



aktiv.

Fjordveien 57, 1363 HØVIK

**Lys og moderne gjennomgående leilighet med solrike terrasser, vesentlige oppgraderinger og flotte fellesfasiliteter!**



Daglig leder / Eiendomsmegler

## Petter Mamen-Lund

**Mobil** 916 14 722

**E-post** petter.mamen-lund@aktiv.no

### Aktiv Asker

Bankveien 11, 1373 ASKER. TLF. 66 90 15 00

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 4 690 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 66 309,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 756 309,-  
**Felleskostn.:** Kr 5 285,-  
**Selger:** Birgitte Appelong  
Caroline Aurora Grevstad

**Salgsobjekt:** Rekkehus  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 1964  
**BRA-i/BRA Total** 47/54 kvm  
**Tomtstr.:** 7891 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 1  
**Antall rom:** 2  
**Gnr./bnr.** Gnr. 11, bnr. 716  
**Andelsnr.:** 42  
**Oppdragsnr.:** 1110240371

## Lys og moderne gjennomgående leilighet med solrike terrasser, vesentlige oppgraderinger

Velkommen til en lys og moderne leilighet som er vesentlig oppgradert og ligger i et attraktivt borettslag med gjennomtenkte fellesområder som skaper et hyggelig bomiljø. Borettslaget tilbyr flotte fasiliteter som peisestue, hobbyrom og vaskerom, som gir både praktiske og sosiale muligheter. Boligen har en gjennomgående planløsning med to solrike terrasser på til sammen ca. 23 kvm. Leiligheten har et stilrent kjøkken fra 2024 med plassbygde løsninger, en lys og romslig stue og et delikat bad som nylig er oppgradert. Soverommet er romslig og innbydende med god plass til oppbevaring. Perfekt for deg som ønsker en bolig med moderne komfort i et veldrevet borettslag!

Velkommen til visning!



## Innhold

|                            |     |
|----------------------------|-----|
| Velkommen .....            | 2   |
| Om eiendommen .....        | 24  |
| Tilstandsrapport .....     | 37  |
| Egenerklæring .....        | 50  |
| Nabolagsprofil .....       | 55  |
| Forbrukerinformasjon ..... | 219 |
| Budskjema .....            | 220 |





Stuen oppleves som lys og luftig, med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Dette skaper en behagelig atmosfære og en god romfølelse.





Kjøkkenet er nyinstallert i 2024 og har en moderne innredning levert av Ikea, med fronter i massiv Dinesen-eik, plassbygget av snekker. Dette kombineres med en slitesterk benkeplate i laminert spon og heltre eik, som både er praktisk og estetisk.







Leiligheten har en gjennomgående utforming med terrasser på både forsiden og baksiden av boligen. Samlet utgjør uteplassene cirka 23 kvm, som gir mulighet til å nyte solen fra morgen til kveld fra øst- til vestsiden.







Soverommet er romslig og malt i en avslappende, behagelig fargetone.







Badet er moderne og smakfullt innredet med fliser fra Quintessenza Tinte på veggene og heldekkende gulvfliser med varmekabler.





En romslig og innbydende entré gir et varmt førsteinntrykk. Veggene er malt i en lun fargetone, mens gulvet er belagt med moderne og stilige gulvfliser fra italienske Mutina.







Attraktiv og flott leilighet på Høvik i et populært boområde.













# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for å gi flere barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**



# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 47 m<sup>2</sup>

BRA - e: 7 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 54 m<sup>2</sup>

TBA: 23 m<sup>2</sup>

### Leilighet

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 47 m<sup>2</sup> Entrè, soverom, bad, stue/kjøkken

TBA fordelt på etasje

1. etasje

23 m<sup>2</sup> Terrasser på henholdsvis 11 kvm og 12 kvm.

### Bod

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 7 m<sup>2</sup> Bod i kjelleretasje.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealmålingen er utført med laser. Areal er kontrollmålt i ArchiCad 26. Det er bruken på befaringspunktet som definerer P-rom og S-rom. NB! Ved taksering og omsetning av boliger oppgis arealet uten desimaler. Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstilling, vil kunne avvike fra arealopplysninger som er basert på byggetegninger.

### Tomtetype

Festet

### Tomtestørrelse

7891 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Fellestomt opparbeidet med felles grøntarealer med plen og prydbusker. Nærhet til sjøen med badeplasser og kyststien. Kort vei til Høvik med butikker og tog-/buss forbindelser.

### Festetid

99 år fra 30.08.1958

### Regulering av festeavgift

Festeavgiften betales gjennom felleskostnadene.

### Festekontrakt datert

29.08.1958.

### Beliggenhet

Attraktiv og flott leilighet på Høvik i et populært boområde

Velkommen til en lys og gjennomgående leilighet beliggende i Fjordveien 57, et ettertraktet og barnevennlig nabolag på Høvik. Leiligheten har en flott beliggenhet med naturlig lysinnslipp fra to sider og ligger i et etablert og rolig boligområde.

Her bor du med kort gangavstand til barnehager, skoler og et bredt utvalg av servicetilbud, som dagligvarebutikker, frisør og postkontor på Høvik Senter.

For de som liker å nyte sjølivet og naturen, er det kort vei til sjøen, flotte badestrender og populære friluftsområder. Henie Onstad Kunstsenter, med sin kafé Piruetten og utsikt over fjorden, samt Sjøholmen kafé og kunstsenter, er bare en kort gåtur unna.

Fjordveien 57 har også en svært praktisk beliggenhet for pendlere. Det er gangavstand til

både buss og tog: Buss fra Glassverkveien til Oslo og Sandvika går hvert kvarter, og Høvik stasjon tilbyr hyppige togavganger mot Oslo og Asker.

Sandvika ligger kun 5 minutters kjøretur unna og byr på et rikt utvalg av butikker, spisesteder, kafeer, kino, vinmonopol og alle nødvendige servicetilbud.

Dette er et ideelt hjem for deg som ønsker å bo i rolige, idylliske omgivelser med nærhet til både sjø, natur og storbyen Oslo.

### Bygningssakkyndig

Asker Bygg og Eiendom AS

### Type takst

Eierskifterapport

### Byggemåte

Leilighetsbygg i rekke. Oppført med grunnmur i betong. Etasjeskille i betong og porebetong. Yttervegger forblendet med teglstein og reisverk med liggende trekledning. Saltak i trekonstruksjon tekket med betongtakstein. Renner og nedløp i plastbelagt stål.

Vegger: Malte slette flater, enkelte overflater er utført med en gjennomfarget sparkelmasse (KC 14), delvis flislagt på bad.

Himling: Malte slette flater

Gulv: 1-stavs gulv i eik, fliser på bad og i entrè

Vi gjør oppmerksom på at boligen er oppført iht. andre krav og byggeforskrifter enn de som gjelder pr. i dag, da det er byggeforskrifter på oppføringstidspunktet som var gjeldende. For ytterligere informasjon om byggemåte se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Det er viktig at

interessenter setter seg grundig inn i rapporten. Som kjøper anses man kjent med de opplysninger som tydelig gis i en offentlig godkjent tilstandsrapport. Interessenter oppfordres til å kontakte bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

### Sammendrag selgers egenerklæring

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

Det er lagt nye fliser utenpå eksisterende fliser. Det er installert badekar og ny servant. Rørleggerarbeidet i forbindelse med dette er utført av godkjent firma.

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

Boretslaget har utført rens av avløp i 2024.

Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende? Da vi kjøpte leiligheten, var det en liten skjevhet i stuegulvet. Dette ble avrettet før legging av nytt gulv.

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

Da vi tok over leiligheten, fant vi sølvkre under kjøkkenbenken. Vi la ut feller over en lengre periode, men fant ikke noe mer etter dette.

Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld? Styret har opplyst om ny husleie kr. 5814,- fra og med 1. februar 2025 grunnet oppgraderinger i sameiet.

Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i



sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Det har av styret blitt informert om at det tidligere er observert sølvkre i borrettslaget sin kjeller.

#### Innhold

BRA-i: Entrè, soverom, bad, stue/kjøkken

BRA-e: Bod i kjelleretg.

#### Standard

Inngangsparti | Velkommen

Boligen ligger attraktivt til i et borettslag med velpleide fellesområder som skaper et innbydende og sosialt bomiljø. Byggets fasade i murstein harmonerer elegant med den øvrige bebyggelsen i området. Inngangspartiet er pent opparbeidet og byr på en hyggelig terrasse med plass til en sittegruppe, perfekt for en avslappende stund utendørs.

En romslig og innbydende entrè gir et varmt førsteinntrykk. Veggene er malt i en lun fargetone, mens gulvet er belagt med moderne og stilige gulvfliser fra italienske Mutina. Her er det også praktisk plass til klesoppheng.

Stue | Lys og romslig

Stuen oppleves som lys og luftig, med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Dette skaper en behagelig atmosfære og en god romfølelse. Veggene er malt i en diskret, moderne nyanse som står i flott kontrast til det eksklusive 1-stavs eikegulvet. Den åpne løsningen mot kjøkkenet gir en naturlig flyt mellom sonene og rommer både sofagrupper og spisebord.

Kjøkken | Stilrent og funksjonelt fra 2024

Kjøkkenet er nyinstallert i 2024 og har en moderne innredning levert av Ikea, med fronter i massiv

Dinesen-eik, plassbygget av snekker. Dette kombineres med en slitesterk benkeplate i laminert spon og heltre eik, som både er praktisk og estetisk. Kjøkkenet har en funksjonell utforming med oppbevaringsløsninger langs to vegger og en utstikker som gir ekstra arbeidsplass. Det er fullt utstyrt med integrert kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr, samt koketopp med gassbluss.

