



Tilstandsrapport

 Fjordveien 55, 1363 HØVIK

 BÆRUM kommune

gnr. 11, bnr. 716

Andelsnummer 2

Sum areal alle bygg: BRA: 54 m² BRA-i: 47 m²



Befaringsdato: 11.02.2025

Rapportdato: 13.02.2025

Oppdragsnr.: 22392-1048

Referansenummer: YJ7712

Autorisert foretak: Snare Boligvurdering AS

Vår ref:



Snare Boligvurdering AS

Vi er en uavhengig bedrift som spesialiserer seg på tilstandsvurderinger i forbindelse med eierskifte. Våre rapporter utarbeides av erfarne takst- og bygningstekniske ingeniører med betydelig bransjeerfaring og høy kompetanse innen byggteknikk.

Undertegnede har byggfaglig bakgrunn innenfor tømmerfaget, er videreutdannet som bygningsteknisk fagskoleingeniør, og medlem i NITO – Norges Ingeniør- og teknologorganisasjon.

Vårt mål er å levere grundige og nøyaktige vurderinger som gir et tryggere grunnlag for bolighandel.

For mer informasjon, besøk www.snarebolig.no

Rapportansvarlig



Daniel Snare
Uavhengig Takstingeniør
post@snarebolig.no
403 43 533

Medlem av
NITO

 Snare
Boligvurdering

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Beskrivelse av eiendommen

Boligens generelle tilstand: Boligen fremstår i generelt normalt god stand i forhold til alder.

Det er viktig å lese hele tilstandsrapporten for å få en fullstendig forståelse av boligens tilstand og oppdragets omfang.

Forhold under befaringen: Boligen var møblert. Tunge møbler og inventar er ikke flyttet på, og derfor vil ikke eventuelle avvik bak disse avsløres. Utvendig var terrassen snølagt.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1964

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Felles bygningsdeler:

- Bygningen er oppført med grunnmur i betong.
- Yttervegger i murverk.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Nevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Felles bygningsdeler:

- Etasjeskiller i betongelementer.
- Felles varmtvann.

Felles varmtvann er ikke vurdert.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Oppvarming:

- Oppvarming via radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg.
- Varmekabler i bad.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

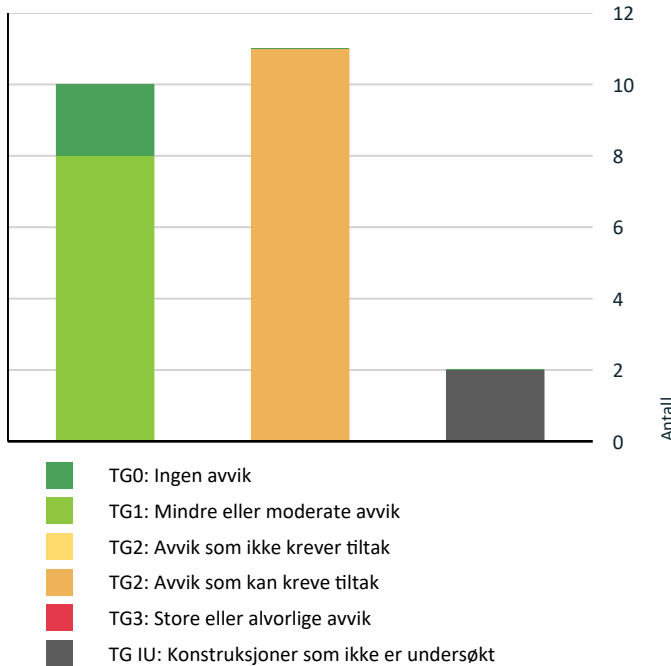
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Godkjente byggetegninger er ikke kontrollert ved dette oppdraget.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

- ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
 - ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
 - ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
 - ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
 - ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
 - ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
 - ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
 - ! Innvendig > Krypjeller [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1964

Kommentar
Kilde: Ambita Infoland, Norges
Eiendommer

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Type: Vinduer med tolags isolerglass.
Alder: Produsert i 2003 og 2019. Vindusruten produsert i 2019 er montert på en eldre karm.

Merk:
Jevnlig justering av vinduer må påregnes, ofte som følge av klimavariasjoner, bruksslitasje og naturlige bevegelser i bygningen.
Merk at, punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å avdekke ved en visuell inspeksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

Det er registrert vannbrett uten tilfredsstillende helning. Enkelte glipper mellom listverk/vindu og fasade.
Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid, ovennevnte avvik og normal slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Eldre vinduer har normalt et høyere varmetap og kan i noen tilfeller ha nedsatt funksjonsevne.
Det bør gjøres tiltak ved ytre tetting, da avvik potensielt kan føre til fuktproblematikk.
Det må for øvrig påregnes jevnlig vedlikehold av vinduene. På sikt kan utskiftning være aktuelt, men nøyaktig når er vanskelig å si noe om.

TG 2 Dører

Type: Ytterdører med tolags isolerglass.
Alder: Produsert i 2003/2004.

Merk:
Jevnlig justering av dører må påregnes, ofte som følge av klimavariasjoner, bruksslitasje og naturlige bevegelser i bygningen.
Merk at, punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å avdekke ved en visuell inspeksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgraden er satt på grunn av alder og normal slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eldre ytterdører har normalt et høyere varmetap og kan i noen tilfeller ha nedsatt funksjonsevne.

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Type: Terrasse.
Adkomst fra: Stue.
Konstruksjon: Terrassebord og bjelkelag i tre.
Størrelse: ca. 18 m²
Himmelretning: Sørøst.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Store deler av terrassen er ikke mulig å undersøke da den er snødekt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Tilstandsrapport

TG 10 Andre utvendige forhold

Rapporten er begrenset til vurdering av den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler som omfattes av boligsammenslutningens ansvarsområde, er ikke vurdert, da dette ligger utenfor rapportens omfang. Dette gjelder for eksempel yttertak, yttervegger, beslag, nedløp, terrengforhold, drenering, utvendige trapper osv. Enkelte unntak kan gjøres dersom boligeier har vedlikeholdsplikt for en konkret bygningsdel, forutsatt at dette er opplyst om til undertegnede, eller dersom en felles bygningsdel har en særlig nær tilknytning til boligen, for eksempel terrasse, vinduer eller ytterdører. Rapporten viser hvilke elementer som omfattes av oppdraget. For krypekjelleren er det gjort ett unntak, selv om bygningsdelen ifølge eier ligger under borettslagets ansvar, da kryperom generelt er en særlig fuktutsatt konstruksjon.

Interessenter anbefales generelt å undersøke om det foreligger informasjon om vedlikeholdsplaner, tilstandsrapporter eller annen relevant dokumentasjon knyttet til fellesdeler i bygget. Videre bør det undersøkes om det foreligger planlagt vedlikehold eller rehabilitering som kan påvirke boligsammenslutningens økonomi og kostnadsfordeling.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: Fliser i entré. Parkett for øvrig.
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.

Himlingshøyde:
Ca. 2,45 meter, målt i stue.

Normal slitasje i forhold til alder og mindre vesentlige forhold er ikke inkludert i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering. Interessenter oppfordres også derfor til selv å undersøke overflatene under visning og gjøre egne vurderinger.

Overflatene har bruksslitasje, som innebærer bruksmerker, noe som påregnes generelt i brukte boliger.

Overflater i våtrom er beskrevet i eget felt.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Type etasjeskiller: Etasjeskiller i betong.
Synlighet: Skjult bak overflater, og ikke mulig å visuelt inspisere.

Det ble utført en enkel horisontalmåling med følgende resultater:

Lokalt avvik er målt til ca. 10 mm.

Totalt avvik er målt til ca. 10 mm.

Følgende rom er målt: Stue og entré.

Om målingen:

Horisontalmålingen ble utført med linjelaser med en nøyaktighet på $\pm 0,2$ mm/m, i samsvar med NS 3600:2018. Lokale avvik ble målt ved fem punkter innenfor 2 meter, og totale avvik ved ett tilfeldig punkt ved hver vegg og midt på gulvet, der dette var mulig uten å flytte møbler. Målingen er en stikkprøvekontroll og kan ikke garantere å avdekke alle mulige skjevheter eller ujevnheter. For høyere nøyaktighet, eksempelvis ved legging av nye overflater, anbefales mer presise målinger.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Konsekvensen er at gulvet kan oppleves som skjevt.

TG 2 Radon

Generelt om radon:

Radon er en radioaktiv gass som utgjør en helseisiko ved for høye nivåer innendørs. Den viktigste kilden til radon i bygninger er byggegrunnen, hvor

Tilstandsrapport

gassen kan sive inn gjennom sprekker og utettheter. Norges geologi og kalde klima bidrar til at landet har noen av de høyeste gjennomsnittlige radonnivåene i verden.

For mer informasjon om radon, se: <https://dsa.no/radon/helserisiko>

Aktsomhetsgrad:

På nettsiden til Norges Geotekniske Undersøkelse (NGU) kategoriseres aktsomhetsgradene i fire nivåer: Usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. For mer informasjon om aktsomhetsgraden i boligens område, se: <http://geo.ngu.no/kart/radon/>.

For mer informasjon om radonmåling, se: <https://dsa.no/radon/slik-maler-du-radon>

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Dokumentasjon på radonmåling foreligger ikke, som etter NS3600 utgjør et avvik.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør foretas en måling. Mer om retningslinjer for radonmåling kan undersøkes på Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet sin nettside: <https://dsa.no/radon>.

Konsekvensen av manglende målinger er uvitenhet om radonverdier i boligen.

Kryp kjeller

Plassering: Kryperom under etasjeskilleren.

Over/under terreng: Kryperommet ligger under terrengnivået, og må derfor sees i sammenheng med utvendig drenering og terrengforhold. Disse elementene er imidlertid ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten.

Terreng i kryperommet: Terreng i kryperommet består av jordmasser.

Adkomstmulighet: Via luke i felles kjeller.

Lufting: Ikke registrert/ukjent.

Fuktsperre mot grunn: Ingen.

Om kryperom: Kryperom er en konstruksjon med høyere risiko for fuktproblematikk. Tilstrekkelig ventilasjon og fuktsikring er viktige faktorer i kryperom for å unngå fuktskader i konstruksjonen. Kryperommet bør overvåkes med jevne mellomrom.

Det er undersøkt i delen av kryperommet under boligen, men hele kryperommet er ikke undersøkt, da konstruksjonen ifølge eier ligger under borettslagets ansvarsområde.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er påvist skader i murkonstruksjoner i krypkjeller.

Det er ikke fuktsikring av terrenget.

Terrenget har ikke tilfredsstillende fall.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Denne typen konstruksjon innebærer en økt risiko for fuktproblematikk. Det er viktig å jevnlig overvåke rommet for å oppdage tidlige tegn på eventuell fukt eller skader.

Det anbefales grundigere undersøkelser for å kartlegge konkrete tiltak. Eier opplyser at konstruksjonen ligger under borettslagets ansvarsrområdet, og at det er opp til styret å beslutte grundigere undersøkelser og eventuelt tiltak.

Innvendige dører

Type: Glatte innvendige dører.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Alder: Badet er ifølge eier pusset opp i 2017.

Dokumentasjon: Er det fremlagt dokumentasjon som muliggjør en vurdering av skjulte og underliggende konstruksjoner? Det er fremvist dokumentasjon av varmekabler. Det er ikke fremlagt slik dokumentasjon på øvrige skjulte konstruksjoner, og vurderingen er derfor i hovedsak basert på visuell inspeksjon i rommet.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser i dusjsonen. Sparklet og malte plater for øvrig.
Himling: Sparklet og malte plater.

En banketest ble utført på enkelte tilfeldige fliser, og denne avdekket ingen tydelige tegn på hulrom (bom) under de kontrollerte flisene. Det er imidlertid viktig å merke seg at stikkprøvekontrollen ikke vil avdekke alle potensielle problemområder. Utover banketesten ble overflatene visuelt inspisert.

Det mangler ekspansjonsfug i overgangen mellom flis og himling.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv: Fliser på betong.

En enkel horisontalmåling av gulvet ble utført med linjelaser, med en nøyaktighet på $\pm 0,2$ mm/m, og resultatene er som følger:

Fall mot sluk: Ok. Dusjsonen er nedsenket omtrentlig 10 mm, og med fall. Gulvet utenfor dusjsonen er noe flatere.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og topp slukrist: Under 25 mm.

Om fallmålingen:

Målingene er utført punktvis som en stikkprøvekontroll. Dette innebærer at ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, nødvendigvis blir avdekket.

Om måling av høyde på slukrist:

Målingen vurderer høyden i forhold til krav for høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren. Membranens tilstedeværelse og høyde ved døren kan imidlertid ikke bekreftes uten fysiske inngrep i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Bom er registrert på enkelte fliser utenfor dusjsonen, ved en enkel banketest.

Dusjsonen er nedsenket, men på ett punkt er nedsenken noe lavere enn minstekrav på 10 mm.

Konsekvens: Bom i flis har økt risiko for sprekker og løse fliser og bør overvåkes.



Noe ufagmessig løsning under dørterskelen.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluktype: Plastsluk.

Tilstandsrapport

Membran: Synlig membran klemt i klemringen.

Tilgjengelighet (sluk): Sluket er tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring.

En eventuell membran, som er ansvarlig for å danne en vanntett barriere i rommets våte soner, ligger bak overflatene og er skjult i konstruksjonen, og kan derfor ikke inspiseres ved en visuell kontroll. Avslutning mellom membran og terskel er skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke undersøkes.

Det forutsettes at vegger og gulv i våte soner er utført med godkjente vanntette sjikt.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning: Veggskap med glatte fronter.

Sanitærutstyr: Servant. Veggfestet klosett med innebygget sisterner. Dusj med dører i herdet glass.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

En drengspalte bør etableres for å synliggjøre eventuelle lekkasjer fra sisternen. Uten en slik løsning kan lekkasjer fra sisternen forbli uoppdaget, noe som øker risikoen for fuktrelaterte skader.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Avtrekk: Mekanisk avtrekk.

Tilluft: Ingen.

Avtrekket er kontrollert enkelt med papir eller lignende, mens luftmålinger utføres ikke ved denne typen kontroll.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

For å undersøke om våtrommet har en fuktskade, er det utført en hulltakning.

Undersøkelsen ble gjennomført på følgende måte, med de nevnte resultatene:

Hullstørrelse: 73 mm

Måleinstrument: Protimeter MMS3 med piggelektrode

Målte materialer: Oversiden av treverk/bunnsvill i veggkonstruksjonen

Målested: Bak dusjsone

Måleresultat: Under 6 vektprosent (normale verdier)

Visuell inspeksjon: Uten synlige tegn til fuktskade nær hullet

Målingen er en stikkprøvekontroll som kan avdekke lokale lekkasjer, men gir ingen garanti for at lekkasjer ikke finnes eller kan oppstå andre steder i konstruksjonen. Begrensninger som valg av målested, måledybde, konstruksjonens oppbygning og tilfeldigheter kan påvirke resultatet.

