 568</b>	<b>-19 456 691</b>
<b>Gjeld</b>			
Andel egenkapital i fellesanlegg		25 000	25 000
Gjeld til kredittinstitusjoner	13	26 656 949	27 000 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>26 681 949</b>	<b>27 025 000</b>
Leverandørgjeld		611 286	680 600
Kortsiktig gjeld til det offentlige	14	902	58
Forskudd fra kunder	14	80 892	122 049
Skyldige lønnskostnader	14	408	408
Pålepte renter	14	157 564	121 070
Pålepte kostnader	14	0	89 326
Annen kortsiktig gjeld	14	140 079	0
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>991 132</b>	<b>1 013 511</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>7 424 514</b>	<b>8 581 819</b>

STABEKK,  
Sameiet Høvikåsen

Kaare Martin Finbak  
Styrets leder

Ivar Frenning Nielsen  
Nestleder

Else Steenberg Barth  
Styremedlem

Helge Andreas Birkeland  
Styremedlem

Thomas Wegner Haarde  
Styremedlem

Tore Erling Lienøen  
Styremedlem



## Noter til årsregnskapet

### Generelle prinsipper

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

Inntektene faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

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

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

Løpende vedlikehold resultatføres i det året vedlikeholdet finner sted.

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

Notene vil vise tall for fjoråret for sammenligning.

Lovpålagt note som viser hvordan fellesgjelden er fordelt samt om denne vil øke i hht gjeldende nedbetalingsplan, er tatt inn som en utvidelse av noten for langsiktig gjeld.

Eventuell innbetaling om boligselskapet har åpnet for individuell nedbetaling av fellesgjeld vil framgå i samme note.

### Note 1 Andre inntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vaskeri	37 500	33 700	35 750	37 500
Strøm fryseboks	18 000	9 786	11 000	18 000
Garasje- og parkeringsleie	10 590	11 582	12 500	10 600
Vinduer	0	2 268 153	0	0
Annen driftsrelatert inntekt	48 021	33 263	0	12 000
Andre driftsinntekter	0	90 000	0	0
<b>Sum andre inntekter</b>	<b>114 111</b>	<b>2 446 484</b>	<b>59 250</b>	<b>78 100</b>

**Note 2 Lønnskostnader**

	<b>Regnskap 2023</b>	<b>Regnskap 2022</b>	<b>Budsjett 2023</b>	<b>Budsjett 2024</b>
Lønn	36 177	4 000	4 000	26 000
Feriepenger	0	408	750	0
Godtgjørelse til styre	250 000	250 000	250 000	250 000
Andre honorarer	0	6 000	0	0
Arbeidsgiveravgift	40 232	36 660	36 100	38 916
Arbeidsgiveravgift av påløpte	0	58	0	0
<b>Sum lønnskostnader</b>	<b>326 409</b>	<b>297 126</b>	<b>290 850</b>	<b>314 916</b>

Boligselskapet har ingen ansatte og dermed ingen krav til OTP.

**Note 3 Andre driftskostnader**

	<b>Regnskap 2023</b>	<b>Regnskap 2022</b>	<b>Budsjett 2023</b>	<b>Budsjett 2024</b>
Skadedyr sanering	14 417	0	0	13 000
Brannsentral	0	21 293	22 000	0
Vakthold	440	0	0	0
Nøkler, låser, navneskilt etc	0	19 673	15 000	15 000
Div driftskostnader	2 568	6 521	10 000	10 000
Vintertjenester	106 834	71 581	92 000	110 000
Uteområder	93 687	201 421	180 000	65 000
Inventar	0	5 979	10 000	0
Driftsmateriale	6 193	0	0	5 000
Tap på fordringer	0	9 708	0	0
<b>Sum andre kostnader</b>	<b>224 108</b>	<b>336 173</b>	<b>299 000</b>	<b>208 000</b>

**Note 4 Vaktmester og renhold**

	<b>Regnskap 2023</b>	<b>Regnskap 2022</b>	<b>Budsjett 2023</b>	<b>Budsjett 2024</b>
Renhold	303 036	251 291	290 300	345 000
Vaktmester tillegg	10 395	30 920	10 000	10 000
Vaktmester fast	294 580	270 931	280 000	305 000
<b>Sum vaktmester og renhold</b>	<b>608 012</b>	<b>553 141</b>	<b>580 300</b>	<b>660 000</b>

**Note 5 Vedlikehold**

	<b>Regnskap 2023</b>	<b>Regnskap 2022</b>	<b>Budsjett 2023</b>	<b>Budsjett 2024</b>
Vedlikehold	14 284	18 793	10 000	10 000
Vedlikehold elektro	0	15 432	10 000	10 000
Vedlikehold ventilasjon	0	14 296	15 000	0
Vedlikehold uteområde	679	41 786	0	0
Reparasjon og vedlikehold	0	18 113	0	0
Vedlikeholdsetterslep	1 075 158	1 131 024	5 400 000	4 570 810
Vedlikehold VVS	23 105	17 272	15 000	15 000
Vedlikehold elektro	101 891	8 318	10 000	0
Vaskerianlegg	24 748	0	10 000	0
Brannvernustyr	22 431	5 751	10 000	22 500
Vinduer	0	2 254 143	0	0
Vedlikehold oppg 73	9 740	9 683	10 000	10 000
Vedlikehold oppg 76	0	4 534	10 000	10 000
Vedlikehold Oppg 77	3 840	2 920	10 000	10 000
Vedlikehold Oppg 79	6 214	479	10 000	10 000
Vedlikehold Oppg 81	2 029	2 204	10 000	10 000
Vedlikehold Oppg 83	0	275	10 000	10 000
Vedlikehold Oppg 85	6 007	827	10 000	10 000
Vedlikehold Oppg 87	8 730	9 112	10 000	10 000
<b>Sum vedlikehold</b>	<b>1 298 855</b>	<b>3 554 962</b>	<b>5 560 000</b>	<b>4 708 310</b>

**Note 6 Honorarer**

	<b>Regnskap 2023</b>	<b>Regnskap 2022</b>	<b>Budsjett 2023</b>	<b>Budsjett 2024</b>
Revisjonshonorar	16 054	18 375	20 000	20 000
Regnskapshonorar	0	4 531	0	0
Forretningsførsel	171 752	164 988	168 600	180 000
Honorar for juridisk bistand	62 500	125 000	62 500	62 500
Honorar annet	6 656	0	15 000	0
<b>Sum honorar</b>	<b>256 962</b>	<b>312 895</b>	<b>266 100</b>	<b>262 500</b>

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.

Revisjonsselskapet er BDO AS.

Honoraret utgiftsføres i det året fakturaen mottas.



**Note 7 Andre kostnader**

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Kontorrekvisita	0	990	1 000	0
IT kostnader	0	2 146	2 500	0
Fakturaproduksjon ,	0	25 390	0	0
Datakostnader	1 574	3 990	4 000	3 000
Møter, kurs, oppdatering o.l.	4 937	2 750	0	5 000
Porto	226	228	1 000	1 000
Kontingent HL	2 900	2 650	2 650	3 000
Kontingent, andre	28 600	28 600	28 600	30 000
Gave, fradragsberettiget	0	3 983	0	0
Øreavrunding	0	7	0	0
Bank	31 818	30 109	25 000	10 000
Annen kostnad	400	6 595	7 000	3 000
Øre/kroneavrunding	0	47	0	0
<b>Sum andre kostnader</b>	<b>70 455</b>	<b>107 484</b>	<b>71 750</b>	<b>55 000</b>

**Note 8 Finans**

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Annen renteinntekt	89 983	11 498	10 000	30 000
Renter og purregebyr kunder	187	528	100	0
Renteinntekt lån gitt til tomteeier	31 296	46 944	31 000	0
Annen finansinntekt Utbytte	40 119	42 352	45 000	45 000
<b>Sum finansinntekter</b>	<b>161 585</b>	<b>101 322</b>	<b>86 100</b>	<b>75 000</b>
Annen rentekostnad	1 669 581	120 945	0	1 908 000
Renterkostnad lån 77580	0	676 599	1 450 000	0
Morarente og purregebyr	0	552	0	0
Rentekostnad lån 81979	0	64 586	0	0
Annen finanskostnad	0	5 000	0	0
<b>Sum finanskostnader</b>	<b>1 669 581</b>	<b>867 681</b>	<b>1 450 000</b>	<b>1 908 000</b>
<b>Sum finans</b>	<b>-1 507 996</b>	<b>-766 359</b>	<b>-1 363 900</b>	<b>-1 833 000</b>

**Note 9 Anleggsmidler**

Balanseført 31.12.2023

<b>Bygning</b>	30 000
<b>Lån til tomteeier</b>	521 600
<b>Lån til tomteeier P-Hus</b>	26 642
<b>Sum</b>	<b>578 242</b>

Boligselskapets eiendom avskrives ikke.

**Note 10 Fordringer**

Fordringene er vurdert til pålydende. Fordringene består av:

	<b>Regnskap 2023</b>	<b>Regnskap 2022</b>
Kundefordringer	13 321	-110 273
Kunderestanse	80 892	122 049
<b>Sum kundefordringer</b>	<b>94 213</b>	<b>11 776</b>
Forskuddsbetaling til	21 606	610 624
Forskuddsbetalt forsikring	445 319	0
Forskuddsbetalt kabelTV og	196 708	0
<b>Sum andre fordringer</b>	<b>663 633</b>	<b>610 624</b>
<b>Sum fordringer</b>	<b>757 846</b>	<b>622 400</b>

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

**Note 11 Bank**

Bankinnskudd består av boligselskapets drifts konto kr 808 282 og høyrentekonto kr 5 280 144

**SUM bank 6 088 426**

**Note 12 Opptjent egenkapital**

	<b>Regnskap 2023</b>	<b>Regnskap 2022</b>
Egenkapital 01.01	-19 456 691	-18 742 222
Årets resultat	-791 876	-714 470
<b>Egenkapital 31.12</b>	<b>-20 248 568</b>	<b>-19 456 691</b>

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



**Note 13 Langsiktig gjeld****Handelsbanken 8397 71 85669**

Renter 31.12.23: 5,45%, løpetid 30 år

Opprinnelig 2022	27 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	343 051	
Lånesaldo 31.12		26 656 949

Beregnet innfrielsesdato: 02.12.2052

**Sum langsiktig gjeld** **26 656 949****Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt** **2023**

Gjeld til kredittinstitusjoner 17 888 517

**Note 14 Kortsiktig gjeld**

	<b>Regnskap 2023</b>	<b>Regnskap 2022</b>
Forskuddstrekk	280	0
Skyldig arbeidsgiveravgift	565	0
Påløpt arbeidsgiveravgift på	58	58
Forskudd fra kunder	80 892	0
Forskudd kunder periodisering	0	122 049
Skyldig feriepenger	408	408
Påløpt rente	157 564	121 070
Påløpne kostnader(periodisert)	0	89 326
Annen kortsiktig gjeld	140 079	0
<b>Sum annen kortsiktig gjeld</b>	<b>379 846</b>	<b>332 911</b>

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Høvikåsen

### Konklusjon

---

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Høvikåsen.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>Balanse per 31. desember 2023</li><li>Resultatregnskap 2023</li><li>Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</li></ul>
---	--

### Andre forhold

---

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

---

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

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

---

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil.



Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Sven Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



# FULLMAKT

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

## FULLMAKT

Vennligst bruk blokkbokstaver ved utfylling.

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

Jeg kan ikke møte på årsmøtet den ...../..... - 2024, og gir med dette  
..... fullmakt til å møte for meg.

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

---

Underskrift

Sameiet Høvikåsen  
Gamle Drammensvei 40  
c/o Sefbo Forvaltning AS  
1369 Stabekk

## Nedbetalingsplan NÆRINGSLÅN ANNUITET, kontonr: 8397.71.85699

Dato: 11.04.2024

<b>Opprinnelige lånebeløp:</b> 27 000 000	<b>Lånebeløp:</b> 26 562 801	<b>Låneform:</b> Annuitet
<b>Rentesats:</b> 7,200%	<b>Effektiv rente:</b> 7,450%	<b>Renteberegning:</b> Etterskudd
<b>Utbetalingsdato:</b> 02.12.2022	<b>Løpetid:</b> 28 år 8 mnd	<b>Kapitalisering:</b> Ved forfall
<b>Terminlengde:</b> 1 mnd	<b>Terminbeløp:</b> 182 752	<b>Innfrielses dato:</b> 01.12.2052
		<b>Første forfall:</b> 01.05.2024
		<b>Terminomk.:</b> 90

Nedbetalingsplanen forutsetter at alle terminer blir betalt ved forfall. Ved utregning er det ikke tatt hensyn til forsinkelsesrenter, purreomkostninger o.a, samt eventuelle restanser. Lånets øvrige nedbetalingsbetingelser er spesifisert ovenfor.

Dato	Beskrivelse	Innbetaling	Renter	Omkostn.	Avdrag	Saldo
	<b>Totalsum</b>	<b>62 847 270</b>	<b>36 253 509</b>	<b>30 960</b>	<b>26 562 801</b>	
01.05.2024	Innbetaling	182 842	156 764	90	25 988	26 536 813
01.06.2024	Innbetaling	182 842	161 831	90	20 921	26 515 892
01.07.2024	Innbetaling	182 842	156 487	90	26 265	26 489 627
01.08.2024	Innbetaling	182 842	161 543	90	21 209	26 468 418
01.09.2024	Innbetaling	182 842	161 414	90	21 338	26 447 080
01.10.2024	Innbetaling	182 842	156 082	90	26 670	26 420 410
01.11.2024	Innbetaling	182 842	161 121	90	21 631	26 398 779
01.12.2024	Innbetaling	182 842	155 796	90	26 956	26 371 823
<b>31.12.2024</b>	<b>Årssum</b>	<b>1 462 736</b>	<b>1 271 038</b>	<b>720</b>	<b>190 978</b>	<b>26 371 823</b>
01.01.2025	Innbetaling	182 842	160 825	90	21 927	26 349 896
01.02.2025	Innbetaling	182 842	161 131	90	21 621	26 328 275
01.03.2025	Innbetaling	182 842	145 419	90	37 333	26 290 942
01.04.2025	Innbetaling	182 842	160 771	90	21 981	26 268 961
01.05.2025	Innbetaling	182 842	155 454	90	27 298	26 241 663
01.06.2025	Innbetaling	182 842	160 470	90	22 282	26 219 381
01.07.2025	Innbetaling	182 842	155 161	90	27 591	26 191 790
01.08.2025	Innbetaling	182 842	160 165	90	22 587	26 169 203
01.09.2025	Innbetaling	182 842	160 026	90	22 726	26 146 477
01.10.2025	Innbetaling	182 842	154 730	90	28 022	26 118 455
01.11.2025	Innbetaling	182 842	159 716	90	23 036	26 095 419
01.12.2025	Innbetaling	182 842	154 428	90	28 324	26 067 095
<b>31.12.2025</b>	<b>Årssum</b>	<b>2 194 104</b>	<b>1 888 296</b>	<b>1 080</b>	<b>304 728</b>	<b>26 067 095</b>

01.01.2026	Innbetaling	182 842	159 402	90	23 350	26 043 745
01.02.2026	Innbetaling	182 842	159 259	90	23 493	26 020 252
01.03.2026	Innbetaling	182 842	143 718	90	39 034	25 981 218
01.04.2026	Innbetaling	182 842	158 877	90	23 875	25 957 343
01.05.2026	Innbetaling	182 842	153 610	90	29 142	25 928 201
01.06.2026	Innbetaling	182 842	158 553	90	24 199	25 904 002
01.07.2026	Innbetaling	182 842	153 295	90	29 457	25 874 545
01.08.2026	Innbetaling	182 842	158 224	90	24 528	25 850 017
01.09.2026	Innbetaling	182 842	158 075	90	24 677	25 825 340
01.10.2026	Innbetaling	182 842	152 829	90	29 923	25 795 417
01.11.2026	Innbetaling	182 842	157 741	90	25 011	25 770 406
01.12.2026	Innbetaling	182 842	152 504	90	30 248	25 740 158
<b>31.12.2026</b>	<b>Årssum</b>	<b>2 194 104</b>	<b>1 866 087</b>	<b>1 080</b>	<b>326 937</b>	<b>25 740 158</b>
<b>31.12.2027</b>	<b>Årssum</b>	<b>2 194 104</b>	<b>1 841 756</b>	<b>1 080</b>	<b>351 268</b>	<b>25 388 890</b>
<b>31.12.2028</b>	<b>Årssum</b>	<b>2 194 104</b>	<b>1 816 198</b>	<b>1 080</b>	<b>376 826</b>	<b>25 012 064</b>
<b>31.12.2029</b>	<b>Årssum</b>	<b>2 194 104</b>	<b>1 787 122</b>	<b>1 080</b>	<b>405 902</b>	<b>24 606 162</b>
<b>31.12.2030</b>	<b>Årssum</b>	<b>2 194 104</b>	<b>1 757 359</b>	<b>1 080</b>	<b>435 665</b>	<b>24 170 497</b>
<b>31.12.2031</b>	<b>Årssum</b>	<b>2 194 104</b>	<b>1 724 935</b>	<b>1 080</b>	<b>468 089</b>	<b>23 702 408</b>
<b>31.12.2032</b>	<b>Årssum</b>	<b>2 194 104</b>	<b>1 690 653</b>	<b>1 080</b>	<b>502 371</b>	<b>23 200 037</b>
<b>31.12.2033</b>	<b>Årssum</b>	<b>2 194 104</b>	<b>1 652 295</b>	<b>1 080</b>	<b>540 729</b>	<b>22 659 308</b>
<b>31.12.2034</b>	<b>Årssum</b>	<b>2 194 104</b>	<b>1 612 467</b>	<b>1 080</b>	<b>580 557</b>	<b>22 078 751</b>
<b>31.12.2035</b>	<b>Årssum</b>	<b>2 194 104</b>	<b>1 569 259</b>	<b>1 080</b>	<b>623 765</b>	<b>21 454 986</b>
<b>31.12.2036</b>	<b>Årssum</b>	<b>2 194 104</b>	<b>1 523 351</b>	<b>1 080</b>	<b>669 673</b>	<b>20 785 313</b>
<b>31.12.2037</b>	<b>Årssum</b>	<b>2 194 104</b>	<b>1 472 625</b>	<b>1 080</b>	<b>720 399</b>	<b>20 064 914</b>
<b>31.12.2038</b>	<b>Årssum</b>	<b>2 194 104</b>	<b>1 419 381</b>	<b>1 080</b>	<b>773 643</b>	<b>19 291 271</b>
<b>31.12.2039</b>	<b>Årssum</b>	<b>2 194 104</b>	<b>1 361 804</b>	<b>1 080</b>	<b>831 220</b>	<b>18 460 051</b>
<b>31.12.2040</b>	<b>Årssum</b>	<b>2 194 104</b>	<b>1 300 402</b>	<b>1 080</b>	<b>892 622</b>	<b>17 567 429</b>
<b>31.12.2041</b>	<b>Årssum</b>	<b>2 194 104</b>	<b>1 233 195</b>	<b>1 080</b>	<b>959 829</b>	<b>16 607 600</b>
<b>31.12.2042</b>	<b>Årssum</b>	<b>2 194 104</b>	<b>1 162 074</b>	<b>1 080</b>	<b>1 030 950</b>	<b>15 576 650</b>
<b>31.12.2043</b>	<b>Årssum</b>	<b>2 194 104</b>	<b>1 085 347</b>	<b>1 080</b>	<b>1 107 677</b>	<b>14 468 973</b>
<b>31.12.2044</b>	<b>Årssum</b>	<b>2 194 104</b>	<b>1 003 299</b>	<b>1 080</b>	<b>1 189 725</b>	<b>13 279 248</b>
<b>31.12.2045</b>	<b>Årssum</b>	<b>2 194 104</b>	<b>914 128</b>	<b>1 080</b>	<b>1 278 896</b>	<b>12 000 352</b>
<b>31.12.2046</b>	<b>Årssum</b>	<b>2 194 104</b>	<b>819 184</b>	<b>1 080</b>	<b>1 373 840</b>	<b>10 626 512</b>
<b>31.12.2047</b>	<b>Årssum</b>	<b>2 194 104</b>	<b>716 938</b>	<b>1 080</b>	<b>1 476 086</b>	<b>9 150 426</b>
<b>31.12.2048</b>	<b>Årssum</b>	<b>2 194 104</b>	<b>607 376</b>	<b>1 080</b>	<b>1 585 648</b>	<b>7 564 778</b>
<b>31.12.2049</b>	<b>Årssum</b>	<b>2 194 104</b>	<b>488 936</b>	<b>1 080</b>	<b>1 704 088</b>	<b>5 860 690</b>
<b>31.12.2050</b>	<b>Årssum</b>	<b>2 194 104</b>	<b>362 247</b>	<b>1 080</b>	<b>1 830 777</b>	<b>4 029 913</b>
<b>31.12.2051</b>	<b>Årssum</b>	<b>2 194 104</b>	<b>225 992</b>	<b>1 080</b>	<b>1 967 032</b>	<b>2 062 881</b>
<b>31.12.2052</b>	<b>Årssum</b>	<b>2 143 726</b>	<b>79 765</b>	<b>1 080</b>	<b>2 062 881</b>	<b>0</b>
<b>01.12.2052</b>	<b>Totalsum</b>	<b>62 847 270</b>	<b>36 253 509</b>	<b>30 960</b>	<b>26 562 801</b>	<b>0</b>



# Husordensregler

## Sameiet Høvikåsen

### Innholdsfortegnelse

<b>Del 1 - Generelle regler .....</b>	<b>3</b>
1. Innledning, formål og omfang .....	3
2. Relevante regler beskrevet i vedtektene .....	3
3. Trær og beplantning m.v. ....	3
4. Barns lek.....	3
5. Strøm .....	3
6. Vaskeriene .....	3
7. Teppebanking .....	4
8. Sjøppel og avfall .....	4
9. Kjellerboder .....	4
10. Låsing .....	5
11. Lufting.....	5
12. Personlige eiendeler .....	5
13. Bruk av leiligheten - hensyn til andre.....	5
14. Oppussing .....	5
15. Utvendig utstyr .....	6
16. Oppvarming.....	6
17. Skader, mangler, feil ved anlegget.....	6
18. Grilling .....	6
19. Parkering.....	6
20. Klager .....	6
21. Adgang til loft .....	6
<b>Del 2 - Særskilte regler .....</b>	<b>7</b>
Fjordveien 73.....	7
Fjordveien 75.....	7

Fjordveien 77 .....	7
Fjordveien 79 .....	7
Fjordveien 81 .....	7
Fjordveien 83 .....	7
Fjordveien 85 .....	7
Fjordveien 87 .....	7
<i>Elektriske vifter på avtrekket i badet</i> .....	7

#### Revisjon:

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

# Del 1 - Generelle regler

## 1. Innledning, formål og omfang

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

Styret i sameiet fastsetter husordensreglene i samsvar med vedtektene.

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

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

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

## 2. Relevante regler beskrevet i vedtektene

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

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

## 3. Trær og beplantning m.v.

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

## 4. Barns lek

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

## 5. Strøm

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

## 6. Vaskeriene

For bruk av vaskerienes gjelder de oppslåtte bestemmelser.

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



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

Barn har ikke adgang i vaskeriet uten tilsyn.

Hunder har ikke adgang til vaskeriene.

## 7. Teppebanking

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

## 8. Sjøppel og avfall

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

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

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

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

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

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

Mindre mengder elektronisk avfall kan leveres på Meny.

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

## 9. Kjellerboder

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

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

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

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

## 10. Låsing

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

## 11. Lufting

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

## 12. Personlige eiendeler

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

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

## 13. Bruk av leiligheten - hensyn til andre

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

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

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

På søndager og helligdager er det støyforbud.

## 14. Oppussing

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

Det tillates kun faglærte håndverkere (Ref. vedtektene.)

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

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

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

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

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

## 15. Utvendig utstyr

Eksteriørmessige forandringer skal ikke finne sted uten styrets samtykke.

## 16. Oppvarming

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

## 17. Skader, mangler, feil ved anlegget

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

## 18. Grilling

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

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

## 19. Parkering

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

## 20. Klager

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

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

## 21. Adgang til loft

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

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

-oo0oo-



## Del 2 - Særskilte regler

### Fjordveien 73

Ingen særskilte regler

### Fjordveien 75

Ingen særskilte regler

### Fjordveien 77

Ingen særskilte regler

### Fjordveien 79

Ingen særskilte regler

### Fjordveien 81

Ingen særskilte regler

### Fjordveien 83

Ingen særskilte regler

### Fjordveien 85

Ingen særskilte regler

### Fjordveien 87

#### **Elektriske vifter på avtrekket i badet**

Det er ikke tillatt å installere elektriske vifter på avtrekket i badet.

Ventilasjonsystemet er ikke konstruert for bruk av vifter, og installasjon av vifter kan derfor spre støy og fuktighet til de andre leilighetene.

-oo0oo-

# VEDTEKTER SAMEIET HØVIKÅSEN

## Innholdsfortegnelse

1. Formål.....	2
2. Sameieandeler .....	2
3. Forholdet mellom seksjonseierne .....	2
3.1 Rettslig råderett.....	2
3.2 Fysisk råderett.....	2
3.3 Fellesarealer .....	3
3.4 Helse, Miljø og Sikkerhet (HMS) .....	3
3.5 Elektrisk anlegg.....	3
3.6 Parkering.....	3
3.7 Dyrehold.....	4
4. Kostnader .....	4
5. Mislighold.....	4
6. Styring av Sameiet Høvikåsen .....	4
6.1 Styret .....	4
6.2 Lokal representant .....	5
6.3 Ansvar styrerepresentant/lokal representant .....	5
7. Valgkomité.....	5
8. Årsmøtet .....	6
9. Andre bestemmelser .....	6
Revisjon:.....	6

# 1. Formål

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

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

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

## 2. Sameieandeler

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

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

Der leiligheter slås sammen gjelder summen av de opprinnelige seksjonseierbrøkene.

## 3. Forholdet mellom seksjonseierne

### 3.1 Rettslig råderett

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

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

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

### 3.2 Fysisk råderett

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



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

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

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

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

### **3.3 Fellesarealer**

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

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

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

### **3.5 Elektrisk anlegg**

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

### **3.6 Parkering**

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

### **3.7 Dyrehold**

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

## **4. Kostnader**

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

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

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

## **5. Mislighold**

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

## **6. Styring av Sameiet Høvikåsen**

### **6.1 Styret**

Sameiet ledes av et styre, som er bemyndiget til å opptre på sameiets vegne i alle forhold som går inn under sameiets formål, og som følger av eierseksjonsloven. Styret skal bestå av 5-8 medlemmer som velges på ordinært årsmøte for 2 – to – år av gangen. I tillegg så skal det velges 2 vararepresentanter som velges for 2– to – år av gangen. Sammensetningen av styret skal være basert på egnethet, behov og kompetanse. Styreleder velges

særskilt. Det skal bestrebes kontinuitet i styret. Det betyr at ikke hele styret skal være på valg samtidig.

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

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

## **6.2 Lokal representant**

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

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

## **6.3 Ansvar styrerepresentant/lokal representant**

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

## **7. Valgkomité**

I det ordinære årsmøtet skal det velges to seksjonseierseksjonseiere som skal utgjøre en valgkomité.