Uteplasser | Solrikt og skjermet

Leiligheten har en gjennomgående utforming med terrasser på både forsiden og baksiden av boligen. Samlet utgjør uteplassene cirka 23 kvm, som gir mulighet til å nyte solen fra morgen til kveld fra øst-til vestsiden. Terrassene har god plass til spisegruppe, lounge og grill, noe som gjør dem perfekte for lange, sosiale sommerkvelder med familie og venner.

Soverom | Behagelig og romslig

Soverommet er romslig og malt i en avslappende, behagelig fargetone. Det har en romslig garderobeløsning som gir gode oppbevaringsmuligheter. Her er det god plass til dobbeltseng, nattbord og øvrige møbler for oppbevaring, noe som skaper et harmonisk og funksjonelt rom.

Bad | Elegant og funksjonelt

Badet er moderne og smakfullt innredet med fliser fra Quintessenza Tinte på veggene og heldekkende gulvfliser med varmekabler. Det er utstyrt med en stilren baderomsinnredning med heldekkende servant, vegghengt toalett og et dansk sittebadekar. Opprinnelig fra byggeåret, men badet har fått en oppgradering i 2023/2024 gjennom egeninnsats.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig

og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Settes grunnet usikkerhet rundt alder/utførelse av membran på gulv.

Kjøkken

Settes grunnet manglende ventilator

Balkonger, verandaer og lignende

Settes grunnet værslitasje og tørkesprekker i terrassebord

WC og innvendige vann- og avløpsrør

- Vegghengt WC er ikke utført med drens-spalte mot gulv. Dette er et avvik ihht byggeteknisk forskrift.

Kom krav om dette i TEK 10. Det er forbundet med en viss risiko at vanninstallasjoner er plassert i vegg uten noen form for lekkasjesikring/muligheter for å avdekke evt lekkasjer.

- Forventet levetid for avløpsrør i støpejern har passert/nærmer seg. (kan likevel ha flere år igjen med god funksjon!)

Forhold som har fått TG3:

Ingen.

#### Innbo og løsøre

Løsøre/tilbehør som gardinstenger/oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/ aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Den fastmonterte Finn Juhl hylle seksjonen i stuen følger ikke med i salget. Pendelen over kjøkken øyen fra Konsthåndverk Stockholm følger heller ikke med, men begge deler kan «kjøpes ut» for veiledende -50%. Markise, rullegardin og gardiner med unntak av stuegardinene følger med.

#### Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

#### Moderniseringer og påkostninger

- Vinduer og ytterdør 2001

- Nye innvendige dører 2024

- Overflater på bad er pusset opp i 2024 (egeninnsats)

- Kjøkken 2024

- Nye stoppekraner og røropplegg til kjøkken og bad.

#### TV/Internett/Bredbånd

Internett og kabel-tv blir levert fra Telenor og er inkludert i felleskostnadene.

#### Parkering

Det er parkering langs med Fjordveien og en stor parkeringsplass nede ved vannet.

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 foreløpig 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.

#### Forsikringsselskap

Protector Forsikring ASA

#### Polisenummer

3441858

#### Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>.

#### Diverse

Areal i salgsopgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

## Energi

#### Oppvarming

Radiatorer (vannfylte med varmekilde fra felles anlegg)

Varmekabel på bad

#### Info strømforbruk

Strømforbruket for 2024 registrert hos Tibber og

Elvia er 3 684 kWh

#### Energikarakter

G

#### Energifarge

Grønn

#### Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Borettslaget/Økonomi

#### Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 4 690 000

#### Formuesverdi primær

Kr 984 098

#### Formuesverdi primær år

2023

#### Formuesverdi sekundær

Kr 3 936 391

#### Formuesverdi sekundær år

2023

#### Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

#### Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et forpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Boenheten

#### Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene inkluderer Strøm nett/kraft, Strøm el.kjele, Vann- og avløpsavgift, Feieavgift, Renovasjon, Kabel-tv (og ev. bredbånd), Forsikring, Festeavgift, Vaktmestertjeneste, Snøbrøyting/strøing/feing, Fellesrom m.m.

Felleskostnadene øker til 5814,- fra og med februar 2025.

Felleskostnader kr. 4 737,-  
Renter og omkostninger Lån kr. 345,-  
Avdrag Lån kr. 203,-

#### Felleskostnader pr. mnd

Kr 5285

#### Andel Fellesgjeld

Kr 66 309

#### Fellesgjeld pr. dato

26.11.2024

#### Avdrag Fellesgjeld

Kr 203

#### Rentekost. fellesgjeld

Kr 345

#### Andel fellesformue

Kr 13 130

#### Andel fellesformue dato

31.12.2023

## Borettslaget

#### Borettslagsnavn

Nedre Høvik Borettslag

#### Organisasjonsnummer

950400382

#### Andelsnummer

42

#### Om borettslaget

Borettslaget besta'r av 48 andeler. Borettslagets eiendom har ga°rdsnr.11, bruksnr.716 i Bærum kommune.

I Fjordveien 53 disponerer borettslaget fire gjesterom som kan disponeres av andelseierne mot betaling. Her er det dyner, puter og noe sengetøy. Det er i årsmøteprotokollen kommet klage fra beboer om at det på nåværende tidspunkt er heltidsutleie av den ene hybelen og at det er lytt.



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 stuen 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.

I Fjordveien 51 er det et felles hobbyrom for andelseierne.

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 renset og spylt, og defekte takstein byttet ut, i juni.

Rørfornyng  
Arbeidet med rørfornyng 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 tilsynsrunder. 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. Sjøppel-område 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 søppelhandtering.

Sjøppelhandtering  
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 det.

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

#### Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:  
Lånummer: 16362719686, DnB Bank ASA  
Annuitetslån, 12 terminer per år.  
Rentesats per 26.11.2024: 5.99% pa.  
Antall terminer til innfrielse: 191  
Saldo per 26.11.2024: 2 719 664  
Andel av saldo: 66 309  
Første termin/første avdrag: 20.11.2020 ( siste termin 20.10.2040)

#### Forkjøpsrett

Ifølge borettslagets vedtekter, er det ikke forkjøpsrett på lagets andeler.

#### Regnskap/budsjett

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 vedlagt informasjon fra forretningsfører.

#### Styregodkjenning

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjenning ikke er saklig



begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

#### Dyrehold

Dyrehold er tillatt iht. borettslagets vedtekter med samtykke fra styret.

## Forretningsfører

#### Forretningsfører

ABBL

## Offentlige forhold

#### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 11, bruksnummer 716 i Bærum kommune. Andelsnr. 42 i Nedre Høvik Borettslag med orgnr. 950400382

#### Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3201/11/716:

01.09.1958 - Dokumentnr: 300696 - Festekontrakt - vilkår  
Gjelder feste

Festetid: 99 år

Bestemmelse om festeavgift

Pant for forfalt festeavgift

Bestemmelse om forlengelse

Bestemmelse om forhøyelse

Prioritetsbestemmelser

-----

Diverse påtegning

Bestemmelse om festeavgift

Prioritetsbestemmelser

-----

Diverse påtegning

Årlig festeavgift kr 6.116,50

Med flere bestemmelser

-----

Prioritetsbestemmelse

Veket for: Obligasjon 1963/303395-1/100

01.09.1958 - Dokumentnr: 300696 - Festekontrakt - vilkår

Festetid: 99 år

Bestemmelse om festeavgift

Pant for forfalt festeavgift

Bestemmelse om forlengelse

Bestemmelse om forhøyelse

Prioritetsbestemmelser

-----

Diverse påtegning

Bestemmelse om festeavgift

Prioritetsbestemmelser

-----

Diverse påtegning

Årlig festeavgift kr 6.116,50

Med flere bestemmelser

-----

Prioritetsbestemmelse

Veket for: Obligasjon 1963/303395-1/100

16.11.1965 - Dokumentnr: 306462 - Best. om vann/kloakkledn.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

01.09.1962 - Dokumentnr: 304356 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3201 Gnr:11 Bnr:695

01.01.2020 - Dokumentnr: 83981 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0219 Gnr:11 Bnr:716

01.01.2024 - Dokumentnr: 45286 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3024 Gnr:11 Bnr:716

#### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest som omhandler nybygging aldershjem.

Det foreligger ferdigattest som omhandler 16 balkonger datert 15.05.2003.

#### Ferdigattest/brukstillatelse datert

28.05.1965.

#### Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

#### Regulerings og arealplaner

Kommuneplaner

Id 202101 (<https://www.arealplaner.no/3201/>)

gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3201&planidentifikasjon=202101)

Navn KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042

Plantype Kommuneplanens arealdel

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 21.06.2023

Reguleringsplaner

Id 1958009 (<https://www.arealplaner.no/3201/>)

gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3201&planidentifikasjon=1958009)

Navn HØVIK GÅRD

Plantype Eldre reguleringsplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 11.05.1960

Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8725/1958009.pdf>

#### Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

#### Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

## Kontraktsgrunnlag

#### Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers



egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven §

3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

#### Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

#### Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag

etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

#### Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

#### Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

#### Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

#### Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av



**Leilighet (andel)**  
Fjordveien 57  
1363 Høvik



www.e3.no

**Boligens tekniske tilstand:**

Antall TG

|   |       |                             |
|---|-------|-----------------------------|
| 0 | TG 0  | Ingen avvik                 |
| 5 | TG 1  | Ingen vesentlige avvik      |
| 4 | TG 2  | Vesentlige avvik            |
| 0 | TG 3  | Store eller alvorlige avvik |
| 0 | TG iu | Ikke undersøkt              |

**Utført av:**

Takstmann

**Geir A.B. Randen**

Dato: 11/12/2024

Asker Bygg og Eiendom AS

3474 Åros

91742811

askerbyggeiendom@gmail.com



*Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.*

*Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.*

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

Boligkjøperforsikring Pluss.