Tilstandsgraden (TG):

TG 0 er gitt, da målingen og observasjonene ved hullet ikke avdekket fuktskader, i tråd med kravene i NS 3600, men reflekterer ikke alder for denne vurderingen.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TE 2 Overflater og innredning

Innredning: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate. Nedfelt kum i plastkompositt.

Alder på innredning: Nøyaktig alder er ikke kjent.

Produsent innredning: Blum

Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Kjøleskap med fryser. Oppvaskmaskin.

Fuktsøk:

Fuktoverflateindikator er benyttet ved vanninstallasjoner uten å avsløre indikasjoner på skadelig fukt. Målemetoden må ansees som en stikkprøvekontroll.

Om kontrollen:

Hvitevarer er ikke undersøkt eller vurdert. Med unntak av området under kjøkkenvasken, ble ikke skuffer og skap gjennomgått med en funksjonstest.

Justeringer må påregnes med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert svellinger i kjøkkenskroget ved vannrørene. Forholdet tyder på vannsøl i området. Se for øvrig punkt for avløpsrør.

Det er registrert en glippe i silikonfugen mot veggen ved vasken.



Svellinger i kjøkkenskrog ved rør.



Glippe i silikonfug.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TE 1 Avtrekk

Avtrekk: Kjøkkenet har avtrekk fra kjøkkenventilator, plassert over platetoppen. Utkast er gjennom ytterveggen.

Tilluft: Spalteventil i vindu.

Om vurderingen:

Vurderingen gjelder for prinsippene for luftbehandling og avtrekk fra kjøkkenet. Det er utført en enkel test av avtrekket med papir, mens full funksjonstesting og teknisk vurdering av selve ventilatoren utføres ikke, da dette krever spesialkompetanse.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TE 2 Vannledninger

Type rør: Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Fordelerskapet er lokalisert i badet. Synlig drenerør fra skapet med utkast ut mot badet. Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Hovedstoppekran:

For å stenge vannet, må hovedstoppekran for hele rekken benyttes, men denne ble ikke funksjonstestet under befaringen. Stoppekran for varmt- og kaldtvann internt i boligen er testet og funnet ok.

Vanntrykk:

Vanntrykk er enkelt testet ved bruk av to tappesteder samtidig.

Tilstandsrapport

Om kontrollen:

Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettets er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. For en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Det mangler automatisk lekkasjestopper på vannrør tilknyttet oppvaskmaskin, etter gjeldende krav ved utskiftning. Det mangler deksel på drenerør knyttet til fordelerskapet.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Automatisk lekkasjestopper anbefales.

Det bør etableres et deksel på drenerør i badet.

TE 2 Avløpsrør

Type rør: Avløpsrør som er synlig er i plast. Eldre felles støpejernsrør i kjelleren, men disse er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Eier opplyser om en rørfornyng utført i regi av borettslaget i 2023.

Stakeluker og lufting:
Ukjent.

Lukt fra avløpssystem:

Det er ikke registrert unormal lukt fra avløpssystemet.

Avløpskapasitet:

Avløpskapasitet er enkelt testet ved bruk av to tappesteder samtidig.

Om kontrollen:

Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettets er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. For en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler en skrue til avløpsrør under kjøkkenvasken. Det er registrert tregt avløp fra badromsservanten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å kontakte en rørlegger for utbedring.

TE 1 Ventilasjon

Ventilasjonstype: Mekanisk.

Avtrekk: Fra kjøkkenventilator og ventil i badet.

Tilluft: Spalteventiler i vinduer.

Spørsmål til eier: når var anlegget nytt, og når det sist ble inspisert, rengjort eller fornyet?

Anlegget ble renset i 2024.

Vurdering av luftutveksling:

Ok.

Om vurderingen:

Boligens luftutveksling er visuelt vurdert med hensyn til om rom som krever dette har mulighet for tilstrekkelig luftveksling. I tillegg er det utført en enkel kontroll ved hjelp av et papirark. Luftmålinger er imidlertid ikke inkludert som en del av denne kontrollen. Tekniske anlegg er ikke vurdert.

TE 1 Vannbåren varme

Tilstandsrapport

Radiatorer med forsyning av varmtvann fra felles varmtvannsanlegg. Termostater er ikke funksjonstestet.

Vurderingen er basert på alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialkompetanse innen området.

TE 1 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Type sikringer: Sikringskap med jordfeilautomater.

Ledningsnett: Skjult i konstruksjonen.

Andre elektriske varmekilder: Varmekabler er ifølge eier lagt i baderomsgulvet.

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

Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeid på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det er fremvist samsvarserklæring på følgende opplyste arbeider:

Erklæring datert 2021:

Reparasjon av elektriske anlegg: Det ble rehabilitert sikringskapet - montert 32A overlastvern; og 9 stk jordfeilbrytere.

I bad det ble lagt varmekabel, montert spotter. I hele leilighet byttet kabler, stikkontakter og brytere. På kjøkkenet er tilkoblet kjøkken utstyr og montert komfyrvakt.

Inntak og sikringskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

Det er ikke foretatt en forenklet kontroll av anlegget, da det er fremvist en avsluttet tilsynssak, datert 2023. Opplyst i tilsynssaken: "Kontrollen ble gjennomført som en stikkprøvekontroll etter føringer fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Ved kontrollen ble det ikke funnet avvik. Dette er likevel ingen garanti for at anlegget er feilfritt."

Tilstandsgraden er satt da tilsynssaken er avsluttet, men graden reflekterer ikke tilstanden av anlegget.

TE 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygnings sakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannslukningsapparat er fremvist under befaringen.

Brannvarsler er montert i himling.

TG 0 er gitt da det denne kontrollen ikke avslørte avvik, i samsvar med NS 3600, men merk at graden for denne vurderingen har ingen sammenheng med utstyrets alder eller tilstand. For vurdering av slikt utstyr må en med spesialisert kompetanse engasjeres.

Hentet fra Forskrift om brannforebygging:

Tilstandsrapport

Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarslere i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sove utenfor soverom og sove utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

Eieren skal sørge for at boliger og fritidsboliger er utstyrt med minst ett av følgende slukkeutstyr som kan brukes i alle rom:

- a.formfast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett
- b.pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver
- c.skum- eller vannapparat på minst 9 liter
- d.skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21A
- e.annet manuelt slukkeutstyr med tilsvarende slukkekapasitet.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

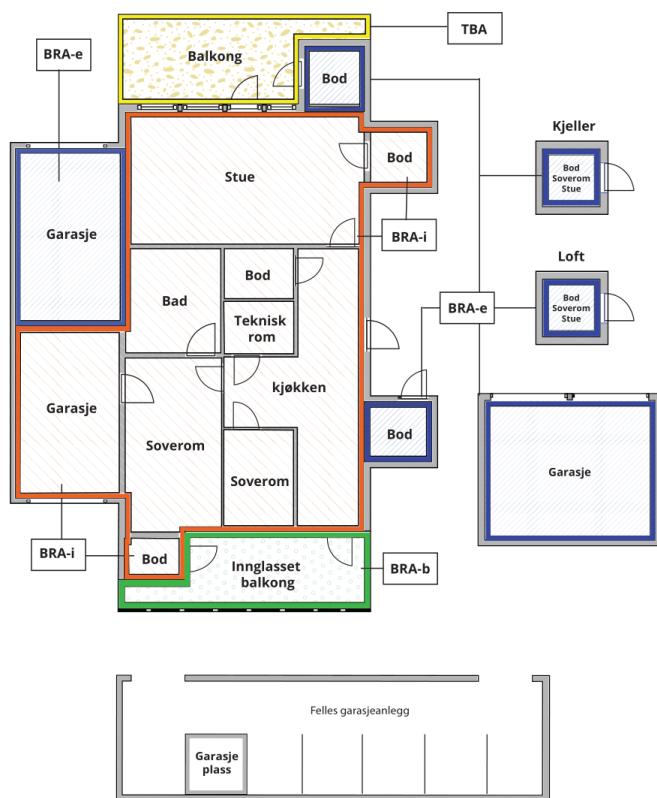
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsfaglige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	47			47	18
Kjeller		7		7	
SUM	47	7			18
SUM BRA	54				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Bad, Entré, Soverom, Stue/kjøkken		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.

Oppmålingen har ikke blitt kontrollert opp mot godkjente tegninger.

Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.

Bod er vist frem av selger, men bruksretten er ikke kontrollert.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Godkjente byggetegninger er ikke kontrollert ved dette oppdraget.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar: Å vurdere brannsikkerheten i eldre boliger kan være komplekst, spesielt når det gjelder branncelleinndeling og rømningsveier. Brannskillekonstruksjoner er normalt ikke mulig å verifisere visuelt. Inspeksjonen fokuserer derfor primært på om ytterdører er brannsertifiserte og om det er åpenbare manglende brannskiller, hvor dette er et krav.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	47	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.2.2025	Daniel Snare	Takstingeniør
	Tone Eriksen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	11	716		0	7891.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse

Fjordveien 55

Hjemmelshaver

Høvik Sameie er hjemmelshaver, Nedre Høvik
Borettslag innehar festeretten

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/NEDRE HØVIK BORETTSLAG	950400382			Eriksen Tone

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

2

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	09.02.2025		Fremvist		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Eier	11.02.2025	Eiers opplysninger, gitt under befaringen.	Ingen		Nei
Norges Eiendommer	10.02.2025	Eiendoms- og bygningsdata er hentet fra Norges Eiendommer.	Ingen		Nei

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapporten viser hvilke elementer som er undersøkt og inkludert i oppdraget. For å kartlegge tilstanden til elementer og forhold som ligger utenfor rapportens dekning, anbefales det å innhente ytterligere fagkyndige vurderinger.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenestetyster.

• Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Noen rom og bygningsdeler slik som forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter/byggeregler på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

• For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høytalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. Undersøkelsene utføres gjennom visuelle observasjoner, i tillegg til de spesifikke fysiske undersøkelsene beskrevet i Forskrift til Avhendingslova som utføres ved stikkprøver. Åpning av konstruksjoner utføres ikke, med unntak av hulltaking der forskriften krever dette, og hvor eier/representant har gitt tillatelse.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende. Slike stikkprøver må ikke oppfattes som en garanti for hele bygningsdelen.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Forutsetninger

• **Fuktsøk:** overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

• **Fuktmåling:** måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

• **Hulltaking:** boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• **Normal slitasje:** forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• **Forventet gjenværende brukstid:** anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål.

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med

utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Rapporten viser hvilke elementer som er observert og inkludert i oppdraget. For eventuelle vurderinger som ligger utenfor rapportens dekning, anbefales det å innhente ytterligere fagkyndige vurderinger. Rapporten fremhever enkelte undersøkelser, men ikke alle kravpålagte undersøkelser er beskrevet i detalj, selv om de er gjennomført.

Anslag på kostnader for utbedring gis ikke ved TG 2, selv om det er nevnt i standardteksten på side 4 av rapporten, da dette ikke er en del av forskriftskravene.

Det er ikke innhentet informasjon fra kommunens tekniske etat om hva som faktisk er byggemeldt.

Teknisk verdi av boligen er ikke vurdert eller presentert i rapporten.

Der bilder er inkludert i rapporten, er de ment som eksempler og gir ikke en uttømmende oversikt over alle avvik, målinger eller andre forhold.

Undersøkelsene er hovedsakelig utført gjennom visuelle observasjoner samt de spesifikke fysiske undersøkelsene i henhold til forskriften (Tryggere Bolighandel) som gjennomføres ved hjelp av stikkprøver. Selv om stikkprøver ikke viser avvik, gir dette ingen absolutt garanti og avvik kan fortsatt forekomme.

Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjoner er forenklet, da undertegnede ikke har nødvendig spisskompetanse på området. For mer detaljerte vurderinger av disse elementene, bør en kvalifisert spesialist engasjeres.

Det understrekes at boligen kan ha skjulte feil og mangler som ikke avdekkes ved en slik visuell kontroll. Rapporten identifiserer kun synlige avvik og mangler i henhold til oppdragets omfang og observasjoner under befaringen, og gir ingen garantier for skjulte eller fremtidige feil og skader. Bagatellmessige - og andre forhold som er synlig for enhver og uten vesentlig betydning kommenteres normalt ikke.

Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, eventuelle oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle

Forutsetninger

opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, med mindre annet er spesifisert. Rapporten beskriver eiendommens tilstand slik den fremsto på tidspunktet for befaringen. Den gir ingen garantier for fremtidige forhold, inkludert skader, følgeskader eller avvik som normalt ikke vil avdekkes med den anvendte undersøkelsesmetoden. Eventuelle endringer eller skader som oppstår etter befaringen, er selgers ansvar å informere om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke benyttes ved senere salg innenfor gyldighetsperioden.

Utførende er ikke ansvarlig for manglende opplysninger eller feilaktig informasjon gitt av selger eller deres representant. Rapporten fritar ikke kjøper fra sin lovpålagte undersøkelsesplikt. Før rapporten tas i bruk, skal selger eller selgers representant gjennomgå den nøye og varsle om eventuelle feil eller mangler i opplysningene. For områder der rapporten peker på mulige problemområder, anbefales det å engasjere kvalifiserte fagfolk for videre undersøkelser.

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Meglerhuset Ullevålsveien AS	Oppdragsnr.	76250006
Adresse	Fjordveien 55		
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?	3år 6 mnd 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?	Protector forsikring	Polise/avtalenr	3441858
Selger 1 Fornavn	Tone	Etternavn	Eriksen

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

«Kommentar»)

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

Nei Ja Kommentar

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

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei Ja Kommentar

2.3 Dersom arbeidet er søknadspliktig (f.eks. bruksendring fra bod til bad, brudd på brannskille), er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

RK Rørfornyning Norge AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Rørfornyning i borettslaget

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

Nei Ja Kommentar Lite fuktutslag på bærebjelke i Fjordveien 57, men styret opplyser om at dette nå er kontrollert

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
7. **Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**
 Nei Ja Kommentar Nokre teglstein på fasade var løst, men har blitt reparert
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, skjeggkre, maur eller lignende?**
 Nei Ja Kommentar
10. **Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**
 Nei Ja Kommentar
11. **Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
12. **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 13.**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn Jarotec
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Vedlikehold på oljefyr har blitt utført
- 12.1 **Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**
 Nei Ja Kommentar Styret svarte: Ja, det foreligger samsvarserklæring. I hvert fall på de deler av fellesanlegget som var gjenstand for utskifting i 2019. Det var AS Watt som skiftet hovedtavler etc.
13. **Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**
 Nei Ja Kommentar
14. **Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**
 Nei Ja Kommentar
15. **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
16. **Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 17.**
 Nei Ja
- 16.1 **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
17. **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
18. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**
 Nei Ja Kommentar
19. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 20.**
 Nei Ja
- 19.1 **Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja Kommentar

21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja Kommentar

22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tidligere tilstandsvurderinger/rapporter eller målinger?

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIGER I

SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

Nei Ja Kommentar

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt felles gjeld?