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

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



## 8. Årsmøtet

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

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

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

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

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

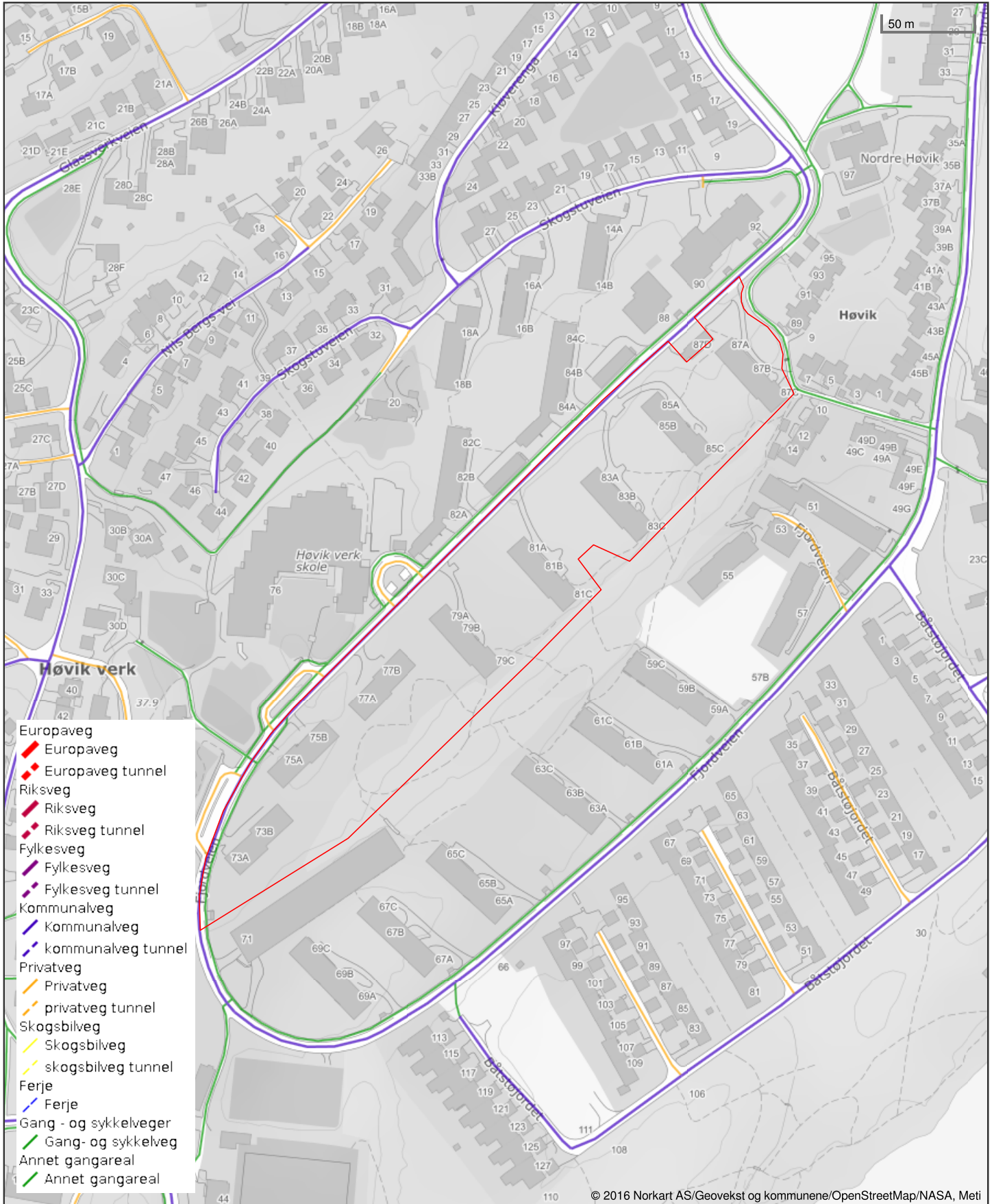
## 9. Andre bestemmelser

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

### Revisjon:

- |            |  |
|------------|--|
| 30.04.2019 | Godkjent på stiftelsesmøtet Sameiet Høvikåsen            |
| 08.08.2019 | Godkjent av ekstraordinært årsmøte for Sameiet Høvikåsen |
| 18.06.2021 | Godkjent av årsmøte for Sameiet Høvikåsen                |

# Vegstatuskart for eiendom 3201 - 11/720//



© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

## BÆRUM KOMMUNE

Plannummer 1958009

**I medhold av § 27.4 i Lov om bygningsvesenet av 22.02.1924 har Kommunal- og arbeidsdepartementet 31.12.1950 stadfestet disse vedtekter.**

### **BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR HØVIK GÅRD**

1.

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

2.

Området skal nyttes til boligbebyggelse, dog kan det på parsell C7 oppføres forretningsbygg.

3.

Bebyggelsen skal plasseres som vist på planen.

4.

Området kan bebygges med blokker, rekkehus, villaer og garasjer i samsvar med planen, og med det etasjeantall som fremgår av tegnforklaringen.

5.

Gesimshøyde for hus i 2 fulle etasjer må ikke være over 7 meter og mønehøyden ikke over 9 meter. Nøyaktig gesimshøyde og mønehøyde samt eventuell avtrapping fastsettes av bygningsrådet i forbindelse med byggemelding.

6.

Tomter for blokkbebyggelse skal opparbeides parkmessig etter en av bygningsrådet godkjent plan. Slik plan må sendes inn samtidig med byggemelding.

7.

Bebyggelsen skal gruppevis utføres med samme høyde og takvinkel.

8.

Eventuelt gjerde mot vei og nabo utføres som 80 cm høyt flettverksgjerde uten vinkeljern i overkant.

Det er ikke tillatt å gjerde inn tomter med blokkbebyggelse.

9.

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn virker sjenerende for nabo eller trafikken.

10.

Selger av tomt er ikke berettiget til å etablere forhold som er i strid med reguleringsplanen eller disse vedtekter.

11.

Bygningsrådet kan, hvor særlige grunner taler for det, tillate mindre vesentlige unntak fra disse vedtekter innenfor rammen av bygningsloven og de kommunale bygningsvedtekter.



# Bestemmelser og retningslinjer

Dokumentid. 6403470

**Oppdatert etter 2.gangs behandling i Kommunestyret 21.06.2023, med punkter unntatt for rettsvirkning på grunn av innsigelser**

<b>GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER (PBL § 11-9)</b> .....	3
Hensikt.....	3
Plankrav, rekkefølgekrav og innholdet i utbyggingsavtaler .....	4
1. Forholdet mellom kommuneplan og kommunedelplaner (pbl § 1-5) .....	4
2. Forholdet mellom kommuneplanen og reguleringsplaner (pbl § 1-5).....	4
3. Krav om reguleringsplan (pbl § 11-9 nr. 1).....	5
4. Rekkefølgekrav og vilkår for etablering av samfunnsservice, grønnstruktur og teknisk infrastruktur (pbl § 11-9 nr. 3 og 4).....	6
5. Forutsetninger for bruk av utbyggingsavtaler (pbl § 11-9 nr.2 jf. §§ 17-2 og 17-3).....	6
Barn og unge .....	7
6. Barn og unge (pbl § 11-9 nr.5).....	7
Arkitektur, kulturminner og landskap .....	7
7. Kvalitets og funksjonskrav (pbl § 11 – 9 nr. 6 og 7).....	7
8. Kulturminner og kulturmiljøer (pbl § 11-9 nr. 7).....	11
9. Landskapstrekk og landemerker (pbl § 11-9 nr. 6).....	11
10. Elementer i uterom (pbl § 11-9 nr. 5).....	11
Naturmangfold og blågrønne strukturer.....	12
11. Grønnstruktur og naturmangfold (pbl § 11-9 nr. 6 og 8) .....	12
12. Turveier (pbl § 11-9 nr. 6).....	13
13. Innsjøer, elvestrekninger, bekker og dammer (pbl §§ 1-8, 11-9 nr.5 og 6) .....	13
14. Sjøområder og strandsonen (pbl §§ 1-8, 11-9 nr. 5 og 11-11 nr. 3, 4 og 5).....	14
Mobilitet og parkering.....	14
15. Grønn mobilitet (pbl § 11-9 nr. 3 og 8) .....	14
16. Avkjørsler og byggegrenser (pbl § 11-10 nr. 4) .....	15
17. Parkering (pbl § 11-9 nr. 5).....	15
Handel og senterstruktur .....	18
18. Lokalisering og handelsareal (pbl § 11-9 nr. 5) .....	18
19. Senterstruktur (pbl § 11-9 nr. 5) .....	18
Klima og miljø, samfunnssikkerhet og teknisk infrastruktur.....	19
20. Klima og miljø (pbl § 11-9 nr. 8) .....	19

21.	Overvann (pbl § 11-9 nr. 3, 6 og 8).....	20
22.	Dyrket og dyrkbart areal (pbl § 11-9 nr. 8).....	21
23.	Naturskader (pbl § 11-9 nr. 8 og § 28-1).....	21
24.	Luftforurensing (pbl § 11-9 nr. 6).....	21
25.	Støyforurensing (pbl § 11-9 nr. 6).....	22
26.	Avfall (pbl § 11-9 nr. 3).....	23
27.	Teknisk infrastruktur (pbl § 11-9 nr. 4).....	24
<b>BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR AREALFORMÅL.....</b>		<b>24</b>
28.	Boligbebyggelse (pbl §§ 11-10 og 11-9 nr.5).....	24
29.	Fritidsbebyggelse (pbl §§ 11-9 nr. 3 og 11-10).....	26
30.	Offentlig eller privat tjenesteyting (pbl §§ 11-9 nr. 5 og 11-10).....	26
31.	Grønnstruktur (pbl §§11-9 nr.6 og 8 og 11-10).....	26
32.	Næringsbebyggelse (pbl § 11-10).....	26
33.	Landbruks-, natur- og friluftformål (LNFR) (pbl § 11-11 nr. 1 og 2).....	27
34.	Ferdseil (på sjøen) (pbl § 11-11 nr.3).....	28
35.	Småbåthavner (pbl § 11-11 nr.4).....	28
<b>BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR HENSYNSSONER.....</b>		<b>28</b>
36.	Hensynssone Landbruk H510 (pbl § 11-8 c).....	28
37.	Hensynssoner kulturmiljø H570 (pbl § 11-8 c).....	28
38.	Hensyn landskap H550 (pbl § 11-8 c).....	29
39.	Hensynssoner grønnstruktur H540 (pbl § 11-8 c).....	29
40.	Hensynssoner naturmiljø H560 (pbl § 11-8 c).....	29
41.	Faresoner for flom, skred og høyspentlinjer (pbl § 11-8 a).....	30
42.	Nedslagsfelt drikkevann H110 (pbl § 11-8 punkt a.).....	30
43.	Andre sikringssoner H190 (pbl § 11-8 b).....	30
44.	Krav om felles planlegging H810 (pbl § 11-8 e).....	31

# GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER (PBL § 11-9)

Hensikt

Kommuneplanens arealdel (KPA) skal legge til rette for gjennomføring av kommunens arealstrategi:

## **Hovedmål Sosial bærekraft:**

### **I Bærumsamfunnet jobber vi sammen for å skape gode liv og like muligheter**

Derfor skal vi:

- Utvikle Bærum for et kortreist dagligliv med gangavstand til hverdagstilbud som handel, skole, barnehage, fritids og rekreasjonsområder og kollektiv transport
- Vektlegge barn og unges oppvekstmiljø og universell utforming i all planlegging
- Sikre allmennheten god tilgang til sammenhengende rekreasjonsområder og blågrønne strukturer i strandsonen, marka og byggesonen
- Ta vare på og styrke Bærums særpreg med grønne landskaper og småhus utenfor sentrumsområder og knutepunkt
- Sikre stedlige kvaliteter ved å ta vare på kulturminner og -miljø
- Stille krav om og ta i bruk arkitektur og kunst som identitetsbyggende elementer
- Sikre at ny utbygging gir en kvalitativ «merverdi» for stedet og kommunens innbyggere
- Være pådriver for fleksible, robuste og tilgjengelige bygninger, møteplasser og uteområder som er tilrettelagt for sambruk og flerbruk
- Stille krav om variasjon i boformer, boligtypologi og -størrelser som imøtekommer fremtidige behov. Alle leilighetsprosjekter bør inneholde en variasjon i leilighetstyper med henhold til størrelse, målgrupper og utforming
- Bidra til nyskapende boligarkitektur og tilrettelegge for deling og sambruk. Sikre varierte boligtyper innenfor skolekretsene
- Stille høye krav til arkitektur i kommunens egne byggeprosjekter. FutureBuilt skal vurderes i alle prosjekter

## **Hovedmål Økonomisk bærekraft:**

### **Bærumsamfunnet er attraktivt og inkluderende**

Derfor skal vi:

- Videreutvikle Sandvika som kultur og regionby med en attraktiv sjøfront og god tilgjengelighet til fjord og elver
- Ivareta og styrke etablerte næringsarealer. Gi forutsigbare rammer for næringsutvikling i knutepunkt, i næringsparker og sikre god adkomst til hovedveinettet E18 og E16. Arbeidsplass og besøksintensiv virksomhet skal lokaliseres til kollektivknutepunkter.
- Ivareta og styrke etablerte landbruksarealer
- Prioritere gående, syklende og kollektiv på eksisterende veier, fremfor å bygge nytt
- Tilrettelegging for ny boligbygging skal tilpasses kommunens planlagte befolkningsvekst, investeringsplaner, kapasitet på samfunnsservice og teknisk infrastruktur



- Bruke kommunens formålsbygg som virkemiddel for å fremme ønsket stedsutvikling og arkitektonisk kvalitet

### **Hovedmål Klima- og miljømessig bærekraft:**

#### **Bærumsamfunnet er klima og miljøkløkt**

Derfor skal vi:

- Utvikle Sandvika, Fornebu, Lysaker og Bekkestua med mål om at de skal bli nullutslippsområder og arena for innovative og bærekraftige klimaløsninger
- Tilrettelegge for høy utnyttelse i prioriterte vekstområder, og tilrettelegge for moderat utnyttelse ved prioriterte stasjoner langs buss og banenett tilpasset strøkets karakter, jf. arealstrategisk kart. Boligbyggingen utenfor disse områdene begrenses.
- Prioritere, transformere og gjenbruke nedbygde arealer fremfor å ta i bruk ubebygde areal
- Gjøre gange, sykkel og kollektiv til det foretrukne transportmiddelet og samtidig ta høyde for fremtidens mobilitetsløsninger i arealutviklingen
- Sikre, styrke og reetablere naturområder og verdier, vann og marint biologisk mangfold, jordvern, bærekraftige økosystemer og blågrønne strukturer
- Gjøre kommunen robust til å tåle kommende klimaendringer ved å stille høye krav til bygg, infrastruktur og omgivelser
- Bekkestua anses som ferdig utbygd etter gjennomføring av pågående prosjekter

## Plankrav, rekkefølgekrav og innholdet i utbyggingsavtaler

1. Forholdet mellom kommuneplan og kommunedelplaner (pbl § 1-5)
  - 1.1. Kommunedelplaner (juridisk bindende arealplaner) vedtatt før kommuneplanens arealdel gjelder. Ved motstrid gjelder arealbruk i sist vedtatte plan.
  - 1.2. Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer skal i tillegg supplere gjeldende kommunedelplaner der disse ikke selv angir noe annet.
2. Forholdet mellom kommuneplanen og reguleringsplaner (pbl § 1-5)
  - 2.1. Reguleringsplaner vedtatt før kommuneplanens arealdel gjelder så langt de ikke er i strid med kommuneplanens arealdel med følgende unntak og presiseringer:
    - 2.1.1. Rekkefølgekravet etter punkt 4 gjelder.
    - 2.1.2. Byggegrenser mot sjø fastsatt i planens punkt 14 går foran byggegrenser i reguleringsplaner vedtatt før 23.7.1993 (RPR første gang) hvis det ikke er angitt strengere byggegrense i reguleringsplanen.
    - 2.1.3. Byggegrenser mot vassdrag fastsatt i planens punkt 13 går foran byggegrenser i gjeldende reguleringsplaner.
    - 2.1.4. Der hvor reguleringsplanen angir størrelse på minste uteoppholdsareal (MUA), skal reguleringsplanens krav gjelde.
  - 2.2. Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer skal i tillegg supplere gjeldende reguleringsplaner der disse ikke selv angir noe annet.

### 3. Krav om reguleringsplan (pbl § 11-9 nr. 1)

3.1. I områder avsatt til bebyggelse og anlegg og sjøområder kan det ikke utføres arbeid og tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens § 20-1 og 20-2 før området inngår i reguleringsplan. I sjøområder inngår hele vannsøylen, jf. PBL § 11-11 pkt. 3.

3.2. Plankravet gjelder også områder avsatt til bebyggelse og anlegg som omfatter uregulert vei.

3.3. I områder regulert til boligformål, der planen er vedtatt før 1.7.2009, kan det ikke fradeles ny eiendom for bebyggelse før det er gjennomført en ny planprosess, enten i form av ny reguleringsplan eller endring av eksisterende reguleringsplan.

#### **3.4. Unntak fra plankrav (pbl § 11-10 nr.1)**

I områder avsatt til bebyggelse og anlegg gjelder følgende unntak fra kravet om reguleringsplan:

3.4.1. Nødvendige skilt og navigasjonsinnretninger i kyst- og sjøområder

3.4.2. For eksisterende boligbebyggelse:

- a. Oppføring av én enebolig i tillegg til eventuell eksisterende enebolig, med tomtestørrelse minimum 800 m<sup>2</sup> for henholdsvis ny og eksisterende bolig, som samlet ikke har brattere gjennomsnittlig stigningsforhold på 1:3 og ikke omfattes av uregulert vei.
- b. Opprettelse av én eiendom for én enebolig med tomtestørrelse minimum 800 m<sup>2</sup>, når gjenværende tomt for enebolig eller tomannsbolig ikke blir mindre enn henholdsvis 800 m<sup>2</sup> og 1400 m<sup>2</sup>. Verken ny eller gjenværende tomt skal samlet ha brattere gjennomsnittlig stigningsforhold på 1:3 og ikke omfattes av uregulert vei.
- c. Arealoverføring der avgivereiendommen ikke får tomt mindre enn henholdsvis 800 m<sup>2</sup> for enebolig og 1400 m<sup>2</sup> for tomannsbolig.
- d. oppføring av påbygg, tilbygg, garasje, uthus og mindre konstruksjoner
- e. etablering av én sekundærleilighet i direkte tilknytning til enebolig med inntil 55 m<sup>2</sup> BRA
- f. sammenslåing av boenheter
- g. innvendige bygningsmessige tiltak og fasadeendring
- h. rivning og gjenoppbygging av bygninger som ikke er registrert som kulturminner/del av kulturmiljøer jf. Temakart for kulturminner og kulturmiljø
- i. midlertidig bruksendring av begrenset del av bolig til familiebarnehage for inntil 10 barn, hjemmekontor, og annen strøkstilpasset virksomhet

Unntaket slår ikke inn dersom kulturminner av svært høy/høy verdi eller utvalgte naturtyper berøres.

3.4.3. I områder med eksisterende næringsbebyggelse:

- a. Oppføring av underbygg, påbygg og tilbygg inntil 200 m<sup>2</sup> BRA på næringsbygg eller næringseiendom, innenfor % BYA = 20 %.
- b. Bruksendring til annen type næring av del av næringsbygg, begrenset til maksimalt 200m<sup>2</sup> BRA.

4. Rekkefølgekrav og vilkår for etablering av samfunnsservice, grønnstruktur og teknisk infrastruktur (pbl § 11-9 nr. 3 og 4)

4.1. Områder avsatt til bebyggelse og anlegg kan ikke utbygges, bruksendres eller vesentlig utvides før nødvendige tekniske anlegg, blågrønnstruktur og samfunnstjeneste som energiforsyning, vann og avløp, kollektivbetjening, herunder gang- og sykkelvegnett, torg/møteplasser, helse- og sosialtjeneste, herunder barnehager, skoler, annen tjenesteyting mv. er etablert eller sikret.

4.2. Ved planlegging av nye boligområder kan det stilles krav om etablering av offentlige omsorgsboliger innenfor området.

4.3. Ved regulering av boligområder kan det settes krav om boligenes størrelse, herunder en minste andel små leiligheter.

4.4. Innenfor konsesjonsområde for fjernvarme gitt etter energiloven skal bygninger som oppføres tilknyttes fjernvarmeanlegget. Det samme gjelder ved hovedombygging.

5. Forutsetninger for bruk av utbyggingsavtaler (pbl § 11-9 nr.2 jf. §§ 17-2 og 17-3)

#### **5.1. Geografisk avgrensning**

Bærum kommune kan inngå utbyggingsavtaler i hele kommuneplanens byggesone.

#### **5.2. Avgrensning etter type tiltak**

Utbyggingsavtale forutsettes inngått før rammetillatelse gis, der utbygging i henhold til vedtatt arealplan (kommunedelplan, områderegulering, detaljregulering) med tilhørende bestemmelser også forutsetter bygging/oppgradering av offentlig anlegg og/eller tilpasning til slike anlegg. Med offentlige anlegg menes tekniske infrastruktur, offentlig gategrunn og blågrønnstruktur som er vist som offentlig regulerte formål i reguleringsplan og som følger av bestemmelser til planen (jf. pbl § 17-3).

#### **5.3. Sosial boligbygging**

Utbyggingsavtalen kan regulere at kommunen eller andre skal ha fortrinnsrett til å kjøpe en andel av boligene innenfor et avgrenset område til markedspris (jf. pbl §17-3).

#### **Retningslinjer:**

*Ved utbygging legges det til grunn at utbygger dekker kostnader som er forbundet med utbyggingen.*

*Ved utbygging i kommunens senterområder stilles det særskilt høye krav til utforming og kvalitet. Kunst, kultur og tiltak som fremmer sosial bærekraft i tilknytning til by- og tettstedsutvikling kan reguleres i utbyggingsavtaler.*

*Alle nye utbyggingsprosjekter skal bidra med en kvalitativ «merverdi» for stedet og kommunens innbyggere (Kommuneplanens samfunnsdel med langsiktig arealstrategi 2021-2040). Kommende utbyggingsavtaler skal sikre at vedtatte reguleringsplaner bidrar til at enhver utbygging og utvikling gir et bidrag til fellesskapet for eksempel gjennom regulering av gang- og sykkelforbindelser i tilknytning til egen eiendom, bidrag ved arealer til felles park/torg/møteplass/lek mv. Opparbeidelse og kostnadsfordeling vil avklares gjennom en utbyggingsavtale jf. disse bestemmelsene.*



## Barn og unge

### 6. Barn og unge (pbl § 11-9 nr.5)

#### **Retningslinjer**

*Planlegging og tiltak skal bidra til å fremme god oppvekst for barn og unge.*

*Det skal tas særlig hensyn til trafikksikre snarveier, gang- og sykkelforbindelser og varierte aktivitetsområder. Barn og unge skal inviteres til å medvirke i saker som angår dem.*

*Barnetråkkregistreringer og uttalelser fra elevråd og Ungdomsrådet skal brukes som dokumentasjon i saker som angår barn og unge.*

## Arkitektur, kulturminner og landskap

*Bærum kommunes veiledere utdyper bestemmelsene og retningslinjene.*

### 7. Kvalitets og funksjonskrav (pbl § 11 – 9 nr. 6 og 7)

7.1. For alle plansaker skal det utarbeides stedsanalyse.

#### **7.2. Kvalitetskrav til våre bygde omgivelser**

- 7.2.1. Det skal legges vekt på kvalitet, nyteknisk og innovasjon, sambruk og fleksibilitet i bebyggelse og uteområder
- 7.2.2. Nye plan- og byggetiltak skal fremme opplevelsen av stedets identitet og tilføre nye kvaliteter
- 7.2.3. Det skal sikres variasjon i høyder, volumoppbygging og arkitektonisk uttrykk. Bebyggelse skal tilpasses områder med eksisterende småhusbebyggelse, eksisterende kulturminner og -miljø.
- 7.2.4. Nye byggetiltak skal ha god terrengtilpasning. Store skjæringer, fyllinger og murer skal unngås.
- 7.2.5. For alle plansaker skal det utarbeides en analyse som drøfter og begrunner arkitekturens estetiske kvaliteter og varighet. Kommunens Temaplan for Arkitektur- og byformingsstrategi skal legges til grunn i analysen.

#### **7.3. Kvalitetskrav for vekstområder (by- og senterområder) (jf. punkt 19)**

- 7.3.1. Senterområder skal utvikles som «gåbyer» med mest mulig av hverdagens behov innenfor gang- og sykkelavstand.
- 7.3.2. Senterområder skal ha et byromsforløp av møteplasser med variasjon i størrelse og utforming som tilrettelegges for allsidig aktivitet og ulike aldersgrupper.
- 7.3.3. Senterområdene skal planlegges i en menneskelig skala der opplevelsen fra gateplan gir premisser for byroms- og bygningsutforming.

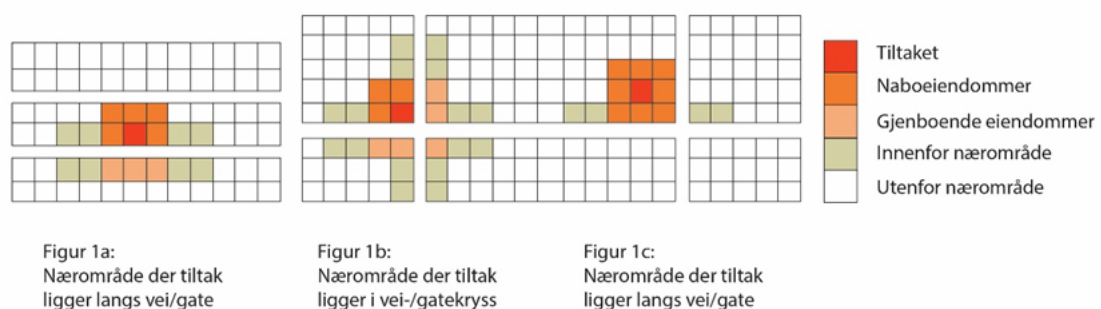
- 7.3.4. Langs hovedgater, torg og plasser skal bebyggelsens 1. etasje tilrettelegges for publikumsrettet virksomhet, med ekstra innvendig takhøyde og adkomst fra gate.
- 7.3.5. Bebyggelse skal planlegges uten baksider mot eksisterende eller fremtidige gater, torg, plasser, parker mv.
- 7.3.6. Ved planlegging av nye og ved ombygging av gater skal gatetrær vurderes. Byrom, torg og møteplasser skal ha et blågrønt preg.
- 7.3.7. Det skal sikres gode solforhold på eksisterende og fremtidige byrom, torg og møteplasser.
- 7.3.8. Parkeringsanlegg skal ikke ha fasader mot byrom, torg, møteplasser eller gater.

#### 7.4. Kvalitetskrav for bolig

- 7.4.1. Ved regulering og søknad om tiltak skal det sikres og dokumenteres tilstrekkelig, gode og solfylte leke- og oppholdsarealer egnet for variert fysisk aktivitet for alle brukergrupper.
- 7.4.2. Opprinnelig terreng og stedstypisk vegetasjon skal legge premisser for nye tiltak. Ved regulering kan kommunen kreve illustrasjonsplan som gjøres førende for bygge/delesaken.

#### 7.4.3. Småhusområder

- a. Nye tiltak skal ha småhuskarakter og størrelse og volum tilsvarende eksisterende bebyggelse i nærområdet. Flertallet av følgende formingsfaktorer skal hentes fra eksisterende bebyggelse: bebyggelsesstruktur, takform, møneretning og materialbruk. I nærområder med i hovedsak enhetlig bebyggelse skal alle ovennevnte formingsfaktorer hentes fra eksisterende bebyggelse.



*Illustrasjonen viser nærområdet til et tiltak der tiltakets beliggenhet varierer i et områdes struktur*

Et nærområde omfatter tilgrensende eiendommer, eiendommer som er gjenboere, samt eiendommer langs begge sider av tilliggende vei/veier.

De samme kravene gjelder også for tilbygg til eksisterende bygninger og nye frittliggende bygninger på allerede bebygde eiendommer som skal være tilpasset eksisterende bygning og området for øvrig når det gjelder plassering og arkitektonisk utforming.

- b. I enhetlige områder skal nye byggetiltak underordne seg eksisterende arkitektur og ses i sammenheng med området som helhet og tilpasses denne.

Nye byggetiltak skal tilpasses området helhetlige struktur som sikrer den overordnede form på bebyggelse, bygningsstruktur og rommet mellom husene, siktlinjer og åpenhet.

- c. Innenfor småhusområdene skal ny bebyggelse og nye tomter følge områdenes bebyggelses- og tomtestruktur for å opprettholde steds karakteren. Der det ikke er klare strukturer skal nye tomter og bygninger forbedre strukturen.
- d. I uregulerte småhusområder: Ny bebyggelse skal oppføres med saltak med minimum 15 graders helning og tilpasses nærområdet i tråd med denne bestemmelsenes bokstav a-c.

### **7.5. Uteoppholdsarealer for bolig**

- 7.5.1. Det skal være et tydelig skille, i struktur og utforming mellom privat, halvprivat og offentlig uteoppholdsareal.
- 7.5.2. Hovedandelen av uteoppholdsarealet skal være sammenhengende og ha en hensiktsmessig form og plassering.
- 7.5.3. Areal brattere enn 1:3 skal ikke medregnes i minste uteoppholdsareal
- 7.5.4. Arealer med støynivå over Lden 55dB medregnes ikke i minste uteoppholdsareal
- 7.5.5. Det tillates ikke takterrasser i småhusområder.
- 7.5.6. Der det planlegges uteoppholdsarealer over garasjeanlegg eller over andre typer bygg, kulverter eller lokk, skal det dimensjoneres for tilstrekkelig jorddybde til at trær kan etableres og utvikle seg godt.
- 7.5.7. Der det planlegges felles uteoppholdsarealer på tak, skal det sikres dimensjonering for tilstrekkelig jorddybde for etablering av variert vegetasjon på en del av takflaten.
- 7.5.8. For småhus (frittliggende og konsentrert) skal krav til minste uteoppholdsareal (MUA) løses på egen grunn etter følgende krav:
  - a. For frittliggende småhusbebyggelse (ene- og tomannsbolig) skal det opparbeides minimum 300 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal per boenhet. Minimum 80 % av MUA skal ligge på terreng.
  - b. For enebolig kan det etableres én sekundærleilighet på inntil 55 m<sup>2</sup>. For sekundærleiligheten skal det i tillegg opparbeides minimum 50 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal.
  - c. For konsentrert småhusbebyggelse (rekkehus og andre tettere småhustyper) skal det opparbeides minimum 175 m<sup>2</sup> per boenhet uteoppholdsareal.
- 7.5.9. I planer skal det fastsettes krav til minste uteoppholdsareal (MUA) på egen grunn etter følgende krav:
  - a. For boligbebyggelse innenfor sentrumsområder skal det opparbeides minimum 35 m<sup>2</sup> MUA per 100 m<sup>2</sup> BRA boligareal, hvorav minimum 80% skal være felles.
    - Herav skal 10 m<sup>2</sup> per boenhet avsettes til lek.
    - Minimum 30 % av felles uteoppholdsareal på bakken skal være solbelyst minst 5 timer ved jevndøgn.
  - b. For blokkbebyggelse utenfor sentrumsområder skal det opparbeides minimum 50 m<sup>2</sup> MUA per 100 m<sup>2</sup> BRA boligareal.
    - Minimum 80 % av MUA skal være felles og ligge på bakkeplan. Herav skal 25m<sup>2</sup> per boenhet avsettes til lek.