**Oppdragsansvarlig**

Petter Mamen-Lund

Daglig leder / Eiendomsmegler

petter.mamen-lund@aktiv.no

Tlf: 916 14 722

Mamen-Lund, Engh, Salvesen & Partners AS,

Bankveien 11

1383 ASKER

Tlf: 669 01 500

**Salgsoppgavedato**

17.12.2024



## OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTF's faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

## AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte taksmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

## NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyse er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

## LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskerien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

## VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

## KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

## PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

## ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Det kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

## MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

|       |  |
|-------|--|
| TG 0  | TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.<br>* Det er ingen tegn til slitasje.<br>* Dokumentert fagmessig godt utført.<br>* Det er ingen merknader.   |
| TG 1  | TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.<br>* Som forventet i forhold til alder/brukslitasje.<br>* Strakstiltak anses ikke som nødvendig.   |
| TG 2  | TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:<br>* Feil utført.<br>* Skadet, eller symptomer på skade.<br>* Svært slitt.<br>* Nedsatt funksjon.<br>* Utgått på dato.<br>* Kort gjenværende brukstid.<br>* Det er behov for tiltak i nær fremtid.<br>* Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.   |
| TG 3  | TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:<br>* Har total funksjonssvikt<br>* Fyller ikke lenger formålet<br>* Er en fare for liv og helse<br>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket. |
| TG iu | TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:<br>* Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen<br>* Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen   |

## EIENDOMSDATA:

|                 |   |
|-----------------|---|
| Matrikkeldata:  | Gnr:11, Bnr: 716                          |
| Hjemmelshaver:  | Birgitte Appelong og Caroline A. Grevstad |
| Seksjonsnummer: | -   |
| Festenummer:    | -   |
| Andelsnummer:   | 42  |
| Byggeår:        | 1964                                      |
| Tomt:           | Felles 7891 m <sup>2</sup>                |
| Kommune:        | Bærum                                     |

## BEFARINGEN:

|                     |                  |
|---------------------|------------------|
| Oppdragsgiver:      | Hjemmelshavere   |
| Befaringsdato:      | 04.12.2024       |
| Fuktmåler benyttet: | Protimeter MMS 3 |
| Vann:               | Kommunal         |
| Avløp:              | Kommunal         |
| Adkomst:            | Kommunal         |

## OM TOMTEN:

Opparbeidet felles grøntarealer med plen og prydbusker. Nærhet til sjøen med badeplasser og kyststien. Kort vei til Høvik med butikker og tog-/buss forbindelser.

## OM BYGGEMETODEN:

Leilighetsbygg i rekke. Oppført med grunnmur i betong. Etasjeskille i betong og porebetong. Yttervegger forblendet med teglstein og reisverk med liggende trekledning. Saltak i trekonstruksjon teknet med betongtakstein. Renner og nedløp i plastbelagt stål.

## OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Nyoppusset leilighet i rekke med normal/liten brukslitasje. Eldre boliger har naturligvis store avvik sett opp mot dagens krav. Det gis tilstandsgrader ihht standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønnsmessige vurderinger. Bruken av boliger i dag, sammenlignet med tidligere bruk, er drastisk endret med tanke på innvendig fuktproduksjon (økt bruk av våtrom osv) noe som stiller strengere krav til god ventilering/utlufting for å hindre skader som følge av dette.



**ANNET:****OPPVARMING:**

Radiatorer (vannfylte med varmekilde fra felles anlegg)  
Varmekabel på bad

**DOKUMENTKONTROLL:**

Eiendomsinformasjon er innhentet fra PropCloud.no. Fremviste kvitteringer for mindre håndverkstjenster.

**BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):**

VEGGER: Malte slette flater, enkelte overflater er utført med en gjennomfarget sparkelmasse (KC 14), delvis flislagt på bad.  
HIMLING: Malte slette flater  
GULV: 1-stavs gulv i eik, fliser på bad og i entrè

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Salg

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

Hjemmelshavere opplyser om følgende endringer/ oppgraderinger:

- Vinduer og ytterdør 2001
- Nye innvendige dører 2024
- Overflater på bad er pusset opp i 2024 (egeninnsats)
- Kjøkken 2024
- Nye stoppekraner og røropplegg til kjøkken og bad.

**FELLESKOSTNADER:**

Ikke opplyst

**AREALER OG ANVENDELSE:**

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

**MÅLEVERDIGE AREALER:**

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

**AREALBEGREPER:**

BRA-i =Internt bruksareal  
BRA-e =Eksternt bruksareal  
BRA-b =Innglasst balkong  
TBA =Terrasse- og balkongareal

**ENDRINGER:**

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.

**NB:**

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

**AREAL BOLIG:**

| Etasje:           | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | P-Rom m <sup>2</sup> | S-Rom m <sup>2</sup> |
|-------------------|-------|-------|-------|-----|----------------------|----------------------|
| 1.etg             | 47    |       |       | 23  | 47                   |                      |
| Bod i kjelleretg. |       | 7     |       |     |                      |                      |
| SUM BYGNING       | 47    | 7     |       | 23* | 47                   |                      |
| SUM BRA           | 54    |       |       |     |                      |                      |

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

| Etasje:     | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | P-Rom m <sup>2</sup> | S-Rom m <sup>2</sup> |
|-------------|-------|-------|-------|-----|----------------------|----------------------|
| SUM BYGNING |       |       |       |     |                      |                      |
| SUM BRA     |       |       |       |     |                      |                      |

**BRA-i:**

Entrè, soverom, bad, stue/kjøkken

**BRA-e:**

Bod i kjelleretg.

**MERKNADER OM AREAL:**

Arealmålingen er utført med laser. Areal er kontrollmålt i ArchiCad 26. Det er bruken på befaringspunktet som definerer P-rom og S-rom.

NB! Ved taksering og omsetning av boliger oppgis arealet uten desimaler. Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse, vil kunne avvike fra arealopplysninger som er basert på byggetegninger.

\*TBA: Terrasser på henholdsvis 11 m<sup>2</sup> +12 m<sup>2</sup> = 23 m<sup>2</sup>



**MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:**

Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Slike mindre "avvik" er å anse som normalt i en brukt bolig. Viktig å merke seg at takkonstruksjoner og etasjeskillere i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter. Retningsavvik kan forekomme på eldre konstruksjoner.

- Boligen har for det meste normal/liten bruksslitasje på overflater. (pusset opp 2023/2024)
- Det er registrert retningsavvik på gulv, målt på tilfeldig valgte plasser. Opptil 15 mm i stuen og 35 mm på soverommet.
- \*Stikkmålinger av gulvet er gjort med krysslaser, avvik kan eksistere uten at dette blir registrert.

**FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):**

Boligen ble inspisert i dagslys. Det var klarvær og ca. -5 grader Celsius.  
 Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. For å opprettholde boligens standard må det forsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten. Noe innredning og inventar langs vegger og gulv.

**ANDRE MERKNADER:**

Fellesfasiliteter som gjesterom, vaskerom, hobbyrom og peisestue.  
 Fellesdeler og felles bygningsdeler er ikke vurdert.  
 \*Det ble påvist en del ekskrementer etter gnagere i kjelleretasjen. Det er plassert åtestasjoner fra skadedyrfirma Pelias.

**TILSTEDE VED BEFARINGEN:**

Hjemmelshavere og Lars Petter Heinegaard

**BYGGMESTER:**

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

**INTEGRITET:****UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på [www.BMTF.no](http://www.BMTF.no)

*Ansvarlig for rapporten:*

**Geir A.B. Randen**

Takstmann og tømrer

11/12/2024



Geir A.B. Randen



**1. Våtrom****1.1 Bad****TG 1** 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Bad fra opprinnelig byggeår (nye overflater i 2023/2024, utført ved egeninnsats)  
Flislagt i dusjsjonen, øvrige vegger med pussede sementbaserte våtromsplater + malte flater i himling  
60 cm innredning med vask og ett-greps armatur  
Badekar med dusjløsning  
Vegghengt WC  
Mekanisk avtrekk (konstant)

**Merknader:** -Overflater med normal bruksslitasje.

**TG 1** 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagte gulv med varmekabler

**Merknader:** -Gulvet er tilnærmet flatt. Bruksvann i dusj ledes direkte i avløp. Teknisk forskrift ved oppføringstidspunktet krevde ikke fall på gulv. Det vil likevel være en risiko ved at vann kan nå tilstøtende rom ved f.eks en lekkasje. Til opplysning så er manglende fall på gulv forbundet med en viss risiko.  
-Det er ikke mulig å påvise membranoppkant ved dørterskel uten destruktive inngrep. Oppkant til dørterskel utført med en silikonfuge.  
-Det er spalte under dørbblad som sikrer god luftsirkulasjon

**TG 2** 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Sluk i plast.

**Merknader:** -Det er ukjent løsning av membran/fuktsikring av våtromsgulvet. Det er antydning til smøremembran ned til sluket.

-Det er ikke påvist membran under klemring i sluk.

-Vegger er utført med sementbaserte våtromsplater bak flis og pussede overflater. Det er viktig at disse er påført membran i våtsone for sikker funksjon.

-Det er 2 stk avløp som ligger ovenfor vannlåsen. Disse er litt i veien ved rengjøring.

-Det er ikke mulig med hullboring grunnet murkonstruksjon i vegg og gulv. Ingen tegn til forhøyede verdier av fukt ved måling på overflater. Ingen tegn til fuktgjennomtrengning i gulv ved kontroll fra undersiden.