Nei Ja Kommentar

27. 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 For 1-2 år siden var det en rotte i kjeller Fjordveien 57

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

Nei Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

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. Fra 15.12.2024 vil prisene for boligselgerforsikring bli justert opp i henhold til nye premietabeller. Oppdrag inngått eller fornyet før 15.12.2024 vil også få nye priser når disse oppdragene er eldre enn 6 måneder regnet fra oppdragsinngåelsen eller siste fornyelse. Det forutsettes at denne premiejusteringen aksepteres for at boligselgerforsikringen skal være gyldig.

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: https://buysure.no/Anticimex/vilkaar	Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her: buysure.no/boligselgerforsikring
---	---

<input checked="" type="checkbox"/>	Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. 11 % av forsikringspremien er honorar til Buysure AS. For boligselgerforsikring med Anticimex risikovurderingsrapport, er også kr. 1250,- av total forsikringspremie honorar til Buysure. Honoraret inngår i den totale premien du betaler inklusive evt. adm. gebyr og kostnadsdekning til eiendomsmegler.
-------------------------------------	--

<input type="checkbox"/>	Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.
--------------------------	--

<input type="checkbox"/>	Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår
--------------------------	--

<input checked="" type="checkbox"/>	Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.
-------------------------------------	---

<input type="checkbox"/>	Jeg samtykker ikke til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.
--------------------------	--

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot AI -

Dato utkjørt: 04.02.25 Side 1 av 2

Nedre Høvik Borettslag	Vår ref.:	184/556
FJORDVEIEN 55	Type:	Frittstående borettslag
1363 HØVIK	Eiere:	Tone Eriksen
Organisasjonsnr: 950 400 382	Andelsnr:	2

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 5 814

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader	5 266
	Renter og omkostninger Lån	345
	Avdrag Lån	203

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	65 887	Gjeld siste årsoppg.:	93 815
Klient ajourf. lån:	2 702 409,24	Klient gj. s. årsoppg.:	3 847 974

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16362719686, DnB Bank ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 04.02.2025: 5.99% pa.

Antall terminer til innfrielse: 189

Saldo per 04.02.2025: 2 702 409

Andel av saldo: 65 888

Første termin/første avdrag: 20.11.2020 (siste termin 20.10.2040)

4: Særskilte opplysninger

Styreleder: Harald Olimb Norman
Adresse: Fjordveien 57
Postnr/-sted: 1363 HØVIK
E-post: harald.olimb.norman@gmail.com

Parkering: Parkering/ dyrehold : Se vedtektene

6: Ligning - 2024

Annen formue:	13 143	Gjeld:	93 815	Andre inntekter:	1 582
		Utgifter:	4 046		

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 11/716

Feste/eiet tomt: Festet

Årlig festeavgift: 113 715,00

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot AI -

Dato utkjørt: 04.02.25 Side 2 av 2

Nedre Høvik Borettslag

Vår ref.: 184/556

FJORDVEIEN 55

Type: Frittstående borettslag

1363 HØVIK

Eiere: Tone Eriksen

Organisasjonsnr: 950 400 382

9: Forsikring

Forsikret i:

Protector Forsikring ASA

Polisenr:

3441858

Nedre Høvik Borettslag



ABBL



Ordinær generalforsamling | 2024

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Andels / Leilighets nr.:

De som ikke kan møte på Ordinær generalforsamling kan møte ved fullmektig. Dersom De benytter Dem av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut.

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ordinær generalforsamling i Nedre Høvik Borettslag

Eierens underskrift og dato:

(Eierens underskrift)

(Dato)

Hvem kan delta på Ordinær generalforsamling?

- Alle Andelseiere har rett til å delta i Ordinær generalforsamling med forslags-, tale-, og stemmerett.
- Hver andelseier har kun en stemme uansett antall andeler de eier.
- Hvor flere eier en andel i fellesskap, kan det bare avgis en stemme for hver andel.
- Det er anledning til å møte med fullmakt.
- Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

Nedre Høvik Borettslag

Til andelseiere og andre med møterett

Innkalling til ordinær generalforsamling i Nedre Høvik Borettslag 2024

Det innkalles herved til ordinær generalforsamling i Nedre Høvik Borettslag

Tid: onsdag 10.04.2024 kl. 18:00

Sted: Peisestua i Fjordveien 53, Høvik

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: Forretningsfører, Linda S. Hansen, velges som protokollfører

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

1.4 Valg av en andelseier til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet 2023

Regnskapet viser et underskudd på kr 1.875.474,-, som overføres til udekket tap. Disponible midler ble redusert med kr 1.980.719,- og utgjorde kr 436.403,- ved utgangen av året. Dette er noe lavt og husleien vil derfor øke noe i løpet av 2024. Se under budsjett.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Ansvarsfrihet for styret

Styret ber om ansvarsfrihet. Innebærer at styret som utgangspunkt har ansvarsfrihet i saker de har behandlet. Borettslaget kan imidlertid holde styret ansvarlig hvis de har gitt feil eller uriktige opplysninger til generalforsamlingen.

Forslag til vedtak: Ansvarsfrihet for styret godkjennes.

5. Godtgjørelse til det sittende styre

Forslag til vedtak: Styret får kr 100.000 til intern fordeling.

6. Saker fra styret - kutting av kabel-TV

Styret foreslår å gjøre om avtalen med internett- og TV leverandør til kun å gjelde internet og ikke TV. Det vil være mulig for den enkelte andelseier å fortsatt ha lineær TV, men bestilles da av den enkelte. Dette vil føre til en betydelig besparelse på fellesutgifter i borettslaget på omtrent 55 000 siste halvår av 2024, og 110 000 hvert år deretter.

For de som fortsatt vil ha TV uten å betale noe ekstra, er det mulig å redusere hastighet på internett til 50 megabit og få inn de 12 vanligste kanalene.

Forslag til vedtak: Styrets forslag godkjennes

7. Saker fra beboere - Diverse rundt elbillading og garasjeplasser

Sak fra: Marius Endresen

1 Forslag.

Mulighet for en mer rettferdig fordeling av garasjeplasser.

Plasser tildeles etter liste som i dag, plassene tildeles for 1 evt 2 år av gangen, og ikke slik som i dag hvor den som har fått plass kan beholde den på ubestemt tid.

Har jeg forstått det riktig er det investert i en elbil lader pr garasjeplass ?

Da er det vel slik at elbiler og ladbar hybridbil må bli prioritert før bensin, diesel og hybrid som ikke kan lades.

Slik vil Borettslaget kunne få noe mere inntekter fra ladingen.

2 Forslag.

Gjøre 2 eller flere garasjeplasser om til lade plass for alle i Borettslaget.

Hver plass deles opp til 3 skift pr døgn.

Feks kl. 0800-1600 og kl. 1600-0000 og kl. 2400-0800

Hvor det kun er mulighet å stå på plassen under lading i det aktuelle skift og bilen må flyttes når skiftet tar slutt.

3 Forslag.

Montere opp ladere utendørs.

Er mulighet for 1 lader ved trafo eller flytte søppelkasser og lage 1 eller 2 lade plasser der.

Dette er jo et mer inngripende og kostbart prosjekt en forslagene over.

Er pr i dag 5 elbiler i Borettslaget som ikke har mulighet til å lade og behovet for dette blir ikke mindre med tiden.

Har full forståelse for at dette forslaget vil være upopulært hos de 8 som nå har garasjeplass på ubestemt tid.

Garasjeplassen nærmest trafo er tydelig vis ikke i bruk andre vinteren i rad, da innkjøringen til denne har vært brukt som lagringsplass for snø, og ikke blitt måket slik at det er mulig å kjøre ut og inn av.

Styrets innstilling: Diverse rundt garasjeplasser og elbillader. Ingen konkrete forslag til vedtak.

- Hvem som får garasjeplass
 - Borettslaget har ikke investert i elbillader på garasjeplass, det er gjort av andelseier selv

- Styrets innstilling: Avvises
- **2 garasjeplasser for elbillader**
 - Alle garasjeplasser er utleid
 - Styrets innstilling: Avvises
- **Montere opp elbilladere utendørs:**
 - Inneværende styre har sett på mulighetene og oppfordrer neste styret å se videre på det.
 - En mulighet her er å finansiere det gjennom å ha høyere ladekostnad, slik at de som ikke har elbil vil få kostnader knyttet til dette.

8. Saker fra beboere - Punkter ang. nr. 53

Saker fra: Espen Borge & Emelie Filmberg

- Utleie av gjesterom:

Pga. svært dårlig lydisolering i bygning er det svært lytt mht. vann og avløp, samt at trapp er vegg i vegg med soverom.

På grunn av dette er det for oss ønskelig med kun utleie av gjesterom for beboere i borettsalget, og ikke heltidsutleie av hybel.

Slik det er idag, må gjester dessuten dele bad med fastboende leietaker.

På vårt kjøpstidspunkt i februar 2023 ble det ikke opplyst om fast utleie av hybel, bortsett fra det som står i borettslagets vedtekter. At beboere kan leie gjesterom/peisestue.

Når det er sagt, må vi tilføye at dagens leier av hybel over peisestue er svært rolig, og ikke noe problem for oss. På innflytnings-tidspunktet vårt var derimot 2 hybler utleid, og støynivået var betydelig større. Vi ber om at utleie av kun 1 hybel fastholdes, dersom det er økonomisk nødvendig å ha utleie på fast basis, noe som egentlig ikke er ønskelig for oss. Bygningen nr. 53 er ikke bygget for fastboende i begge etasjer.

- WC i gang i 1. etg:

I dag blir dette brukt som et offentlig toalett av flere i borettslaget. Kan bruken begrenses til perioder med utleie av peisestuen? Noen må dessuten ha rengjøringen av dette toalettet i henhold til regler for offentlige anlegg?

-Peisestue inkl. kjøkken:

Virker som om dette brukes daglig fra kl. 0645.

Er dette leietaker av hybel, eller er det andre beboere i borettslaget som bruker dette som sitt eget hver dag, med kaffekoking og matlaging?

-Luftspalter på vinduer:

Disse er ved et tidspunkt (sannsynligvis ifbm. bytte av vinduer) dekket til av en pyntelist på utsiden av vinduer.

Her er det nødvendig å utbedre, da inneklimate blir dårlig, uten tilstrekkelig lufting.

Hvordan dette er i resten av borettslaget er ukjent.

- Takrenne over inngangsparti:

Denne er altfor lang, og nedløpet klarer ikke å ta unna ved regnvær. Det foreslås å tilleggs-montere et nedløp der hvor det er mest effektivt for å ta unna vann. (sjekket i høst for fremmedlegemer ved nedløp, uten å finne noe)

Styrets innstilling: Utleie av gjesterom:

- Svært lytt med utleie, og trapp er vegg i vegg med soverom
- Forslag: Utleie av kun en leilighet.
- Styrets innstilling: Tas til etterretning.

WC 1. etg og peisestua:

- Brukes av "offentligheten"
- Styrets innstilling: Oversendes til neste styre, se på ordensregler for fellesarealer.

Luftspalter på vinduer:

- Styrets innstilling: Tas til etterretning

Takrenne på inngangsparti:

- Styrets innstilling: Tas til etterretning

9. Saker fra beboere - lade plass bod og beising

Sak fra: Espen Borge & Emelie Filmberg

1. Lade plass(er) for el-biler.

Forslag om at det etableres en eller to lade plasser for de uten garasje plass.

Området for dette foreslås lagt utenfor strøm-rom, til venstre for garasjene.

Kostnaden for dette er antakelig borettslaget kjent med fra tidligere installasjoner?

Hvordan regler for lading skal være bør man også diskutere.

Et annet alternativ er at en eller to av garasjeplassene frigjøres, og benyttes av de som har behov for lading av bil.

1. Bod for sykler.

Her foreslås det å effektivisere arealet ved å montere veggfester for sykler som ikke er hyppig brukt, slik at det blir lettere fremkommelig i rommet.

Sykelstativer for sykler uten støtte?

Rydder generelt for ting som ikke skal være der.

1. Beising

Det foreslås å beise samtlige terrasser og skillevegger, samt områder ellers i borettslaget som trenger en oppfriskning.

Dette også for å unngå større kostnader, om det forfaller og til slutt må byttes ut.

Om dette skal utføres av den enkelte andelseier, eller på dugnad må diskuteres.

Styrets innstilling: Lade plass, bod og beising:

- Lade plass i garasje: Se tidligere sak
- Bod for sykler: Effektivisere boden med sykler som blir lite

- brukt, med veggengt feste
 - Styrets innstilling: Bør ryddes, dugnad?
- Beising:
 - Styrets innstilling: Tas opp på dugnad for de som ikke klarer det selv

10. Saker fra beboere - plan for utskiftning av vinduer og balkongdører

Sak fra: Thea Frøysa Skålhegg

Det er ønskelig at styret i borettslaget setter opp en plan for utskiftning av eldre dører og vinduer i borettslaget. Se vedlegg.

Styrets innstilling: • Dette må ses på i sammenheng med 5 års vedlikholdsplan fra 2025.

11. Budsjettforslag for 2024

Budsjettet er satt opp med et forventet overskudd på kr. 310.600,-. Avdrag på lån forventes å bli ca. kr. 100.000,-.

Det er lagt opp til økning felleskostnadene med 2,5 % fra 1/1-24 og ytterligere 5 % fra 1/7-24.

Forslag til vedtak: Styrets forslag til budsjett tas til orientering.

12. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Sven Trygve Haabeth
Styremedlem, Tone Eriksen
Styremedlem, Jannicke Voss
Styremedlem, Irene Heiern Andersen
Styremedlem, Trym Johansen

12.1 Valg av styreleder

Sven Trygve Haabeth er på valg.

Forslag til vedtak: Harald Olimb Norman velges som styreleder

12.2 Valg av styremedlemmer

Jannicke Voss og Tone Eriksen er på valg

Forslag til vedtak: Sven Trygve Haabeth og Espen Borge velges inn som styremedlemmer.

12.3 Valg av valgkomité

Bettina Gram og Harald Olimb Norman er på valg

Forslag til vedtak: Bettina Gram og Sigrid Leinum velges som valgkomité.

12.4 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

Forslag til vedtak: Styret får fullmakt til å utnevne representant til ABBLs generalforsamling.

Protokoll fra ordinær generalforsamling vil bli publisert på **Min Side**:
<https://abbl.bbl.no/minside>

Med vennlig hilsen
Nedre Høvik Borettslag
Styret 22.04.24

NEDRE HØVIK BORETTSLAG Organisasjonsnr. 950 400 382.

Styret informerer om dets arbeid siden forrige generalforsamling, 27. april 2023.

1. TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære generalforsamling, 27. april 2023, har borettslagets tillitsvalgte vært følgende:

- Styreleder:

Sven Trygve Haabeth

- Styremedlemmer:

Tone Eriksen, Fjordveien 55

Irene Heiern Andersen, Fjordveien 51

Jannicke Voss, Fjordveien 55

Trym Johansen, Fjordveien 51

- Valgkomité:

Bettina Gram, Fjordveien 55

Harald O. Norman, Fjordveien 57 (stiller til valg som styreleder, og ble følgelig erstattet av Sigrid Elise Leinum, Fjordveien 51, i februar 2024)

2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt blitt utført av Asker og Bærum Boligbyggelag (ABBL).