- Minimum 50 % av felles uteoppholdsarealer på bakken skal være solbelyst minst 5 timer ved jevndøgn.

c. For småhusbebyggelse gjelder kravene i 7.5.8.

#### **Retningslinjer:**

*Ved oppføring av flere enn 4 boenheter bør det opparbeides felles leke- og oppholdsarealer med minimum 25 m<sup>2</sup> per boenhet som del av MUA.*

*Innenfor de angitte vekstområdene kan det stilles krav til at deler av minste uteoppholdsareal (MUA) omfordeles til offentlig tilgjengelig møteplass/lekeareal eller tilsvarende.*

*Fellesprivate og offentlige uteoppholdsarealer bør fortrinnsvis lokaliseres inntil annet grøntareal, slik at det kan skapes større sammenhengende grøntområder. Sammenheng i den grønne strukturen er en vesentlig kvalitet for uteaktivitet. Dette styrker også det biologiske mangfoldet ved å skape trekkveier og større leveområder.*

*For blokkbebyggelse bør boenheter med ensidig beliggenhet mot nord eller øst unngås.*

#### **7.6. Uteoppholdsarealer for skole og barnehage**

7.6.1. Ved planlegging av nye og utvidelse av eksisterende skoleanlegg skal sambruk med idrett, og nærmiljø og grøntområder ivaretas.

7.6.2. I planer skal det fastsettes krav til minste uteoppholdsareal (MUA). Hovedandelen av MUA skal være sammenhengende og ha en hensiktsmessig form.

7.6.3. Krav til MUA for skoler og barnehager:

➤ **Barnehager:**

- Uteareal 24 m<sup>2</sup> per barn
- Barnehager som ligger innenfor 5-10 min gangavstand til knutepunkt kan innplasseres i boligblokk. Ved plassering i boligblokk, skal barnehagen ligge på bakkeplan og kan være over to plan.

➤ **Skoler:**

- Uteareal 18-24 m<sup>2</sup> per elev

Innenfor senterområder og 10 min gange fra kollektivknutepunktet kan kravene til størrelse på uteoppholdsareal reduseres. Det vil da stilles særlig høye krav til kvalitet og kompensierende tiltak som må redegjøres for i plan.

7.6.4. Bruk av tilleggsarealer for skoler:

a. Bruk av tilleggsarealer bør som hovedregel unngås. Dersom tilleggsarealer skal benyttes, må:

- Arealet ligge i direkte tilknytning til uteområde, maksimum i en avstand på 200 meter fra skolen med trafiksikker adkomst.
- Arealene ikke være støyuutsatt, ligge i kaldluftsoner, eller i områder med luftforurensning og ha gode solforhold



## 8. Kulturminner og kulturmiljøer (pbl § 11-9 nr. 7)

- 8.1. Utenfor angitte vekstområder skal kulturminner av svært høy/høy verdi og kulturmiljø (jf. temakart for kulturminner og kulturmiljø) legge premissene for utforming av nye tiltak i plan- og byggesaker. Uthus og sidebygninger er en del av etablert struktur og helhet og skal hensyntas ved nye plan/byggetiltak.
- 8.2. Innenfor angitte vekstområder skal kulturminner av svært høy/høy verdi og kulturmiljø (jf. temakart for kulturminner og kulturmiljø) vektlegges ved utforming av nye tiltak i plan- og byggesaker.
- 8.3. I plansaker som berører registrerte kulturminner av svært høy/høy verdi i temakart for kulturminner, skal det utarbeides forslag for vern som en del av planforslaget.
- 8.4. Kulturminner, historiske hageanlegg og bygningsmiljøer, samt vegetasjon og landskap med kulturhistorisk verdi, skal vurderes/søkes bevart. Det skal legges vekt på verneverdi og sammenhengen kulturminnene inngår i.
- 8.5. Nye tiltak skal ha en bevist plassering og utforming i forhold til kulturmiljøet/kulturminnet det blir en del av og tilpasses dette.

## 9. Landskapstrekk og landemerker (pbl § 11-9 nr. 6)

- 9.1. I plansaker skal det dokumenteres at eksisterende åsprofiler, høydedrag, sammenhengende grøntdrag og siktlinjer ivaretas.
- 9.2. Ved nye tiltak skal plassering av bebyggelse underordnes åssilhuetter og eksisterende terreng slik at tiltaket blir minst mulig eksponert. Opprinnelig landskap og terreng skal legge premissene for tiltak.
- 9.3. Ved tiltak på tomter på høydedrag/koller med gjenværende vegetasjon og rester av kollelandskap skal tiltak plasseres slik at hensyn til disse verdiene ivaretas. Ved regulering kreves det en landskapsanalyse som del av stedsanalyse for området. Før tiltak tillates skal det dokumenteres at fjernvirkning og landskapstilpasning ivaretas.

## 10. Elementer i uterom (pbl § 11-9 nr. 5)

### 10.1. Skilt og reklame

I alle reguleringsplaner hvor skilt og reklame er aktuelt skal det settes krav om skiltplan.

#### **Retningslinjer**

- Skilt og reklame skal tilpasse seg bygningens arkitektur.
- I kulturmiljøer og på bevaringsverdige bygg skal reklame begrenses.
- Ved skilting i utbygde områder uten skiltplan kan kommunen kreve at skiltplan utarbeides.
- Frittstående og/eller mobile reklamevimpler/flagg kan tillates.
- Skilt og reklame over gesims kan tillates

## 10.2. Støyskjermer

Støyskjermingstiltak skal ikke være høyere enn 2,4 meter hvis ikke annet er bestemt i reguleringsplan. Støyskjermingstiltak skal tilpasses omgivelsene og ha et variert uttrykk.

## 10.3. Gjerder

Gjerder skal ikke være høyere enn 1,2 meter hvis ikke annet er bestemt i reguleringsplan. Hvor trafiksikkerhetsmessige grunner tilsier det tillates bare gjennomsliktig gjerde.

### **Retningslinjer**

*På bakgrunn av behov for frisikt og tilrettelegging for snøbrøyting skal gjennomsliktig gjerde fortrinnsvis forstås som flettverksgjerde med toppbeslag.*

*Gjerder bør utformes enhetlig, og ta hensyn til bebyggelsens utforming. I områder med særpregete gjerder bør utformingen ivaretas.*

## 10.4. Kabler

Kabel- og ledningsanlegg i byggesonen skal legges i grunnen og i størst mulig grad samlokaliseres.

Kabler- og ledningsanlegg, herunder vann- og avløpsledninger, trafostasjoner mv. skal ikke legges slik at de berører registrerte naturverdier (jf. Temakart for grønnstruktur og naturmangfold).

### **Retningslinje**

*Plassering av antennemaster i grønnstruktur, strandsonen, vernede naturområder eller på bevaringsverdige bygninger tillates ikke.*

## 10.5. Lysforurensning

Ved valg og utforming av utendørs belysning skal det legges vekt på å redusere mengden strølys så mye som mulig. Lyskilder skal ikke rettes opp i lufta, men rettes mot de områder og bygninger som skal belyses. Unødig lysbruk bør unngås. Arealer der dyrelivet er særlig sårbart for kunstig belysning skal ikke belyses.

## Naturmangfold og blågrønne strukturer

### 11. Grønnstruktur og naturmangfold (pbl § 11-9 nr. 6 og 8)

11.1. I reguleringsplan skal naturverdier og grøntområder på land og i vann sikres jf. Temakart for grønnstruktur og naturmangfold. Områder med viktige naturtyper, skal undersøkes/registreres og sikres i videre utforming av reguleringsplan og bygge- og anleggstiltak. Der naturverdier påvirkes, skal det legges inn tilstrekkelig bufferzoner.

11.2. Grønne lunger og blågrønne strukturer jf. Temakart for grønnstruktur og naturmangfold,

skal sikres og styrkes i reguleringsplan

- 11.3. Utvalgte naturtyper, slik de er definert i Forskrift om utvalgte naturtyper etter Natumangfoldloven, skal bevares ved fremtidig planlegging. I områder avsatt til bebyggelse og anlegg skal store trær med stammeomkrets på over 90 cm målt 1 meter over bakkenivå bevares ved fremtidig planlegging.
- 11.4. Viktige trerekker og alléer skal sikres i reguleringsplaner.
- 11.5. Rigg- og anleggsområder tillates ikke i områder hvor utvalgte og viktige naturtyper berøres jf. Temakart for Grønnstruktur og naturverdier.

#### **Retningslinjer:**

*Sikring og bevaring av trær fordrer at rotsonen og vanntilførselen sikres i plan og anleggsfase.*

*Minimumsbredde på turdrag er 30 meter.*

*Ved regulering og etablering av nye grøntanlegg skal vegetasjonen opparbeides med formål om å styrke naturmangfoldet. Vegetasjon bør etableres i ulike sjikt og med planter som tiltrekker seg pollinerende insekter, fortrinnsvis ved bruk av stedegne planter.*

## 12. Turveier (pbl § 11-9 nr. 6)

- 12.1. I alle plansaker skal turveier og stier/smett/snarveier ivaretas, jf. plankart og Bærum kommunes kartdatabase.

## 13. Innsjøer, elvestrekninger, bekker og dammer (pbl §§ 1-8, 11-9 nr.5 og 6)

- 13.1. Åpne strekninger av elver, bekker, vann og dammer skal opprettholdes.
- 13.2. Følgende bredder for byggeforbudssonene målt fra vann, elve- eller bekkekant er:
  - I LNF-områder 30 meter
  - Lomma 30 meter
  - Øverlandselva fra Åsterud til Rønne elv 20 meter
  - Alle øvrige elver, bekker og dammer 10 meter
  - For Lysakerelva, Isielva og Sandvikselva gjelder kommunedelplanene
- 13.3. I byggeforbudssonene langs vann, elvestrekninger, bekker og dammer med årssikker vannføring, er det ikke tillatt å sette i verk tiltak, jf. pbl § 1-8. Turstier, byggverk og tekniske installasjoner som har sammenheng med vassdraget kan tillates.
- 13.4. Bekkelukking er ikke tillatt.
- 13.5. Ved alle planer og tiltak som berører lukkede bekker skal gjenåpning vurderes.
- 13.6. Langs vassdrag med årssikker vannføring som ikke grenser til jordbruksarealer, skal det opprettholdes og utvikles et naturlig vegetasjonsbelte på minimum 10 meter målt fra vannkanten ved middel vannstand. Sonen skal motvirke avrenning, ivareta vassdragets økologiske funksjon og gi levested for planter og dyr. (jf Vannressurslovens §11). Denne bestemmelsen gjelder likevel ikke for byggverk som står i nødvendig sammenheng med vassdraget, eller hvor det trengs åpning for å sikre tilgang til vassdraget. I jordbruksområder

definerer Jordloven og «Forskrift om regionale miljøkrav i jordbruket, Oslo og Viken» kravene til kantsoner og vegetasjonsbelte langs vassdrag.

#### **Retningslinjer:**

*Ved tilgrensende jordbruksarealer må det langs vassdragene sikres en flersjiktet vegetasjonssone på minimum 10 meter målt fra elve- og bekkekant, i denne skal det være en buffersone på minimum 2 m med gress / blomsterdekke.*

### 14. Sjøområder og strandsonen (pbl §§ 1-8, 11-9 nr. 5 og 11-11 nr. 3, 4 og 5)

#### 14.1. Strand og kystsone

14.1.1. Bebyggelse og tiltak skal lokaliseres minst 30 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved middel høyvann. (Dette gjelder også små tiltak som ellers er fritatt fra lovens søknadsplikt.)

14.1.2. Naturstranden skal beholdes eller gjenoprettes. Etablering av kunstige sandstrender eller andre inngrep og tiltak som berører bløtbunnsområder, ålegrassenger og verdifulle naturmiljø i sjø, skal unngås.

14.1.3. I kyst- og sjøarealene kan det tillates flytting, fjerning, vedlikehold og nyetablering av offentlige anlegg til trafikkregulering og navigasjonsmessig bruk.

14.2. Nye tiltak skal ikke svekke sikkerheten eller fremkommeligheten i sjøområdene.

14.3. Etablering av faste fortøyningspunkter i sjø tillates ikke utenfor areal avsatt til småbåthavn

#### 14.2 Kyststi

14.2.1 I strandsonen skal etablerte kyststier og nye strekninger avsatt i kommuneplanens arealdel ivaretas.

## Mobilitet og parkering

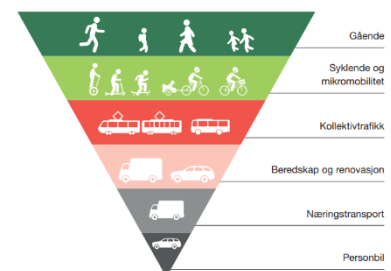
### 15. Grønn mobilitet (pbl § 11-9 nr. 3 og 8)

15.1. I reguleringsplaner skal vedtatt transporthierarki legges til grunn for planes utforming.

15.2. I reguleringsplaner skal det utarbeides en mobilitetsplan for  
– Ny bebyggelse over 1000 m<sup>2</sup> BRA

15.3. Soner i temakart mobilitet med mål om transportmiddelfordeling skal legges til grunn for planlegging.

15.4. Der hvor reguleringsplaner ligger inntil offentlig vei- og gatenett skal også tilgrensende veiarealer reguleres. Sykkelforbindelser skal ivaretas og sikres, jf. plan for sykkelveinettet og kommunens vei- og gatenormal. Ved planlegging og opparbeiding av sykkelanlegg skal anleggene for syklende som hovedregel være separert fra andre kjørende og gående iht. til plan for sykkelveinettet. Der hvor det ikke legges





til rette for separate anlegg, skal dette omtales i plansaken. Møtepunkter mellom sykkelforbindelser og bilvei skal sikres særskilt, spesielt der barn og unge sykler til skole og fritidsaktiviteter.

- 15.5. Snarveier i form av trapper, stier og smug skal sikres i alle plansaker.
- 15.6. I alle plansaker skal det sikres attraktive og gode gang- og sykkelforbindelser til viktige målpunkt.
- 15.7. I alle plansaker skal god framkommelighet for kollektivtransporten dokumenteres, dette gjelder hovedruter, jf. plankart.
- 15.8. I reguleringsplaner skal det settes av plass til hentepunkt for varelevering.

**Retningslinjer:**

*Ved utarbeidelse av plan skal gang- og sykkelforbindelser og områder for opphold, oppleves som trygge. Dette kan bety at gangakser skal være åpne, godt belyst og underganger skal unngås.*

*Der det er nødvendig skal det settes av areal til reguleringsplasser, reserverte kjørefelt og holdeplasser for kollektivtrafikk.*

16. Avkjørsler og byggegrenser (pbl § 11-10 nr. 4)

- 16.1. Rammeplan for riks- og fylkesveinettet med byggegrenser og holdningsklasser for avkjørsler legges til grunn for planlegging og tiltak etter PBL § 20-1 – 20-5, jf. kart i Bærum kommunes kartdatabase. Rammeplanen gjelder foran reguleringsplaner vedtatt før 1.3.1996.

**Retningslinjer:**

*Av hensyn til arealeffektive løsninger i sentrumsområder bør det vurderes mindre avstand til bane/jernbane.*

**17. Parkering (pbl § 11-9 nr. 5) (Innsigelse – Unntatt rettsvirkning i påvente av mekling)**

- 17.1. Parkeringsbehov skal fastsettes endelig i reguleringsplan.

Det skal avsettes plass for biler og sykler i samsvar med tabell for parkeringsområder

**Retningslinjer:**

*Det skal avsettes plass for biler og sykler i samsvar med følgende soneinndeling.*

**Soneinndeling 1-4 fra Kommunedirektørens alternativ endres slik at sone 3 og 4 slås sammen til ny sone 3.**

Tabell 1: Perkeringsnorm for bolig, kontor, forretning, service, undervisning og barnehage

	Sone 1	Sone 2	Ny sone 3
<b>BOLIG</b>			
Sykkel	Min 3 p-plass pr 100m2 BRA	Min 3 p-plass pr 100m2 BRA	Min 3 p-plass pr 100m2 BRA
Bil	Leilighet maks 0,8. 100m2	Leilighet maks 1,1. 100m2	Leilighet

	-Rekkehus: 1 p-plass pr. 100m2 BRA -Ene-/tomannsbolig: maks 2, 0 pr boenhet pr. 100m2	-Rekkehus: 1,2 p-plass pr. 100m2 BRA -Ene-/tomannsbolig: maks 2, 0 pr boenhet pr. 100m2	1,0-1,2 p-plass pr. 100m2 BRA Rekkehus: min 1,2 pr 100m2 BRA Ene-/tomannsbolig: 2, 0 pr boenhet
Parkeringsnormen for leiligheter kan reduseres dersom det tilrettelegges for miljøvennlig bilpoolordning. Med inntil xX%	Inntil 25 %	Inntil 20 %	Inntil 10 %
Parkeringsnormen for leiligheter kan reduseres med inntil 20 % for den andel av leilighetene som er under 50 m2. Dette gjelder for reguleringsplaner med mer enn 25 boliger.	Inntil 20 %	Inntil 20 %	Inntil 20 %
<b>KONTOR</b>			
Sykkel	Min. 2 p-plass pr 100m2 BRA.	Min. 2 p-plass pr 100m2 BRA.	Min. 2 p-plass pr 100m2 BRA.
Bil	Maks 0,25 pr 100m2 BRA	Maks 0,5 per 100m2 BRA	Maks 0,7 per 100m2 BRA
<b>Forretning og service</b>			
Sykkel	Min. 2 p-plass pr 100m2 BRA.	Min. 2 p-plass pr 100m2 BRA.	Min. 2 p-plass pr 100m2 BRA.
Bil	Maks 0,7	Maks 0,7	Maks. 1,5 p-plass pr. 100m2 BRA
<b>Undervisning</b>			
Sykkel	Min. 3 p-plass pr 100m2 BRA.	Min. 3 p-plass pr 100m2 BRA.	Min. 3 p-plass pr 100m2 BRA.
Bil	Maks 0,5	Maks 0,7	1-1,5 p-plass pr. 100m2 BRA
<b>Barnehage</b>			
Sykkel	Min. 3 p-plass pr 100m2 BRA.	Min. 3 p-plass pr 100m2 BRA.	Min. 3 p-plass pr 100m2 BRA.
Bil	Maks 0,5	Maks 0,7	1-1,5 p-plass pr. 100m2 BRA

17.2. **Frikjøpsordningen:** Der det settes krav om parkeringsplasser i sone 1, 2 og 3 kan kommunen, i tråd med pbl § 28- 7, samtykke i at det i stedet for parkeringsplasser på egen

- grunn eller på felles areal blir innbetalt et beløp for bygging av offentlige parkeringsanlegg.
- 17.3. I områder med blokkbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse skal det avsettes minst 10 % av parkeringsplassene til besøksparkering og parkering for omsorgstjenester. Parkeringsplasser for omsorgstjenesten skal være åpne og tilgjengelige.
- 17.4. For sekundærleilighet kreves 1 ekstra parkeringsplass.
- 17.5. Ved felles parkeringsanlegg med flere enn 5 parkeringsplasser skal det settes av minimum 5 % parkeringsplasser og minst 1 plass for flytningshemmede.
- 17.6. 5 % av sykkelparkeringsplassene for bolig og kontor settes av til gjesteparkering lokalisert nært inngangsparti.
- 17.7. Der minimumsnormen gir en utbygging av sykkelparkeringsanlegg på minst 20 sykkelparkeringsplasser:
- Det skal tilbys lademulighet for minst 25 % av de avlåste sykkelplassene under tak
  - Minimum 10 % av sykkelparkeringsplassene skal være store nok til å parkere laste- og familiesyklar.
- 17.8. Ved reguleringsplan for kontor/forretning/offentlig eller privat tjenesteyting skal det, der minimumsnormen gir en utbygging av minst 20 sykkelparkeringsplasser sikres at:
- Minst 50 % av sykkelparkeringsplassene skal ha overbygg.
  - Minst 60% av sykkelparkering skal være på gateplan.
- 17.9. For bolig skal det være regulert inn plass til overdekket/ innelåst sykkelparkering på egen grunn. Individuell sportsbod regnes ikke som sykkelparkering.
- 17.10. Der minimumsnormen gir en utbygging av minst 30 sykkelparkeringsplasser: I boligkompleks eller kontorbygg skal det settes av arealer til service for sykkel. Dette kan være i form av vask/reparasjonsareal for sykkel (med vann og sluk), oppbevaring av ekstraplystyr som vinterdekk, ekstradeler mm.
- 17.11. Der minimumsnormen gir en utbygging av minst 30 sykkelparkeringsplasser:
- I kontorbygg skal det være garderobe og dusjfasiliteter i tilknytning til sykkelparkeringen.
- 17.12. For frittliggende småhusbebyggelse med adkomst fra offentlig vei skal det opparbeides snuplass på egen grunn
- 17.13. Ved alle utbyggingsprosjekter hvor det er etablert felles parkeringsanlegg skal 100% av parkeringsplassene tilrettelegges for eget ladepunkt
- 17.14. Minimumsbredde på p-plasser er 2,5 meter

#### *Retningslinjer:*

*BRA beregnes etter teknisk forskrift, men eksklusiv parkeringsarealer.*

*Biloppstillingsplasser for mennesker med nedsatt funksjonsevne plasseres så nær hovedinngang som mulig, maksimalt i en avstand på inntil 20 meter.*

*For undervisning/barnehage er gjesteparkering inkludert i normen.*

*For barnehage skal det settes av arealer til sykkelvogner, under tak med mulighet for å låse.*

*I plansaker vurderes behov for parkering til MC og Moped.*

#### 17.15. Kvalitetskrav ved parkeringsanlegg for sykkel

- a. Parkeringsanlegg for sykkel skal plasseres slik at gangavstanden fra bebyggelse til sykkelparkering er kortere enn avstanden mellom bebyggelse og parkeringsanlegg for bil.
- b. Sykkelparkering skal være lett tilgjengelig for alle typer sykler fra inngangspartier med gode forbindelser til sykkelveinettet.
- c. Der sykkelparkeringsplasser er lagt til uteareal som er offentlig tilgjengelig, skal de plasseres godt synlig og ha god belysning.
- d. Der normen gir en utbygging på minst 10 sykkelparkeringsplasser skal det etableres stativer til alle syklene, som gir mulighet til å låse fast ramme og hjul.

## Handel og senterstruktur

### 18. Lokalisering og handelsareal (pbl § 11-9 nr. 5)

- 18.1. Etablering av ny eller utvidelse av eksisterende detaljhandel over 800 m<sup>2</sup> BRA inkl. lager tillates kun i vekstområder/sentrumsområder som definert i planens punkt 19.
- 18.2. Detaljhandel for dagligvarer med inntil 800 m<sup>2</sup> BRA salgsareal kan etableres i områder som i kommuneplanen er avsatt til boligbebyggelse, der området ikke har et godt dagligvaretilbud. Med salgsareal menes gulvflaten i den delen av et utsalgssteds lokale hvor varer beregnet for salg til publikum er synlig utstilt. Lagerrom og oppholdsrom for personale medregnes ikke.
- 18.3. Etablering av forretninger for plasskrevende varegrupper jf. planens punkt 32 tillates kun i angitte næringsparker. Reguleringsplaner med andre definisjoner av tillatte varegrupper skal fortsatt gjelde.
- 18.4. Ved planlegging av nytt eller utvidelse av eksisterende forretningsareal til over 800 m<sup>2</sup> skal det utarbeides en handelsanalyse. Kommuneplanens senterstruktur skal legges til grunn for handelsanalysen.

### 19. Senterstruktur (pbl § 11-9 nr. 5)

- 19.1. Ved planlegging i angitte senterområder skal følgende struktur legges til grunn:

<b>Framtidig by/ Byområder</b>	<b>Områdesenter</b>	<b>Lokalsenter</b>
<b>Regionbyen Sandvika</b>	<b>Bekkestua</b>	<b>Østerås</b>
<b>Lysaker</b>	<b>Høvik</b>	<b>Haslum</b>



Fornebu (byen) <sup>1</sup>	Stabekk	Eiksmarka
	Kolsås	Vøyenenga
	Bærums Verk	Slependen
		Gjettum
		Rykkinn
		Jar

### **Retningslinjer:**

*Sentrumsområdene markert med fet skrift er de som er avsatt som prioriterte vekstområder og prioriterte stasjoner i kommunens arealstrategikart, og det er innenfor disse områdene hovedvekt av transformasjon/fortetting skal skje. Ved resterende sentrumsområder er det ikke lagt til rette for vekst.*

## 19.2. Funksjonsblanding

19.2.1. Alle byområdene tilrettelegges for bebyggelse med høy bolig- og arbeidsplasskonsentrasjon, herunder offentlig og privat tjenesteyting. I Regionbyen Sandvika tilrettelegges det i tillegg for handel, forsknings- og utdanningsinstitusjoner, herunder boliger for studenter, og for kultur og rekreasjon, samt øvrige sentrumsformål for hele kommunen og regionen.

### **Innsigelse – unntatt rettsvirkning i påvente av innsigelse:**

19.2.2. Områdesenter skal ha moderat utnyttelse og variert funksjonssammensetning, herunder boliger, forretninger, kontor, kulturtilbud og tjenesteyting.

19.2.3. Lokalsentrene skal dekke lokalområdenes behov for daglig handel og tjenester.

## Klima og miljø, samfunnssikkerhet og teknisk infrastruktur

### 20. Klima og miljø (pbl § 11-9 nr. 8)

20.1.1. Det kan stilles krav om klimabudsjett i reguleringsplaner og klimaregnskap ved tiltak for nullutslippsområdene Fornebu, Sandvika, Lysaker og Bekkestua.

20.1.2. Det kan stilles krav til ombrukskartlegging av eksisterende bygningsmasse ved riving eller rehabilitering.

20.1.3. I alle plansaker skal det vurderes muligheten for at bygg kan endre funksjon og bruk over tid (ombygging fremfor riving), og hvordan dette kan sikres gjennom plan.

<sup>1</sup> I KDP3 Fornebu, er utviklingsområdene delt inn i «byen», «parken» og «landet». «Byen» er de mest sentrale områdene langs bane hvor det skal tilrettelegges for høyest tetthet og størst grad av urbanitet og funksjonsblanding, og hvor de tre sentrumsområdene er lokalisert (Fornebuporten, Flytårnet og Fornebu Sør). KDP3 legger føringer for utvikling også av «parken» og «landet», og disse er ikke sentrumsområder.

- 20.1.4. Kommunen kan kreve miljøprogram i alle plansaker. Kommunen kan kreve miljøoppfølgingsplan i alle byggesaker, uavhengig om det foreligger miljøprogram. Kommunen kan kreve sluttrapport på miljøoppfølgingsplanplan ifm. søknad om ferdigattest.
- 20.1.5. I alle plansaker skal det redegjøres for hvordan nye tiltak og inngrep kan påvirke miljøtilstanden til vannforekomster og miljømålet til vannforekomsten.

## 21. Overvann (pbl § 11-9 nr. 3, 6 og 8)

- 21.1. I reguleringsplaner skal det dokumenteres tilfredsstillende fordrøyning av overvann på egen grunn. Tilførselen av overvann til det offentlige ledningsnett skal minimeres. Overvann skal fortrinnsvis håndteres ved åpne overvannsløsninger, i tråd med tretrinnsstrategien.
- Infiltrere små nedbørsmengder.
  - Fordrøye og forsinke større nedbørsmengder.
  - Lede overvannet trygt i åpne flomveier ved ekstreme nedbørshendelser
- 21.2. I reguleringsplaner skal blågrønn faktor eller tilsvarende legges til grunn for dokumentasjon og redegjørelse for overvannshåndtering. Norm for blågrønn faktor:
- Innenfor sentrumsområder: minimum 0,7 eller bedre.
  - Utenfor sentrumsområder: minimum 0,8 eller bedre.
  - Samferdselsanlegg, herunder gater og plasser mv: minimum 0,3 eller bedre.
- 21.3. I reguleringsplaner skal en detaljert terreng- og landskapsplan/utomhusplan vise avrenning, oppsamling av vann og overvannshåndtering inkludert overflatebaserte løsninger.
- 21.4. Overvann skal brukes som ressurs i stedsutvikling, på en måte som sikrer at vannets naturlige kretsløp overholdes og naturens selvrensingsevne utnyttes. Flerfunksjonelle løsninger skal etterstrebes.