\*Det er i hovedsak veggene/ gulvet i våtsonen som er mest utsatt for fuktighet. Spesielt utsatt er dusjniser og dusjing i badekar hvor vegger og gulv blir utsatt for påkjenninger av fuktighet jevnlig. Det vil da være veggene/ gulvet i dusjnisen som er mest aktuelt å foreta hulltaking i (spesielt vegg med dusjarmatur)

Forventet tid for utskiftning av membran er 20 år.

TG 2:

Settes grunnet usikkerhet rundt alder/utførelse av membran på gulv.

**2. Kjøkken****TG 2** 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2024

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkenet i direkte tilknytning til stuen.

Kjøkken skrog og innmat er IKEA 2024 fronter er utført i massiv Dinesen eik utført av snekker i samarbeid med innehavere.

Benkeplater i laminert spon og heltre eik.

Kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr i innredning.

Koketopp med gassbluss

Ingen ventilator over koketopp (det er et mekanisk avtrekk i himling over kjøkkenet)

**Merknader:** -Gassbeholder til koketopp er plassert under kjøkkenbenk med en gassalarm inne i skapet. (Det er ikke anbefalt at gassbeholdere er plassert i skap med stikkontakt. Ref. Esspartner.no)

TG 2:

Settes grunnet manglende ventilator

**3. Andre Rom****TG 1** 3.1 Andre rom



Det er malte/pussede flater på vegger og himling. Flislagt i entrè, øvrige rom med gulv i 1-stav eik. (klikkgulv)

**Merknader:** Øvrige rom fremstår i normalt god stand uten tegn til vesentlige skader eller mangler. Det ble ikke avdekket feil eller avvik som krever strakstiltak utover normalt vedlikehold. (Det er påvist retningsavvik på gulv på soverommet, årsak ikke vurdert)

#### 4. Vinduer og ytterdører

##### TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og terrassedører med karmen i tre og isolerglass fra 2001. (alder på vinduer er innhentet fra tidligere rapport)  
Ytterdør med glass fra 2001

**Merknader:** -Vinduene ble visuelt undersøkt. Tilfeldig valgte vinduer ble funksjonstestet. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser med behov for strakstiltak. Det bemerkes at vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid, der eldre vinduer slipper ut mer varme enn nye vinduer.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

\*Det er liten klaring mellom omramming og vannbord. Ingen tegn til store skader/svekkelser pga dette.

#### 5. Balkonger, verandaer og lignende

##### TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Terrasseplattinger mot ØST og VEST i trekonstruksjoner på bakkeplan.

**Merknader:** -Terrassebord med naturlig værslitasje og stedvise tørkesprekker. Plattinger har behov for vask/vedlikehold.

-Konstruksjonen er ikke mulig å bedømme, men det ble ikke avdekket symptomer på skade som tilsier umiddelbare tiltak.

TG 2:

Settes grunnet værslitasje og tørkesprekker i terrassebord

#### 6. VVS

##### TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra byggeår/2024

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Stakeluger og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterner.

Det er ikke spalte på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Vannrør i kobber/metall. Avløpsrør og sluk i plast. Stedvis avløpsrør i støpejern.

**Merknader:** -Det er kun foretatt en enkel visuell sjekk av innvendige vann og avløpsrør.

-Vegghengt WC er ikke utført med drensopalte mot gulv. Dette er et avvik ihht byggeteknisk forskrift. Kom krav om dette i TEK 10. Det er forbundet med en viss risiko at vanninstallasjoner er plassert i vegg uten noen form for lekkasjesikring/muligheter for å avdekke evt lekkasjer. Enkelte installasjoner er dog godkjent montert uten spalte til gulv og har andre former for å sikre evt lekkasjevann.

-Stoppekran Testet OK!

-Stakeluger i kjelleretg.

-Avløpsrør i støpejern har passert/nærmer seg sin forventede levetid

-Ellers ingen synlige tegn til lekkasjer/svekkelser.

Undertegnede innehar ikke spisskompetanse på fagområdet VVS. På generelt grunnlag så anbefales en gjennomgang av VVS med autorisert personell.

Antatt forventet levetid for vannrør er ca. 100 år

Antatt forventet levetid for avløpsrør er ca. 50 år

TG 2:

-Vegghengt WC er ikke utført med drensopalte mot gulv. Dette er et avvik ihht byggeteknisk forskrift. Kom krav om dette i TEK 10. Det er forbundet med en viss risiko at vanninstallasjoner er plassert i vegg uten noen form for lekkasjesikring/muligheter for å avdekke evt lekkasjer.

-Forventet levetid for avløpsrør i støpejern har passert/nærmer seg. (kan likevel ha flere år igjen med god funksjon!)

##### Ingen 6.2 Varmtvannsbereider

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:** Varmtvann fra felles anlegg

##### TG 1 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i byggeår

Det var sist inspisert i 2024

Det var rengjort i 2024

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen er utstyrt med felles mekanisk avtrekk (konstant) med ventil på kjøkken og bad. Spalteventil i ett vindu.

Mekanisk avtrekk sørger for kontinuerlig utskiftning av luft. Frisk luft dras inn gjennom friskluftventiler i vegg eller spalteventiler i vindu. Dette er et fungerende ventilasjonssystem, men resulterer i høyt energitap da slike anlegg ikke har noen form av varmegjenvinning. Det er likevel viktig at ventiler holdes åpnes for sikker luftsikulasjon.

**Merknader:** -Boligen virket greit ventileret på befaringdagen og er bygget etter datidens krav ved oppføringstidspunktet. Det kan likevel ikke sammenlignes med dagens strenge krav til inneklime, ventilering og energitiltak.

#### 7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

##### 7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i 1964/ 2010 (ref tidligere takst)

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Sikringskap med automatsikringer plassert i entrè.



**Merknader:** -Det er foretatt en enkel visuell kontroll av el-anlegg.

- Varmekabler, lamper, lys og andre elektriske komponenter er ikke funksjonstestet. Avvik kan forekomme.
- Det er ikke fremvist samsvarserklæringer på utført el-arbeid.
- Det er påvist ledninger/koblinger inne i kjøkkenbenk mot yttervegg som bør bli beskyttet av et egnet deksel.
- Det er ingen kursfortegnelse i sikringsskapet.

\*Undertegnede er ikke elektro fagperson. En enkel visuell kontroll/sjekk kan ikke sammenlignes med en utført el-kontroll av autorisert foretak.

## Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.  
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

## Tilleggsopplysninger:

- Det er fremvist plantegninger datert 1963, som stemmer med dagens plan. Unntaket er en skyvedør inn til stue/kjøkken.
- Det er eiers ansvar å sørge for at slukkeutstyr og brannvarsling fungerer tilfredsstillende. Viktig at slikt utstyr har jevnlig tilsyn.

## Takstmannens vurdering ved TG2:

## 1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Settes grunnet usikkerhet rundt alder/utførelse av membran på gulv.

## 2.1 Kjøkken Kjøkken

Settes grunnet manglende ventilator

## 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Settes grunnet værslitasje og tørkesprekker i terrassebord

## 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

-Vegghengt WC er ikke utført med drengspalte mot gulv. Dette er et avvik ihht byggeteknisk forskrift. Kom krav om dette

i TEK 10. Det er forbundet med en viss risiko at vanninstallasjoner er plassert i vegg uten noen form for lekkasjesikring/muligheter for å avdekke evt lekkasjer.

-Forventet levetid for avløpsrør i støpejern har passert/nærmer seg. (kan likevel ha flere år igjen med god funksjon!)

## Takstmannens vurdering ved TG3:



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|  |                      |
|--|----------------------|
| <b>Meglerfirma</b>   |                      |
| Aktiv EM Asker   |                      |
| <b>Oppdragsnr.</b>   |                      |
| 1110240371   |                      |
| <b>Selger 1 navn</b>   | <b>Selger 2 navn</b> |
| Caroline Aurora Grevstad   | Birgitte Appelong    |
| <b>Gateadresse</b>   |                      |
| Fjordveien 57  |                      |
| <b>Poststed</b>  | <b>Postnr</b>        |
| HØVIK  | 1363                 |
| Er det dødsbo?<br><input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja                          |                      |
| Avdødes navn   |                      |
| Er det salg ved fullmakt?<br><input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja               |                      |
| Hjemmelshavers navn  |                      |
| Har du kjennskap til eiendommen?<br><input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja        |                      |
| Når kjøpte du boligen?<br>År   |                      |
| 2023   |                      |
| Hvor lenge har du eid boligen?<br>Antall år  |                      |
| 1  |                      |
| Antall måneder   |                      |
| 3  |                      |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder?<br><input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |                      |
| I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?<br>Forsikringsselskap                          |                      |
| Fremtind forsikring  |                      |
| Polise/avtalnr.  |                      |
| 00033508844  |                      |

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar: Ja, kun av faglært  
Beskrivelse: Det er lagt nye fliser utenpå eksisterende fliser. Det er installert badekar og ny servant. Rørleggerarbeidet i forbindelse med dette er utført av godkjent firma.  
Arbeid utført av: Rørlegger og Bolig Konsulenten AS
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?  
 Nei  Ja
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?  
 Nei  Ja
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar: Ja, kun av faglært  
Beskrivelse: Borettslaget har utført rens av avløp i 2024  
Arbeid utført av: Ukjent
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse: Da vi kjøpte leiligheten var det en liten skjevhet i stuegulvet. Dette ble avrettet før legging av nytt gulv.
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse: Da vi tok over leiligheten fant vi sølvkre under kjøkkenbenken. Vi la ut feller over en lengre periode, men fant ikke noe mer etter dette.
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar: Nei
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja

Document reference: 1110240371

Document reference: 1110240371



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

Svar

Nei

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

#### Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Styret har opplyst om ny husleie kr. 5814,- fra og med 1. februar 2025 grunnet oppgraderinger i sameiet.