Borettslagets revisor er KPMG AS, v/Svein Wiig.

3. BYGNINGER OG FORSIKRINGER

Borettslaget består av 48 andeler. Borettslagets eiendom har gårdsnr.11, bruksnr.716 i Bærum kommune.

4. FORSIKRINGER

Borettslagets eiendom er forsikret i Protector Forsikring ASA med forsikringsnummer 3441858. Forsikringen er en fullverdifsikring, dvs. at erstatningsbeløpet ved totalskade skal tilsvare kostnadene ved å gjenoppføre en ny bygning av samme standard og størrelse, etter dagens byggeskikk. Ved skade skal denne meldes til ABBL, fortrinnsvis til skade@abbl.no , eller skadeskjema på ABBL's nettside <http://www.abbl.no/Skjemaer/Skademeldingsskjema>. Egenandelen ved skader vil i 2023 normalt utgjøre kr. 10.000, -
Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre. Den enkelte sameier må selv tegne innboforsikring.

5. SALG / REFINANSIERING

For verdivurdering i forbindelse med salg eller refinansiering, ta kontakt med ABBL Eiendomsmegling (telefon: 67 57 40 50). ABBL Eiendomsmegling har oversikt over alle leiligheter som selges i vårt borettslag. Overdragelse/utleie av andel (leilighet) kan ikke skje uten styrets skriftlige godkjenning. Det er i perioden godkjent 5 overdragelser.

6. REGNSKAPET FOR 2023

Regnskapet viser et underskudd på kr. 1.875.474,-. Det er budsjettert med et underskudd på kr. 1.335.600,- for hele året. Det er betalt kr.105.245,- i avdrag på lån. Avdrag på lån resultatføres som kjent ikke og er derfor ikke med i resultatet. Vaktmesterkostnadene er lavere enn budsjettert da avtalen i løpet av året er reforhandlet og har gått fra ca. 10.000 pr. mnd. til ca. 7.000 pr. mnd. Den største posten under vedlikehold er under «rørleggerarbeid» med kr. 1.811.904 som gjelder rørrehabiliteringen. Videre er det påløpt kr. 279. 967 under vedlikehold bygg som ikke var budsjettert. Dette gjelder reparasjon av overliggere over flere inngangspartier som måtte tas. Dette er typisk vedlikehold som kan være vanskelig å budsjettere. Teknisk bistand som er bokført med kr. 85.250, er bistand i tilknytning til de to ovennevnte prosjektene.

7. LIKESTILLING

Styret består i dag av 3 kvinner og 2 menn. Valgkomiteen og styret er oppmerksom på kravet om å fremme likestilling, for å forhindre forskjellsbehandling i strid med lov om likestilling mellom kjønnene. Kriteriene forsøkes hensyntatt ved valg av kandidater.

8. STYREMØTER

Det er siden ordinær generalforsamling 27. april 2023 blitt avholdt 12 styremøter. I tillegg har vi hatt løpende dialog i en Messenger-chat.

De viktigste sakene som er blitt behandlet har vært:

- Klager

Styret har mottatt flere klager fra ulike andelseiere i løpet av året. Klagene har vært knyttet til enkeltpersoners bruk av peisstue og kjøkken, samt renhold av disse. Videre har enkeltpersoners atferd på egne og felles utearealer ved noen anledninger vært av sjenerende karakter; blant annet har det dreiet seg om nakenhet og urinering utendørs.

Endatil har husbråk vært et tilbakevendende problem i minst tre leiligheter – i noen situasjoner har det vært nødvendig å tilkalle politi.

Vi har et felles ansvar for at det skal være trygt og hyggelig å bo i borettslaget, og oppfordrer den enkelte til å ta dette ansvaret på alvor.

- Arbeid i henhold til vedlikeholdsrapport fra 2021

Per tid er vi ajour med alt som ble påpekt i denne rapporten. Mye ble gjort i 2022, det viktigste som har blitt gjort i 2023 er:

- Takrenner / takstein
Takrenner ble rensset og spylt, og defekte takstein byttet ut, i juni.
- Rørfornyning
Arbeidet med rørfornyning i 51 og 53 ble ferdigstilt i løpet av sommeren og høsten.
- Teglstein
Det har vært nødvendig å utføre utskifting av diverse teglstein i borettslaget. Dette ble utført i høst/vinter.

- Radiatorer

Alle andelseiere har fått tilbud om tilsyn av radiatorer i egen leilighet. De aller fleste ble sjekket i høst, men noen få var ikke hjemme ved verken første eller andre tilsynsrunde.

Styret understreker at det, i henhold til vedtektenes punkt 6-4, er den enkelte andelseiers ansvar å vedlikeholde og eventuelt reparere radiatorer i sin andelsleilighet.

- Utleie av hybler

Det har vært jevn utleie av hybler til korte gjestebesøk. Videre har to av dem vært leid ut over lengre tid, til bekjente av beboere i borettslaget. Sistnevnte har hatt de samme økonomiske premissene som korttidsleie, altså kr. 200,- / døgn.

Styret ser et behov for å formalisere eventuell langtidsutleie. Det har til nå ikke foreligget utleiekontrakter mellom borettslaget og den enkelte leietaker – da dette har vært håndtert på samme måte som korttidsutleie – nemlig via en andelseier.

- Utleie av leiligheter / andeler

Styret jobber med å utarbeide en oversikt over hvilke leiligheter som er utleid. Jamfør vedtektenes punkt 5-3 er andelseiere pliktige til å søke styret om godkjenning for å leie ut sin bolig. Ved innvilgelse av dette har andelseier anledning til å leie ut boligen i *inntil tre år*. Dette har ved gjentatte anledninger vært presisert fra styret til alle beboere, sist i 2019. Styret ønsker å gjøre oppmerksom på at dette kommer til å håndheves i tiden som kommer; andelseiere som har leid ut bolig i mer enn tre år vil bli bedt om å avvikle sine utleieforhold.

Det er styrets oppfatning at langvarig utleie av leiligheter genererer større utskiftning av beboere, og at det er dette som i stor grad har ført til nevnte uro og husbråk. Strengere regulering av leilighetsutleie er ment som et beskyttende tiltak overfor øvrige beboere.

- Oppussing av fellesarealer

Mulighetsstudiet ble avsluttet etter årsmøtebehandling av saken.

Det har også kommet inn forslag om etablering av treningsrom. Dette har styret valgt å avvente, for heller å innlemme det i en helhetsvurdering av oppussingsbehovet.

- Garasjer

Alle garasjeplasser er per tid utleid. Eventuelle ønsker om å sette seg på venteliste rettes til styreleder.

Styret har sett på muligheten for å installere elbil-lader på borettslagets område. Søppel-området utenfor 51 vurderes foreløpig som det best egnede arealet; fjerner vi hekken, kan vi ha innkjøring direkte fra gaten, og få plass til en eller to ladeplasser her, i tillegg til søppelhåndtering.

- Søppelhåndtering

Borettslaget har fått egne beholdere for glass- og metallavfall.

- Dugnad

Noe bedre oppslutning rundt disse; viktig at folk deltar.

- Julefest

Avholdt i desember, cirka 20 personer til stede. Hyggelig kveld med god mat og god drikke.

- Vaskekjeller

Det har tidvis vært klager på renhold i vaskekjelleren. Styret gjør oppmerksom på at det er et felles ansvar å holde det rent der nede, og at fast renhold hver 14. dag er ment som et supplement til dét.

- Vedlikehold

I løpet av 2024 vil det bli trappeoppgangen i 53 bli malt, og den 02 og 03 mai vil ventilasjonsanlegget bli renset.

Høvik, 19. mars 2024
Styret i Nedre Høvik Borettslag

Til generalforsamlingen i Nedre Høvik Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Nedre Høvik Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

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

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Svein Christian Wiig

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: 9578-5994-4-770793

IP: 80.232.xxx.xxx

2024-03-16 11:01:59 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: C4EDQ-HNBG4-CBMWJ-204DA-PHYNE-PU3EM

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

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

Resultatregnskap Nedre Høvik Borettslag, 2023

	Note	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader	1	2 360 040	2 302 152	2 359 000	2 539 000
Annen driftsinntekt	2	190 595	124 477	157 600	172 200
Sum driftsinntekter		2 550 635	2 426 629	2 516 600	2 711 200
Utgifter					
Lønnskostnad	3	134 547	102 690	114 100	145 600
Annen driftskostnad	4	1 825 798	1 640 572	1 758 100	1 719 000
Vedlikehold, innkjøp	5	2 369 103	479 927	1 875 000	198 000
Sum driftskostnader		4 329 448	2 223 189	3 747 200	2 062 600
Driftsresultat før finansposter		-1 778 813	203 439	-1 230 600	648 600
Finansielle poster					
Finansinntekt	6	46 032	37 526	15 000	15 000
Finanskostnad	7	142 693	84 077	120 000	170 000
Sum finansposter		-96 661	-46 551	-105 000	-155 000
Ekstraordinære poster					
Årsresultat	11	-1 875 474	156 888	-1 335 600	493 600

Balanse Nedre Høvik Borettslag, 2023

	Note	Balanse 2023-12	Balanse 2022-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Varige driftsmidler			
Bygninger/tomter	8	2 692 809	2 692 809
Sum varige driftsmidler		2 692 809	2 692 809
Finansielle anleggsmidler			
Andel ABBL		300	300
Obligasjoner, andre verdipapir		91 748	91 748
Sum finansielle anleggsmidler		92 048	92 048
Sum anleggsmidler		2 784 857	2 784 857
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		8 687	15 433
Andre fordringer	9	198 222	239 431
Sum fordringer		206 909	254 864
Bankinnskudd, kasse o.l	10	404 242	2 462 393
Sum omløpsmidler		611 151	2 717 257
Sum eiendeler		3 396 008	5 502 114

Balanse Nedre Høvik Borettslag, 2023

	Note	Balanse 2023-12	Balanse 2022-12
Egenskapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Innskutt andelskapital	11	9 600	9 600
Opptjent egenkapital			
Andre fond	11	0	1 046 000
Udekket tap	11	-829 474	0
Sum egenkapital		-819 874	1 055 600
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	12, 16	2 811 634	2 916 879
Øvrig langsiktig gjeld	13	1 229 500	1 229 500
Sum langsiktig gjeld		4 041 134	4 146 379
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		129 596	247 026
Påløpt ferielønn		1 920	0
Forskudd felleskostnader		33 092	49 186
Annen kortsiktig gjeld	14	10 141	3 922
Sum kortsiktig gjeld		174 749	300 135
Sum gjeld		4 215 882	4 446 514
Sum egenkapital og gjeld		3 396 008	5 502 114

Nedre Høvik Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Sven Trygve Haabeth
Styreleder

Tone Eriksen
Styremedlem

Trym Johansen
Styremedlem

Irene Heiern Andersen
Styremedlem

Jannicke Voss
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet bestående av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger er avlagt i samsvar med regnskapsloven av 17. juli 1998 og god regnskapsskikk for små foretak.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler som garasjer og vaktmesterleilighet vurderes til anskaffelseskost. Større anleggsmidler som traktor og lignende med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig over 5 år. Mindre anskaffelser, men over kr. 15.000,- avskrives planmessig over 3 år. Omløpsmidler vurderes til lavest av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for forventede tap.

Inntekter er resultatført når de er opptjent. Det er foretatt avsetning for påløpte kostnader som strøm, varmtvann og lignende. Vedlikehold kostnadsføres etter hvert som vedlikehold faktisk er utført.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkningen som disse rehabiliterings- og påkostnings tiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets fellesutgifter. I slike tilfelle kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Felleskostnader	2 119 632	2 092 056	2 119 000	2 269 000
Avdrag ordinære lån	120 204	150 168	120 000	100 000
Renter ordinære lån	120 204	59 928	120 000	170 000
Sum	2 360 040	2 302 152	2 359 000	2 539 000

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Garasjeinntekter	72 800	70 400	76 800	76 800
Leilighet/hybel	112 077	49 000	75 000	90 000
Kajakklagring	1 095	1 460	1 400	1 000
Strøm el-bil	2 523	917	2 500	2 500
Bidrag til dugnad	1 200	1 800	1 000	1 000
Fryser/kjøleskap i kjeller	900	900	900	900
Sum	190 595	124 477	157 600	172 200

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Lønn til ansatte	16 000	0	0	25 000
Feriepenger	1 920	0	0	3 000
Styrehonorar	100 000	90 000	100 000	100 000
Arbeidsgiveravgift	16 356	12 690	14 100	17 600
Arbeidsgiveravgift feriepenger	271	0	0	0
Sum	134 547	102 690	114 100	145 600

Antall ansatte: ingen

Note 4 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Strøm nett/kraft	165 991	133 831	130 000	150 000
Veilys	4 386	4 212	4 000	4 000
Strøm el.kjele	443 235	368 378	350 000	375 000
Vann- og avløpsavgift	170 705	142 281	171 000	205 000
Feieavgift	1 932	1 891	2 100	2 500
Renovasjon	189 113	182 312	188 000	190 000
Containerleie	9 845	13 787	16 000	16 000
Kabel-tv (og ev. bredbånd)	295 483	267 933	290 000	240 000
Forsikring	89 911	77 690	90 000	79 500
Festeavgift	113 716	105 774	105 000	115 000
Forvaltning og revisjon	114 924	111 510	116 000	122 000
Innbetalingservice	1 776	1 776	3 000	2 000
Serviceavtaler	10 664	15 357	25 000	25 000
Kontingent ABBL	500	500	500	500
Kontingent Vellet	2 500	2 500	2 500	2 500
HMS	9 800	9 800	10 000	10 000
Vaktmestertjeneste	98 983	112 065	150 000	100 000
Snøbrøyting/strøing/feiing	73 559	59 769	50 000	50 000
Drift, reparasjon maskiner	2 973	400	0	0
Renhold	4 000	9 500	25 000	0
Fellesrom	2 189	2 624	5 000	5 000
Utgifter v/styret	0	894	5 000	5 000
Rekvisita, porto, mm	1 651	1 753	2 000	2 000
Fellesarrangement/dugnad	15 563	11 301	15 000	15 000
Gebyr	2 400	2 735	3 000	3 000
Sum	1 825 798	1 640 572	1 758 100	1 719 000

Honorar til revisor er inkludert i forvaltningshonoraret.