### **Retningslinjer:**

*Ved konkretisering av blågrønn faktor skal «NS 3845 Blågrønn faktor» fra Standard Norge anvendes. Ved bruk av andre metoder skal en redegjørelse legges ved.*

*Det skal benyttes størst mulig andel permeable flater og grønne tak, dammer og vannspeil. Overvann skal så langt mulig utnyttes som et positivt element i byggeområdene.*

*I plansaker kan det innenfor planområdet kreves etablert anlegg for oppsamling, rensing og bortledning av overflatevann fra bebyggelse, veier og andre arealer. Dette gjelder også for overvann som kommer fra områder utenfor planområdet.*

## 22. Dyrket og dyrkbart areal (pbl § 11-9 nr. 8)

- 22.1. Det skal være nullvisjon for nedbygging av dyrket og dyrkbare arealer.
- 22.2. I reguleringsplaner som kan føre til (midlertidig eller permanent) omdisponering av dyrkbart areal, skal det redegjøres for hvordan matjordlaget vil ivaretas.
- 22.3. I reguleringsplaner som innebærer omdisponering av dyrkbar mark, må det fremlegges en matjordplan for bruk av jordressursene og håndtering av matjord. Kommunen kan i reguleringsplan stille krav om nydyrking eller flytting av matjord, for å bedre jordkvalitet på andre landbruksarealer.
- 22.4. Jordlovens §§ 9 og 12 gjelder dyrka og dyrkbar mark i hele kommunen frem til godkjent reguleringsplan foreligger, også om arealene er avsatt til utbyggingsformål i kommuneplanens arealdel. Der unntakene fra krav om regulering i planens punkt 3.3 er oppfylt, gjelder ikke denne bestemmelsen.

## 23. Naturskader (pbl § 11-9 nr. 8 og § 28-1)

- 23.1. Bebyggelse skal sikres mot skade fra skred og flom. I forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak innenfor flom- og fareområder og innenfor områder vist som sekundære flomveier, jf. aktsomhetskart i Bærum kommunes kartdatabase, skal det redegjøres for nødvendige sikringstiltak, herunder at tiltak ikke forverrer nedstrøms situasjon.
- 23.2. All utbygging i nærheten av vassdrag skal ha en sikkerhetssone mot en flom med 200 års gjentaksintervall tillagt en sikkerhetsmargin på 0,5 meter.
- 23.3. For områder uten flomsoneberegninger eller annen flomsonekartlegging, skal det i forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak nært vassdrag redegjøres for nødvendige sikringstiltak. Det henvises til byggteknisk forskrift (TEK 17 § 7-2, sikkerhet mot flom). Nært vassdrag defineres som:
  - 20 meter fra bekker (*nedbørsfelt mindre enn 20 km<sup>2</sup>*)
  - 100 meter fra elver
- 23.4. All utbygging langs sjøen og nedre del av vassdragene skal ha en sikkerhet mot stormflo opp til minimum 2,5 m over middel høyvann.
- 23.5. I alle planer som berører flomland som er redusert fra sin opprinnelige størrelse, skal tilbakeføring av arealene til flomland vurderes.
- 23.6. I områder med marine avsetninger stilles det krav om dokumentasjon av områdestabilitet (og/eller geoteknisk vurdering). Ved regulering og søknad om tiltak i områder med marine avsetninger må det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet jf. TEK 17 § 7-3. (Det vises i denne forbindelse også til NVEs retningslinjer 2/2011 og NVEs veileder 1/2019 – Sikkerhet mot kvikkleireskred.)

## 24. Luftforurensing (pbl § 11-9 nr. 6)

- 24.1. Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av lokal luftkvalitet i arealplanlegging T-1520 (2012), skal legges til grunn for planlegging.

- 24.2. Ved planlegging av virksomhet eller ved nytt følsomt bruksformål for forurensning, skal luftforurensningssonene i T-1520/2012, tabell 1 legges til grunn. I reguleringsprosessen må luftforurensning utredes og helsekonsekvenser og avbøtende tiltak beskrives.
- 24.3. I rød sone skal det normalt ikke tillates arealbruk som er følsom for luftforurensning. Unntak kan bare skje i angitte avvikssoner, basert på en helhetlig vurdering, se planens punkt 25.7 om avviksområder.
- 24.4. I planfasen skal det vurderes behov for, og evt. utarbeides plan for håndtering av støv og luftforurensning i bygge- og anleggsfasen.

## 25. Støyforurensning (pbl § 11-9 nr. 6)

- 25.1. Grenseverdiene og kvalitetskriteriene i Klima- og miljødepartementets retningslinje for støy i arealplanlegging T-1442/2021, skal legges til grunn for planlegging.
- 25.2. Ved planlegging av ny støyfølsom bebyggelse eller støyende anlegg og virksomheter skal grenseverdiene i T-1442/2021, tabell 2 legges til grunn. I reguleringsprosessen må støy utredes og helsekonsekvenser og avbøtende tiltak beskrives.
- 25.3. I planfasen skal det vurderes behov for, og evt. utarbeides plan for håndtering av støy i bygge- og anleggsfasen.
- 25.4. Temakart for stille områder viser områder hvor det skal tas særlig hensyn til støynivå. Ny og vesentlig utvidelse av støyende virksomhet i henhold til de til enhver tid gjeldende statlige retningslinjer for støy i arealplanlegging, skal lokaliseres og utformes slik at støypåvirkningen i stille områder forblir uendret eller dempes.
- 25.5. **Rød sone - forbudssone:** Nye bygninger til støyfølsomt bruksformål (boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner skoler og barnehager) tillates ikke lokalisert i områder som faller inn under rød støysone i henhold til T-1442, tabell 1.

Eksisterende bygninger til støyfølsomt bruksformål innenfor denne sonen kan gjenoppbygges, utvides og påbygges, forutsatt at det ikke fører til flere boenheter. Dersom man med skjerming reduserer støynivået til et nivå under grenseverdiene for rød sone gjelder bestemmelser for gul sone.

- 25.6. **Gul sone - vurderingszone:** Nye bygninger til støyfølsomt bruksformål (boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner, skoler og barnehager) kan lokaliseres i gul støysone i henhold til T-1442/2021, tabell 1.

I områder som faller inn under gul støysone, skal det i reguleringsplan dokumenteres at alle boenheter får en stille side hvor alle anbefalte grenseverdier for ny støyfølsom bebyggelse i T-1442, tabell 2 er tilfredsstillt.

### *Retningslinjer*

*Nødvendige utredninger, avveiinger og avbøtende tiltak foretas og fastsettes gjennom reguleringsplan. Eksempler på avbøtende tiltak for bebyggelse med støyfølsomt bruksformål kan være:*



- *Alle boenheter har en stille side*
- *Minimum 50 % av antall rom til støyfølsom bruk skal ha vindu mot stille side*
- *Minimum 1 soverom skal ha vindu mot stille side*

**25.7. Bestemmelsesområder – Avviksområder for støy og luftforurensning:** Avviksområder er angitt for sentrumsområder (jf. planens punkt 19) hvor hensynet til samordnet areal- og transportplanlegging gjør det aktuelt med høy arealutnyttelse. I avviksområdene # 6 - 19 kan nye bygninger til støyfølsomt bruksformål lokaliseres i områder med støynivå utenfor vindu opp til Lden 70 dB fra vei og Lden 73 dB fra jernbane, jf. T-1442. Innenfor avviksområder hvor det er både støy- og luftforurensning, skal samspillseffekter mellom disse belyses og avbøtende tiltak fastsettes i plan.

**Retningslinjer:**

*Skoler og barnehager bør ikke etableres innenfor avviksområdene i rød støysone.*

*Nødvendige utredninger, avveiinger og avbøtende tiltak foretas og fastsettes gjennom reguleringsplan.*

*Eksempler på avbøtende tiltak for bebyggelse med støyfølsomt bruksformål i avviksområder:*

- *Alle boenheter har en stille side*
- *Minimum 50 % av antall rom til støyfølsom bruk skal ha vindu mot stille side*
- *Minimum 1 soverom skal ha vindu mot stille side*

## 26. Avfall (pbl § 11-9 nr. 3)

- 26.1. Areal til avfall skal sikres på egen grunn og ved alle planforslag skal det foreligge en kartskisse og en beskrivelse av renovasjonsløsningen.
- 26.2. Planforslag og søknader om boligbygging > 30 boenheter og boligtetthet > 3 boliger/da skal ha en renovasjonsordning basert på nedgravd løsning.
- 26.3. Ved større utbyggingsområder > 300 boenheter skal stasjonært avfallssug vurderes, herunder evt. tilknytning til eksisterende nærliggende avfallssug
- 26.4. Renovasjonsløsningen skal være i overenstemmelse med renovasjonsforskriftene og teknisk retningslinje for renovasjon i Bærum kommune. Universell utforming skal legges til grunn for alle løsninger.

**Retningslinjer:**

*Ved plan skal det sikres ved rekkefølgebestemmelser at områder for renovasjon (oppsamlingsplass, avfallshus, nedgravd container) skal være opparbeidet og ferdigstilt før området kan tas i bruk.*

*Husholdningsavfall og næringsavfall*

*Areal til avfall skal sikres på egen grunn og vises i illustrasjonsplan/utomhusplan som følger reguleringsplan og/eller byggesak. Nedgravde avfallsløsninger skal tilstrebes der dette er hensiktsmessig. Krav til avfallsløsning skal følge renovasjonsforskrift for Bærum kommune.*

## 27. Teknisk infrastruktur (pbl § 11-9 nr. 4)

- 27.1. I alle plansaker skal det redegjøres for eksisterende og planlagte høyspenningsanlegg
- 27.2. I alle plansaker skal det redegjøres for eksisterende (og planlagte) VAO-anlegg.
- 27.3. Bærum kommunes VA-norm gjelder for gjennomføring av tiltak som omfattes av plan- og bygningsloven
- 27.4. Dersom tiltak utløser krav om sikring av slokkevann iht. Plan- og bygningslovens §27-1 skal uttak fra kommunal vannforsyning legges til grunn dersom tiltaket ligger innenfor areal som SSB definerer som tettsteder.
- 27.5. For offentlige vann- og avløpsledninger gjelder en byggegrense på 4 meter målt fra ledningens ytterkant. Nye bygninger, konstruksjoner og anlegg kan ikke plasseres innenfor dette restriksjonsbeltet. Byggegrensen omfatter også annen virksomhet og endring av arealbruk som utgjør risiko for skade på ledninger eller er til hinder for vedlikehold.

## BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR AREALFORMÅL

### 28. Boligbebyggelse (pbl §§ 11-10 og 11-9 nr.5)

- 28.1. I alle plansaker skal det sikres variasjon i boligstørrelser og boligtyper. Alternative boformer og fellesskapsløsninger / boformer med fellesfunksjoner skal vurderes.

#### **Retningslinjer:**

*Det skal legges vekt på kvalitet, nytenking og innovasjon for boligtyper, boformer og en mer utstrakt bruk av fellesfunksjoner.*

*I eksisterende blokk- / leilighetsbebyggelse uten heis kan det vurderes heistilbygg utover maksimal utnyttelse for muliggjøre trinnfri adkomst, dersom forholdene ellers ligger til rette for det.*

### **28.2. Småhusbebyggelse**

#### **Definisjoner**

- Med enebolig menes en frittliggende bygning med en boenhet, eventuelt med en sekundærleilighet på inntil 55 m<sup>2</sup> BRA i direkte tilknytning til eneboligen. Med tomannsbolig menes ett frittliggende bolighus med to boenheter der begge boenheter er større enn 55 m<sup>2</sup> BRA.

Uregulerte områder angitt som eksisterende boligbebyggelse omfatter også eksisterende institusjoner, klient-/gruppeboliger, nærings- og servicevirksomhet og fellesområder selv om denne arealbruken ikke fremkommer ved egen signatur på arealplankartet.

Med enhetlige områder menes områder med enebolig, rekkehus, tomannsbolig, atriumhus eller liknende, hvor arkitekturen har lik utforming/ klart slektskap når det gjelder arkitektonisk utforming og området er helhetlig planlagt. Slike områder er ofte planlagt med

strukturer som sikrer uteområder, siktlinjer, grønne drag, areal for lek, parkering mv. Dette er kvaliteter som nye tiltak skal ivareta.

28.2.1. Det tillates ikke mer enn én sekundærleilighet per enebolig, og kun opprettelse av sekundærleilighet ved eneboliger.

28.2.2.

### 28.2.3. Utnyttelse

- a. For konsentrert småhusbebyggelse der reguleringsplan ikke angir utnyttelse eller området er uregulert - kan det tillates en utnyttelse på inntil % BYA = 20%.
- b. Grad av utnytting for frittliggende småhusbebyggelse i uregulerte områder skal ikke overstige % BYA = 20%. I beregningen av BYA skal antall biloppstillingsplasser på terreng medtas med 18 m<sup>2</sup> per plass.
- c. I planer vedtatt før 1.1.2009 kan det tillates etablering av 1 parkeringsplass på 18 m<sup>2</sup> per boenhet på terreng, i tillegg til tillatt grad av utnytting for eiendommen.
- d. For ene- og tomannsbolig kreves 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet. For sekundærleilighet (inntil 55m<sup>2</sup> BRA) til enebolig kreves 1 ekstra parkeringsplass.
- e. For frittliggende småhusbebyggelse kan det tillates en utnyttelse på inntil % BYA = 20 % for planer vedtatt før 1.1.1980. Utnytting på inntil % BYA = 20 % gjelder også for alle planer for frittliggende småhusbebyggelse hvor utnyttelsen er angitt som U-grad.
- f. I reguleringsplaner der det er angitt maksimum størrelse på garasjer/uthus kan det tillates frittliggende garasje inntil 50 m<sup>2</sup> BYA forutsatt at tillatt grad av utnyttelse ikke overskrides, og tiltaket for øvrig er i samsvar med plan.

### **Retningslinjer**

*Tomt for enebolig bør ikke være mindre enn 800 m<sup>2</sup>.*

*Tomt for tomannsbolig bør ikke være mindre enn 700m<sup>2</sup> per boenhet. Tomter skal ikke være brattere enn et gjennomsnittlig stigningsforhold på 1:3.*

### 28.2.4. Høyder

- a. I regulerte småhusområder: I tillegg til det generelle høydekravet som følger av pbl § 29-4 og gjeldende plan kan den enkelte fasades gesimshøyde ikke overstige 9 meter målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng langs den enkelte fasade.
- b. Der reguleringsplanen ikke angir høyder i planer før 1.1.1979, kan gesimshøyde være maksimalt inntil 7 m og mønehøyde maksimalt inntil 9 m, målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- c. Der planen angir bebyggelse i 1 etasje, eventuelt med underetasje, erstattes etasjetallet av gesimshøyden inntil 4 meter og mønehøyde inntil 6 meter, målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- d. Der planen angir bebyggelse i 2 etasjer/ 2 fulle etasjer, erstattes etasjetallet av gesimshøyde inntil 8 meter og mønehøyde inntil 9 meter, dog slik at gesimshøyde kan være inntil 7 meter i planer fra før 1.1.1979, målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

- e. I uregulerte småhusområder: I tillegg til det generelle høydekravet som følger av pbl kan den enkelte fasades gesimshøyde ikke overstige 8 meter målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng langs den enkelte fasade.

#### **28.2.5. Adkomst**

- a. For frittliggende småhusbebyggelse skal snuplass opparbeides før avkjørsel til offentlig vei.

#### 29. Fritidsbebyggelse (pbl §§ 11-9 nr. 3 og 11-10)

- 29.1. Kommunen kan kreve at fritidsbebyggelse knyttes til kommunal vannforsyning og avløpshåndtering.
- 29.2. Der planen angir bebyggelse i 1 etasje, tillates gesimshøyde inntil 3,5 meter og mønehøyde inntil 5 meter, målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

#### 30. Offentlig eller privat tjenesteyting (pbl §§ 11-9 nr. 5 og 11-10)

- 30.1. Ved regulering og søknad om tiltak skal det sikres og dokumenteres tilstrekkelige, gode og solfylte leke- og oppholdsareal egnet for variert fysisk aktivitet for aktuelle alders- og brukergrupper. Terreng og stedstypisk vegetasjon skal vurderes bevart.
- 30.2. Ved planlegging av nye og utvidelse av eksisterende skoleanlegg skal det planlegges for sambruk med idrett, og nærmiljø og grøntområder skal ivaretas.

#### 31. Grønnstruktur (pbl §§11-9 nr.6 og 8 og 11-10)

- 31.1. For områder avsatt til naturområde, kan skjøtsel som styrker og bidrar til opprettholdelse av naturverdiene i området tillates.

#### **31.2. Turdrag, friområde og park**

- 31.2.1. Tiltak for å fremme friluftsliv, turveier og områder for lek og rekreasjon kan tillates.

#### *Retningslinjer:*

*Områder avsatt til grønnstruktur kan tilrettelegges for opplevelse, kunst/kultur, rekreasjon, lek og fysisk aktivitet for allmennheten, der det ikke går på bekostning av eksisterende naturverdier.*

#### 32. Næringsbebyggelse (pbl § 11-10)

##### **32.1. Næringsparker**

- 32.1.1. Næringsparker er angitt med krav om felles plan og omfatter Rud-Hauger og Grini næringsparker
  - a. Plasskrevende handel skal lokaliseres i næringsparkene. Ved plasskrevende varehandel/varegrupper menes motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer, salg fra planteskoler og hagesentre. Næringsparkene skal forbeholdes



plasskrevende varer og andre logistikk-, arealkrevende og tjenesteytende funksjoner med lav arbeidsplassintensivitet.

Der det legges til rette for plasskrevende handel, må hoveddelen av handelsarealet benyttes til plasskrevende varer.

32.1.2. For Rud Hauger og Grini næringspark gjelder de vedtatte reguleringsplanene.

### 32.2. Næringsbebyggelse

32.2.1. Nye kontorarbeidsplasser skal lokaliseres i områder med meget god kollektivdekning, samt i sentrumsområdene knyttet til stasjoner på jernbanen og T-banen

## 33. Landbruks-, natur- og friluftformål (LNFR) (pbl § 11-11 nr. 1 og 2)

33.1. I LNF-områder tillates bare bebyggelse og tiltak tilknyttet stedbunden næring og landbruksbasert næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag

33.2. Dersom gårdens produksjon etter kommunens skjønn tilsier behov, tillates maksimalt én kårbolig pr gårdsbruk. Fradeling av kårbolig tillates ikke.

33.3. Hovedhus/kårbolig likestilles med eneboliger mht. å tillate én sekundærleilighet på inntil 55m<sup>2</sup>. For sekundærleiligheten skal det i tillegg opparbeides minimum 50 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal

#### *Retningslinje:*

*I LNF-områder tilstrebes at alle tiltak, også nye driftsbygninger og boliger, lokaliseres og utformes med respekt for lokal byggeskikk slik at gårdsbebyggelsens struktur og landskapets karakter opprettholdes. Nedbygging av dyrka mark bør unngås. Karakteristiske trekk i kulturlandskapet; som terreng, topografi, trekker, veifar, bruer, landskapsrom, vegetasjon, steingjerder og lignende skal ivaretas. Kulturminner og kulturmiljøer skal søkes ivaretatt.*

33.4. På boligeiendom som ikke er landbrukseiendom i LNF-område tillates maksimalt BRA 200 m<sup>2</sup> for boligareal. Det tillates totalt BRA 300 m<sup>2</sup> for eiendommen.

#### *Retningslinjer:*

*Ny bebyggelse tilknyttet drift av landbruksområder skal som hovedregel plasseres i tilknytning til eksisterende gårdstun og utformes i tråd med lokal byggeskikk.*

33.5. Tillatt grad av utnyttelse for eksisterende fritidseiendommer i LNF-områdene skal ikke overstige 80 m<sup>2</sup> BYA. I tillegg tillates ett frittliggende uthus på inntil 40 m<sup>2</sup> BYA. Bebyggelsen skal ikke ha mer enn ett måleverdig plan.

33.6. I LNF-områder skal alle tiltak lokaliseres og utformes slik at gårdsbebyggelse og landskapets karakter opprettholdes. Karakteristiske trekk i kulturlandskapet, som topografi, trekker, veifar, bruer, landskapsrom, vegetasjon og steingjerder og lignende skal ivaretas. Kulturminner og kulturmiljøer skal søkes ivaretatt.

### 33.7. Bestemmelsesområder for Golfbaner

- 33.7.1. Golfbaner er lokalisert i bestemmelsesområde # 1 – 4 og omfatter anleggene på Haga-Norhaug, Grini, Burud-Hellerud og Ostøya. Områdene inngår i reguleringsplaner, og bestemmelsene i tilhørende reguleringsplan gjelder.
- 33.7.2. Golfbane kan lokaliseres i bestemmelsesområde # 5 omfatter Johnsrud golfbane i Lommedalen. Innenfor området kan arealer reguleres til golfbane.

**Retningslinjer:**

*Golfbaner bør opprettholdes som LNF/landbruksareal i alle plannivåer. I reguleringsplaner for golfbaner bør det presiseres at jordloven skal gjelde, og at vanningsanlegg skal legges dypere enn vanlig pløyedybde for å sikre at arealet enkelt kan dyrkes ved behov.*

34. Ferdsl (på sjøen) (pbl § 11-11 nr.3)

- 34.1. Område for idrettsaktivitet på sjø.

35. Småbåthavner (pbl § 11-11 nr.4)

- 35.1. Nye småbåthavner for fritidsbåter kan etableres, enten for å kompensere for småbåtanlegg som fjernes eller reduseres i størrelse andre steder, eller for å etablere småbåtanlegg for delebåter/utleiebåter.
- 35.2. Bøyer tillates i areal avsatt til småbåthavn.

## BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR HENSYNSSONER

36. Hensynssone Landbruk H510 (pbl § 11-8 c)

**Retningslinjer:**

*Innenfor hensynssonen/det sammenhengende landbruksområdet skal landbrukets ressursgrunnlag, herunder jordressursene, bevares i et langsiktig perspektiv. Det skal utøves en streng forvaltningspraksis hvor muligheten for framtidig matproduksjon skal være tungtveiende hensyn ved alle spørsmål om omdisponering eller deling av dyrka og dyrkbar mark.*

37. Hensynssoner kulturmiljø H570 (pbl § 11-8 c)

**37.1. Generelle retningslinjer**

- 37.1.1. *Ivaretagelse av kulturmiljøenes særpreg tillegges særlig vekt i disse områdene. Ved nye tiltak innenfor hensynssonene bør det dokumenteres at kulturmiljøets kvaliteter og stedets identitet blir ivaretatt.*
- 37.1.2. *Tiltak må utformes og plasseres på en måte som ikke gir oppstykkning og fragmentering av kulturlandskapene*
- 37.1.3. *I områder avmerket som hensynssoner kulturmiljø skal den kulturhistoriske bebyggelsen av høy verdi og områdenes særpregede miljø, herunder landskapsverdier, søkes bevart. Ved nye tiltak innenfor hensynssonene, kan kommunen kreve at kulturmiljøet/landskapet dokumenteres*

#### 38. Hensyn landskap H550 (pbl § 11-8 c)

##### **38.1. Generelle retningslinjer**

- 38.1.1. *I LNF- områdene skal det legges særlig vekt på å ivareta kulturlandskapets verdier, jf. §17 punkt 5.*
- 38.1.2. *Det skal i byggesonen legges særlig vekt på å bevare sammenhengende skråninger og områder med vegetasjon, herunder store trær (med stammeomkrets på over 90 cm i diameter)*
- 38.1.3. *Innenfor hensynssonen bør tiltak i særlig eksponerte områder unngås. Ved tiltak på tomter med gjenværende vegetasjon og rester av kollelandskap skal tiltak plasseres minst mulig eksponert. Ved regulering skal det kreves en helhetlig landskapsanalyse for området. Før tiltak tillates skal det dokumenteres at fjernvirkning og landskapstilpasning ivaretas.*
- 38.1.4. *Sammenhengende landskap bør ikke fragmenteres.*

#### 39. Hensynssoner grønstruktur H540 (pbl § 11-8 c)

- 39.1.1. *Det bør legges særlig vekt på å ivareta terreng og vegetasjon, styrke turstiforbindelser for allmennheten og styrke åpen blågrønn infrastruktur innenfor hensynssonen.*
- 39.1.2. *Ved regulering innenfor hensynssoner H540 Grønnstruktur-B skal bekkeåpning og annen blågrønn infrastruktur sikres.*
- 39.1.3. *Ved plan og byggetiltak innenfor hensynssonen som berører kysten må hensynet til kyststi ivaretas jf. bestemmelsenes punkt 14.2.*

#### 40. Hensynssoner naturmiljø H560 (pbl § 11-8 c)

*Det bør som hovedregel ikke gjøres tiltak innenfor hensynssone naturmiljø. Særlig vekt legges på å sikre naturverdiene i området. Det bør settes av buffersoner mellom viktige naturverdier og byggetiltak. Teknisk infrastruktur slik som ledninger, kabler og transformatorstasjoner bør ikke lokaliseres innenfor hensynssone naturmiljø.*

#### 41. Faresoner for flom, skred og høyspentlinjer (pbl § 11-8 a)

- 41.1. Innenfor området angitt som flomsone (jf. Bærum kommunes kartdatabase) skal det i forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak redegjøres for nødvendige sikringstiltak. Det vises til byggeteknisk forskrift (TEK 17 § 7-2, sikkerhet mot flom).
- 41.2. Innenfor område angitt som fareområde for skred (jf. Bærum kommunes kartdatabase) skal det i forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak redegjøres for nødvendige sikringstiltak.
- 41.3. Innenfor område angitt som fareområde for høyspentledning (jf. Bærum kommunes kartdatabase), må bygninger etableres med avstander til kraftledningen slik at en overholder krav etter regelverk under el-tilsynsloven (LOV-2015-06-19-65) forvaltet av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap, og ledningseiers restriksjonsbelte. Alt anleggsarbeid og alle tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

#### 42. Nedslagsfelt drikkevann H110 (pbl § 11-8 punkt a.)

- 42.1. Bestemmelsene gjelder for **Arealformål Drikkevann** (pbl. § 11-11 nr.1-7) og **sikringszone nedslagsfelt drikkevann H110** (pbl § 11-8 a)
- 42.2. Bestemmelsene omfatter Trehjøringsvassdraget (Aurevann, Småvann og Byvann) med tilhørende nedbørsfelt
- 42.3. All ferdsel og tiltak (jf. pbl. § 1-6) som medfører fare for at drikkevannet blir forurenset er forbudt. Forbudet inkluderer, men er ikke begrenset til:
  - Bading (både mennesker og dyr)
  - Fisking er ikke tillatt i Aurevann
  - Ferdsel på vannet (båt, dykking, brettseiling)
  - Å slå leir eller raste (f.eks. sette opp telt, brenne bål)
  - Etterlate seg søppel
  - Ridning innenfor 50 meter fra vassdrag

*Utfyllende beskrivelse av hva som omfattes av forbudet finnes i planbeskrivelsen.*

- 42.4. Forbudet gjelder hele året, også når vannet er islagt.
- 42.5. Enkelte unntak kan gjelde fra forbudet hvis det er gitt særskilt tillatelse, eller der ferdsel skjer på offentlig vei eller adkomstveier.
- 42.6. Tiltak etter pbl. § 1-6 første ledd kan ikke settes i verk innenfor sikringssonen, og heller ikke nærmere vassdraget enn 100 meter fra strandlinjen.
- 42.7. Det gjøres oppmerksom på at forbud mot aktiviteter og ferdsel som kan medføre forurensning på drikkevann også følger av annet regelverk.

#### 43. Andre sikringssoner H190 (pbl § 11-8 b)

- 43.1. Innenfor sonen må det ikke gjennomføres tiltak som kan medføre skade på VEAS – tunnel og overføringsledninger.
- 43.2. Det tillates ikke brønnboring innenfor hensynssonen



43.3. Ved tiltak som omfatter arbeider i grunnen (sprengning, pigging o.l.) skal det dokumenteres at det ikke påføres skade på tunnel og overføringsledninger.

#### 44. Krav om felles planlegging H810 (pbl § 11-8 e)

44.1. Innenfor områder angitt som gjennomføringszone med krav om felles planlegging, skal det utarbeides en helhetlig plan for området før detaljregulering og gjennomføring av tiltak.

Arealformål innenfor område angitt med krav om felles plan – avklares i videre planarbeid.