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Det har av styret blitt informert om at det tidligere er observert sølvkre i borrettslaget sin kjeller.

#### Dokumenter

[\\_ Faktura snekker Marek \(1\).pdf](#)

[\\_ Faktura 2 fra rørlegger \(2\).pdf](#)

[\\_ Faktura eike gulv -22325 \(2\).pdf](#)

[\\_ Tilbud - Tilbudsnr. - 616788 - L-Flis & Interiør\\_AS \(2\).PDF](#)

[\\_ Plantegning Fjordveien 57 \(2\).PDF](#)

[\\_Situasjonskart Fjordveien 57 \(1\).PDF](#)

#### Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før 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. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring iht vilkår.

Document reference: 1110240371

Document reference: 1110240371

| NAME OF SIGNER           | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                                 |
|--------------------------|--|----------------------------|---|
| Caroline Aurora Grevstad | bbb4e3ac4ba161a0a516231e<br>55f43cbaa00be92f | 09.12.2024<br>10:45:32 UTC | Signer authenticated by<br>Nets One time code |

| NAME OF SIGNER    | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                                 |
|-------------------|--|----------------------------|---|
| Birgitte Appelong | ab9f74dcca4a4ac9483abbf7<br>23839f3b7bbc5820 | 09.12.2024<br>11:43:19 UTC | Signer authenticated by<br>Nets One time code |

Document reference: 1110240371

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

# Nabolagsprofil

Fjordveien 57 - Nabolaget Høvik Verk - vurdert av 69 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

|                                    |                     |
|------------------------------------|---------------------|
| 🚶 Høvik Verk skole<br>Linje 213    | 8 min 🚶<br>0.6 km   |
| 🚶 Høvik stasjon<br>Linje L1        | 17 min 🚶<br>1.3 km  |
| 🚶 Gjønnnes<br>Linje 1, 2, 3, 5     | 7 min 🚶<br>3.3 km   |
| 🚶 Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer | 16 min 🚶<br>12.4 km |
| ✈ Oslo Gardermoen                  | 48 min 🚶            |

## Skoler

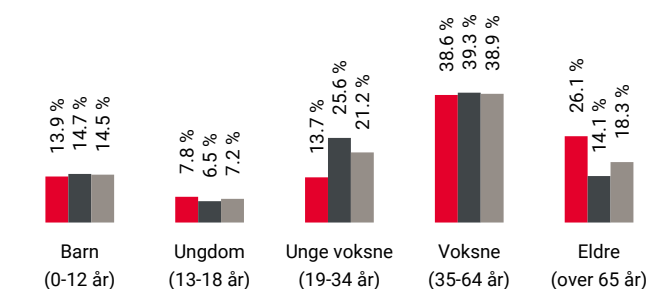
|  |                    |
|--|--------------------|
| Høvik Verk skole (1-7 kl.)<br>371 elever, 16 klasser               | 9 min 🚶<br>0.7 km  |
| Høvik skole (1-7 kl.)<br>504 elever, 23 klasser                    | 23 min 🚶<br>1.7 km |
| Bærum Montessoriskole (1-10 kl.)<br>146 elever, 12 klasser         | 27 min 🚶<br>2 km   |
| Ramstad skole (8-10 kl.)<br>549 elever, 37 klasser                 | 5 min 🚶<br>2.5 km  |
| Norges Realfags ungdomsskole Sandvika...<br>192 elever, 13 klasser | 7 min 🚶<br>4.5 km  |
| Stabekk videregående skole<br>450 elever, 19 klasser               | 6 min 🚶<br>3.3 km  |
| Nadderud videregående skole<br>460 elever                          | 7 min 🚶<br>3.8 km  |

🔒 Opplevd trygghet  
Veldig trygt 92/100

📚 Kvalitet på skolene  
Veldig bra 87/100

🏠 Naboskapet  
Godt vennskap 74/100

## 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)<br>41 barn | 4 min 🚶<br>0.4 km |
| Fjordveien barnehage (0-5 år)<br>140 barn  | 8 min 🚶<br>0.6 km |
| Kløverenga barnehage (1-5 år)<br>27 barn   | 8 min 🚶<br>0.7 km |


## Dagligvare


|                                       |                    |
|---------------------------------------|--------------------|
| Meny Høvik<br>Post i butikk, PostNord | 10 min 🚶<br>0.8 km |
| Coop Extra Høvik                      | 18 min 🚶           |




## Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Buss

 Støynivået  
Lite støynivå 93/100

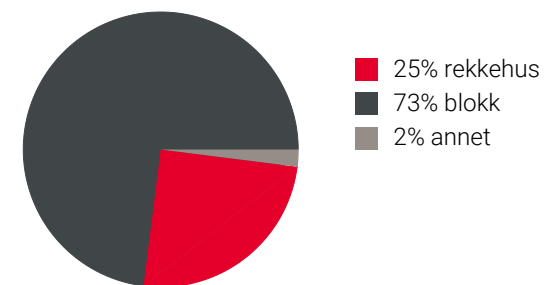
 Matvareutvalg  
Stort mangfold 90/100

 Gateparkering  
Lett 87/100

## Sport

-  Høvik idrettspark 5 min   
Ballspill, basket, fotball 0.4 km
-  Høvik Verk 8 min   
Aktivitetshall, ballspill 0.7 km
-  Fit4 Høvik 8 min 
-  EVO Stabekk 6 min 

## Boligmasse







«Nærhet til sjøen, skogen, sentralt til Oslo, godt naboskap»

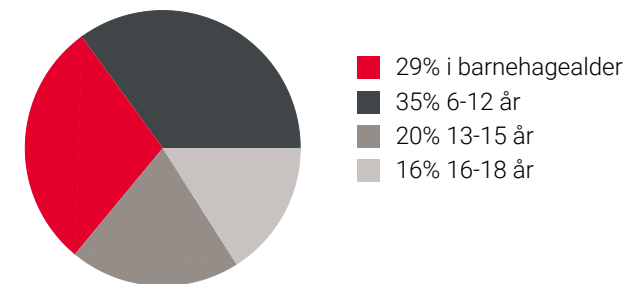
Sitat fra en lokalkjent



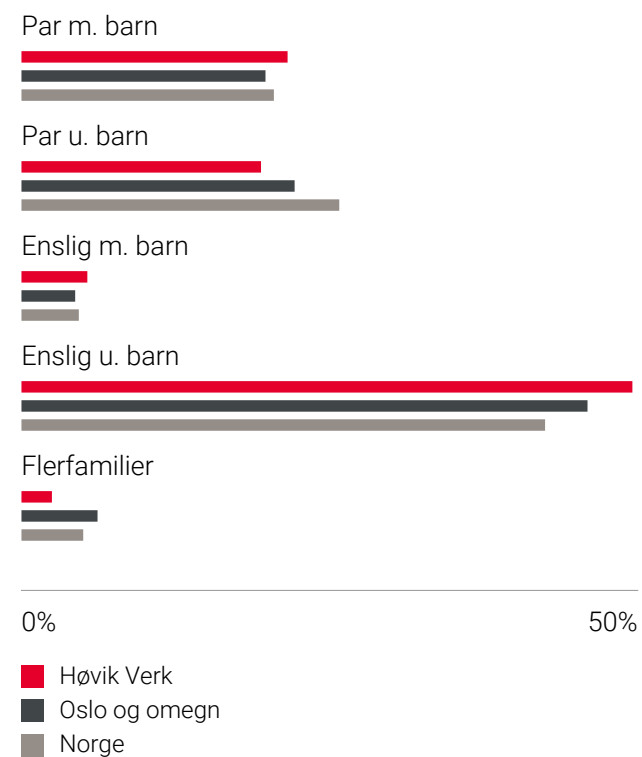
## Varer/Tjenester

-  Bekkestua Senter 7 min 
-  Boots apotek Høvik 11 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