Note 5 - Vedlikehold, innkjøp

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Materialer, redskap, verktøy	2 854	4 887	0	0
Maling, beis, olje	0	0	0	27 000
Låser, nøkler, ringeanlegg	7 435	522	0	0
Skilt	1 740	0	0	0
Vedlikehold bygg	279 967	0	25 000	0
Port	0	2 773	0	0
Rørleggerarbeid, materialer	1 811 904	82 614	1 450 000	0
Ventilasjon	0	0	0	78 000
VedlikeholdVVS	9 012	0	0	0
Elektriker, materialer	3 121	0	100 000	20 000
Ei-bil anlegg	0	4 087	0	0
Lyspærer, lysrør, sikringer ol	1 381	590	0	0
Grøntanlegg, fellesareal	48 438	47 121	25 000	20 000
Sand, pukk, salt	5 368	5 618	0	0
Vedlikehold utvendig anlegg	0	65 951	0	0
Fyringsanlegg	63 975	171 430	100 000	0
Egenandel skade	20 000	10 000	0	0
Brannsikringstiltak	26 908	84 335	25 000	30 000
Teknisk bistand	85 250	0	0	0
Leiligheter/hybel	1 750	0	0	0
Diverse vedlikehold	0	0	150 000	23 000
Sum	2 369 103	479 927	1 875 000	198 000

Note 6 - Finansinntekt

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Renter på restanse	6 413	4 573	0	0
Renteinntekter bankinnskudd m.v.	0	0	10 000	0
Renter plasseringskonto	25 916	19 847	0	10 000
Renter lån grunneier	5 516	5 516	5 000	5 000
Finansinntekt	8 187	7 590	0	0
Sum	46 032	37 526	15 000	15 000

Note 7 - Finanskostnad

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Renteutgifter langsiktig lån	142 693	84 077	120 000	170 000
Sum	142 693	84 077	120 000	170 000

Note 8 - Bygninger/tomter

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Bygninger	2 692 809	2 692 809
Sum	2 692 809	2 692 809

Byggeår 1963

Bygninger og tomter er bokført til anskaffelsverdi pluss evt. påkostninger

Note 9 - Andre fordringer

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Periodisering kostnader	169 904	154 431
Erstatningsmessige skader	28 318	85 000
Sum	198 222	239 431

Note 10 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Bankinnskudd (driftskto)	157 226	841 293
Sparekonto Boligbanken	247 017	1 621 100
Sum	404 242	2 462 393

Note 11 - Egenkapital

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Innskutt andelskapital	9 600	9 600
Opptjent egenkapital		
Andre fond/Udekket tap		
IB andre fond/udekket tap	1 046 000	889 112
Fra årets resultat	-1 875 474	156 888
Sum andre fond/udekket tap	-829 474	1 046 000
Sum egenkapital	-819 874	1 055 600

Note 12 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	Balanse 2023-12	Balanse 2022-12
Pantelån	2 811 634	2 916 879
Sum	16	2 916 879

Det er stilt følgende pant: Eiendommen med bygninger er stilt i pant. Bokført verdi på panteobjektet er kr. 2 692 809,-

Note 13 - Øvrig langsiktig gjeld

	Balanse 2023-12	Balanse 2022-12
Borettsinnskudd	1 229 500	1 229 500
Sum	1 229 500	1 229 500

Note 14 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Arbeidsgiveravgift	564	0
Påløpt arbeidsgiveravgift	271	0
Påløpte renter	5 306	3 922
Annen kortsiktig gjeld	4 000	0
Sum	10 141	3 922

Note 15 - Disponible midler

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Disponible midler per 01.01 IB	2 417 122	2 386 144
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	-1 875 474	156 888
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-105 245	-125 911
Årets endring disponible midler	-1 980 719	30 977
Disponible midler UB	436 403	2 417 122

Note 16 - Gjeld

Kreditor:	DnB Bank ASA
Lånenummer:	16362719686
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2020
Rentesats:	5.74 %
Betingelser:	Renter beregnes etterskuddsvis
Beregnet innfridd:	20.10.2040
Opprinnelig lånebeløp:	3 200 000
Lånesaldo 01.01:	2 916 879
Avdrag i perioden:	105 245
Lånesaldo 31.12:	2 811 634
Saldo 5 år frem i tid:	2 246 614

Gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16362719686	1	87 937	87 937
	19	68 551	1 302 469
	28	50 758	1 421 224

Resultat og balanse med noter for Nedre Høvik Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Nedre Høvik Borettslag

Styreleder	Sven Trygve Haabeth (sign.)	14.03.2024
Styremedlem	Irene Heiern Andersen (sign.)	14.03.2024
Styremedlem	Trym Johansen (sign.)	14.03.2024
Styremedlem	Jannicke Voss (sign.)	14.03.2024
Styremedlem	Tone Eriksen (sign.)	14.03.2024

Styret
Nedre Høvik Borettslag

Til rette vedkommende.

Sak til generalforsamling den 10. april 2024.

Mitt navn er Thea F. Skålhegg. Jeg bor i leilighet 211.

Leilighetene i Fjordveien 51 ble bygd i 1964.

Min leilighet og sannsynligvis alle leilighetene i borettslaget har til dels svært gamle yttervinduer, balkongdører og ytterdør.

I min leilighet er det kraftig trekk i ytterdør og vinduer fra svalgang. I tillegg er lukkemekanismen for vindu i stuedelen og balkongdøren nå utslitt og defekt. Jeg må tape igjen balkongdøren om vinteren fordi det er kraftig trekk inn i stuen.

Jeg vet ikke om andre leiligheter har det samme problem, men på grunn av alder så antar jeg at andre leiligheter også har slitte og kanskje defekte dører og vinduer med trekk.

Fjordveien 51 har sentralvarme.

På grunn av gamle dører så antar jeg at det er trekk i alle leilighetene og at dette medfører betydelig økte utgifter til oppvarming for borettslaget.

For å redusere utgifter til oppvarming og fordi ytterdører, balkongdører og vinduer er til dels veldig gamle så fremmer jeg en sak til generalforsamlingen.

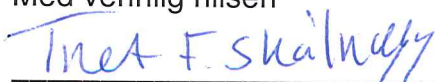
Borettslaget bør setter opp en plan for skiftning og oppgradering av alle dører og vinduer i alle leiligheter i Fjordveien 51.

Som nevnt så er balkongdøren og et stuevindu i leilighet 211 defekte og kan ikke åpnes og lukkes på vanlig måte. Jeg ber om at dette repareres uavhengig av hva som blir avgjort på generalforsamlingen..

Det er ikke innhentet anbud for Leilighet 211.

Jeg vil avvente innhenting av anbud til det er avgjort om alle vinduer og ytterdører, samt balkongdører i Fjordveien 51 skal byttes.

Med vennlig hilsen



Thea F. Skålhegg, leilighet 211

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Nedre Høvik Borettslag onsdag 10.04.2024 kl. 18:00 - Peisestua i Fjordveien 53, Høvik.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Sven Trygve Haabeth ble valgt som møteleder

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:

Linda Steinsbø Hansen ble valgt som protokollfører

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:

Tatt til orientering. Til stede var 17 andelseiere som leverte adgangstegn. Det ble levert 3 fullmakter, totalt 20 stemmeberettigede. Fra ABBL møtte Linda Steinsbø Hansen

1.4 Valg av en andelseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:

Eli Schøyen ble valgt til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:

Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Vedtak:

Tatt til orientering.

3. Årsregnskapet 2023

Regnskapet viser et underskudd på kr 1.875.474,-, som overføres til udekket tap. Disponible midler ble redusert med kr 1.980.719,- og utgjorde kr 436.403,- ved utgangen av året. Dette er noe lavt og husleien vil derfor øke noe i løpet av 2024. Se under budsjett.

Vedtak:

Regnskapet ble godkjent.

4. Ansvarsfrihet for styret

Styret ber om ansvarsfrihet. Innebærer at styret som utgangspunkt har ansvarsfrihet i saker de har behandlet. Borettslaget kan imidlertid holde styret ansvarlig hvis de har gitt feil eller uriktige opplysninger til generalforsamlingen.

Vedtak:

Ansvarsfrihet for styret, ble godkjent.

5. Godtgjørelse til det sittende styre

Styret får kr 100.000 til intern fordeling.

Vedtak:

Godkjent.

6. Saker fra styret - kutting av kabel-TV

Styret foreslår å gjøre om avtalen med internett- og TV leverandør til kun å gjelde internet og ikke TV. Det vil være mulig for den enkelte andelseier å fortsatt ha lineær TV, men bestilles da av den enkelte. Dette vil føre til en betydelig besparelse på fellesutgifter i borettslaget på omtrent 55 000 siste halvår av 2024, og 110 000 hvert år deretter.

For de som fortsatt vil ha TV uten å betale noe ekstra, er det mulig å redusere hastighet på internett til 50 megabit og få inn de 12 vanligste kanalene.

Vedtak:

Styrets forslag ble godkjent

7. Saker fra beboere - Diverse rundt elbillading og garasje plasser

Sak fra: Marius Endresen

1 Forslag.

Mulighet for en mer rettferdig fordeling av garasje plasser.

Plasser tildeles etter liste som i dag, plassene tildeles for 1 evt 2 år av gangen, og ikke slik som i dag hvor den som har fått plass kan beholde den på ubestemt tid.

Har jeg forstått det riktig er det investert i en elbil lader pr garasje plass ?

Da er det vel slik at elbiler og ladbar hybridbil må bli prioritert før bensin, diesel og hybrid som ikke kan lades.

Slik vil Borettslaget kunne få noe mere inntekter fra ladingen.

2 Forslag.

Gjøre 2 eller flere garasje plasser om til lade plass for alle i Borettslaget.

Hver plass deles opp til 3 skift pr døgn.

Feks kl. 0800-1600 og kl. 1600-0000 og kl. 2400-0800

Hvor det kun er mulighet å stå på plassen under lading i det aktuelle skift og bilen må flyttes når skiftet tar slutt.

3 Forslag.

Montere opp ladere utendørs.

Er mulighet for 1 lader ved trafo eller flytte søppelkasser og lage 1 eller 2 lade plasser der.

Dette er jo et mer inngripende og kostbart prosjekt en forslagene over.

Er pr i dag 5 elbiler i Borettslaget som ikke har mulighet til å lade og behovet for dette blir ikke mindre med tiden.

Har full forståelse for at dette forslaget vil være upopulært hos de 8 som nå har garasje plass på ubestemt tid.

Garasjeplassen nærmest trafo er tydelig vis ikke i bruk andre vinteren i rad, da innkjøringen til denne har vært brukt som lagringsplass for snø, og ikke blitt måket slik at det er mulig å kjøre ut og inn av.

Vedtak:

Diverse rundt garasjeplasser og elbillader. Ingen konkrete forslag til vedtak. Styrets innstillinger ble tatt til etterretning.

- Hvem som får garasjeplass
 - Boretslaget har ikke investert i elbillader på garasjeplass, det er gjort av andelseier selv
 - Styrets innstilling: Avvises
- **2 garasjeplasser for elbillader**
 - Alle garasjeplasser er utleid
 - Styrets innstilling: Avvises
- **Montere opp elbilladere utendørs:**
 - Inneværende styre har sett på mulighetene og oppfordrer neste styret å se videre på det.
 - En mulighet her er å finansiere det gjennom å ha høyere ladekostnad, slik at de som ikke har elbil vil få kostnader knyttet til dette.

8. Saker fra beboere - Punkter ang. nr. 53

Saker fra: Espen Borge & Emelie Filmberg

- Utleie av gjesterom:

Pga. svært dårlig lydisolering i bygning er det svært lytt mht. vann og avløp, samt at trapp er vegg i vegg med soverom.

På grunn av dette er det for oss ønskelig med kun utleie av gjesterom for beboere i borettslaget, og ikke heltidsutleie av hybel.

Slik det er idag, må gjester dessuten dele bad med fastboende leietaker.

På vårt kjøpstidspunkt i februar 2023 ble det ikke opplyst om fast utleie av hybel, bortsett fra det som står i borettslagets vedtekter. At beboere kan leie gjesterom/ peisestue.

Når det er sagt, må vi tilføye at dagens leier av hybel over peisestue er svært rolig, og ikke noe problem for oss. På innflytnings-tidspunktet vårt var derimot 2 hybler utleid, og støynivået var betydelig større. Vi ber om at utleie av kun 1 hybel fastholdes, dersom det er økonomisk nødvendig å ha utleie på fast basis, noe som egentlig ikke er ønskelig for oss. Bygningen nr. 53 er ikke bygget for fastboende i begge etasjer.

- WC i gang i 1. etg:

I dag blir dette brukt som et offentlig toalett av flere i borettslaget. Kan bruken begrenses til perioder med utleie av peisestuen? Noen må dessuten ha rengjøringen av dette toalettet i henhold til regler for offentlige anlegg?

-Peisestue inkl. kjøkken:

Virker som om dette brukes daglig fra kl. 0645.

Er dette leietaker av hybel, eller er det andre beboere i borettslaget som bruker dette som sitt eget hver dag, med kaffekoking og matlaging?

-Luftspalter på vinduer:

Disse er ved et tidspunkt (sannsynligvis ifbm. bytte av vinduer) dekket til av en pyntelist på utsiden av vinduer.

Her er det nødvendig å utbedre, da inneklimate blir dårlig, uten tilstrekkelig lufting.

Hvordan dette er i resten av borettslaget er ukjent.

- Takrenne over inngangsparti:

Denne er altfor lang, og nedløpet klarer ikke å ta unna ved regnvær. Det foreslås å tilleggsmontere et nedløp der hvor det er mest effektivt for å ta unna vann. (sjekket i høst for fremmedlegemer ved nedløp, uten å finne noe)

Vedtak:

Styrets innstilling ble tatt til etterretning.

Utleie av gjesterom:

- Svært lytt med utleie, og trapp er vegg i vegg med soverom
- Forslag: Utleie av kun en leilighet.
- Styrets innstilling: Tas til etterretning.

WC 1. etg og peisestua:

- Brukes av "offentligheten"
- Styrets innstilling: Oversendes til neste styre, se på ordensregler for fellesarealer.

Luftspalter på vinduer:

- Styrets innstilling: Tas til etterretning

Takrenne på inngangsparti:

- Styrets innstilling: Tas til etterretning

9. Saker fra beboere - lade plass bod og beising

Sak fra: Espen Borge & Emelie Filmberg

1. Lade plass(er) for el-biler.

Forslag om at det etableres en eller to lade plasser for de uten garasje plass.

Området for dette foreslås lagt utenfor strøm-rom, til venstre for garasjene.

Kostnaden for dette er antakelig borettslaget kjent med fra tidligere installasjoner?

Hvordan regler for lading skal være bør man også diskutere.

Et annet alternativ er at en eller to av garasjeplassene frigjøres, og benyttes av de som har behov for lading av bil.

1. Bod for sykler.

Her foreslås det å effektivisere arealet ved å montere veggfester for sykler som ikke er hyppig brukt, slik at det blir lettere fremkommelig i rommet.

Sykelstativer for sykler uten støtte?

Rydde generelt for ting som ikke skal være der.

1. Beising

Det foreslås å beise samtlige terrasser og skillevegger, samt områder ellers i borettslaget som trenger en oppfriskning.

Dette også for å unngå større kostnader, om det forfaller og til slutt må byttes ut.

Om dette skal utføres av den enkelte andelseier, eller på dugnad må diskuteres.

Vedtak:

Styrets innstilling ble tatt til etterretning

Ladeplass, bod og beising:

- Ladeplass i garasje: Se tidligere sak
- Bod for sykler: Effektivisere boden med sykler som blir lite brukt, med vegghengt feste
 - Styrets innstilling: Bør ryddes, dugnad?
- Beising:
 - Styrets innstilling: Tas opp på dugnad for de som ikke klarer det selv

10. Saker fra beboere - plan for utskiftning av vinduer og balkongdører

Sak fra: Thea Frøysa Skålhegg

Det er ønskelig at styret i borettslaget setter opp en plan for utskiftning av eldre dører og vinduer i borettslaget. Se vedlegg.