44.2. Den helhetlige planen skal sikre:

- en hierarkisk oppbygging av gatestrukturen med en klar prioritering av trafikantgrupper i tråd med vedtatt transporthierarki
- gode offentlig tilgjengelig areal til lek/torg/park/møteplass
- Sammenhengende blågrønn struktur
- Alle transportfunksjonene til veiene

44.3. Den helhetlige planen skal bidra til at man når målene for transportmiddelfordeling i gjeldende zone jf. temakart for grønn mobilitet. Planen skal definere prinsipper/ krav til kantsoner; hvordan bygninger forholder seg til sine omgivelser og overganger mellom offentlige, halvprivate og private soner.

44.4. Det skal belyses hvordan områder kan aktiviseres ved midlertidig bruk (kunst, aktivitet, urbant landbruk mv).

44.5. Innenfor områdene kan det gjennomføres jordskifte for å fastsette verdier og kostnadsfordeling og fordele utbyggingsgrunn uavhengig av dagens eiendomsstruktur.

#### *Retningslinjer*

*Felles planlegging kan være områderegulering eventuelt annet plangrunnlag som sikrer samarbeid om planløsning og gjennomføring av felles utbygging. Som et minimum skal det lages et planprogram som avklarer videre planprosess.*

*Innenfor området kan kommunen kreve arkitektkonkurranse, parallelloppdrag eller tilsvarende for å belyse alternative løsninger for utbygging av området.*

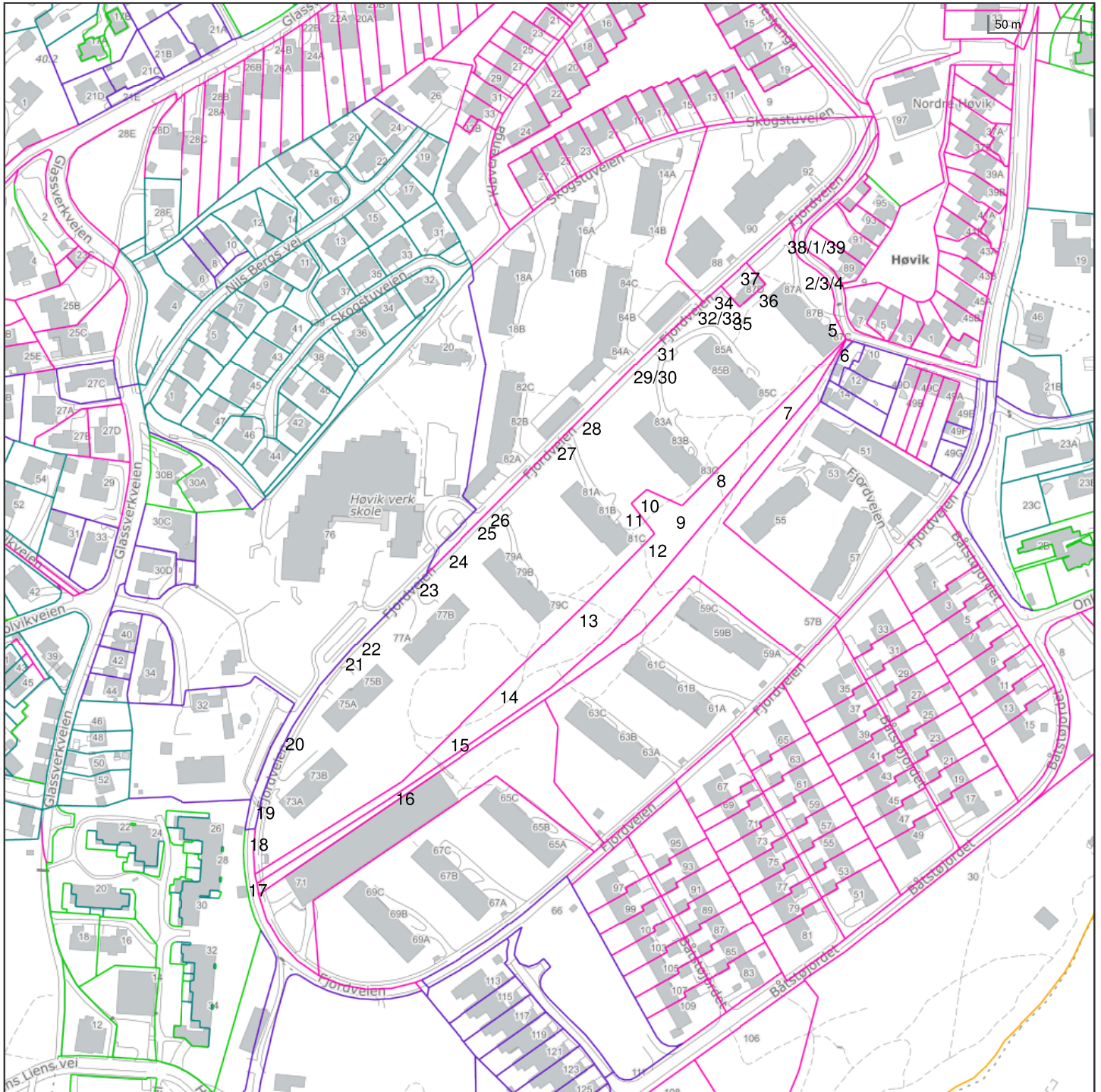
*Arkitektkonkurransen eller tilsvarende skal sikre et godt hovedgrep, god miljøkvalitet, miljøtekniske løsninger i utomhusarealer og bebyggelse og arkitektonisk utforming.*

For konkrete områder er det i tillegg angitt følgende føringer for videre planarbeid:

44.6. For næringsparkene Rud-Hauger og Grini skal det dokumenteres at området

- Ikke konkurrere med sentrumsområder
- Bidrar positivt til nullvekstmålet, hvor sambruk / deling av parkering og tilpasning til nytt handelsmønster (netthandel) vil være viktig del av vurderingen
- Utvikles med fokus på arealeffektivitet og samlokalisering
- Bidrar til en generell kvalitetsheving av området hvor omgivelseskvaliteter vektlegges, med fokus på å unngå at området blir en barriere og at det tilrettelegges for gode gang- og sykkelforbindelser som bidrar til å knytte omkringliggende områder sammen.

# Eiendomskart for eiendom 3201 - 11/720//112



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

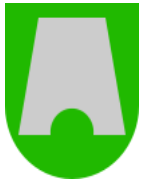
----- Eiendomsgrense - omtvistet	----- Eiendomsgrense - lite nøyaktig	● Grensepunkt - lite nøyaktig	⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig	● Grensepunkt - mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
- - - - - Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgrense - middels nøyaktig	● Grensepunkt - middels nøyaktig	⊙ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktfaste	----- Eiendomsgrense - nøyaktig	● Grensepunkt - nøyaktig	⊙ Grensepunkt - rør
- - - - - Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgrense - svært nøyaktig	● Grensepunkt - svært nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgrense - uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

## Areal og koordinater for eiendommen

Areal		28 850,90 m <sup>2</sup>		Arealmerknad			
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6640461,4	Øst	587871,79
Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6640773,74	588115,21	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,30	
2	6640760,29	588121,27	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	15,69	12,95
3	6640757,8	588125,38	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,81	
4	6640756,33	588127,81	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,84	
5	6640732,74	588137,91	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	27,40	22,13
6	6640718,84	588144,86	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	15,54	
7	6640686,78	588114,74	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	43,99	
8	6640648,53	588078,8	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	52,49	
9	6640625,21	588056,9	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	31,99	
10	6640633,54	588037,27	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	21,32	
11	6640625,81	588029,01	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,31	
12	6640609,55	588042,18	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	20,92	
13	6640570,2	588005,21	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	53,99	
14	6640526,82	587962,35	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	60,98	
15	6640499,81	587935,64	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	37,99	
16	6640470,12	587906,31	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	41,73	
17	6640417,47	587826,75	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	95,40	
18	6640442,55	587826,4	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	25,15	100,14
19	6640460,03	587829,77	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	17,83	100,72
20	6640498,46	587845,32	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	41,53	200,37
21	6640542,82	587877,38	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	54,90	200,29
22	6640551,79	587885,95	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,41	
23	6640584,59	587917,28	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	45,36	
24	6640600,61	587932,61	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	22,17	
25	6640616,86	587948,15	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	22,48	
26	6640624,19	587955,14	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,13	
27	6640661,24	587990,57	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	51,26	
28	6640675,54	588004,25	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	19,79	
29	6640701,56	588029,13	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	36,00	
30	6640706,76	588034,1	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,19	

31	6640717,39	588044,79	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	15,08	303,89
32	6640737,31	588065,85	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	28,99	
33	6640738,35	588066,94	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,51	
34	6640746,38	588075,44	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,69	
35	6640734,92	588086,01	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	15,59	
36	6640747,9	588100,05	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	19,12	
37	6640759,51	588089,31	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	15,82	
38	6640782,12	588113,23	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	32,91	
39	6640776,99	588115,79	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,73	





# Bærum kommune

**Adresse:** Postboks 700, 1304 Sandvika

**Telefon:** 67 50 40 50

Utskriftsdato: 10.06.2024

## Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

<b>Kommunenr.</b>	3201	<b>Gårdsnr.</b>	11	<b>Bruksnr.</b>	720	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	112
<b>Adresse</b>	Fjordveien 85B, 1363 HØVIK								

Ingen informasjon funnet for eiendommen.

### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

# BÆRUM KOMMUNE

Kommunegården, Arnold Haukelands plass 10, 1304 Sandvika

Org. nr: 974553686

Telefon: 67 50 40 50



## Megleropplysninger

Gnr:	<b>11</b>	Bnr:	<b>720</b>	Fnr:		Snr:	<b>112</b>
Adresse:	<b>Fjordveien 85B, 1363 HØVIK</b>						

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					
60/522	Blokk	<input type="checkbox"/>	Ferdigattest	<input type="checkbox"/>	Midl. brukstillatelse	<input checked="" type="checkbox"/>	Ingen
		<input type="checkbox"/>	Ferdigattest	<input type="checkbox"/>	Midl. brukstillatelse	<input type="checkbox"/>	Ingen
		<input type="checkbox"/>	Ferdigattest	<input type="checkbox"/>	Midl. brukstillatelse	<input type="checkbox"/>	Ingen
		<input type="checkbox"/>	Ferdigattest	<input type="checkbox"/>	Midl. brukstillatelse	<input type="checkbox"/>	Ingen

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

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

**Kommentar:**



**Skatteetaten**

Dato  
10.06.2024

**U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1**

Norkart AS  
Hoffsveien 4  
0275 Oslo

*Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.*

## **Bekreftelse på formuesverdi:**

**Kommune: 3201 BÆRUM**

Gnr 11                  Bnr 720                  Fnr 0                  Snr 112

### **Eiendommens adresse:**

Fjordveien 85B, 1363 HØVIK

### **Formuesverdi for inntektsåret 2022:**

Som primærbolig:   kr 1 521 378 Som sekundærbolig:   kr 5 781 237  
Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

---

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000



# Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 10.06.2024

## Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	11	Bruksnr.	720	Festenr.		Seksjonsnr.	112
Adresse	Fjordveien 85B, 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	289 745,39 kr
Feiing	14 790,00 kr
Renovasjon	311 905,10 kr
Vann	234 487,89 kr
<b>Sum</b>	<b>850 928,38 kr</b>

### Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
3A - Blokk og fellesløsninger - hentefrekvens 1	143 stk	4 338,59 kr	1/1	0 %	620 418,04 kr	0,00 kr
Vann etter areal	14260 m2	39,38 kr	1/1	0 %	561 487,50 kr	0,00 kr
Avløp etter areal	14260 m2	48,75 kr	1/1	0 %	695 175,00 kr	0,00 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	74 stk	105,00 kr	1/1	0 %	7 770,00 kr	0,00 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	143 stk	171,00 kr	1/1	0 %	24 453,00 kr	0,00 kr
				<b>Sum</b>	<b>1 909 303,54 kr</b>	<b>0,00 kr</b>

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

Alle beløp er inkl. mva.



**FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:**

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



## Informasjon om ferdigattest

### GENERELT

Ferdigattest markerer den formelle avslutningen av byggesaken og skal vise at arbeidet er utført i tråd med tillatelsen og regelverket. Hovedregel etter gammel og ny plan- og bygningslov (pbl) er at et bygg ikke skal tas i bruk før det foreligger ferdigattest alternativt midlertidig brukstillatelse.

Dersom det er gitt midlertidig brukstillatelse vil ikke manglende ferdigattest bety at det er ulovlig å bruke bygningen. Det betyr derimot at bygningen ikke er formelt fullt ut ferdigstilt.

Ferdigattest mangler i flere eldre byggetiltak:

Plan- og bygningsloven (pbl) ble gjort gjeldende for sentrale deler av kommunen ved kgl. resolusjon av 15. november 1912, og for hele kommunen først fra 25. januar 1951. Det innebærer at for store deler av kommunen var det ikke søknadsplikt frem til 1951. Dette er grunnen til at mange eldre bygninger ikke har midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

### SAKER INNSENDT FØR 1.1.1998

En ferdigattest utstedt for gamle saker gir absolutt ingen garanti for at bygget ikke har feil eller mangler. Det er også vanskelig og tidkrevende å verifisere om bygget er oppført i henhold til tillatelse og regelverket. Det ble derfor i siste lovendring, gitt en bestemmelse om at ferdigattest ikke skal utstedes i disse sakene. Det vil si at kommunen skal henlegge gamle saker som ikke er avsluttet med ferdigattest (FA) eller midlertidig brukstillatelse (MB) og avvise henvendelser om ferdigattest i slike saker. Meldingssaker : En del mindre tiltak som f.eks. garasjer, uthus og mindre tilbygg ble behandlet som meldingssaker. I disse sakene skulle det ikke gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

### SAKER INNSENDT ETTER 1.1.1998

Kommunen plikter etter søknad å utstede ferdigattest for disse sakene, med noen unntak, jfr. SAK10 (saksbehandlingsforskriften) § 8-1 1.ledd.

Kommunene skal utstede ferdigattest innen 3 uker, forutsatt at korrekt dokumentasjon er innsendt.

Dersom kommunene oversitter fristen kan bygget lovlig tas i bruk, men det betyr ikke at ferdigattest anses som gitt.

Kommunenes arbeid med utstedelse av ferdigattest i eldre saker gebyrbelegges når det er gått mer enn 5 år etter at bygget ble tatt i bruk.

En rammetillatelsen faller bort etter 3 år. Er arbeidet ikke igangsatt (og IG gitt der dette er påkrevd) innen fristen må det søkes på nytt etter dagens regelverk.

### For saker innsendt mellom 1.1.1998 og 30.6.2010:

Meldingssaker: skulle ikke ha MB/FA, se informasjon over.

Der midlertidig brukstillatelse foreligger: Det er her som regel kun mindre mangler. Det vil ofte være tilstrekkelig at eier/tiltakshaver erklærer at manglene er rettet og at tiltaket er utført i samsvar med regelverket.

Der midlertidig brukstillatelse mangler: Det må søkes om ferdigattest vedlagt kontrollerklæringer fra foretakene som hadde ansvarsrett for utførelsen og kontroll av utførelsen. Bruk av bygningen er da i utgangspunktet ulovlig og kommunen kan vurdere å følge opp som lovbrudd.

### For saker innsendt etter 1.7.2010:

Det skal søkes om ferdigattest alternativt midlertidig brukstillatelse i alle byggesaker. For mindre tiltak som kan forstås av tiltakshaver, er det tiltakshaver selv som søker om ferdigattest.

For tiltak med krav om ansvarlig foretak er det ansvarlig søker som skal søke om ferdigattest.

Ansvarlig søker skal innhente samsvarserklæringer og slutføre gjennomføringsplanen.

Gjennomføringsplanen skal vedlegges søknad om ferdigattest.

### Hva gjør jeg hvis firma ikke eksisterer og jeg vil ha ferdigattest?

Dersom ett eller flere foretak har gått konkurs, må nytt foretak erklære ansvar når det skal ta over.

Grensesnitt mellom tidligere og nytt foretak må beskrives, slik at det klart fremgår hvor det nye foretaket overtar ansvar. Revidert gjennomføringsplan må innsendes.

**Ferdigstillelse av ikke søknadspliktige tiltak**

Når en frittliggende bygning eller et tilbygg unntatt fra søknadsplikt er ferdigstilt skal informasjon om tiltaket og plasseringen meldes til kommunen. Foreløpig skal den digitale løsningen *Rett i kartet* brukes for slike tiltak i Bærum. På nettsiden [www.rettikartet.no/app/bygg](http://www.rettikartet.no/app/bygg) registrerer du selv tiltaket ved å klikke i kartet der bygningen er plassert.



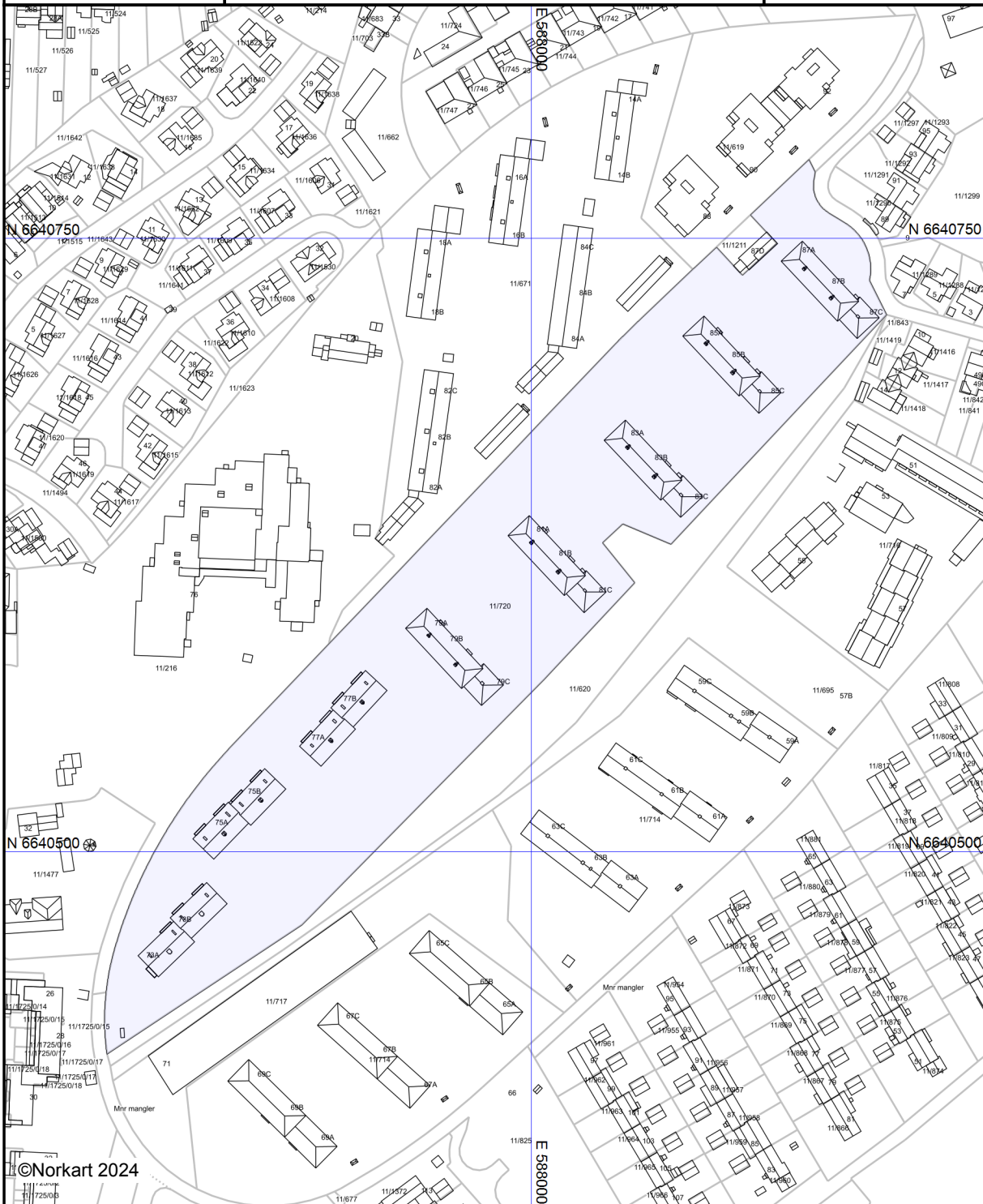
Bærum kommune

# Kommunedelplan

Eiendom: 11/720/0/112  
Adresse: Fjordveien 85B  
Utskriftsdato: 10.06.2024  
Målestokk: 1:2500



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

*Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*  
Planens begrensning



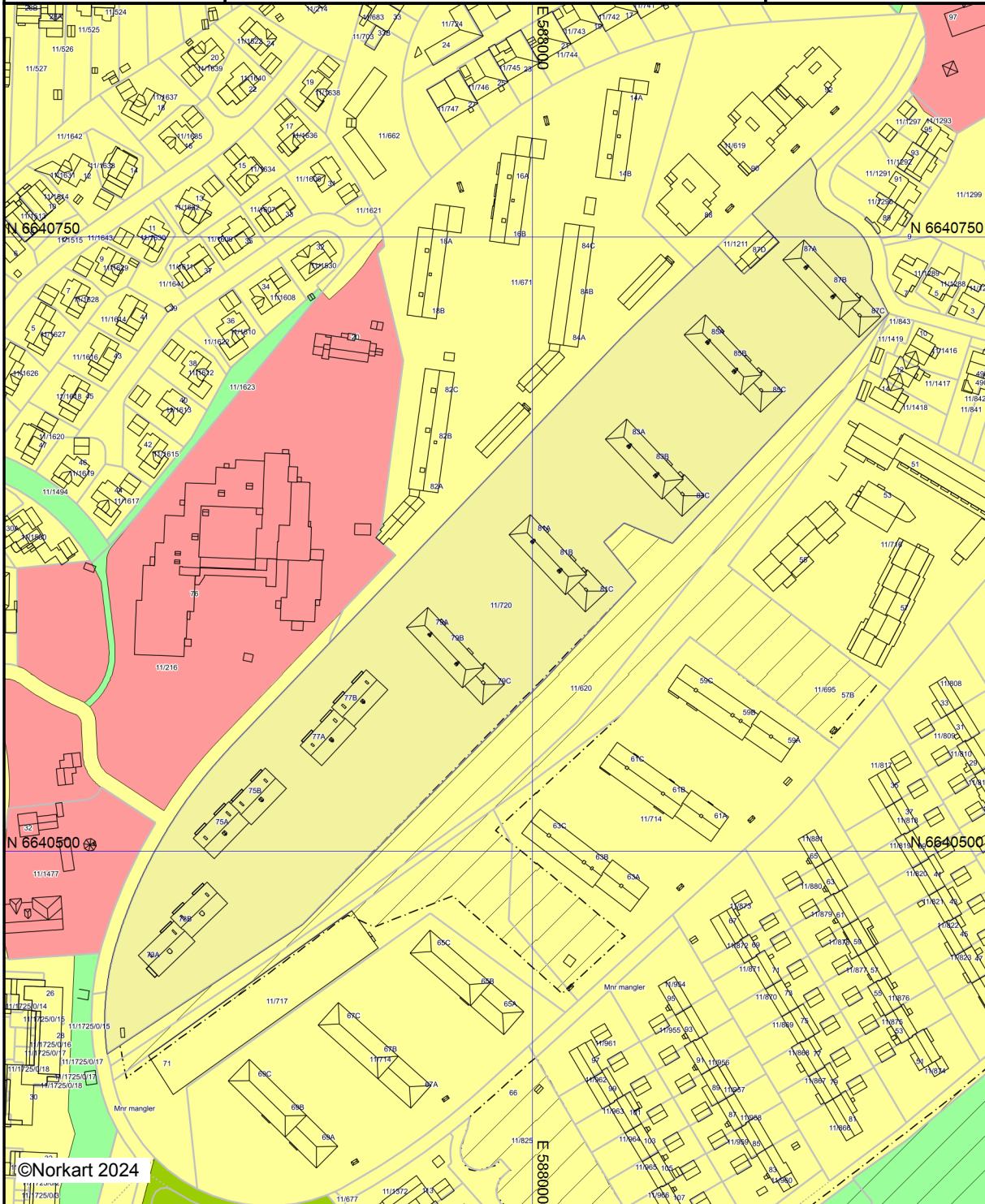
Bærum kommune

# Kommuneplankart

Eiendom: 11/720/0/112  
Adresse: Fjordveien 85B  
Utskriftsdato: 10.06.2024  
Målestokk: 1:2500



UTM-32

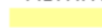
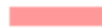



©Norkart 2024

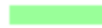
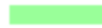
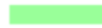
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet 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:*

-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Idrettsanlegg - nåværende



### *Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11*

-  Naturområde - nåværende
-  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-i*

-  Angitthensynsone - Hensyn grønnstruktur
-  Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø

### *Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL*

-  Angitthensyngrense
-  Forbudsgrense sjø

### *Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Kollektivtrase- nåværende

<b>Eiendom</b>	3201 11/720		
<b>Utskriftsdato</b>	10.06.2024	<b>Antall datasett</b>	6

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

## 0 Berørte datasett

Ingen datasett

## 6 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Kulturmiljøer - lokalt registrerte kulturmiljøer i Bærum kommune
- Kulturmiljøer - Kulturmiljøer
- Kulturmiljøer - lokalt registrerte kulturmiljøer i Bærum kommune
- Kulturminner - Fredete bygninger
- Kulturminner - Lokaltiteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner - SEFRAK



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

### Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	20.01.1976	Arealmerknader	
Oppdatert dato	25.05.2024	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	12/1920		

- Tinglyst     Del i samla fast eiendom     Grunnforurensning     Avtale/Vedtak om gr.erverv  
 Bestående     Under sammenslåing     Kulturminne  
 Klage er anmerket     Ikke fullført oppmålingsf.    Frist fullføring:   
 Har fester     Jordskifte er krevd     Mangel ved matrikkelføringskrav    Frist retting:

### Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2024		Tinglyst	11/720, 11/720/0/1, 11/720/0/2, 11/720/0/3, 11/720/0/4, 11/720/0/5, 11/720/0/6, 11/720/0/7, 11/720/0/8, 11/720/0/9, 11/720/0/10, 11/720/0/11, 11/720/0/12, 11/720/0/13, 11/720/0/14, 11/720/0/15, 11/720/0/16, 11/720/0/17, 11/720/0/18, 11/720/0/19, 11/720/0/20, 11/720/0/21, 11/720/0/22, 11/720/0/23, 11/720/0/24, 11/720/0/25, 11/720/0/26, 11/720/0/27, 11/720/0/28, 11/720/0/29, 11/720/0/30, 11/720/0/31, 11/720/0/32, 11/720/0/33, 11/720/0/34, 11/720/0/35, 11/720/0/36, 11/720/0/37, 11/720/0/38, 11/720/0/39, 11/720/0/40, 11/720/0/41, 11/720/0/42, 11/720/0/43, 11/720/0/44, 11/720/0/45, 11/720/0/46, 11/720/0/47, 11/720/0/48, 11/720/0/49, 11/720/0/50, 11/720/0/51, 11/720/0/52, 11/720/0/53, 11/720/0/54, 11/720/0/55, 11/720/0/56, 11/720/0/57, 11/720/0/58, 11/720/0/59, 11/720/0/60, 11/720/0/61, 11/720/0/62, 11/720/0/63, 11/720/0/64, 11/720/0/65, 11/720/0/66, 11/720/0/67, 11/720/0/68, 11/720/0/69, 11/720/0/70, 11/720/0/71, 11/720/0/72, 11/720/0/73, 11/720/0/74, 11/720/0/75, 11/720/0/76, 11/720/0/77, 11/720/0/78, 11/720/0/79, 11/720/0/80, 11/720/0/81, 11/720/0/82, 11/720/0/83, 11/720/0/84, 11/720/0/85, 11/720/0/86, 11/720/0/87, 11/720/0/88, 11/720/0/89, 11/720/0/90, 11/720/0/91, 11/720/0/92, 11/720/0/93, 11/720/0/94, 11/720/0/95, 11/720/0/96, 11/720/0/97, 11/720/0/98, 11/720/0/99, 11/720/0/100, 11/720/0/101, 11/720/0/102, 11/720/0/103, 11/720/0/104, 11/720/0/105, 11/720/0/106, 11/720/0/107, 11/720/0/108, 11/720/0/109, 11/720/0/110, 11/720/0/111, 11/720/0/112, 11/720/0/113, 11/720/0/114, 11/720/0/115, 11/720/0/116, 11/720/0/117, 11/720/0/118, 11/720/0/119, 11/720/0/120, 11/720/0/121, 11/720/0/122, 11/720/0/123, 11/720/0/124, 11/720/0/125, 11/720/0/126, 11/720/0/127, 11/720/0/128, 11/720/0/129, 11/720/0/130, 11/720/0/131, 11/720/0/132, 11/720/0/133, 11/720/0/134, 11/720/0/135, 11/720/0/136, 11/720/0/137, 11/720/0/138, 11/720/0/139, 11/720/0/140, 11/720/0/141, 11/720/0/142
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	11/720, 11/720/0/1, 11/720/0/2, 11/720/0/3, 11/720/0/4, 11/720/0/5, 11/720/0/6, 11/720/0/7, 11/720/0/8, 11/720/0/9, 11/720/0/10, 11/720/0/11, 11/720/0/12, 11/720/0/13, 11/720/0/14, 11/720/0/15, 11/720/0/16, 11/720/0/17, 11/720/0/18, 11/720/0/19, 11/720/0/20, 11/720/0/21, 11/720/0/22, 11/720/0/23, 11/720/0/24, 11/720/0/25, 11/720/0/26, 11/720/0/27, 11/720/0/28, 11/720/0/29, 11/720/0/30, 11/720/0/31, 11/720/0/32, 11/720/0/33, 11/720/0/34, 11/720/0/35, 11/720/0/36, 11/720/0/37, 11/720/0/38, 11/720/0/39, 11/720/0/40, 11/720/0/41, 11/720/0/42, 11/720/0/43, 11/720/0/44, 11/720/0/45,