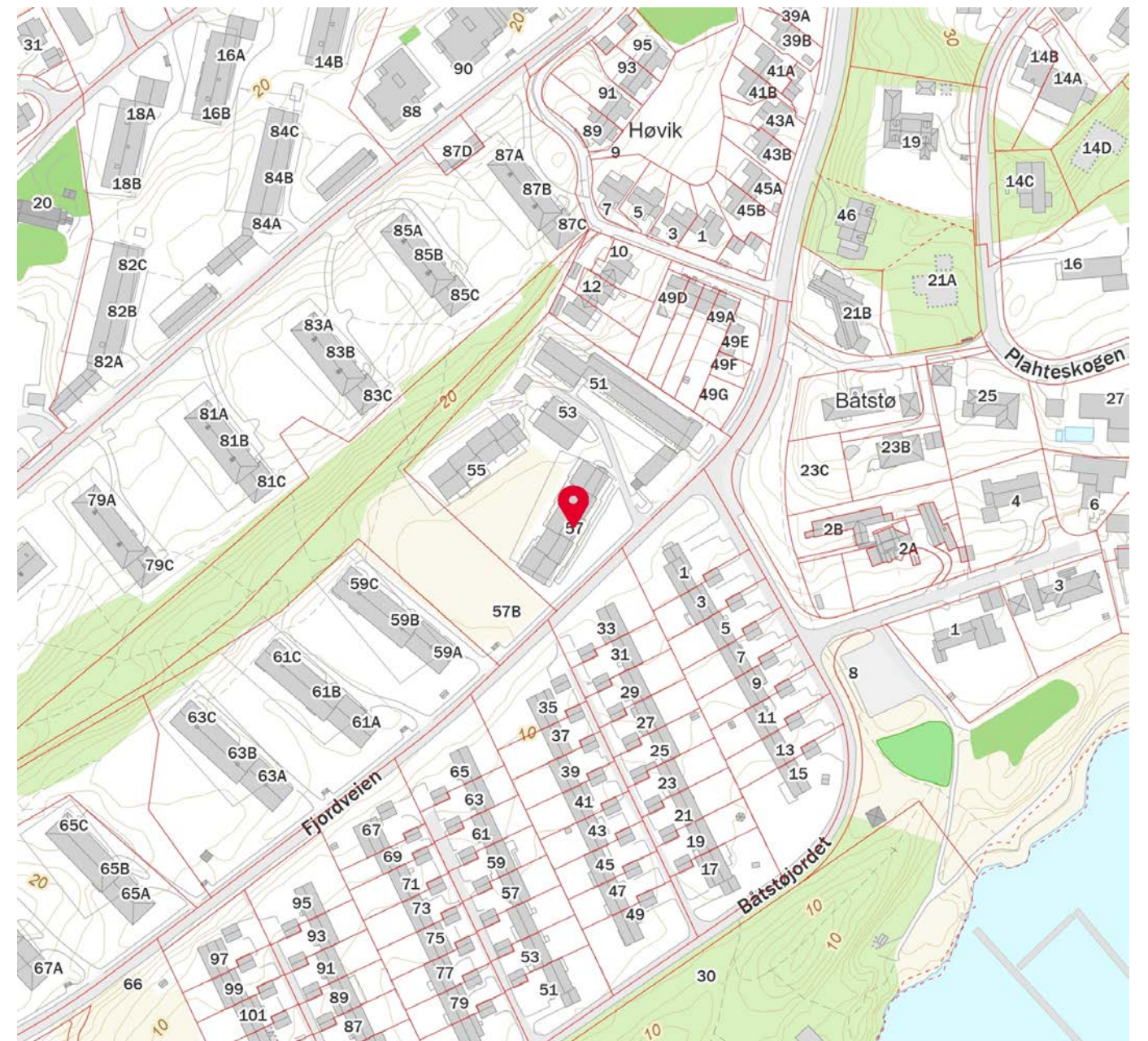
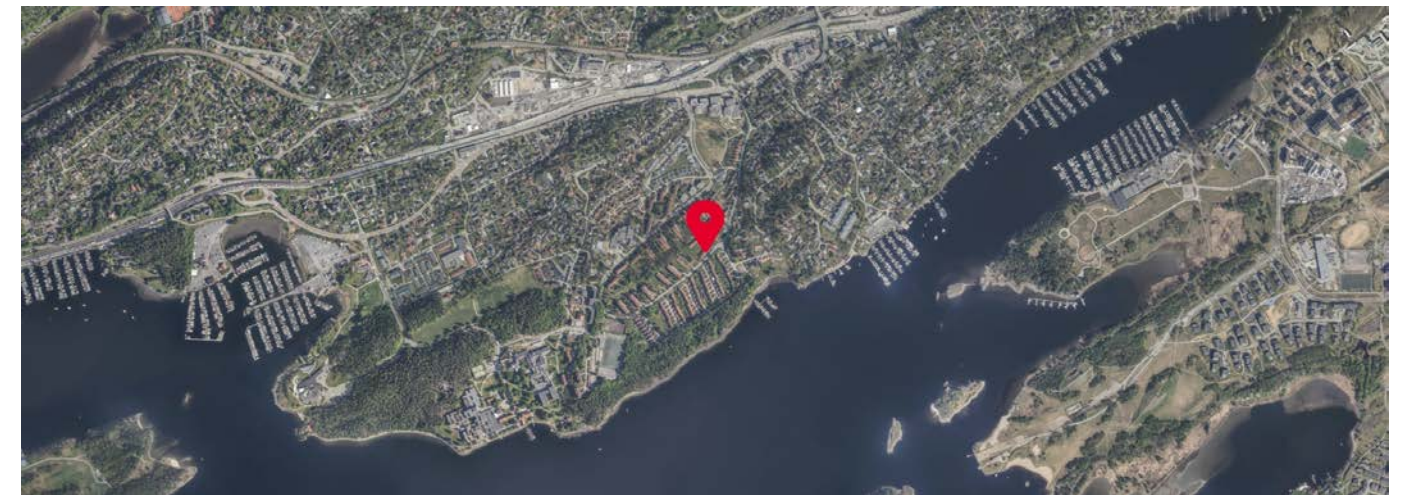


## Familiesammensetning



## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 35% | 33%   |
| Ikke gift     | 44% | 54%   |
| Separert      | 13% | 9%    |
| Enke/Enkemann | 8%  | 4%    |





**Boligopplysninger:**

Saksbehandler: Robot AI -

Dato utkjrt: 26.11.24 Side 1 av 2

|                              |                        |   |
|------------------------------|------------------------|---|
| Nedre Hrvik Borettslag       | V <sup>3</sup> r ref.: | 184/576                                     |
| FJORDVEIEN 57                | Type:                  | Fritts <sup>3</sup> ende borettslag         |
| 1363 HrdVIK                  | Eiere:                 | Birgitte Appelong, Caroline Aurora Grevstad |
| Organisasjonsnr: 950 400 382 | Andelsnr:              | 42  |

**1: Felleskostnader**

|   |   |       |
|---|---|-------|
| Tot. innev. m <sup>3</sup> ned:                 | 5 285                                   |       |
| Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning |   |       |
| Felleskostnader:                                | Felleskostnader                         | 4 737 |
|   | Renter og omkostninger L <sup>3</sup> n | 345   |
|   | Avdrag L <sup>3</sup> n                 | 203   |

**3: Fellesgjeld**

|   |              |                                     |           |
|---|--------------|-------------------------------------|-----------|
| Ajourf. Andel f.gj. (l <sup>3</sup> n): | 66 308       | Gjeld siste <sup>3</sup> rsoppg.:   | 95 949    |
| Klient ajourf. l <sup>3</sup> n:        | 2 719 663,68 | Klient gj. s. <sup>3</sup> rsoppg.: | 3 935 433 |

Spesifikasjon av l<sup>3</sup> n:L<sup>3</sup> nenummer: 16362719686, DnB Bank ASAAnnuitetsl<sup>3</sup> n, 12 terminer per <sup>3</sup> r.

Rentesats per 26.11.2024: 5.99% pa.

Antall terminer til innfrielse: 191

Saldo per 26.11.2024: 2 719 664

Andel av saldo: 66 309

Fjrste termin/fjrste avdrag: 20.11.2020 ( siste termin 20.10.2040 )

**4: SNrskilte opplysninger**

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

Parkering: Parkering/ dyrehold : Se vedtektene

**6: Ligning - 2023**

|               |        |           |        |                  |       |
|---------------|--------|-----------|--------|------------------|-------|
| Annen formue: | 13 130 | Gjeld:    | 95 949 | Andre inntekter: | 3 854 |
|               |        | Utgifter: | 3 479  |                  |       |

**8: Bygning/eiendom**G<sup>3</sup> rds/bruksnr: 11/716

Feste/eiet tomt: Festet

i rlig festeavgift:113 715,00

**Boligopplysninger:**

Saksbehandler: Robot AI -

Dato utkjrt: 26.11.24 Side 2 av 2

|                              |                        |   |
|------------------------------|------------------------|---|
| Nedre Hrvik Borettslag       | V <sup>3</sup> r ref.: | 184/576                                     |
| FJORDVEIEN 57                | Type:                  | Fritts <sup>3</sup> ende borettslag         |
| 1363 HrdVIK                  | Eiere:                 | Birgitte Appelong, Caroline Aurora Grevstad |
| 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 ladeplass 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 ladeplasser 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 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 inneklimaet 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 garasjeplass.

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 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.

**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 fullverdiforsikring, 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 utskifting 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. Sjøppel-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 det.

- 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



KPMG AS  
Sørkedalsveien 6  
Postboks 7000 Majorstuen  
0306 Oslo

Telephone +47 45 40 40 63  
Fax  
Internet www.kpmg.no  
Enterprise 935 174 627 MVA

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 avvirket.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Offices in:

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

|         |              |              |           |
|---------|--------------|--------------|-----------|
| Oslo    | Elverum      | Mo i Rana    | Stord     |
| Alta    | Finnsnes     | Molde        | Straume   |
| Arendal | Hamar        | Skien        | Tromsø    |
| Bergen  | Haugesund    | Sandefjord   | Trondheim |
| Bodø    | Knarvik      | Sandnessjøen | Tynset    |
| Drammen | Kristiansand | Stavanger    | Ålesund   |

Penneo Dokumentnøkkel: C4EDQ-HNBG4-CBMWJ-2O4DA-PHYNE-PU3EM

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 revisjons handlinger 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 revisjons handlinger 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 modifiserer 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 Dokumentnøkkel: C4EDQ-HNBG4-CBMWJ-2O4DA-PHYNE-PU3EM

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-2O4DA-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<br>2023-12 | Regnskap<br>2022-12 | Budsjett<br>2023 | Budsjett<br>2024 |
|---------------------------------|------|---------------------|---------------------|------------------|------------------|
| <b>Inntekter</b>                |      |                     |                     |                  |                  |
| 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        |
| <b>Utgifter</b>                 |      |                     |                     |                  |                  |
| 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          |
| <b>Finansielle poster</b>       |      |                     |                     |                  |                  |
| 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         |
| <b>Ekstraordinære poster</b>    |      |                     |                     |                  |                  |
| Årsresultat                     | 11   | -1 875 474          | 156 888             | -1 335 600       | 493 600          |