Vedtak:

- Dette må ses på i sammenheng med 5 års vedlikholdsplan fra 2025. Styret vil ta en gjennomgang av behovet for å bytte ut vinduer. de sjekker spesielt hos Thea.

11. Budsjettforslag for 2024

Budsjettet er satt opp med et forventet overskudd på kr. 310.600,-. Avdrag på lån forventes å bli ca. kr. 100.000,-.

Det er lagt opp til økning felleskostnadene med 2,5 % fra 1/1-24 og ytterligere 5 % fra 1/7-24.

Vedtak:

Tatt til orientering.

12. Valg

12.1 Valg av styreleder

Sven Trygve Haabeth er på valg.

Vedtak:

Harald Olimb Norman ble valgt som styreleder.

12.2 Valg av styremedlemmer

Jannicke Voss og Tone Eriksen er på valg.- Vider ønsket Trym å trekke seg siden han skal flytte.

Vedtak:

Sven Trygve Haabeth og Espen Borge ble valgt inn som styremedlemmer for Jannicke og Tone. De ble valgt for to år. Eli Schøyen ble valgt inn som erstatter for Trym og sitter ut perioden som er til generalforsamling vår 2025.

12.3 Valg av valgkomité

Bettina Gram og Harald Olimb Norman er på valg

Vedtak:

Jannicke Voss ble valgt som valgkomité.

12.4 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

Vedtak:

Styret fikk fullmakt til å utnevne representant til ABBLs generalforsamling.

Dersom intet annet fremkommer, var alle vedtak enstemmige.

Møtet ble hevet kl. 20:10.

Protokoll for Nedre Høvik Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder
Protokollvitne

Sven Trygve Haabeth (sign.)
Eli Alette Schøyen (sign.)

16.04.2024
11.04.2024

**NEDRE HØVIK BORETTSLAG
HØVIK**

VEDTEKTER

Vedtekter for Nedre Høvik Borettslag

(Vedtatt på generalforsamling 28. mars 1963,
med endringer vedtatt 15. februar 1966, 12. mai 1971, 6. januar 1987, 26. mai 1987,
7. september 1988, 22. mai 1997, 29. mai 2006, 10. juni 2013, 27. mai 2014 og
7. mai 2015.)

§ 1 - Navn, lagsform, formål og forretningskontor

Nedre Høvik Borettslag er et andelslag som har til formål å skaffe andelseierne bruksrett til egen bolig ved lagets eiendom i Høvikenga i Bærum (borettslag).

Laget har dessuten til formål å delta, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser så som felles fyring, fellesservice, fellesmåling av strøm, kabel-tv, telefoni og bredbåndstjenester.

Forretningskontoret er i Bærum.

§ 2 - Andeler - ansvar

Andelene skal være på kr. 200,- - tohundrekroner.
Andelseierne har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.

§ 3 - Andelseiere

Bare enkeltpersoner (fysiske personer) kan være andelseiere i Borettslaget. Ingen kan eie mer enn én andel. Det er dessuten fastsatt følgende vilkår:

Fysiske personer kan kun erverve andel i borettslaget for det formål å skaffe seg eller sin husstand bruksrett til bolig på borettslagets eiendom.

Alle andelseiere må godkjennes av styret.

§ 4 - Overføring av andel

Med de begrensninger som følger av § 3 i disse vedtekter, kan en andelseier overdra sin andel etter reglene i Lov om borettslag, § 4-4 og 4-5.

§ 5 – Borett og bruksoverlating

5-1 Boretten

Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. En leietaker har ikke rett til å leie peisestuen eller gjesterom i nr 53.

Styret bestemmer hvordan fellesareal skal brukes.

Andelseier skal behandle boligen med tilhørende areal og fellesareal med tilbørlig aktsomhet. Boligen og fellesareal må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre andelseiere eller beboere.

Fellesarealene må ikke brukes slik at andre brukere hindres i å bruke disse. Alle installasjoner på fellesareal, herunder tiltak som er nødvendig på grunn av en andelseiers eller husstandsmedlems funksjonshemning, må på forhånd godkjennes av borettslaget.

Andelseier kan ikke benytte boligen til annet formål enn som bolig. Boligen må ikke benyttes på en måte som forringer eiendommens utseende eller ved støv, støy, lukt, rystelse eller på annen måte sjenerer andre beboere eller naboer.

Generalforsamlingen fastsetter husordensregler for eiendommen. Andelseierne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på ordensreglene anses som mislighold av andelseiernes forpliktelser ovenfor borettslaget.

5-2 Parkering, dyrehold

Borettslaget har 8 parkeringsplasser i fellesgarasje. Tildeling fortas av styret på grunnlag av eget reglement. Innkjøring på borettslagets område må kun skje for av og pålessing av tyngre varer og helt nødvendig personbefordring.

Dyrehold er kun tillatt med styrets samtykke og i overensstemmelse med de vilkår som er fastsatt i borettslagets ordensregler.

5-3 Bruksoverlating

Andelseieren kan ikke uten på forhånd innhentet skriftlig samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

Styret kan tillate en andelseier som har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene å overlate bruken av boligen til andre, for en periode på inntil tre år, dersom forhold ved brukeren ikke gir saklig grunnlag for å nekte fremleie, jf lov om borettslag § 5-5.

Styret kan tillate en andelseier som har et særlig behov for å overlate bruken av boligen til andre for en viss tid, jf lov om borettslag § 5-6 (1) punkt 1 til 4, slik overlatelse av bruk, dersom forhold ved brukeren ikke gir saklig grunnlag for å nekte fremleie.

Overlater en andelseier bruken av boligen til en annen ved utleie, utlån eller på annet vis begrenser dette ikke andelseierens forpliktelser ovenfor borettslag, jf lov om borettslag § 5-8 (1).

§6 Vedlikehold og forandringer av bolig

6-1 Borettslagets vedlikeholdsplikt

Er ikke annet avtalt, plikter borettslaget å holde eiendommen, dens bygninger med felles ledninger og anlegg ordentlig stand.

6-2 Adgang til bolig, installasjoner

Andelseieren skal gi borettslaget eller den som borettslaget bemyndiger adgang til boligen i den utstrekning dette trengs for å gjennomføre vedlikehold, utskiftning eller modernisering, reparasjoner for å hindre skade på boligen eller eiendommen for øvrig, bekjempelse av skadedyr eller for nødvendig ettersyn.

Ledninger, rør og lignende installasjoner kan føres gjennom boligene hvis det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

6-3 Forandring av bolig

Andelseier har rett til å foreta bygningsmessige ominnredninger og endringer i selve boligen dersom (på vilkår av at) slike arbeider

- a. ikke svekker den bygningsmessige konstruksjon og/eller
- b. ikke medfører endringer på eller ødeleggelse av felles rør, ledninger eller andre lignende fellesinstallasjoner, eller hindrer fremtidig fremføring av eller utskiftning av slike, jf punkt 5-2.

Dersom andelseier ønsker å gjennomføre arbeider som også kan eller vil medføre endringer som nevnt ovenfor må borettslagets skriftlige samtykke foreligge før slike arbeider igangsettes. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag.

Retten til å foreta bygningsmessige ominnredninger og endringer av boligen omfatter ikke i noen tilfeller rett til å foreta endringer på bygningsdeler som borettslaget har vedlikeholdsansvaret for, så som blokkens ytterdør, vinduer o.l, jf punkt 5-1. og punkt 5-4.

Samtykke til å gjennomføre slike endringer er gitt på følgende vilkår:

- (I) Alt slikt arbeid som en andelseier utfører eller lar utføre i boligen skjer på dennes ansvar og risiko.
- (II) Alt arbeid må utføres forskriftsmessig og på en håndverksmessig forsvarlig måte.
- (III) VVS og elektriske arbeider må kun utføres av autoriserte fagfolk.

- (IV) Arbeidene må gjennomføres på en slik måte at disse ikke er til urimelige eller unødig ulempe for lagets øvrige beboere.
- (V) Andelseier har ansvaret for alle bygningsmessige feil og mangler som måtte oppstå som følge av arbeidene. Andelseieren må erstatte all skade, herunder skade på lagets bygninger, som har oppstått under eller som følge av arbeid utført av andelseieren, hans husstand, leier, håndverkere eller andre han har gitt adgang til borettslaget.
- (VI) For arbeider som foretas i/på våtrom gjelder i tillegg følgende:
- a. Alle arbeider må utføres i overensstemmelse med våtromsnormen
 - b. Alle arbeider må utføres av autoriserte fagfolk.
 - c. Skriftlig melding skal sendes borettslaget ved styret minst 14 dager før arbeidene igangsettes.
- (VII) Dersom andelseier gjennomfører slike arbeider, overtar denne det fulle ansvar for fremtidige vedlikehold, utskiftning og modernisering, se punkt 5-5 nedenfor.

6-4 Andelseiers vedlikeholdsplikt m.v.

Andelseieren skal på egen kostnad innenfor boligen og i ytre rom som hører boligen til, sørge for forsvarlig vedlikehold når skaden ikke skyldes mangler ved bygningen eller ved felles ledninger og anlegg.

Vedlikeholdet omfatter blant annet vedlikehold av dører i leiligheten, dørlåser, nøkler, vinduer, ruter, servanter, klosetter med skåler og spylekasse, badekar, dusjopplegg, radiatorer med ventil, lampekupler, samt inventar og utstyr som ikke er en del av den faste eiendommen. Likeså påligger det leieren å foreta oppsteking av avløpsrør til egen vannlås og videre rense sluk på veranda/balkong.

Andelseiers ansvar for vedlikehold omfatter all istandsettelse og oppussing; utskiftning av boligen med alle innvendige flater, herunder all fornying av tapet, maling og golvbelegg.

Likeså har andelseier ansvaret for vedlikehold og nødvendig utskiftning av elektriske ledninger med tilbehør fra boligens apparattavle eller sikringsboks, sikringer og sikringselementer samt elektriske kontakter og brytere.

Når en bygningsdel eller når boligens utstyr er så utslitt at det ikke lenger er regningssvarende å reparere denne vil ansvaret for å skifte ut tilligge andelseier.

Dog tilligger ansvaret for å skifte ut inngangsdører, fellesdører, vinduer, ruter og sluk borettslaget.

Denne fordeling av ansvaret ved utskiftning gjelder også for de tilfeller hvor det heller ikke lenger er mulig eller regningssvarende å foreta en utskiftning til opprinnelig standard således at det er nødvendig å gjennomføre et moderniseringstiltak.

Alt arbeid andelseieren plikter å utføre skal utføres uten ugrunnet opphold og på en måte som er håndverksmessig forsvarlig slik at det ikke oppstår skade på boligen, andre boliger eller fellesareal, eller ulemper for andre andelseiere og beboere.

Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jfr borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

6-5 Andelseiers vedlikeholdsplikt m.v. etter gjennomførte forandringer i boligen

Alle forandringer som andelseier eller tidligere andelseier har latt gjennomføre i boligen, med eller uten borettslagets samtykke, er utført på andelseiers ansvar og risiko. Alt slikt arbeid skal være utført forskiftsmessig og håndverksmessig forsvarlig.

Ved gjennomføringen av slike arbeider har andelseier overtatt det fulle fremtidige ansvar for både vedlikehold og nødvendig fremtidig utskiftning og modernisering av resultatet av disse arbeider.

Ansvarer omfatter også ledninger, rør og innretninger som andelseier eller tidligere andelseier selv har satt opp.

Gjennomfører en andelseier forandringer i boligen, jfr punkt 5.2 overtar andelseier det fulle fremtidige ansvar for både vedlikehold og nødvendig fremtidig utskiftning og modernisering av resultatet av disse arbeider.

Likeså har andelseier ansvaret for ledninger og innretninger som andelseier selv har satt opp eller også foretatt endringer av i tilknytning til gjennomføringen av slike forandringer.

6-6 Parabler/antenner, lysskjerming mv.

Andelseier har ikke rett til å ombygge, påbygge, rive, forandre eller på annen måte endre bebyggelsen eller tomten uten borettslagets skriftlige forhåndssamtykke. Forbudet omfatter også oppsett av innretninger på bygning eller eiendommen for øvrig, så som parabler eller andre antenner, leskjermer m.v.

Samtykke til å gjennomføre slike endringer som nevnt ovenfor, kan bare gis av generalforsamlingen, med mindre generalforsamlingen i eget vedtak har gitt styret en begrenset fullmakt. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag med unntak av nødvendig tiltak grunnet en andelseiers funksjonshemming, jf. borettslagsloven § 5-11.

Generalforsamlingen har gitt andelseierne adgang til å sette opp markiser og utvendige persienner på følgende vilkår:

- (I) Lysskjerming skal være ensartet i hele anlegget.
- (II) Styret har fått fullmakt til å fastsette retningslinjer
- (III) Fargeprøver på markiser (og utvendige persienner) opplyses ved henvendelse til styret.

6-7 Bruk av balkong

Andelseierne kan ikke benytte balkongene til annet enn det den er beregnet eller vanlig brukt til.

Det er ikke tillatt å benytte balkongen for plassering av "inne-møbler", hvitevarer eller lignende så som skap, kommoder, reoler, kjøleskap m.v.

6-8 Tilfeldig skade, skadedyr

Andelseier bærer selv risikoen for og må tegne forsikring som blant annet dekker bygningsmessige skader ved innbrudd. Andelseier bærer på samme måte risikoen for innbruddsforsøk og annet hærverk på leilighetens ytterdør og har selv ansvaret for å utbedre slike skader.

Kommer det skadedyr, veggdyr eller annet utøy i boligen må andelseier straks gi melding til borettslaget ved styret.

Er en andelseier, dennes husstand, leier eller andre andelseier har gitt adgang til eiendommen skyld i at skadedyr m.v. føres inn på eiendommen eller at disse øker i utbredelse/antall må andelseier erstatte all skade og alle kostnader borettslaget måtte bli påført som følge av dette.

6-9 Melding om skade

Oppdager andelseieren en skade i boligen eller på eiendommen for øvrig, plikter andelseier straks å sende melding til borettslaget ved styret.

§ 7 Pålegg om salg og fravikelse

7-1 Mislighold

Andelseieres brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukeren oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

§ 8 Felleskostnader og pantesikkerhet

Felleskostnadene fordeles etter den fastsatte fordelingsnøkkelen.

Styret fastsetter størrelsen på de akontobeløp som den enkelte andelseier skal betale forskuddsvis pr. måned.

Styret kan endre akontobeløpets størrelse med en måneds skiftlig varsel.

For akontobeløp som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

8-2 Lovbestemt og vedtektsbestemt pant

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser.

Den enkelte andelseier må i tillegg gi panterett i andelen for sine økonomiske forpliktelser ovenfor borettslaget.

Panteretten utgjør:

Kr 21.000,- for 1 roms leiligheter og

Kr 31.500,- for 2 roms leiligheter

Panteretten er tinglyst som heftelse på hver enkelte andel i buretsregisteret.