11/720/0/46, 11/720/0/47, 11/720/0/48, 11/720/0/49,  
 11/720/0/50, 11/720/0/51, 11/720/0/52, 11/720/0/53,  
 11/720/0/54, 11/720/0/55, 11/720/0/56, 11/720/0/57,  
 11/720/0/58, 11/720/0/59, 11/720/0/60, 11/720/0/61,  
 11/720/0/62, 11/720/0/63, 11/720/0/64, 11/720/0/65,  
 11/720/0/66, 11/720/0/67, 11/720/0/68, 11/720/0/69,  
 11/720/0/70, 11/720/0/71, 11/720/0/72, 11/720/0/73,  
 11/720/0/74, 11/720/0/75, 11/720/0/76, 11/720/0/77,  
 11/720/0/78, 11/720/0/79, 11/720/0/80, 11/720/0/81,  
 11/720/0/82, 11/720/0/83, 11/720/0/84, 11/720/0/85,  
 11/720/0/86, 11/720/0/87, 11/720/0/88, 11/720/0/89,  
 11/720/0/90, 11/720/0/91, 11/720/0/92, 11/720/0/93,  
 11/720/0/94, 11/720/0/95, 11/720/0/96, 11/720/0/97,  
 11/720/0/98, 11/720/0/99, 11/720/0/100, 11/720/0/101,  
 11/720/0/102, 11/720/0/103, 11/720/0/104, 11/720/0/105,  
 11/720/0/106, 11/720/0/107, 11/720/0/108, 11/720/0/109,  
 11/720/0/110, 11/720/0/111, 11/720/0/112, 11/720/0/113,  
 11/720/0/114, 11/720/0/115, 11/720/0/116, 11/720/0/117,  
 11/720/0/118, 11/720/0/119, 11/720/0/120, 11/720/0/121,  
 11/720/0/122, 11/720/0/123, 11/720/0/124, 11/720/0/125,  
 11/720/0/126, 11/720/0/127, 11/720/0/128, 11/720/0/129,  
 11/720/0/130, 11/720/0/131, 11/720/0/132, 11/720/0/133,  
 11/720/0/134, 11/720/0/135, 11/720/0/136, 11/720/0/137,  
 11/720/0/138, 11/720/0/139, 11/720/0/140, 11/720/0/141,  
 11/720/0/142

Sammenslåing	25.06.2019	19/260	Tinglyst	0219-11/654 (-3424,7), 0219-11/655 (-3856,1), 0219-11/656
Sammenslåing	29.04.2019		25.06.2019	(-3641,9), 0219-11/657 (-3770,6), 0219-11/658 (-3428,6), 0219-11/721 (-3725,3), 0219-11/722 (-3813,2), 11/720 (25660,4), 11/720/0/1, 11/720/0/2, 11/720/0/3, 11/720/0/4, 11/720/0/5, 11/720/0/6, 11/720/0/7, 11/720/0/8, 11/720/0/9, 11/720/0/10, 11/720/0/11, 11/720/0/12, 11/720/0/13, 11/720/0/14, 11/720/0/15, 11/720/0/16, 11/720/0/17, 11/720/0/18, 11/720/0/19, 11/720/0/20, 11/720/0/21, 11/720/0/22, 11/720/0/23, 11/720/0/24, 11/720/0/25, 11/720/0/26, 11/720/0/27, 11/720/0/28, 11/720/0/29, 11/720/0/30, 11/720/0/31, 11/720/0/32, 11/720/0/33, 11/720/0/34, 11/720/0/35, 11/720/0/36, 11/720/0/37, 11/720/0/38, 11/720/0/39, 11/720/0/40, 11/720/0/41, 11/720/0/42, 11/720/0/43, 11/720/0/44, 11/720/0/45, 11/720/0/46, 11/720/0/47, 11/720/0/48, 11/720/0/49, 11/720/0/50, 11/720/0/51, 11/720/0/52, 11/720/0/53, 11/720/0/54, 11/720/0/55, 11/720/0/56, 11/720/0/57, 11/720/0/58, 11/720/0/59, 11/720/0/60, 11/720/0/61, 11/720/0/62, 11/720/0/63, 11/720/0/64, 11/720/0/65, 11/720/0/66, 11/720/0/67, 11/720/0/68, 11/720/0/69, 11/720/0/70, 11/720/0/71, 11/720/0/72, 11/720/0/73, 11/720/0/74, 11/720/0/75, 11/720/0/76, 11/720/0/77, 11/720/0/78, 11/720/0/79, 11/720/0/80, 11/720/0/81, 11/720/0/82, 11/720/0/83, 11/720/0/84, 11/720/0/85, 11/720/0/86, 11/720/0/87, 11/720/0/88, 11/720/0/89, 11/720/0/90, 11/720/0/91, 11/720/0/92, 11/720/0/93, 11/720/0/94, 11/720/0/95, 11/720/0/96, 11/720/0/97, 11/720/0/98, 11/720/0/99, 11/720/0/100, 11/720/0/101, 11/720/0/102, 11/720/0/103, 11/720/0/104, 11/720/0/105, 11/720/0/106, 11/720/0/107, 11/720/0/108, 11/720/0/109, 11/720/0/110, 11/720/0/111, 11/720/0/112, 11/720/0/113, 11/720/0/114, 11/720/0/115, 11/720/0/116, 11/720/0/117, 11/720/0/118, 11/720/0/119, 11/720/0/120, 11/720/0/121, 11/720/0/122, 11/720/0/123, 11/720/0/124, 11/720/0/125, 11/720/0/126, 11/720/0/127, 11/720/0/128, 11/720/0/129, 11/720/0/130, 11/720/0/131, 11/720/0/132, 11/720/0/133, 11/720/0/134, 11/720/0/135, 11/720/0/136, 11/720/0/137, 11/720/0/138, 11/720/0/139, 11/720/0/140, 11/720/0/141, 11/720/0/142

### Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
FLAATEN SANDRA K MONTERA F160785*****	Fester (F) 1/1	Fjordveien 85B 1363 1363 HØVIK	Bosatt (B)
HØVIK SAMEIE S975489434	Hjemmelshaver (H) 1/1	c/o Tandem AS, BP 475 1363 1363 HØVIK	

### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Fjordveien 85B	H0102	11/720/0/112	73	3	1	1	Kjøkken

### Adresse

**Vegadresse: Fjordveien 85 B**

**Adressetilleggsnavn:**

Poststed	1363 HØVIK	Kirkesogn	01060101 Høvik
Grunnkrets	1009 Høvik 09	Tettsted	801 Oslo
Valgkrets	9 Høvik Verk		

### Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	6688780		Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142)	Tatt i bruk (TB)	01.01.1963

**1: Bygning 6688780: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142), Tatt i bruk 01.01.1963**

### Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	2108
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	2108
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	19

### Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	26.08.1960	26.08.1960
Tatt i bruk	01.01.1963	01.01.1963

### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Fjordveien 85B	H0102	11/720/0/112	73	3	1	1	Kjøkken

### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H04	4	355	0	355	0	0	0
H03	4	355	0	355	0	0	0
H02	5	465	0	465	0	0	0
H01	5	465	0	465	0	0	0
U01	1	468	0	468	0	0	0

### Seksjonert eiendom: Grunneiendom 11/720

Bruksnavn		Beregnet areal	28850.9
Etablert dato	21.09.1962	Historisk oppgitt areal	3193
Oppdatert dato	25.05.2024	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Bruk av grunn	()	Antall teiger	1
Arealmerknader			

- Tinglyst     Del i samla fast eiendom     Grunnforurensning     Avtale/Vedtak om gr.erverv  
 Bestående     Under sammenslåing     Kulturminne  
 Seksjonert     Klage er anmerket     Ikke fullført oppmålingsf.    Frist fullføring:   
 Har fester     Jordskifte er krevd     Mangel ved matrikkelføringskrav    Frist retting:

#### Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6640461.4	587871.79	0	Ja	28850.9	



Eiendom	3201 11/720		
Utskriftsdato	10.06.2024	Antall datasett	94

**VIKTIG:** Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

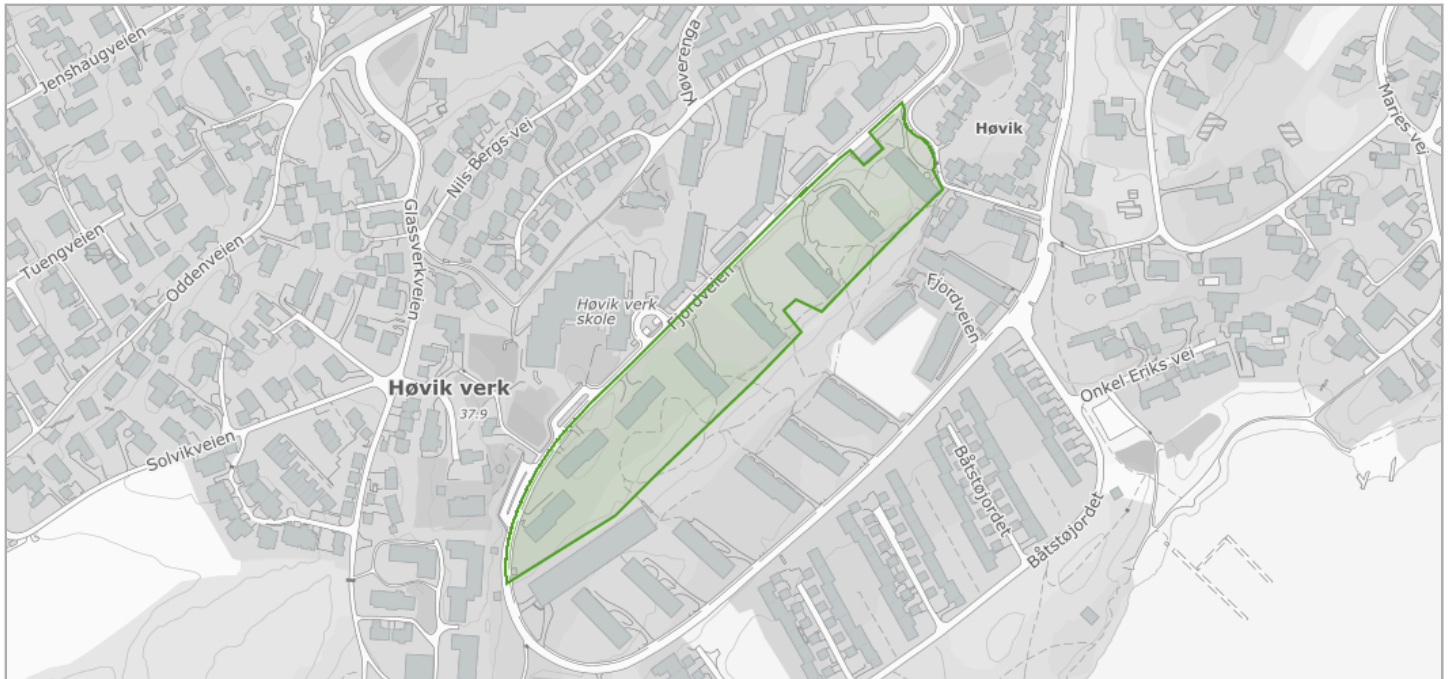
#### 14 Berørte datasett

- ❗ FKB Tiltak
- ❗ Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder
- ❗ Marin grense
- ❗ Naturtyper i Norge - landskap
- ❗ Radon
- ❗ Tettsteder
- ❗ Veg senterlinje Elveg 2.0
- ❗ FKB-AR5
- ❗ Løsmasser N50/N250
- ❗ Mulighet for marin leire
- ❗ Naturtyper NiN etter Miljødirektoratets instruks
- ❗ Strategisk støykartlegging veg
- ❗ Trafikkmengde
- ❗ Verneplan for vassdrag

#### 80 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ✔ 100-meter belte kyst
- ✔ Akvakulturlokaliteter
- ✔ Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- ✔ Byggeforbudssoner kraftledninger
- ✔ Dyrkbar jord
- ✔ FKB-arealbruk
- ✔ Flom - aktsomhetsområder
- ✔ Foreslåtte naturvernområder
- ✔ Grunnvannsborehull
- ✔ Gyteområder
- ✔ Hoved- og biled, arealavgrensning
- ✔ Jord- og flomskred, aktsomhetsområder
- ✔ Korallrev
- ✔ Kulturlandskap - verdifulle
- ✔ Kulturminner - Fredete bygninger
- ✔ Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- ✔ Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer
- ✔ Låssettingsplasser
- ✔ Marine Naturtyper - DN håndbok 19
- ✔ Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller
- ✔ Naturvernområder
- ✔ Reindrift ekspropriasjon reinekspriasjonsområde
- ✔ Reindrift høstbeite årstidbeite
- ✔ Reindrift konvensjonsområde reinkonvensjonsområde
- ✔ Reindrift Reinavtaleområde
- ✔ Reindrift reinbeiteområde
- ✔ Reindrift reinkonsesjonsområde
- ✔ Reindrift siidaområde
- ✔ Reindrift trekklei
- ✔ Reindrift vinterbeite årstidbeite
- ✔ Skredhendelser
- ✔ Statlig sikra friluftslivsområder
- ✔ Store fjellskred
- ✔ Støykartlegging veg etter T-1442
- ✔ Støysoner for BaneNORs jernbanenett
- ✔ Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt etter T-1442
- ✔ Trafikkulykker
- ✔ Utvalgte naturtyper
- ✔ Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
- ✔ Villreinområder
- ✔ Aktsomhetskart for snøskred
- ✔ Ankringsområder
- ✔ Bergrettigheter
- ✔ Dybdeedata
- ✔ Fiskeplasser redskap
- ✔ FKB-bane
- ✔ Flomsoner
- ✔ Forurenset grunn
- ✔ Grus og pukk
- ✔ Hoved- og biled
- ✔ Inngrepsfrie naturområder
- ✔ Jordsmonn - Jordkvalitet
- ✔ Kulturlandskap - utvalgte
- ✔ Kulturminner - Brannsmitteområder
- ✔ Kulturminner - Kulturmiljøer
- ✔ Kulturminner - SEFRAK
- ✔ Kvikkleire
- ✔ Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
- ✔ Markagrensa
- ✔ Naturtyper - DN-håndbok 13
- ✔ Reindrift beitehage
- ✔ Reindrift flyttlei
- ✔ Reindrift høstvinterbeite årstidbeite
- ✔ Reindrift oppsamlingsområde
- ✔ Reindrift reinbeitedistrikt
- ✔ Reindrift reindrifsanlegg
- ✔ Reindrift reinrestriksjonsområde
- ✔ Reindrift sommerbeite årstidsbeite
- ✔ Reindrift vårbeite årstidbeite
- ✔ Skredfaresoner
- ✔ Statens vegvesens kvikkleiredata
- ✔ Steinsprang - aktsomhetsområder
- ✔ Stormflo
- ✔ Støysoner Avinors lufthavner
- ✔ Støysoner for Forsvarets flyplasser
- ✔ Tilgjengelighet
- ✔ Turrutebasen
- ✔ Vannforekomster
- ✔ Vernskog
- ✔ Vindkraft

Kilde	Geovekst	Versjon	05.12.2023
-------	----------	---------	------------



### Om datasettet

FKB-Tiltak skal inneholde informasjon om områder der det skjer utbygging som fanges opp gjennom saksbehandling i kommunen eller andre offentlige myndigheter.

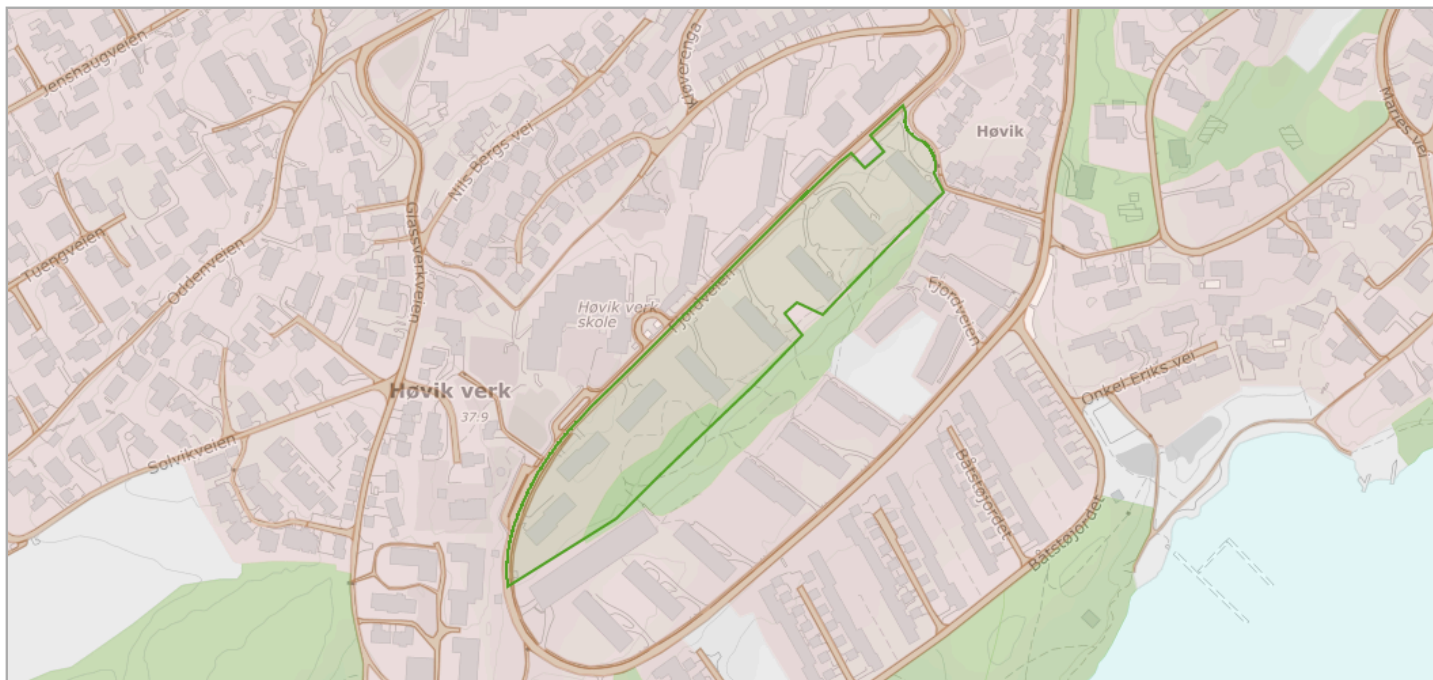
### Tegnforklaring

	BygningTiltak
	Pbl tiltak
	Pbl tiltak

### Objekter

Objekttype	Behandlingsstatus	Saksreferanse	Bygningsnummer	Tiltakstype	Antall
AndreTiltak	godkjent	-	-	-	2

Kilde	Geovekst	Versjon	05.12.2023
-------	----------	---------	------------



### Om datasettet

FKB-AR5 beskriver Norges arealressurser i målestokk 1:5 000. AR5 vil danne grunnlag for videre ajourhold av detaljert arealressursinformasjon. AR5 er et flatedekkende datasett som er velegnet for analyseformål og kartframstillinger.

### Tegnforklaring

<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #f8d7da; border: 1px solid #c6c8ca;"></span> Bebyggelse
<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #d4edda; border: 1px solid #c3e6cb;"></span> Skog
<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #e2e3e5; border: 1px solid #d6d8db;"></span> Åpen fastmark
<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #e0f2f1; border: 1px solid #d6e0e3;"></span> Hav
<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #fff3cd; border: 1px solid #ffee58;"></span> Samferdsel

### Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag	Antall
Samferdsel	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	2
Skog	Jorddekt	Impediment	Barskog	1
Bebyggd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	1

## Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	09.06.2024
-------	-------------------	---------	------------



### Om datasettet

Datasettet viser områder som er kartlagt og verdsatt etter metodikken i Miljødirektoratets Veileder M98-2013 (Tidligere DN håndbok 25 – 2004 Kartlegging og verdsetting av friluftslivsområder). Formålet med datasettet er å gi en oversikt over områder som er viktige for allmennhetens friluftsliv, og at det skal være lett å redegjøre for hvilke vurderinger og kriterier som er lagt til grunn for arbeidet og det ferdige produktet.

### Tegnforklaring

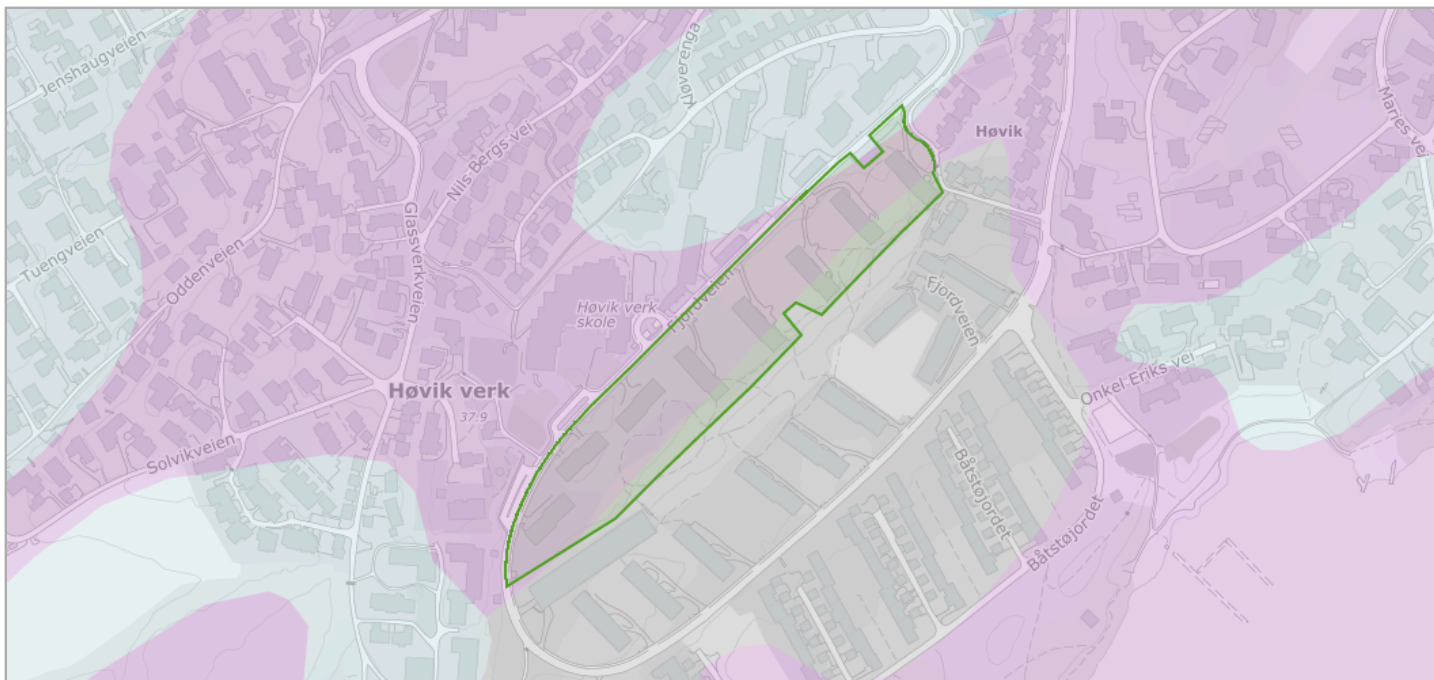
Kartlagte friluftslivsområder
■ Svært viktig friluftslivsområde
■ Viktig friluftslivsområde

### Objekter

Navn	Fritype	Friverdi	Faktaark
Fjordveiskogen	grønnKorridor	viktigFriluftslivsområde	<a href="http://faktaark.naturbase.no/?id=FK00015105">Faktaark (pdf)</a> ( <a href="http://faktaark.naturbase.no/?id=FK00015105">http://faktaark.naturbase.no/?id=FK00015105</a> )



Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	12.03.2024
-------	--------------------------------	---------	------------



**Om datasettet**

Datagrunnlaget for tema jordarter er basert på innholdet i kvartærgeologiske kart (løsmassekart), som foreligger analogt i flere målestokker (hovedsaklig M 1:50.000). Kartene er konvertert til digital form ved hjelp av skanning og vektorisering. I første omgang er kun flatene og formelementer (linjer) etablert som digitale datasett. Senere vil også punktinformasjonen bli tilgjengelig. Temakoder og egenskaper følger i hovedsak SOSI-standard, versjon 4.0. I egenskapstabellen til kartet er det gitt opplysninger om jordartstype, og med utgangspunkt i jordartenes egenskaper er det utviklet avledede tema. Dette kan være infiltrasjonsegenskaper og grunnvannspotensiale. Forholdene ligger også til rette for senere å utvikle tema av interesse for avfallsdeponering, grunnforhold og telefare. De avleda temaene må ikke oppfattes som absolutte, men er kun retningsgivende. Lokale forhold og variasjoner vil kunne medvirke til at avledningen burde være annerledes enn oppgitt. Lokale undersøkelser anbefales derfor før tiltak basert på avledningen settes i verk.