## Balanse Nedre Høvik Borettslag, 2023

|                                  | Note | Balanse<br>2023-12 | Balanse<br>2022-12 |
|----------------------------------|------|--------------------|--------------------|
| <b>Eiendeler</b>                 |      |                    |                    |
| <b>Anleggsmidler:</b>            |      |                    |                    |
| <b>Varige driftsmidler</b>       |      |                    |                    |
| Bygninger/tomter                 | 8    | 2 692 809          | 2 692 809          |
| Sum varige driftsmidler          |      | 2 692 809          | 2 692 809          |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b> |      |                    |                    |
| 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          |
| <b>Omløpsmidler</b>              |      |                    |                    |
| <b>Fordringer</b>                |      |                    |                    |
| 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<br>2023-12 | Balanse<br>2022-12 |
|------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| <b>Egenskapital og gjeld</b> |        |                    |                    |
| <b>Egenkapital</b>           |        |                    |                    |
| <b>Innskutt egenkapital</b>  |        |                    |                    |
| Innskutt andelskapital       | 11     | 9 600              | 9 600              |
| <b>Opptjent egenkapital</b>  |        |                    |                    |
| Andre fond                   | 11     | 0                  | 1 046 000          |
| Udekket tap                  | 11     | -829 474           | 0                  |
| Sum egenkapital              |        | -819 874           | 1 055 600          |
| <b>Gjeld</b>                 |        |                    |                    |
| <b>Langsiktig gjeld</b>      |        |                    |                    |
| 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          |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>      |        |                    |                    |
| 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

Nedre Høvik Borettslag

## Noter Nedre Høvik Borettslag

### 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 fortløpene 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<br>2023-12 | Regnskap<br>2022-12 | Budsjett<br>2023 | Budsjett<br>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          |
| <b>Sum</b>          | <b>2 360 040</b>    | <b>2 302 152</b>    | <b>2 359 000</b> | <b>2 539 000</b> |

### Note 2 - Annen driftsinntekt

|                            | Regnskap<br>2023-12 | Regnskap<br>2022-12 | Budsjett<br>2023 | Budsjett<br>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              |
| <b>Sum</b>                 | <b>190 595</b>      | <b>124 477</b>      | <b>157 600</b>   | <b>172 200</b>   |



Note 3 - Lønnskostnad

|                                | Regnskap<br>2023-12 | Regnskap<br>2022-12 | Budsjett<br>2023 | Budsjett<br>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                |
| <b>Sum</b>                     | <b>134 547</b>      | <b>102 690</b>      | <b>114 100</b>   | <b>145 600</b>   |

Antall ansatte: ingen

Note 4 - Annen driftskostnad

|                             | Regnskap<br>2023-12 | Regnskap<br>2022-12 | Budsjett<br>2023 | Budsjett<br>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          |
| Snøbroyting/strøing/feiling | 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            |
| <b>Sum</b>                  | <b>1 825 798</b>    | <b>1 640 572</b>    | <b>1 758 100</b> | <b>1 719 000</b> |

Honorar til revisor er inkludert i forvaltningshonoraret.

Note 5 - Vedlikehold, innkjøp

|                                | Regnskap<br>2023-12 | Regnskap<br>2022-12 | Budsjett<br>2023 | Budsjett<br>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           |
| El-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           |
| <b>Sum</b>                     | <b>2 369 103</b>    | <b>479 927</b>      | <b>1 875 000</b> | <b>198 000</b>   |

Note 6 - Finansinntekt

|                                  | Regnskap<br>2023-12 | Regnskap<br>2022-12 | Budsjett<br>2023 | Budsjett<br>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                |
| <b>Sum</b>                       | <b>46 032</b>       | <b>37 526</b>       | <b>15 000</b>    | <b>15 000</b>    |

Note 7 - Finanskostnad

|                              | Regnskap<br>2023-12 | Regnskap<br>2022-12 | Budsjett<br>2023 | Budsjett<br>2024 |
|------------------------------|---------------------|---------------------|------------------|------------------|
| Renteutgifter langsiktig lån | 142 693             | 84 077              | 120 000          | 170 000          |
| <b>Sum</b>                   | <b>142 693</b>      | <b>84 077</b>       | <b>120 000</b>   | <b>170 000</b>   |

Note 8 - Bygninger/tomter

|            | Regnskap 2023-12 | Regnskap 2022-12 |
|------------|------------------|------------------|
| Bygninger  | 2 692 809        | 2 692 809        |
| <b>Sum</b> | <b>2 692 809</b> | <b>2 692 809</b> |

Byggeår 1963

Bygninger og tomter er bokført til anskaffelsesverdi 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           |
| <b>Sum</b>                | <b>198 222</b>   | <b>239 431</b>   |

**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        |
| <b>Sum</b>               | <b>404 242</b>   | <b>2 462 393</b> |

**Note 11 - Egenkapital**

|                               | Regnskap 2023-12 | Regnskap 2022-12 |
|-------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Innskutt andelskapital</b> | <b>9 600</b>     | <b>9 600</b>     |
| <b>Opptjent egenkapital</b>   |                  |                  |
| <b>Andre fond/Udekket tap</b> |                  |                  |
| 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        |
| <b>Sum</b> | <b>2 811 634</b> | <b>2 916 879</b> |

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        |
| <b>Sum</b>      | <b>1 229 500</b> | <b>1 229 500</b> |

**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                |
| <b>Sum</b>                | <b>10 141</b>    | <b>3 922</b>     |

**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**

|                         |                                |
|-------------------------|--------------------------------|
| <b>Kreditor:</b>        | <b>DnB Bank ASA</b>            |
| <b>Lånenummer:</b>      | <b>16362719686</b>             |
| 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                        |
| <b>Lånesaldo 31.12:</b> | <b>2 811 634</b>               |
| 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.

Bærum 09.03.24

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.

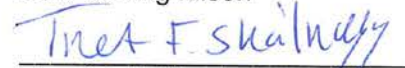
### Borettslaget bør setter opp en plan for skiftning og oppgradering av alle dører og vinduer i alle leiligheter i Fjordveien 51.

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 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.

#### **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.

Howdan 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 garasjeplass.

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

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

Howdan 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      | Sven Trygve Haabeth (sign.) | 16.04.2024 |
| Protokollvitne | Eli Alette Schøyen (sign.)  | 11.04.2024 |

## Nedre Høvik Borettslag

### Til andelseiere og andre med møterett

### Innkalling til ordinær generalforsamling 2023

Det innkalles herved til ordinær generalforsamling i Nedre Høvik Borettslag

**Tid:** torsdag 27.04.2023 kl. 19:00

**Sted:** Peisestua i Fjordveien 53, Høvik

### Til behandling foreligger:

#### 1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av protokollfører

1.3 Registrering av stemmeberettigede

1.4 Valg av en andelseier til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

#### 2 Styret informerer

#### 3 Årsregnskapet 2022

#### 4 Ansvarsfrihet for styret

#### 5 Godtgjørelse til det sittende styre

#### 6 Sak fra mulighetsstudiet

#### 7 Budsjettforslag for 2023

#### 8 Valg

8.1 Valg av styreleder

8.2 Valg av styremedlemmer

8.3 Valg av valgkomité

8.4 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

Med vennlig hilsen  
Nedre Høvik Borettslag  
Styret

## Ordinær generalforsamling i Nedre Høvik Borettslag

### 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 2022

Regnskapet viser et overskudd på kr 156.888,-, som overføres til andre fond. Disponible midler ble redusert med kr 30.978,- og utgjorde kr 2.417.122,- ved utgangen av året.

**Forslag til vedtak:** Regnskapet godkjennes, og revisor beretningen tas til etterretning.

### 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 90.000 til intern fordeling.

### 6. Sak fra mulighetsstudiet

Mulighetsstudiet vil orientere litt om status i saken.. Mulighetsstudiet mener at det er for tidlig i prosessen til å fatte noe vedtak i denne saken.

**Forslag til vedtak:** Tas til orientering

### 7. Budsjettforslag for 2023

Budsjettet er satt opp med et forventet underskudd på kr. 1.324.200,-. Avdrag på lån forventes å bli kr. 120.000,-. Det er lagt opp til økning felleskostnadene med 5 % fra 1/7-23.

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

### 8. Valg

Styreleder, Sven Trygve Haabeth, er på valg

Styremedlem, Hanne Kvamme og Irene H. Andersen er på valg

#### 8.1 Valg av styreleder

**Forslag til vedtak:** Sven Trygve Haabeth gjenvelges for 1 år

#### 8.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlem, Hanne Kvamme og Irene H. Andersen er på valg.

**Forslag til vedtak:** Irene H. Andersen og Trym Johansen velges som styremedlemmer

#### 8.3 Valg av valgkomité

Bettina Gram og Harald Olimb Norman er på valg

**Forslag til vedtak:** Bettina Gram og Harald Olimb Norman gjenvelges

#### 8.4 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

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

Med vennlig hilsen  
Nedre Høvik Borettslag  
Styret



## REGISTRERINGSBLANKETT

Ordinær generalforsamling i Nedre Høvik Borettslag

Tid: torsdag 27.04.2023 kl. 19:00 Sted: Peisestua i Fjordveien 53, Høvik

**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 være med i generalforsamlingen 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

### Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinær generalforsamling har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder, Sven Trygve Haabeth, Fjordveien 53  
Styremedlem, Irene Heiern Andersen, Fjordveien 51  
Styremedlem, Jannicke Voss, Fjordveien 55  
Styremedlem, Hanne Kvamme, Veienmoen 82  
Styremedlem, Tone Eriksen, Fjordveien 55

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Asker og Bærum Boligbyggelag (ABBL). Boligselskapets revisor er KPMG AS, v/ Svein Wiig.