§ 9 - Styret

Laget skal ha et styre som består av en leder og fire andre medlemmer.

Styremedlemmene inkludert leder skal velges blant andelseierne.

Funksjonstiden for leder og de øvrige styremedlemmer er to år. Styremedlemmer kan gjenvelges.

Leder velges ved særskilt valg. Styret velger selv nestleder innen sin midte.

§ 10 - Styrets vedtak

Styret kan treffe vedtak når minst tre medlemmer er til stede og minst tre stemmer for vedtaket. Styret kan ikke uten fullmakt fra generalforsamlingen treffe vedtak om å rive, selge eller bygge om de bygg laget eier. Ombygging av leiligheter må godkjennes av styret.

§ 11 - Firmategning

Leder (nestleder) og et styremedlem i fellesskap tegner lagets firma. Styret kan gi prokura.

§ 12 - Generalforsamling

Den øverste myndighet i Borettslaget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen 30. juni.

Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig. Likeså skal generalforsamlingen innkalles når minst 5 av andelseierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til generalforsamling skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst 10 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som dog skal være minst 3 dager.

Saker som andelseiere ønsker behandlet på den ordinære generalforsamling, skal nevnes i innkallingen når det settes frem skriftlig krav om det senest 1. april.

§ 13 - Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

1. Konstituering
2. Årsmelding fra styret
3. Årsoppgjøret, og i denne sammenheng spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Spørsmål om ansvarsfrihet.
5. Valg av styremedlemmer, jfr. vedtektenes § 9.
6. Eventuell godtgjøring til styret.
7. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 14 - Møteledelse og avstemming

Generalforsamlingen ledes av leder i styret. Med det unntak som følger av vedtektene, jfr. § 16, avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har han ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddrekning.

§ 15 - Revisor

Borettslagets revisor velges av generalforsamlingen og tjenestegjør inntil en annen revisor velges i hans sted.

§ 16 - Endringer i vedtektene

Endringer i Borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst 2/3 av de avgitte stemmer.



NEDRE HØVIK BORETTSLAG (FJORDVEIEN 51-57):

TRIVSELSREGLER OG NYTTIG INFORMASJON

Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 11.10 2017
Sist oppdatert på ordinær generalforsamling 15.04.2021

GENERELT

Trivselsreglene er gitt for å legge forholdene til rette for et hyggelig miljø i borettslaget vårt. Vi bor tett i et idyllisk område. Dette krever at vi både viser raushet overfor hverandre, og at vi tar hensyn til hverandre. Vi har en del felles rom (gjesterom, peisestue, vaskekjeller og hobbyrom) og et stort felles grøntområde som skal kunne være til hygge og nytte for alle beboere.

Enhver andelseier og leieboer må forholde seg til reglene.



TA HENSYN TIL HVERANDRE

Leilighetene i borettslaget er små og beregnet for inntil to personer. Dersom en ønsker at det skal bo flere enn to i leiligheten må dette søkes om skriftlig ved kjøp av leilighet. Denne regelen gjelder også ved fremleie av leilighet. Ved familieførøkelse etter innflytting fravikes kravet om inntil to personer. Gjelder ikke fremleietakere.

Det er den enkelte andelseier sitt ansvar å holde leiligheten i forsvarlig stand.

Alle leilighetene har flotte terrasser/balkonger. Disse er det naturlig at beboerne benytter. Det er begrenset lydisolering mellom de fleste leilighetene. Det er derfor viktig at vi tar hensyn til hverandre når det gjelder bruk av musikk og høylytt prat. Dette gjelder både i leilighetene og på uteområdene. Vi ønsker ikke ballspill på uteområdene. Ballspill og lek passer fint på lekeplassen ved Onkel Eriks vei.

Det skal være nattero i borettslaget mellom kl. 23.00 og kl. 7.00. Støyfrembringende arbeid (som oppussing) skal ikke forekomme på søndager og helligdager eller etter kl. 19.30 på hverdager. Ved større oppussingsprosjekter må du gi nabovarsel.

Dine private eiendeler oppbevarer du i leiligheten, på terrassen/balkongen eller i boden din. Terrassene skal være i flukt med de andre terrassene og maksimalt strekke seg 3.20 m ut fra

ytterkant av grunnmur. Eventuell markise skal være i stil med andre markiser i borettslaget. På denne måten får vi en enhetlig stil som gjør området vårt pent.

På terrasser/balkonger og fellesarealer er det tillatt å bruke gass- og elektrisk grill.

Dersom du har sykkel så skal den oppbevares i sykkelboden i Fjordveien 51 (ved garasjene). Vi har også noen felles boder. Her kan du oppbevare ting så lenge de er merket med ditt navn, adresse og leilighetsnummer. Dersom det ikke er merket eller oppbevares utenom disse fellesområdene kan du risikere at tingene dine blir fjernet av ivrige naboer på dugnad. Slik unngår vi unødig rot og forfall i borettslaget vårt.

Husk å låse dør til kjellerbod etter at du har vært der. Da slipper vi ubudne gjester.

Lysbryter til felles utelys og trapper i Fjordveien 51 er ved trappehusene. Reguleres av følere.

FELLESOMRÅDENE

Vi har et vaktmesterselskap som sørger for renhold av fellesrom (peisestue og vaskerom), renhold i trappehus og kjellere, snømåking/strøing, klipp av plen og busker på området vårt. Hver beboer stiller egen hageflekk/balkong og er selv ansvarlig for å skifte lyspære utenfor egen leilighet.



SØPPEL OG AVFALL

Borettslaget har to punkter for avfallscontainere. Det ene er ved Fjordveien 51, det andre er ved Fjordveien 57. Her finnes containere for matavfall, restavfall og papiravfall. Beboerne må kaste riktig avfall i riktig container. Sjøppel må aldri settes utenfor containerne.

Mating av fugler skaper rotteplage og kan derfor ikke tillates.

VASKEROM

I Fjordveien 53 har vi vaskerom med mulighet for tørk av klær på snorer og i tørketrommel. Dersom du vil benytte dette kan du sette deg opp på liste som ligger i vaskekjelleren. Her vil det også være informasjon om de regler som gjelder for bruk av vaskekjelleren. Reglene er fastsatt av borettslagets styre. Det er viktig at du forlater vaskerommet i den stand du selv vil finne det. Uavhentet tøy vil bli fjernet uten varsel etter noen uker.

PEIESTUEN

Borettslaget har en romslig peisestue i Fjordveien 53 som skal kunne være til glede for andelseiere som ønsker det både på dagtid og kveldstid. Beboerne kan bruke peisestuen med tilhørende terrasse, kjøkken, toalett og garderobe. Vaktmestertjenesten har ansvar for daglig renhold, men etter større, private arrangementer må den enkelte beboer rydde og vaske selv. Det finnes en liste i peisestuen der en kan sette seg opp dersom en ønsker å benytte rommet. Ved større selskaper må det gis nabovarsel, og regelen om nattero fra kl. 23 gjelder også her. Ved overtredelser av regler for bruk av peisestuen forbeholdes styret retten til å nekte enkelte beboere å benytte dette fellesrommet.

Beboerarrangementer har fortrinnsrett fremfor andre arrangementer i peisestuen.

GJESTEROM

I Fjordveien 53 disponerer borettslaget fire gjesterom som kan disponeres av andelseierne mot betaling. Her er det dyner, puter og noe sengetøy. Dersom du benytter sengetøyet i gjesterommet må dette vaskes og legges tilbake. Rommet rengjøres av leietaker etter bruk. Det henger oppslag om hvor man får tak i nøkkel samt gjeldende pris/kontonummer på oppslagstavlene ved borettslagets postkasser. Ved mislighold av regler for bruk av gjesterom kan styret inndra rett til bruk av disse.

I tilknytning til gjesterommene finnes det bad/toalett. I kjelleren finnes det også badstue.

HOBBYROM

I Fjordveien 51 har vi et felles hobbyrom for andelseierne. Informasjon om rommet og om nøkkel til dette henger på oppslagstavle ved borettslagets postkasser. Rommet ryddes selvfølgelig etter bruk.

PARKERING

Borettslaget disponerer 9 garasjeplasser som kan leies. Ta kontakt med styret om du er interessert. Fordeling av garasjeplass skjer etter ansenitet. Garasjene skal kun brukes til biloppstilling. Det er mulighet for gratis parkering i Fjordveien.

Det er ikke anledning til å parkere inne på borettslagets område. Av- og påstigning er unntatt. Innkjørslene er sperret med bom. Nøkkel til bom er den samme som nøkkel til terrasse/balkong.



DYREHOLD

Dyrehold er kun tillatt med styrets samtykke. Eventuelle dyr i borettslaget skal ikke være til plage for naboene, og hunder må holdes i bånd.

KLAGER

Eventuelle klager på brudd på trivselsreglene rettes til styreleder. Klagen må være skriftlig.

Møøøte!

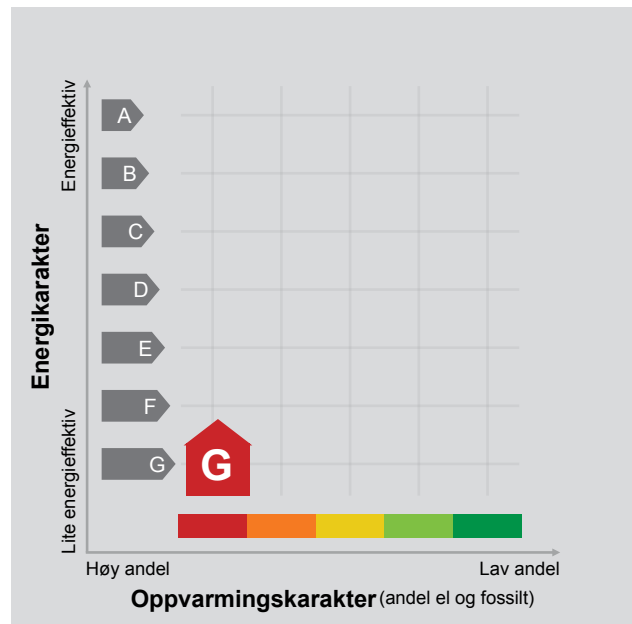


MEDBESTEMMELSE

Borettslaget har generalforsamling en gang pr år hvor vi går gjennom årsberetning og regnskap. I tillegg velges nytt styre. Det kan også arrangeres beboermøter og ekstraordinær generalforsamling ved behov. Alle andelseiere har rett til å gå på disse møtene og å stille som kandidat til styre. Dersom du har ønsker/forslag kan disse rettes til styremedlemmene på mail eller legges i styrets postkasse som er utenfor hobbyrommet i Fjordveien 51.

ENERGIATTEST

Adresse	Fjordveien 55
Postnummer	1363
Sted	HØVIK
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	11
Bruksnummer	716
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	17231510
Bruksenhetsnummer	H0106
Merkenummer	Energiattest-2025-82748
Dato	20.02.2025



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.enova.no/energimerking.

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 energi merke.

Energi merkingen 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 innetemperatur

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energi standard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energi effektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energi merke.

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)

- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

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

- Luft kort og effektivt
- Service på kjelanlegg samt evt. montering av røykgasstermometer

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inn klima 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.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	1964
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	54
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Olje Elektrisk
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, 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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

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.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 3: 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 4: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye 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 5: 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 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: 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. Monter 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 12: Montering tetningslister

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

Tiltak 13: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Service på kjelanlegg samt evt. montering av røykgasstermometer

Dersom det er mer enn to år siden siste service på kjelanlegget bør dette gjennomføres umiddelbart. Det anbefales service på brenner og kjel minst en gang i året. Et røykgasstermometer er også en svært lønnsom investering. Med et slikt vet du når kjelen bør feies, og du får også vite om den er feiljustert og soter. (For oljefyringsanlegg finnes en frivillig norsk inspeksjons-/kontrollordning, "Effektiv Oljefyring" (EO)).

Tiltak 16: Installere varmpumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmpumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmpumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmpumpe dimensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Tiltak 17: Utskifting av oljekjel til biokjel

Gammel oljekjel med dårlig virkningsgrad erstattes med ny biokjel, eller konverteres til bruk av bioenergi. Det finnes forskjellige typer biokjeler, mest vanlig for boliger er pelletsanlegg, men det finnes også kjeler som benytter flis eller halm. Det finnes manuelt og automatisk fyrte kjeler hvor pellets tilføres automatisk. En pelletskjel har vanligvis gode styringsmuligheter med en betjeningsmodul og utetemperaturføler, med mulighet for nattsenkning etc. En del typer oljekjeler kan forholdsvis enkelt konverteres til bruk av pellets. Alternativt kan oljekjelen konverteres til bruk av bioolje (biofyringsolje), noe som også er forholdsvis enkelt for de fleste oljekjeler.

Tiltak 18: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufing. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 19: Installere solvarmeanlegg

Dersom den vannbårene varmen i boligen er i form av gulvvarme eller annet lavtemperaturanlegg, kan det vurderes å installere et solvarmeanlegg dersom forholdene ligger godt til rette for dette. En solfanger er som oftest en del av takkonstruksjonen og kan derfor være en interessant løsning ved nybygging eller rehabilitering av tak. I tillegg til solfangere installeres en varmesentral med et varmelager som utnytter solenergien i kombinasjon med elektrisitet/gass/olje/bio/varmpumpe. Gratis solenergi utnyttes da i varmeanlegget og til forvarming av tappevann noe som reduserer energitgiftene.

Tiltak 20: Utskifting av brenner på kjelanlegg

Dersom brenneren er gammel og uten spjeld som lukker ved stillstand, fører dette til luftgjennomstrømning ved stillstand og dårlig virkningsgrad for kjelanlegget. Gammel brenner bør da skiftes ut med ny moderne brenner, som er utstyrt med automatisk spjeld som minimaliserer gjennomstrømningstapet ved stillstand. Brenneren bør også ha timeteller og / eller mengdemåler for å kunne følge opp energibruken på en god måte.

Tiltak 21: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufing. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 22: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørrnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 23: Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning

Manuell styring av shuntventil, altså manuell regulering av turtemperatur ift. utetemperaturen, er lite effektivt. Om dette er tilfellet anbefales å montere motorstyrte shuntventiler og automatikk for utetemperaturkompensering samt natt-/helgesenkning av temperaturen.

Tiltak utendørs

Tiltak 24: 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 25: 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 26: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 27: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 28: 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.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 29: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 30: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 31: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

3.11.1965.

FÆRDIGATTES

FJORD VV. 55

Gnr. 11, bnr. 695.

635-62

Rybygging.

28. mai 1965.

Aldershjem.

Thor Furuholmen.

Ark. Torp & Torp.

Ingeniør Thor Furuholmen, Karl Johansgt. 39, Oslo 1.