**Tegnforklaring**

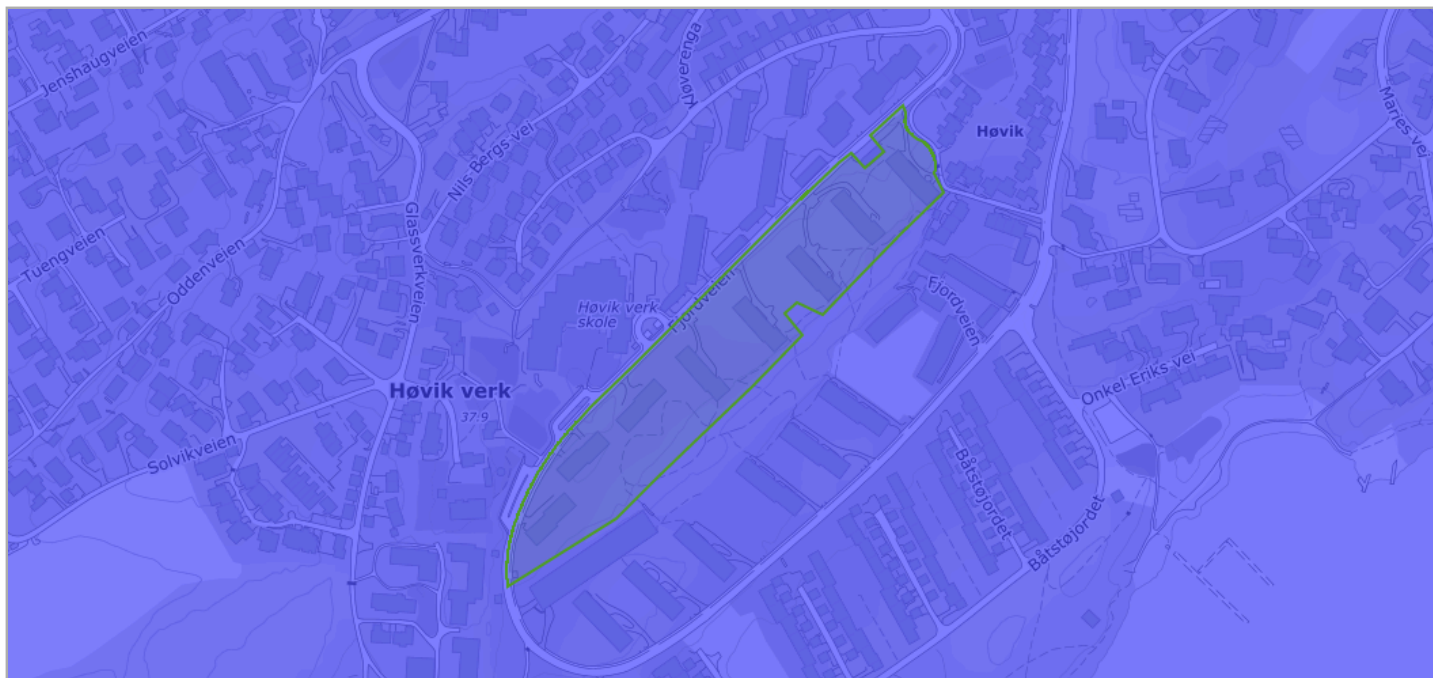
Løsmasser N50/N250	
<span style="color: #00AEEF;">■</span>	Hav og fjordavsetning, tykt dekke
<span style="color: #90D2D9;">■</span>	Hav og fjordavsetning, tynt dekke
<span style="color: #E0B0FF;">■</span>	Forvittringsmateriale
<span style="color: #C0C0C0;">■</span>	Fyllmasse

**Objekter**

Løsmasstype	Infiltrasjonsegenskap	Grunnvann
Fyllmasse (antropogent materiale)	Ikke klassifisert	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene
Forvittringsmateriale, ikke inndelt etter mektighet	Lite egnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene
Hav- og fjordavsetning og strandavsetning, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen	Lite egnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene

## Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	08.06.2024
-------	--------------------------------	---------	------------



### Om datasettet

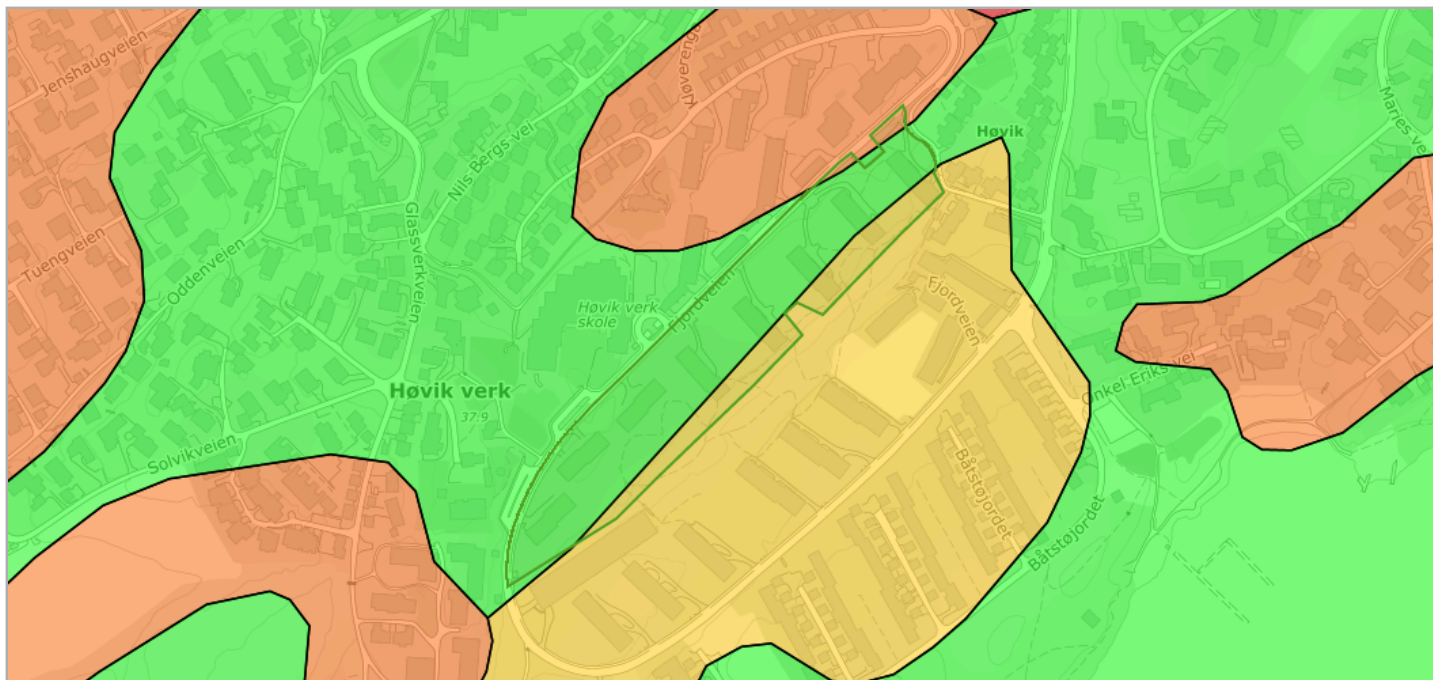
Marin grense angir det høyeste nivået som havet nådde etter siste istid. Marin grense angir dermed det høyest mulige nivået for marine sedimenter (hav- og fjordavsetninger) som er hevet til tørt land. Dataene består av punktregistreringer, linjer samt polygoner. Linjer og polygoner er modellert fra punktene og en 10 m høydemodell.

### Tegnforklaring

- Marin grense flate
- Marin grense flate

## Mulighet for marin leire

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	08.06.2024
-------	--------------------------------	---------	------------



### Om datasettet

Mulighet for marin leire er basert på løsmassekart i ulike målestokk og datasett for marin grense. Løsmassetyper under marin grense er klassifisert etter muligheten for å finne marin leire og kan grovt sett inndeles i seks klasser. Karttjenesten 'Mulighet for marin leire' er opprettet som en hjelp til å lese et kvartærgeologisk kart. Datasettet kan brukes til overordnet "screening" av store områder mht mulig forekomst av marin leire. Andre type data kan bidra til å verifisere om hvorvidt marin leire er tilstede eller ikke, for eksempel grunnboringsdata.

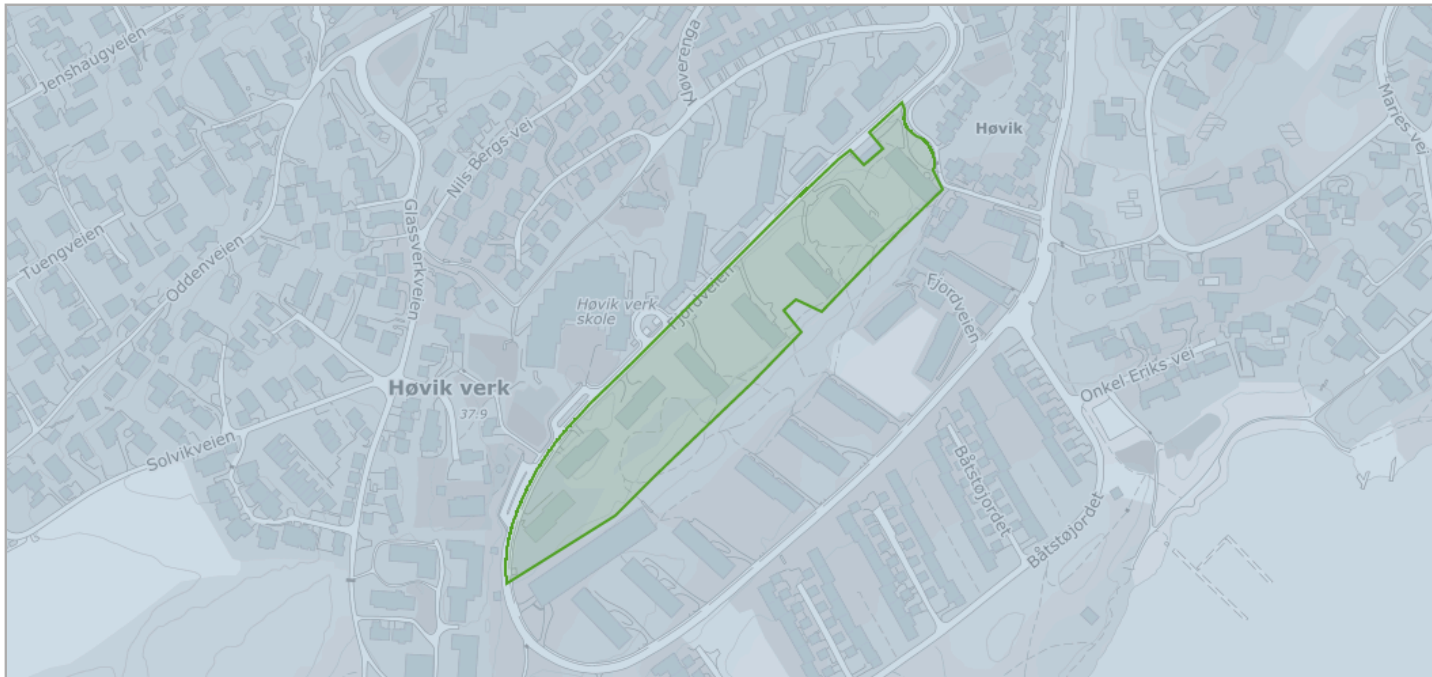
### Tegnforklaring

Mulighet for marin leire
Svært stor
Svært stor, men usammenhengende eller tynt
Stor
Stort sett fraværende

### Objekter

Mulig marin leire	Løsmasstype
stor	Fyllmasse (antropogent materiale)
stortSettFraværende	Forvittringsmateriale, ikke inndelt etter mektighet
sværtStorMenUsammenhengendeEllerTynt	Hav- og fjordavsetning og strandavsetning, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	08.06.2024
-------	----------------	---------	------------



**Om datasettet**

NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)». Kartleggingsmetodikken er utviklet for Nordland fylke, og standarden er utviklet etter et pilotprosjekt i Nordland fylke. Systemet inneholder standardisert metodikk for avgrensning og typeinndeling av landskap. Landskapsnivået i NiN er tilpasset kartlegging i målestokk 1:50 000. Landskapstypeinndelingen i NiN omfatter alle landskap fra naturlandskap, via jordbrukslandskap til bylandskapet. På grunnlag av digitale terrengformanalyser er det laget standardiserte kriterier for inndeling i hovedtyper og grupper av hovedtyper, som fanger opp variasjonen i landskapet på grov skala. Videre er det utarbeidet en typeinndeling for å adressere landskapsvariasjon i finere skala basert på variasjon i landskapets innhold og egenskaper. Variasjon i landskapet langs ti gradienter danner grunnlag for denne inndelingen.

**Tegnforklaring**

 Kyst - slettelandskap
 Kyst - slettelandskap

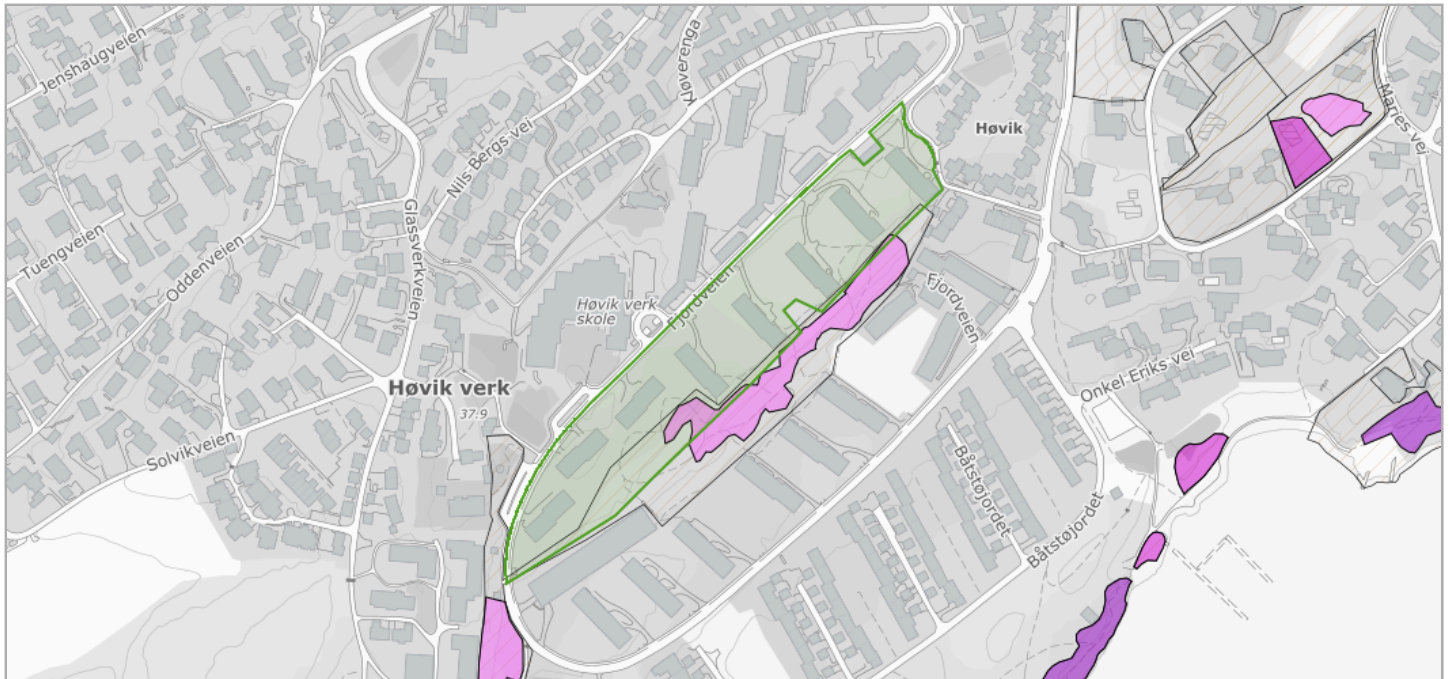
**Objekter**

Objekttype	Kode	Landskapstype
kyst_slettelandskap	LA-TI-K-S	Skjermet indre slakt til småkupert kystslettelandskap med tett bebyggelse



## Naturtyper NiN etter Miljødirektoratets instruks

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	09.06.2024
-------	-------------------	---------	------------



### Dekningsområde

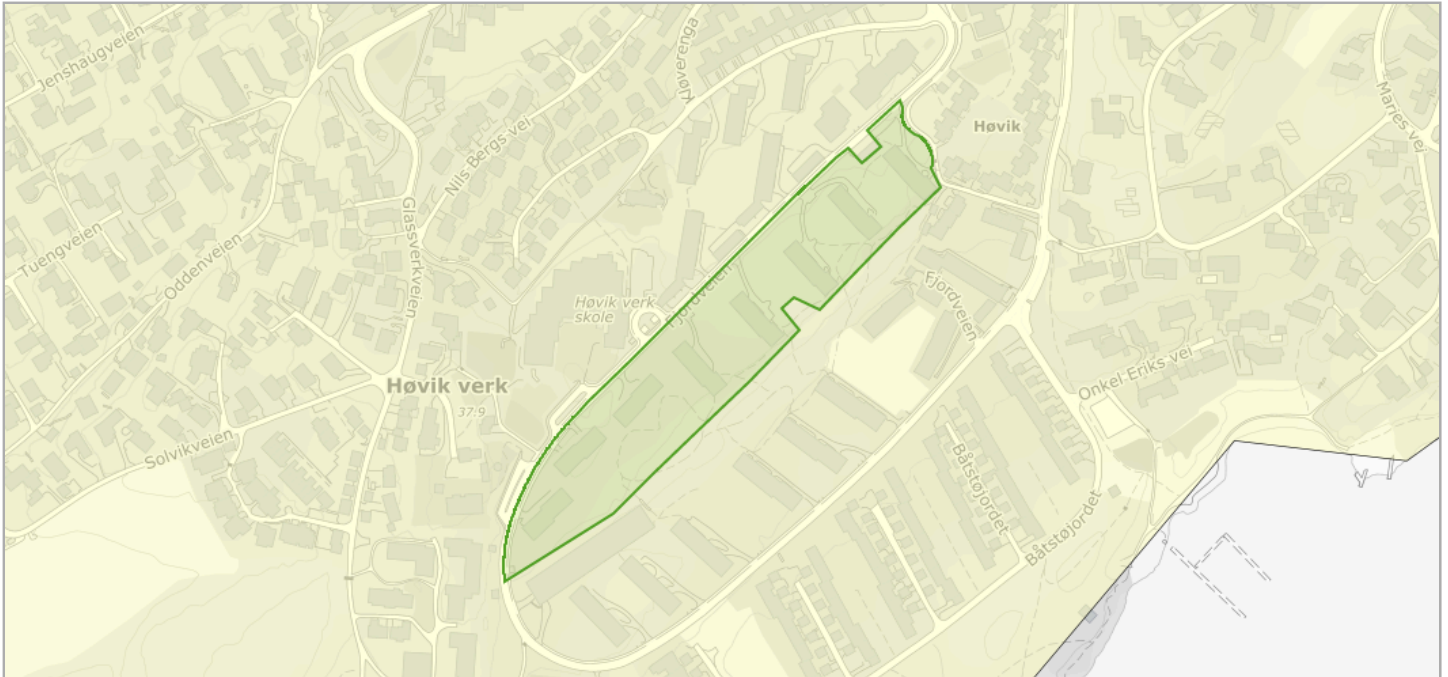
Navn	Kartlegger	År
Høvik - Fjordveien	COWI AS	2021

### Naturtyper

Objekttype	Naturtype	Tilstand	Usikkerhet	Link
Lav lokalitetskvalitet	Lågurtfuruskog	dårlig	Nei	<a href="https://nin-faktaark.miljodirektoratet.no/naturtyper?id=NINFP2110021322">Link (https://nin-faktaark.miljodirektoratet.no/naturtyper?id=NINFP2110021322)</a>

## Radon

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.06.2020
-------	--------------------------------	---------	------------



### Om datasettet

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m<sup>3</sup>, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m<sup>3</sup>, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

### Tegnforklaring

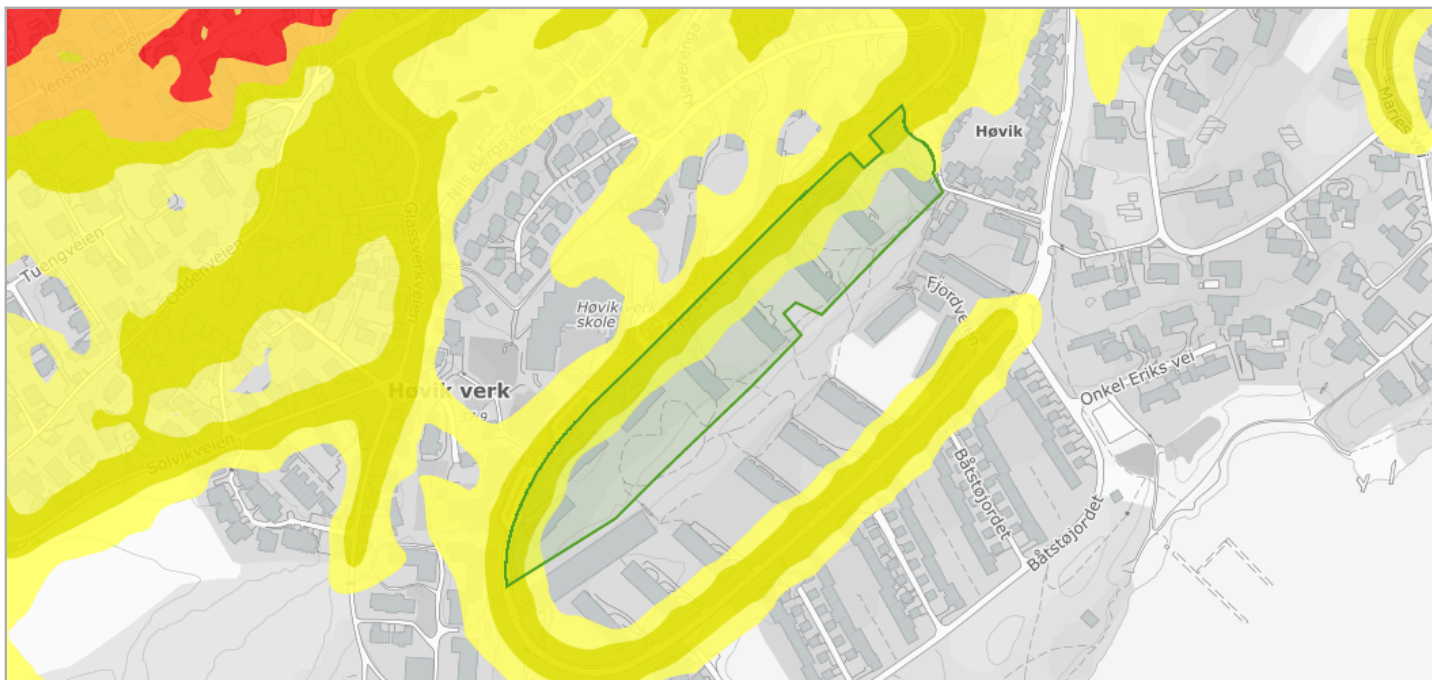
Radon aktsomhetsområde
Moderat til lav

### Objekter

Aktsomhetsgrad
Moderat til lav

## Strategisk støykartlegging veg

Kilde	Statens vegvesen	Versjon	30.05.2024
-------	------------------	---------	------------



### Om datasettet

De strategiske støykartene viser støysituasjonen fra vegtrafikk ved årsskiftet 2016/2017 for de største byområdene i landet og i tillegg langs de riks- og fylkesveger der det passerer mer enn 8200 kjøretøy per døgn. Denne støykartleggingen gjøres for eksisterende veg etter krav i forurensingsforskriften §5 og inngår i en større kartlegging i Europa. Byområdene som inngår i kartleggingen er: • Oslo, med nabokommunene Asker, Bærum, Skedsmo, Lørenskog og Rælingen • Bergen • Stavanger, med nabokommunene Sandnes, Randaberg og Sola • Trondheim • Fredrikstad og Sarpsborg Datasettet oppdateres ikke, men produseres på nytt hvert 5 år.

### Tegnforklaring

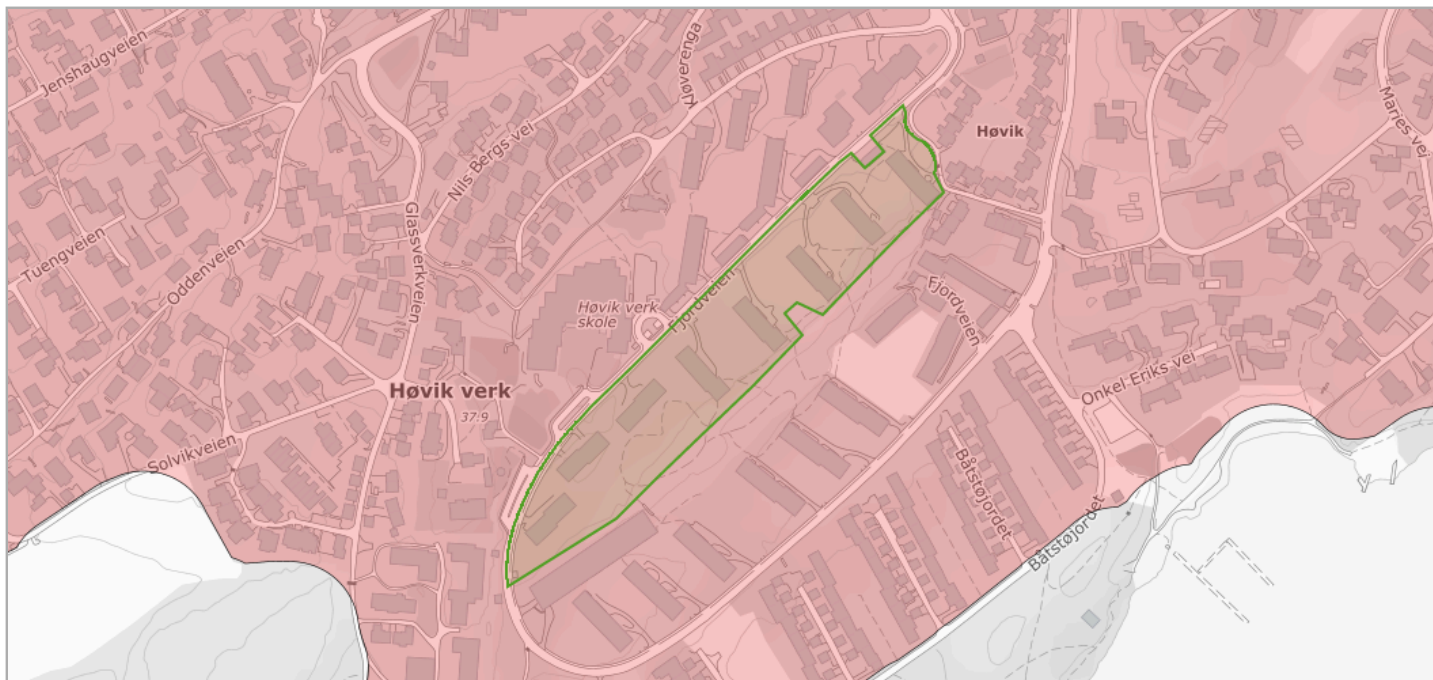
Strategisk støykartlegging
70
65
60
55
50

### Objekter

Støyintervall	Antall
50	3
55	3

## Tettsteder

Kilde	Statistisk sentralbyrå	Versjon	08.06.2024
-------	------------------------	---------	------------



### Om datasettet

Tettsteder er geografiske områder som har en dynamisk avgrensning, og antall tettsteder og deres yttergrenser vil endre seg over tid avhengig av byggeaktivitet og befolkningsutvikling.

Et tettsted er en hussamling med minst 200 bosatte og der avstanden mellom husene normalt ikke skal overstige 50 meter. Les mer om tettsted og fullstendig definisjon her: <http://www.ssb.no/bef tett>.

### Tegnforklaring

Tettsteder
Tettsteder

### Objekter

Tettstednr	Navn	Innbyggere	Areal
0801	Oslo	1082575	276.2508536031778



## Trafikkmengde

Kilde	Statens vegvesen	Versjon	09.06.2024
-------	------------------	---------	------------



### Om datasettet

Gir informasjon om representativ trafikkmengde for en trafikkestrekning. Datasettet er hentet fra Nasjonal vegdatabank, og inneholder data for Europa-, Riks- og Fylkesveg. Følgende egenskapsdata følger med datasettet:..ÅDT\_total..ÅDT\_andel\_lange\_kjøretøy..År\_gjelder\_for..ÅDT\_start..ÅDT\_slutt- Vegnett som er oppdatert etter ÅDT-beregningene, vil kunne mangle trafikkmengde tall.- De tre nordligste fylkene er ikke helt ferdig med beregningene, for mer oppdaterte data ta kontakt med trafikldata@vegvesen.no.

### Tegnforklaring

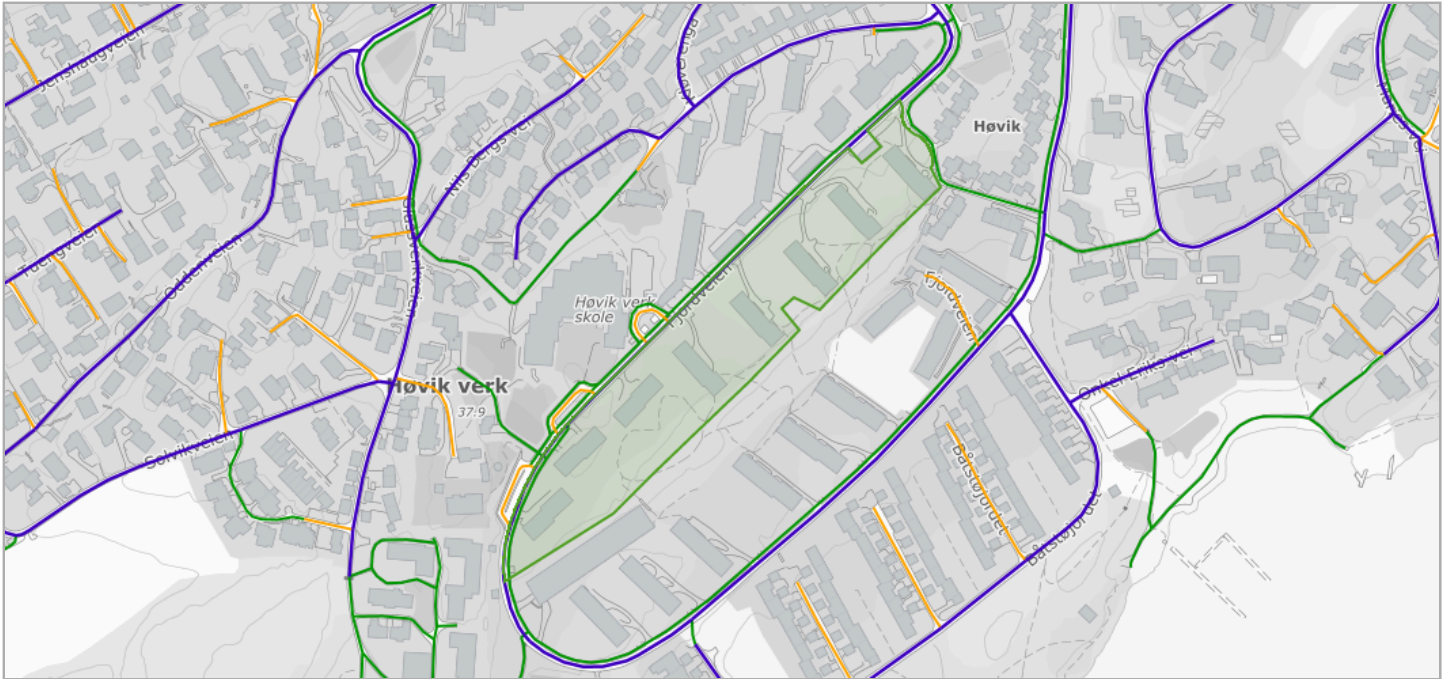
Årsdøgntrafikk
ÅDT 300-500
ÅDT 500-1500
ÅDT 5000-10000
Påskrift

### Objekter

År	Årsdøgntrafikk
2021	1060

## Veg senterlinje Elveg 2.0

Kilde	Kartverket	Versjon	03.06.2023
-------	------------	---------	------------



### Om datasettet

Elveg 2.0 er et vegnettsdatasett som omfatter alle kjørbare veger som er lengre enn 50 meter, eller del av et nettverk, samt gang- og sykkelveger og sykkelveger representert som veglenkegeometri. Fortau, gangveger og gangfelt som tidligere fantes i FKB-TraktorvegSti, skal også bli en del av Elveg 2.0, disse blir lagt til i løpet av 2021. I tillegg inneholder datasettet adresseinformasjon (som gir mulighet for kobling til matrikkelen og andre registre), fartsgrenser, trafikkreguleringer, trafikkrestriksjoner og vegklasser, alle representert som lineært refererte objekter. Veglenkens attributter er tematisert etter typeveg, vegkategori og vegfase. Lineært refererte objekter er enkeltstående objekter med lineære referanser til veglenken. Elveg 2.0 er en eksport fra Nasjonal vegdatabank (NVDB) og ajourholdes av Statens vegvesen og Kartverket. Dette er et nytt produkt, så ikke nøl med å ta kontakt hvis det er spørsmål rundt Elveg 2.0. Datasettet egner seg godt til bilnavigasjon, transportplanlegging, transportoptimalisering, ruteplanlegging, samfunnsplanlegging, adressering, vedlikehold og drift og kartfremstilling i både stor og liten målestokk.

### Tegnforklaring

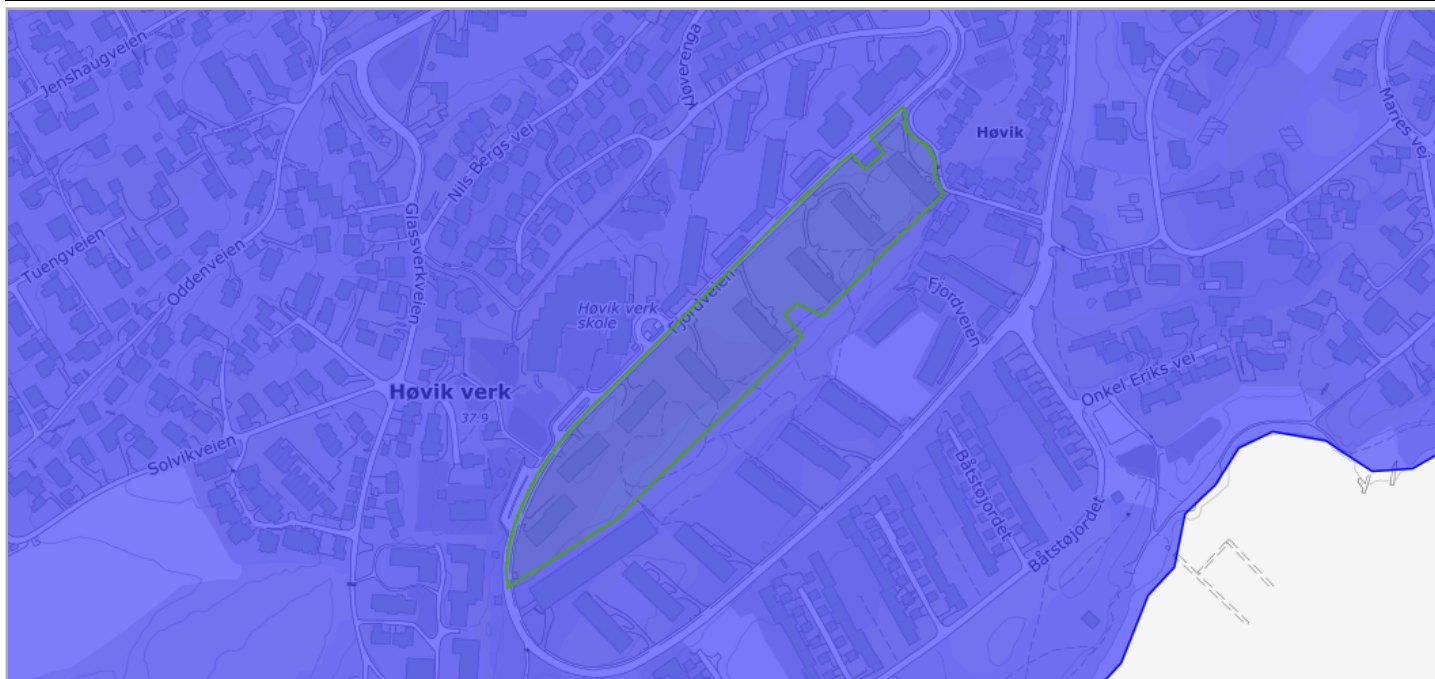
	Kommunalveg
	Privatveg
	Gang - og sykkelveg
	Annet gangareal

### Objekter

Objekttype	Vegkategori	Vegnummer	Antall
veglenke	K	1668	17
veglenke	P	1668	7
veglenke	-	-	3
veglenke	P	92660	2

## Verneplan for vassdrag

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	08.06.2024
-------	---------------------------------------	---------	------------



### Om datasettet

Stortinget vedtok Verneplan for vassdrag i flere etapper. Verneplanen omfatter ulike vassdrag som til sammen skal utgjøre et representativt utsnitt av Norges vassdragsnatur. Hensikten med verneplanen er å sikre helhetlige nedbørfelt med sin dynamikk og variasjon fra fjell til fjord. Vernet gjelder først og fremst mot kraftutbygging, men verneverdiene skal også tas hensyn til ved andre inngrep.

### Tegnforklaring

Verneplan for vassdrag
■ Verneplan for vassdrag

### Objekter

Navn
Oslomarkvassdragene



# Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 10.06.2024

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	11	Bruksnr.	720	Festenr.		Seksjonsnr.	112
Adresse	Fjordveien 85B, 1363 HØVIK								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

### Plantyper med treff

Kommuneplaner

Reguleringsplaner

### Plantyper uten treff

Kommuneplaner under arbeid

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner bunn

Bebyggelsesplaner

Bebyggelsesplaner under bakken

Kommunedelplaner

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Bebyggelsesplaner over bakken

Midlertidige forbud

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	202101 ( <a href="https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&amp;kommunennummer=3201&amp;planidentifikasjon=202101">https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&amp;kommunennummer=3201&amp;planidentifikasjon=202101</a> )
<b>Navn</b>	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	21.06.2023
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf">https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 28 851 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Boligbebyggelse, Nåværende
	<b>Delareal</b> 96 m <sup>2</sup> <b>KPAngittHensyn</b> Hensyn grønnstruktur <b>KPHensynsonenavn</b> H540

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	1958009 ( <a href="https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&amp;kommunennummer=3201&amp;planidentifikasjon=1958009">https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&amp;kommunennummer=3201&amp;planidentifikasjon=1958009</a> )
-----------	---



<b>Navn</b>	HØVIK GÅRD
<b>Plantype</b>	Eldre reguleringsplan
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	11.05.1960
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8725/1958009.pdf">https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8725/1958009.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 26 355 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Blokkbebyggelse
	<b>Delareal</b> 2 496 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Kjørevei



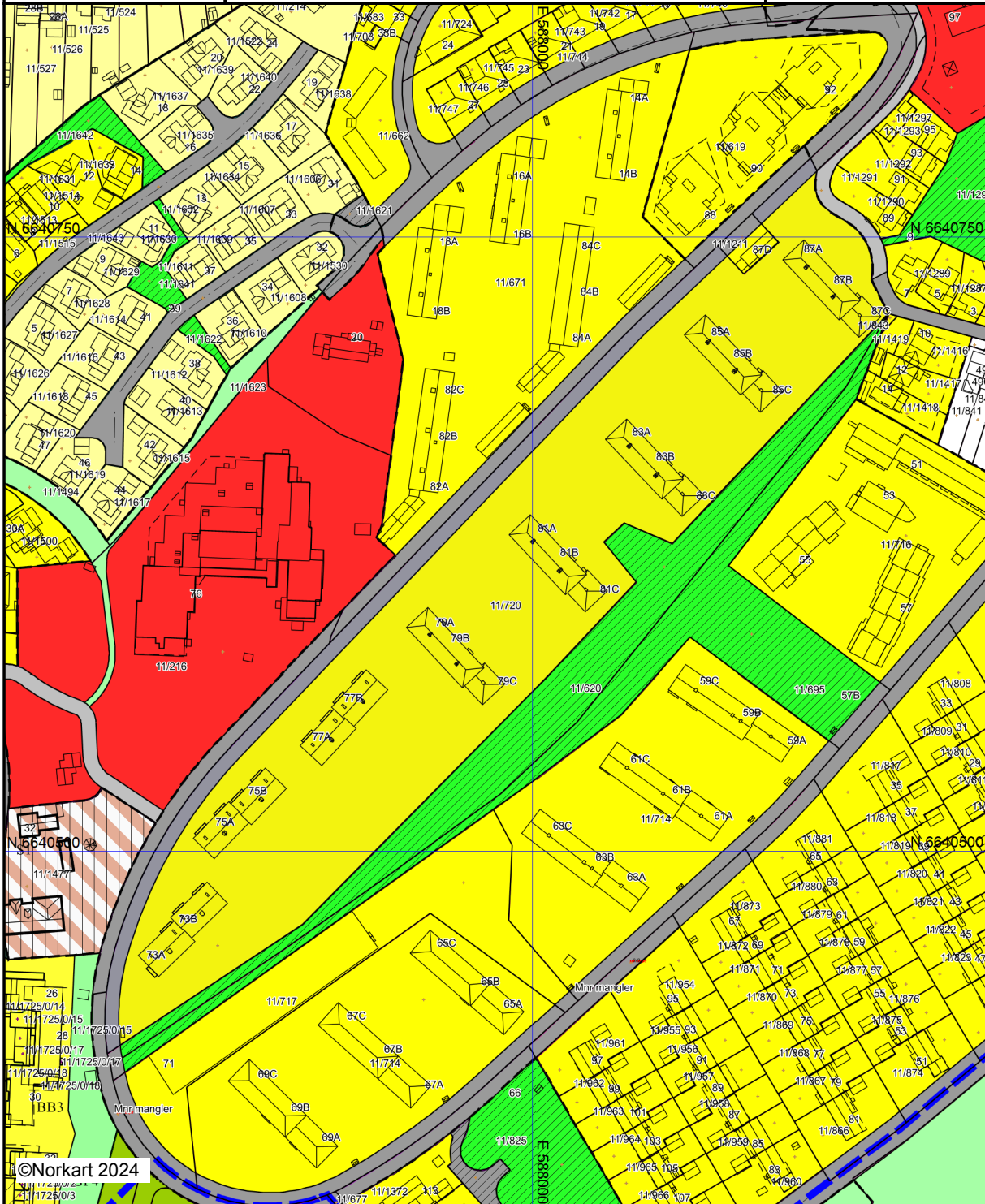
Bærum kommune

# Plankart

Eiendom: 11/720/0/112  
Adresse: Fjordveien 85B  
Dato: 10.06.2024  
Målestokk: 1:2500



UTM-32










©Norkart 2024



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

## Tegnforklaring



### Matrikkelkart

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


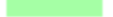
### Andre planobjekter

-  Grense for rikspolitiske retningslinjer
- Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §**
  -  Frittliggende småhusbebyggelse
  -  Konsentrert småhusbebyggelse
  -  Blokkbebyggelse
  -  Offentlig barnehage
  -  Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)

### Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.

-  Kjørreveg
-  Gang-/sykkelveg


### Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

-  Park
-  Turveg


### Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

-  Bevaring av bygninger og anlegg

### Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

-  Felles avkjørsel
-  Felles parkeringsplass
-  Felles lekeareal for barn




### Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198

-  Annet kombinert formål


### Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198

-  Grense for bevaringsområde

### Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

-  Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
-  Idrett
-  Annet uteoppholdsareal

### Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

-  Parkeringshus/-anlegg

### Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1

-  Friområde

### Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12

-  Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø

### Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

-  Angitthensyngrense

### Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
-  Byggegrense
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift kotehøyde



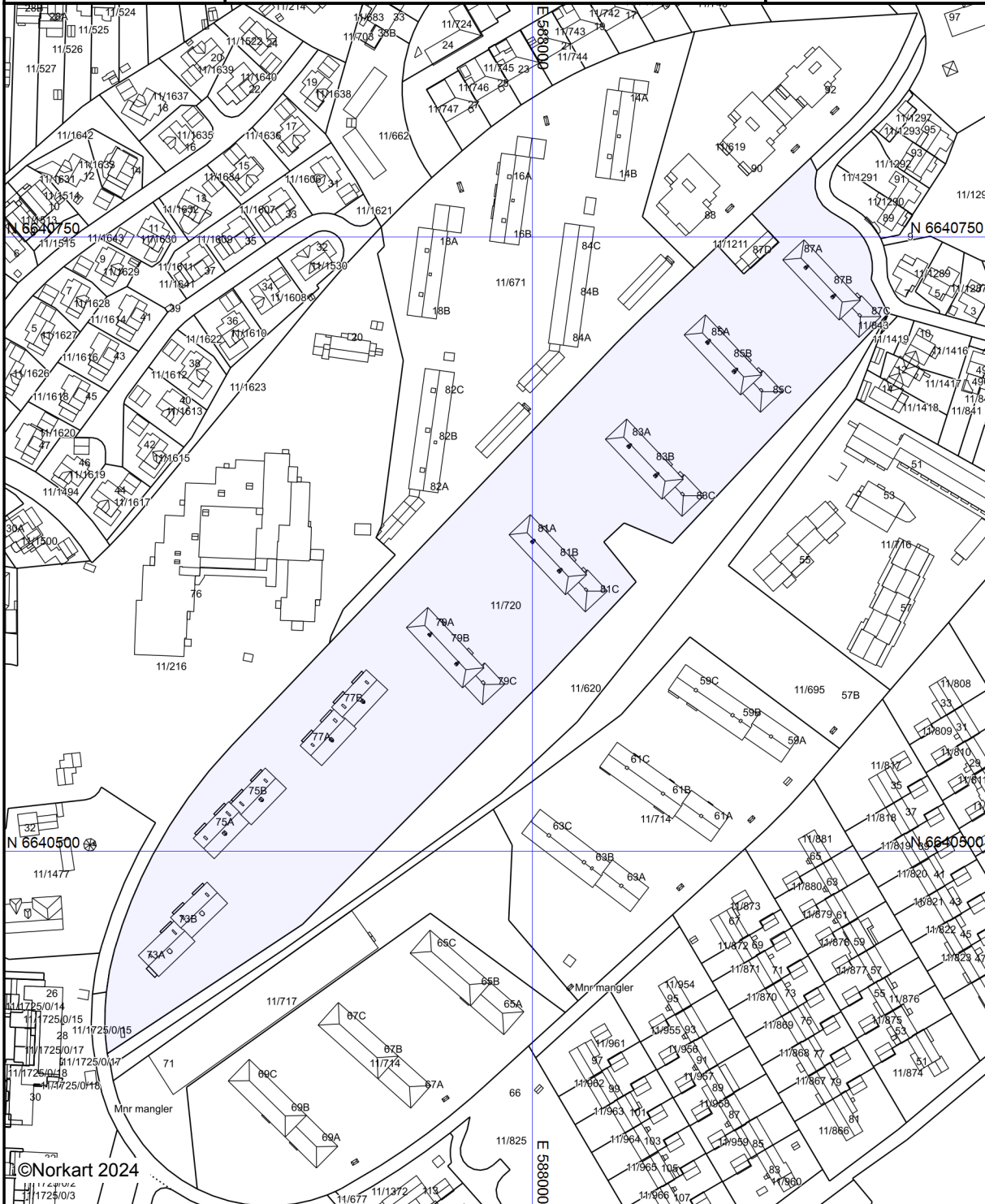
Bærum kommune

# Reguleringsplanforslag

Eiendom: 11/720/0/112  
Adresse: Fjordveien 85B  
Utskriftsdato: 10.06.2024  
Målestokk: 1:2500



UTM-32




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



## Tegnforklaring

Reguleringsplan grænse

 Planforslag (Regulerings- og bebyggelsesplan)



# Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 10.06.2024

## Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	11	Bruksnr.	720	Festenr.		Seksjonsnr.	112
Adresse	Fjordveien 85B, 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 UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Bærum kommune

# VAledninger

Eiendom: 11/720/0/112  
Adresse: Fjordveien 85B  
Dato: 10.06.2024  
Målestokk: 1:2500

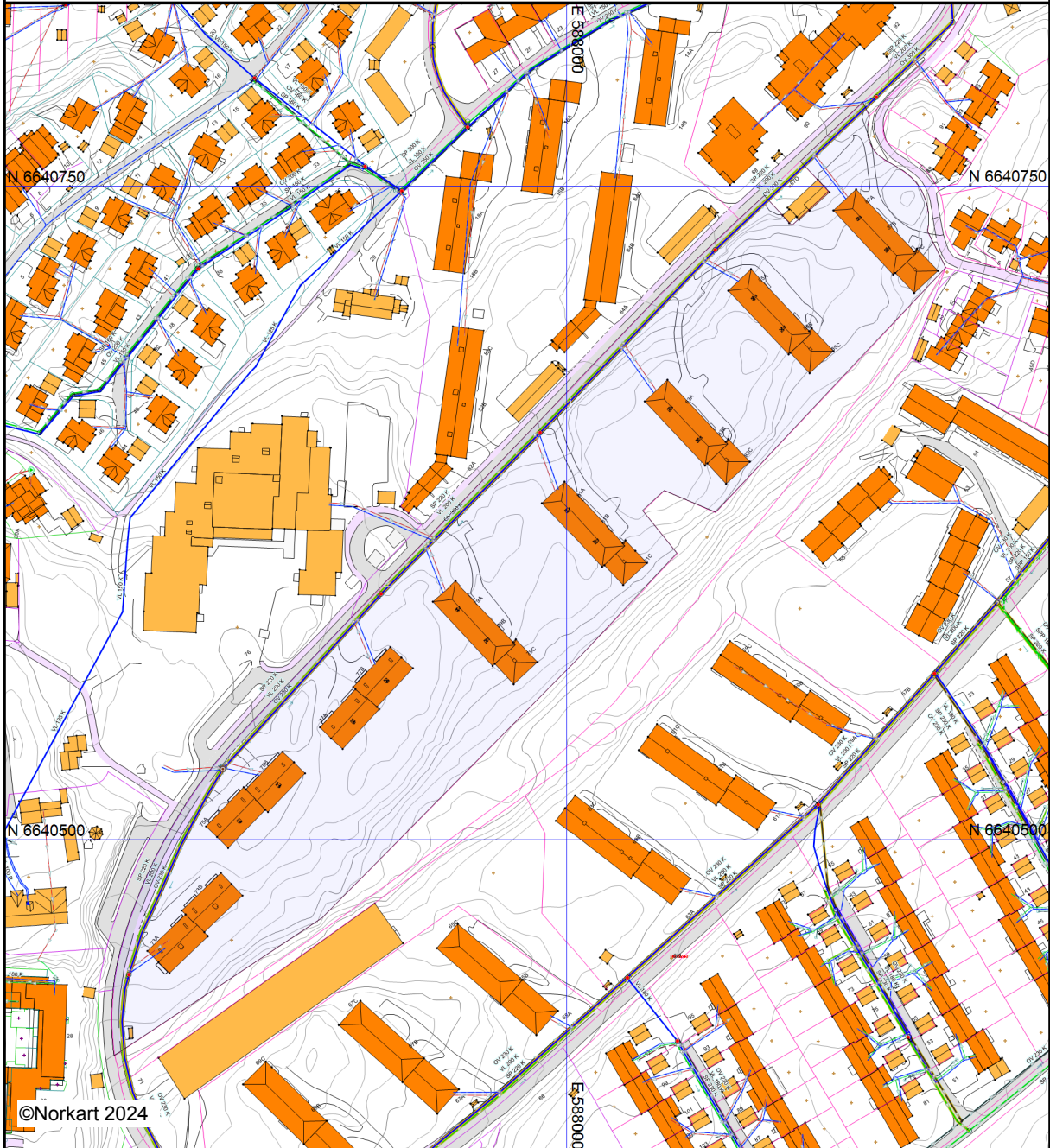


UTM-32

- |                   |                  |      |         |
|-------------------|------------------|------|---------|
| Vannledning       | Overvannsledning | Kum  | Hydrant |
| Spillvannsledning | Avløp felles     | Sluk |         |

## VA-ledninger

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



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



# Bærum kommune

Utskriftsdato: 10.06.2024

**Adresse:** Kommunegården, 1304 Sandvika

**Telefon:** 67 50 40 50

## Restanser og legalpant

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

<b>Kommunenr.</b>	3201	<b>Gårdsnr.</b>	11	<b>Bruksnr.</b>	720	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	112
<b>Adresse:</b>	Fjordveien 85B, 1363 HØVIK								

### Restanser og legalpant registrert på eiendommen

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

Det er ingen restanse på kommunale avgifter på eiendommen hos Bærum kommune.	<input type="checkbox"/>
Eiendommen har en restanse på kommunale avgifter med	kr
<b>Betalingsinformasjon</b> Bankkonto: 1506 97 73122 KID: Forfall:	<input type="checkbox"/>
Faktura betales samlet av sameie/borettslag. For oversikt over seksjonen, ta kontakt med: Sameiet Høvikåsen	<input checked="" type="checkbox"/>

### Kommentarer

#### FORBEHOLD VED UTLEVERING 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.



tryggbudgivning.no



- den enkleste  
og mest sikre  
måten å by på  
bolig i dag!

#### GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

#### IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

#### REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

#### ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

#### BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøvelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

## BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøvelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøvelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøvelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/3269976/vvwazibgl>  
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

# FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver,

budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND | WWW.NEF.NO | FIRMAPOST@NEF.NO





# Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

## **Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.**

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på [Tryg.no](http://Tryg.no)

### **Boligkjøperforsikring**

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også juridisk hjelp ved rettstvister.

### **Innboforsikring**

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med forsikringssum 2 millioner kroner.

### **Flytteforsikring**

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

### **Uhell**

Innboforsikringen omfatter også skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

### **Skadeinsekter, mus og rotter**

Får du skadeinsekter, mus eller rotter i boligen hjelper vi deg med bekjempelse. For eksempel bekjempelse av veggedyr eller kakerlakker.

### **Renteforsikring**

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

### **Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Leilighet?**

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Leilighet kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

### **Pris**

Leilighet og rekkehus med andels-/aksjenummer **8.250 kroner**

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 kroner**

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

### **Egenandel**

Standard egenandel er kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

### **Spørsmål**

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](http://Tryg.no/meld-skade).



# Boligkjøperforsikring

## - gir deg ekstra trygghet

**Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgssopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.**

### Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

Forsikringen kjøpes fra eiendomsmeglere som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

### Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	<b>7.150 kroner</b>
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	<b>8.950 kroner</b>
Rekkehus med eget gnr/bnr	<b>13.650 kroner</b>
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	<b>13.650 kroner</b>

### Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider [www.tryg.no](http://www.tryg.no) eller kontakte oss på telefon 915 04040

### Boligkjøperpakke

**- din nye bolig  
ferdig forsikret**

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



[www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke](http://www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke)



# LØSØRE OG TILBEHØR

## Gjeldende fra januar 2020

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgssoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

## LISTEN OVER LØSØRE OG TILBEHØR SOM SKAL FØLGE MED EIENDOMMEN VED SALG NÅR ANNET IKKE FREMGÅR AV MARKEDSFØRING ELLER ER AVTALT:

**1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgssoppgaven.

**2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.

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

**4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

**5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR:** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

**6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

**7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

**8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

**9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

**10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

**11. LYSKILDER:** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

**12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys,

varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

**13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. POSTKASSE** medfølger.

**15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19. BRANNSTIGE, BRANNTAU,** feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

**20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE OG RØYKVARSLER** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

**22. GARASJEHYLLER,** bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# KORT OM OSS



## Edvard Chapsang

EIENDOMSMEGLER / PARTNER

98 65 19 00

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

EIE Sandvika

# Premium rådgivning

## **EIE Sandvika**

Møt en eiendomsmegler i Sandvika med høy lokal kunnskap, som kjenner Bærum veldig godt.

Vi i EIE Sandvika kan hjelpe deg med alt fra befaring og verdivurdering til å selge boligen din. Vi sørger for at du får mest mulig verdi for boligen når du skal selge.

EIE Sandvika er Bærums mestselgende kontor og har som mål å være ditt naturlige førstevalg innen eiendomsmegling. Eiendomsmeglerne omsetter nær hver 4. bolig i Bærum og har vært det kontoret med desidert størst vekst. Kontoret er i dag markedsleder i Bærum.

Som en del av EIE-kjeden, en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, har vi et solid nettverk og god lokalkunnskap som vi bruker til å gi deg den beste opplevelsen når du skal kjøpe eller selge bolig. Vi har også et bredt utvalg av boliger til salgs.

Hos oss får du Premium hjelp og råd samt personlig og dedikert oppfølging gjennom hele salgsprosessen.

Kontakt oss i dag for å finne ut hvordan vi kan hjelpe deg med å finne din drømmebolig eller få solgt din nåværende bolig på best og raskest mulig måte.

# VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig







# Hold et øye med verdiutviklingen på boligen din – helt uten kostnad

## HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

Boligen er oftest det mest verdifulle av våre eiendeler. Med EIE verdiovervåkning kan du følge med på den generelle prisutviklingen i ditt område, og få månedlig verdiestimat av boligen din sendt på e-post.

## HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verddivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1. januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på [eie.no](http://eie.no) ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verddivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

## HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkning er hentet fra den månedlige boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Statistikken er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Statistikken er utarbeidet etter siste måneds slutt og omfatter boliger som annonseres på Finn.no. Det innebærer cirka 70 prosent av alle boliger som omsettes i Norge i løpet av et år, og en statistikk eiendomsbransjen legger til grunn for å gi best mulig estimat og oversikt på boligprisene i hele Norge.



# MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





## Din bolig er verdifull – benytt deg av vår kunnskap og erfaring

Med EIE meglerbooking kan du når som helst på døgnet avtale tid med en våre meglere – kun ved noen få tastetrykk på vår hjemmeside. Her velger du tjenesten du har behov for, og hvilket tidspunkt som passer for deg. Enten om du skal selge boligen din, refinansiere lånet ditt eller ønsker å vite hva boligen din er verdt i dagens marked, så har vi tilrettelagt for at det skal være enkelt for deg.

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdivurdering av markedsverdien til din bolig. Verdiovurdering blir basert på en grundig analyse av din bolig og på tilsvarende boliger solgt i ditt område den siste tiden. Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.







# EIE advokat

## Vår kompetanse – din trygghet

Vi dekker alle sentrale rettsområder, med hovedvekt på eiendomsrettslig premium rådgivning og tvisteløsning. Eiendomsrett omfatter alle juridiske aspekter knyttet til blant annet kjøp, salg, utvikling, utleie, plan- og bygningsrett, tomtefeste og eierseksjonsrett. EIE advokat har spesialisert seg på eiendomsrettslig rådgivning og tvisteløsning innen både privat- og næringseiendom

Vi har også solid kompetanse på relaterte rettsområder som skatt og avgift, arv og skifte, familierett og forsikringsrett, samt selskapsrett og alminnelig kontraktsrett

I EIE verdsetter vi faglig dyktighet, personlig engasjement og rask responstid høyt. Vi kaller det Premium rådgivning

[eie.no/advokat](http://eie.no/advokat)





# OM EIE EIENDOMS- MEGLING

Et boligsalg er ikke bare et hjem som bytter eier. Det er to eller flere liv som endres for alltid. På begge sider har selger og kjøper noe felles – de skal ta en avgjørelse av stor betydning. Vi skal være der for begge.

Det finnes ikke ett enkelt svar på hva som gjør en megler god. For det er med meglere som med fagfolk flest - det de gjør er like viktig som det de sier. Både mennesker og boliger er forskjellige, men en vellykket salgsprosess har alltid én viktig ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig. Våre kunder har lagt ned mye tid og innsats i sine hjem. De fortjener det samme fra oss.

EIE er Norges største uavhengige eiendomsmeglerkjede, og er i motsetning til andre ikke eid av en bank. Siden oppstarten i 2006, har vi ikke hatt noen annen agenda enn å være den beste eiendomsmegleren - og vi bruker all vår kunnskap og erfaring for å skape en god salgsprosess. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, som betyr at vi er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere, ikke kun det som er lovpålagt.

Tid til å gjøre det ordentlig betyr at vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde. Arbeidet vi har lagt ned har resultert i at vi har vunnet 12 gullmeglere, blitt kåret til å ha bransjens mest fornøyde kunder av Norsk Kundebarometer i 2021\* for andre året på rad, og blitt kåret til bransjens mest bærekraftige kjede i 2020\*

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

\*EIE ble bransjevinner i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. [www.kundebarometer.com](http://www.kundebarometer.com)

EIE speiler selger og kjøper™

[eie.no](http://eie.no)