Th. Stokke



Holm F. AS
postboks 180

1322 Høvik

FERDIGATTEST

JOURNALNR.:2000-1553, BILAG 40
GNR 11, BNR 716

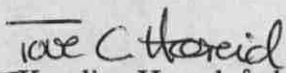
TILTAKSADRESSE: Fjordveien 51
ARBEIDETS ART: 16 balkonger på blokk
TILTAKSHAVER: Norske sivilingeniørers forening
ANSVARLIG SØKER: F. Holm as
ANSVARLIG UTF/SAM Ugelvik as


Det vises til mottatt anmodning om ferdigattest med underliggende dokumentasjon.

Dokumentasjonen godtgjør at ansvarlig kontrollerende for utførelsen ikke har funnet feil eller mangler som er til hinder for å gi ferdigattest og at det er utført løpende kontroll i utførelsesfasen i henhold til godkjent kontrollplan.

Kommunen har i dette tilfelle ikke utført stikkprøvekontroll.

Sandvika den 15.05.2003


Karoline Hasselgård
Bygningssjef


Kai Svendsen
Saksbehandler

Kopi
Kommunalteknisk seksjon (VA)
Norske sivilingeniørers forening, pb 2312 Solli, 0201 Oslo



Kartverket

HØYDEN & PARTNERS
ULLEVÅLSVEIEN 113 A
0359 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Hans Petter Strømsaas 76250006
Vår referanse: 3674631/25720447
Bestilling: C3 2025-02-11 (5) 61

Dato
11.02.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

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

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3201 BÆRUM	11	28	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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 Organisasjonsnummer: 971 040 238

Stempelmerker kr. 13500.-

på satt originaldokumentet og kassert

den 1.19 - 1958av Dotne Berum FormualseverueteDbnr. 696
den 19.1958**F e s t e k o n t r a k t .**

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

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

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

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

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

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

Betales ikke festeavgiften i rett tid, ^{etter påkrav} er eierne berettiget til for sitt krav uten søksmål å sette festeretten og de bygninger festeren har oppført til tvangsauksjen.

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 efter sitt valg enten innløse bebyggelsen på de bortfestede teiger efter 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 Sor skriveren i Bærum. Voldgiftsretten fastsetter også hvorledes omkostningene, derunder godtgjørelse til rettens medlemmer, skal fordeles mellom de to parter.

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

Nærværende kontrakt skal tinglyses som heftelse på Høvik Gård, gnr. 11, bnr. 28.

Oslo, den 29. august 1958.

E i e r:

Sigmund Fabbe 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.

Stein Strøm

O.r.sakfører



Kartverket

HØYDEN & PARTNERS
ULLEVÅLSVEIEN 113 A
0359 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Hans Petter Strømsaas 76250006
Vår referanse: 3669886/25678402
Bestilling: C3 2025-02-05 (4) 132

Dato
05.02.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
303624	100	15.7.1962	DIVERSE PÅTEGNING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3201 BÆRUM	11	695	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

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

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. 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

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 Organisasjonsnummer: 971 040 238

Stempelmarker kr. 6 600,-
 påsatt originaldokumentet og kasset
 den 15 17 - 1962
 av er sakf. Torodd Hauge
 tillegg

3624/1962¹

til

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

1. Den i festekontrakten nevnte parsell 4 har fått gnr. 11 bnr. 695
 (heri inkludert det inkorporerte bnr. 633) med samlet areal
 38 797 m².

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

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

4. Grunneierne bekrefter med dette at de vil vike prioritet
 med sine rettigheter etter festekontraktens p. 4. for regulære
 bankmessige 1. prioritets pantelån i festerett og bebyggelse.
 Eventuell forhøyelse av de engang bevilgede førsteprioriteter
 må der forhandles særskilt on.

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

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

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

Lånet(lånene) skal ha 1. prioritets pant i grunnen, (dog med
 prioritet etter byggløserens festerettigheter). Delobligasjonens
 størrelse avpasses - i tilfelle - forholdsvis etter delarealenes
 størrelse.

Lånenes løpetid og rentefot blir overensstemmende med festekon-
 traktens tilsvarende bestemmelser.

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

Oslo, den 14. juni 1962.

Erik Plahte

Frithjof Plahte Viktor Plahte

Det attesteres at Erik Plahte, Frithjof Plahte og Viktor
 Plahte har underskrevet denne avtale i mitt nærvær.
 De er over 21 år.

INGENIØR THOR FURUHOLMEN A/S
Entreprisforretning

Thor Furuholmen

Oslo, den 14. juni 1962.

h.r. advokat



Kartverket

HØYDEN & PARTNERS
ULLEVÅLSVEIEN 113 A
0359 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Hans Petter Strømsaas 76250006
Vår referanse: 3669884/25678392
Bestilling: C3 2025-02-05 (4) 133

Dato
05.02.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
305578	100	19.10.1964	DIVERSE PÅTEGNING HJEMMEL TIL FESTE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3201 BÆRUM	11	716	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

■ 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 Organisasjonsnummer: 971 040 238

Hovedfestekontrakt t.c. 1/9-58, og tilleggskontrakt
t.gl. 16/7-62, sfp. etter meddi m/vevholders
kr. 13.500.- og kr. 6.600.-

Dnr. 5578
den 9/10 1964

K O N T R A K T

Ved festekontrakt av 29/8-58 og tilleggskontrakt av 14/6-62, tgl. 16/7-62, har Ingeniør Thor Furuholmen A/S på vegne av startende byggeselskap(er) inngått festekontrakt på gnr. 11 bnr. 695 i Børum - et areal på 38.797 m².

Den i tilleggskontraktens punkt 3 forutsatte deling av det bortfestede areal har nå funnet sted, og skal festeretten til parcell gnr. 11 bnr. 716 i Børum - et areal på 7.897 m²

heretter tilkomme Borettslaget Ingeniørenes Aldersbolig.

Etter festekontraktens punkt 3 skal rettigheter og forpliktelser fordeles pro rata etter tomtenes størrelse. Partene er enige om at Borettslaget Ingeniørenes Aldersbolig skal ha rettigheter og forpliktelser i forholdet 9.410/38.797.

Den årlige festeavgift som Borettslaget Ingeniørenes Aldersbolig skal betale, utgjør for tiden 5% av kr. 122.330,-, kr. 6.116,50. Imidlertid skal der herfra gå renter av ydet lån stort kr. 91.747,50 hvilke for tiden utgjør 5% p.a., kr. 4.587,38, slik at den årlige festeavgift som inntil videre skal betales, er kr. 1.529,12. Denne avgift betales forskuddsvis hvert halvår med før tiden kr. 764,56 pr. 2/1 og 1/7.

Oslo, den 12. oktober 1964

Borettslaget

Ingeniørenes Aldersbolig

Ralph Høksaas (sign.)
Jens Pran (sign.)

Høvikvollen A/S

Ole E. Paulsen (sign.)
Robert Mathisen (sign.)

Det bekreftes at Ralph Høksaas, Jens Pran, Ole E. Paulsen og R. Mathisen har undertegnet denne kontrakt i mitt nærvær, og at de er over 21 år.

Oslo, den 12. oktober 1964

TORMOD LANGE
Overrettssekretær

Tegnforklaring



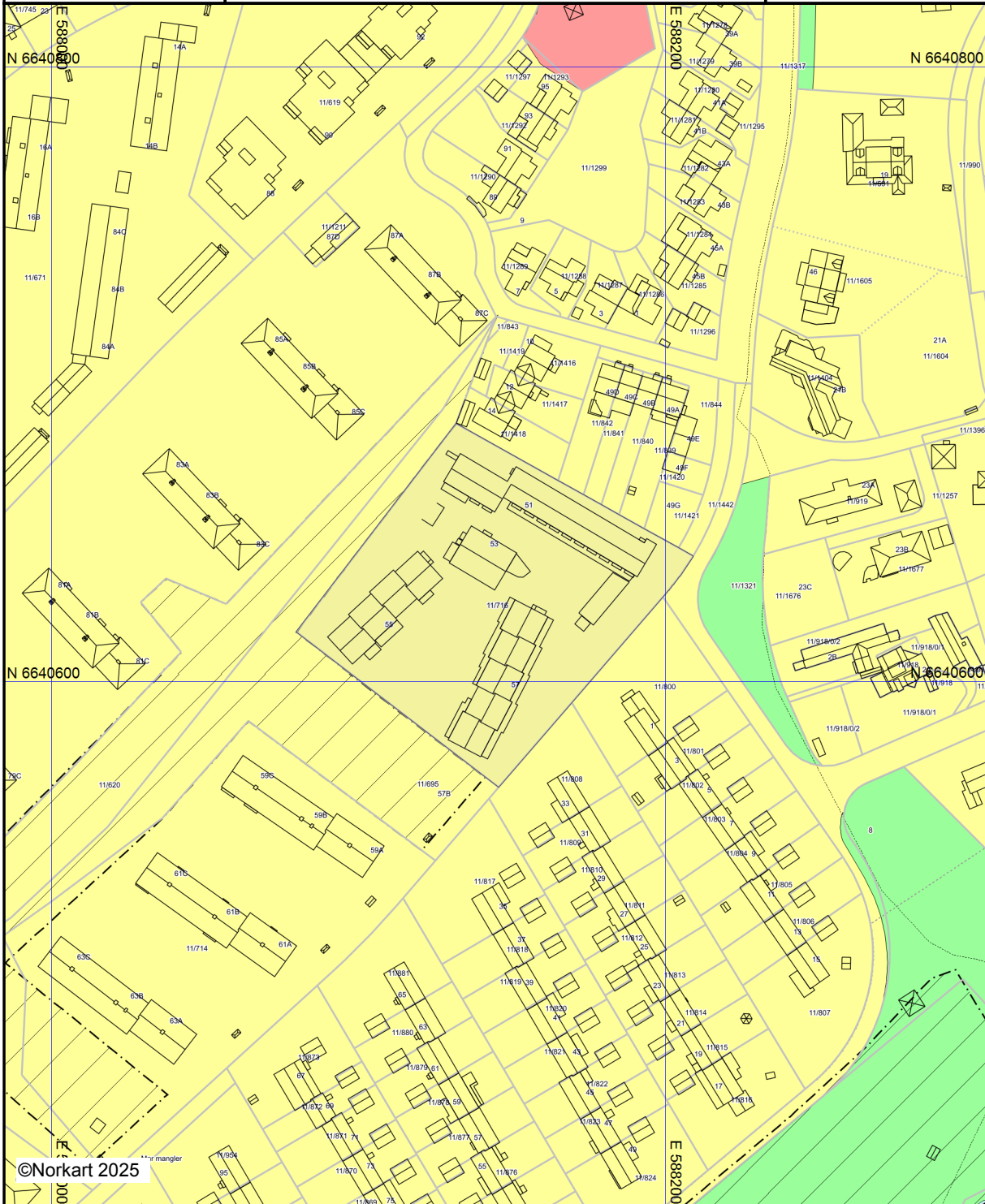
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 11/716
Adresse: Fjordveien 55
Utskriftsdato: 04.02.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32

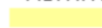
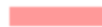


©Norkart 2025

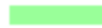
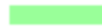
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet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

Tegnforklaring


Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008)

-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende



Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)

-  Naturområde - nåværende
-  Turdrag - nåværende



Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren





Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)

-  Angitthensynsone - Hensyn grønnstruktur
-  Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)

-  Angitthensyngrense
-  Forbudsgrense sjø

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Turveg/turdrag - nåværende
-  Kollektivtrase - nåværende

Fjordveien 55

Nabolaget Høvik Verk - vurdert av 69 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Godt voksne**



Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100



Kvalitet på skolene
Veldig bra 87/100



Naboskapet
Godt vennskap 74/100

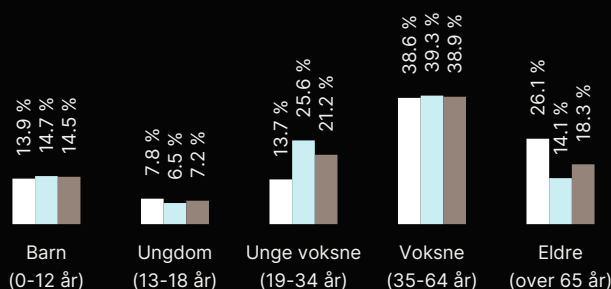
Offentlig transport

Høvik Verk skole Linje 213	3 min	0.3 km
Høvik stasjon Linje L1	18 min	1.3 km
Gjønnes Linje 1, 2, 3, 5	7 min	3.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	17 min	12.7 km
Oslo Gardermoen	48 min	

Skoler

Høvik Verk skole (1-7 kl.) 371 elever, 16 klasser	7 min	0.5 km
Høvik skole (1-7 kl.) 504 elever, 23 klasser	24 min	1.8 km
Bærum Montessoriskole (1-10 kl.) 146 elever, 12 klasser	28 min	2 km
Ramstad skole (8-10 kl.) 549 elever, 37 klasser	6 min	2.6 km
Norges Realfagsungdomsskole Sand... 192 elever, 13 klasser	8 min	4.5 km
Stabekk videregående skole 450 elever, 19 klasser	7 min	3.4 km
Nadderud videregående skole 460 elever	8 min	3.9 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Høvik Verk	2 033	1 025
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Plahtejordet barnehage (1-5 år) 41 barn	3 min	0.2 km
Kløverenga barnehage (1-5 år) 27 barn	5 min	0.4 km
Glassverket barnehage (0-5 år) 104 barn	7 min	0.5 km

Dagligvare

Meny Høvik	11 min
Post i butikk, PostNord	0.8 km
Coop Extra Høvik	16 min




Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

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 §

-  Konsentrert småhusbebyggelse
-  Blokkbebyggelse


Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

-  Kjøreveg


Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

-  Park

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 §

-  Felles lekeareal for barn

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde

-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje

Boligkjøperpakken

- din nye bolig ferdig forsikret hele det første året

Boligkjøperpakke Hus

Med Boligkjøperpakke Hus har du alle de forsikringene du trenger for ditt nye hus:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ renteforsikring
- ✓ standard bygningsforsikring for hus
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken koster **19.900 kroner** for det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

Boligkjøperpakke Leilighet

Din nye leilighet er godt ivaretatt med Boligkjøperpakke Leilighet:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ renteforsikring
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken koster **9.950 kroner** for det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

Boligkjøperpakke Hytte

Gled deg til hyttekos uten bekymringer med Boligkjøperpakke Hytte:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ standard bygningsforsikring for hytte (hvis du er eier av bygningen)
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotte

Pris: Boligkjøperpakken koster **19.900 kroner** for det første året hvis du eier bygningen, hvis det er en leilighet koster pakken **9.950 kroner**. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

Forsikringspakken kjøpes hos eiendomsmeglere som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Bygningsforsikring Ekstra mot et tillegg i prisen.

Seksjonert enebolig/tomannsbolig/rekkehus får kun kjøpt leilighetspakke gjennom eiendomsmegler. Denne kan oppgraderes til huspakke ved henvendelse til Tryg dersom man har behov for husforsikring.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Å beholde Boligkjøperforsikringen koster 300 kroner per år for leilighet og 450 kroner per år for hus og hytte.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040


Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](https://tryg.no/meld-skade).



Skann QR-koden for å lese mer om innholdet i Boligkjøperpakkene.

Tegnforklaring

Reguleringsplan grænse

 Planforslag (Regulerings- og bebyggelsesplan)