### Bygninger og forsikringer

Boligselskapet består av 48 andeler. Selskapets navn er Nedre Høvik Borettslag med org.nr.: 950400382 i Bærum kommune.

### Forsikringer.

Selskapets eiendom er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA. Polisenummeret er 88331668

Forsikringen er en fullverdiforsikring, d.v.s. 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 via skadeskjema på ABBLs nettside:

<http://www.abbl.no/Skjemaer/Skademeldingsskjema>. Egenandelen ved skader vil normalt utgjøre kr 10.000

Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre. Den enkelte eier må selv tegne innboforsikring.

### Salg/refinansiering

For verdivurdering i forbindelse med salg eller refinansiering, ta kontakt med ABBL Eiendomsmegling tlf. 67 57 40 50.

ABBL Eiendomsmegling har oversikt over alle leiligheter som selges i ditt boligselskap.

Overdragelse/utleie av seksjon skal meldes til styret.

### Regnskapet for 2022

Regnskapet viser et overskudd på kr. 156.888 som overføre andre fond.

Det har ikke inntruffet forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning for bedømmelsen av sameiet, og som ikke fremkommer av årsregnskapet med tilhørende noter.

## Vedlikehold / innkjøp 2022

Det er siden ordinær generalforsamling 30. mars 2022 blitt avholdt 11 styremøter.

I tillegg har styret hatt løpende dialog i en Messenger-chat.

De viktigste sakene som er blitt behandlet og iverksatt har vært;

- Vaktmesteravtale  
Gjennomgang av vaktmesteravtale med Asker og Bærum vaktmesterkompani. Møte med dem i starten av desember. Styret er i reforhandlinger med dem - styret vurderer å endre omfanget av avtalen, for å redusere utgiftene.
- Mulighetsstudie  
Det er gjennomført to møter med ABBL og arkitekt Espen Dahl fra arkitektkontoret GASA - med omfattende befaring av borettslaget. Videre har ABBL vært hjelpelige med å innhente nødvendig informasjon om gjeldende regler og føringer for eventuelt å søke om tillatelse til ombygging. Samlet sett har kartleggingen av potensialet for å bygge ut leiligheter - enten ved å ta i bruk loftetasje eller ved å bygge vinterhager - i tillegg til muligheter for å utnytte fellesarealer bedre, vært vurdert. Konklusjonen er at det er lite som taler for å gå videre med ambisjoner om å bygge ut leilighetene, men at det er stort økonomisk potensiale i å omgjøre deler av fellesareal til en leilighet, for så å selge denne og dermed redusere fellesgjeld og -utgifter. Utdypes på generalforsamling.
- Arbeid i henhold til vedlikeholdsrapport fra 2021
  - Rørfornyning i 51 og 53  
Et omfattende arbeid å forberede. Anbud er mottatt og ABBL har hjulpet oss med vurdering av disse, og kommer til å hjelpe oss med oppfølging av prosjektet. Arbeidet forventes gjennomført sommeren 2023. Mer omfattende informasjon om hvordan dette vil påvirke beboere kommer.
  - Drenering / mur- og teglsteinsinspeksjon  
Styret har dialog med ABBL rundt en noe mer omfattende inspeksjon, for bedre å kunne vurdere omfanget
- Annet utført vedlikehold
  - Fyringsanlegg  
Vi fyrer elektrisk per nå, etter at oljenivået var betydelig lavere enn forventet. Dette er rimeligere, ettersom det genererer strømstøtte. Det er i flere omganger utført reparasjoner. Automatisk løsning for at man går fra elektrisk løsning til bioolje og omvendt dersom det ene skrus av eller går i stykker er etablert.
  - Uteområder  
Arborist har beskåret hekker, busker og piletrær - samt utbedret bedd mellom 51 og kajakkgarasjen, og utenfor 55. Beskjæring av hekker og piletrær planlegges utført på vårdugnad.
  - Skadedyr  
Det ble observert rotter i kjelleren i 57. Sannsynligvis en konsekvens av at det ble oppbevart matvarer der. Pelias var på befaring, og iverksatte nødvendige tiltak. Det har ikke vært rapportert om rotter siden.
  - Vannlekkasje i 51  
En radiator gikk i stykker, noe som førte til vannlekkasje i en av leilighetene i høst/vinter.
  - 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 er ment som et supplement til dét. Vaskemaskin gikk i stykker i høst, utført reparasjon - denne fungerer som normalt igjen.

- Annet planlagt vedlikehold
  - Styret planlegger vedlikehold av samtlige radiatorer i borettslaget i løpet av sommeren.
  - Inspeksjon av takstein, samt rens av takrenner skal gjennomføres årlig.
  - Gjennomgang av kapasitetsnivå på strøm.
- Utleie av hybler  
Det har vært jevn utleie av hybler til korte gjestebesøk. Videre har en 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. 6.000,- / måned.
- Utleie av leiligheter / andeler  
Det foreligger ingen oppdatert oversikt over hvilke av andelene i borettslaget som er leid ut. Styret planlegger å lage en oppdatert oversikt i neste styreperiode.
- Dugnad  
Det har vært lav oppslutning rundt disse; ikke mange som møter. Vi har hatt fokus på uteområdene, samt vasking av postrom/trappegang i 55 og 57.
- Julefest  
Avholdt i desember, 8-10 personer til stede. Hyggelig kveld med god mat og god drikke.

### Styret i Nedre Høvik Borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret.





KPMG AS  
Sørkedalsveien 6  
Postboks 7000 Majorstuen  
0306 Oslo

Telephone +47 45 40 40 63  
Fax  
Internet www.kpmg.no  
Enterprise 935 174 627 MVA



Uavhengig revisors beretning - 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 2022, 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 2022, 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 avvirket.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon 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 modifiserer 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, 29. mars 2023  
KPMG AS

Svein Wiig  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Offices in:

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

|         |              |              |           |
|---------|--------------|--------------|-----------|
| Oslo    | Elverum      | Mo i Rana    | Stord     |
| Alta    | Finnsnes     | Molde        | Straume   |
| Arendal | Hamar        | Skien        | Tromsø    |
| Bergen  | Haugesund    | Sandefjord   | Trondheim |
| Bodø    | Knarvik      | Sandnessjøen | Tynset    |
| Drammen | Kristiansand | Stavanger    | Ålesund   |

Penneo document key: ZZ0VB-G8/QN-17E1E-LOYJC-QWTJ7-3X2KV

Penneo document key: ZZ0VB-G8/QN-17E1E-LOYJC-QWTJ7-3X2KV

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

2023-03-29 09:08:22 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 7Z0VB-G8JQN-17E1E-LOYIC-QWTJ7-3X2KV

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, 2022

|                                 | Note | Regnskap<br>2022-12 | Regnskap<br>2021-12 | Budsjett<br>2022 | Budsjett<br>2023 |
|---------------------------------|------|---------------------|---------------------|------------------|------------------|
| <b>Inntekter</b>                |      |                     |                     |                  |                  |
| Felleskostnader                 | 1    | 2 302 152           | 2 279 538           | 2 302 150        | 2 359 000        |
| Annen driftsinntekt             | 2    | 124 477             | 120 560             | 93 350           | 157 600          |
| Sum driftsinntekter             |      | 2 426 629           | 2 400 098           | 2 395 500        | 2 516 600        |
| <b>Utgifter</b>                 |      |                     |                     |                  |                  |
| Lønnskostnad                    | 3    | 102 690             | 94 133              | 80 000           | 102 700          |
| Annen driftskostnad             | 4    | 1 640 572           | 1 729 456           | 1 808 400        | 1 758 100        |
| Vedlikehold, innkjøp            | 5    | 479 927             | 434 026             | 1 572 500        | 1 875 000        |
| Sum driftskostnader             |      | 2 223 189           | 2 257 615           | 3 460 900        | 3 735 800        |
| Driftsresultat før finansposter |      | 203 439             | 142 483             | -1 065 400       | -1 219 200       |
| <b>Finansielle poster</b>       |      |                     |                     |                  |                  |
| Finansinntekt                   | 6    | 37 526              | 17 123              | 15 000           | 15 000           |
| Finanskostnad                   | 7    | 84 077              | 57 903              | 70 000           | 120 000          |
| Sum finansposter                |      | -46 551             | -40 780             | -55 000          | -105 000         |
| <b>Ekstraordinære poster</b>    |      |                     |                     |                  |                  |
| Årsresultat                     | 11   | 156 888             | 101 703             | -1 120 400       | -1 324 200       |



**Balanse Nedre Høvik Borettslag, 2022**

|                                  | Note | Balanse<br>2022-12 | Balanse<br>2021-12 |
|----------------------------------|------|--------------------|--------------------|
| <b>Eiendeler</b>                 |      |                    |                    |
| <b>Anleggsmidler:</b>            |      |                    |                    |
| <b>Varige driftsmidler</b>       |      |                    |                    |
| Bygninger/tomter                 | 8    | 2 692 809          | 2 692 809          |
| Sum varige driftsmidler          |      | 2 692 809          | 2 692 809          |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b> |      |                    |                    |
| 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          |
| <b>Omløpsmidler</b>              |      |                    |                    |
| <b>Fordringer</b>                |      |                    |                    |
| Restanse felleskostnader         |      | 15 433             | 37 915             |
| Andre fordringer                 | 9    | 239 431            | 161 890            |
| Sum fordringer                   |      | 254 864            | 199 804            |
| Bankinnskudd, kasse o.l          | 10   | 2 462 393          | 2 620 387          |
| Sum omløpsmidler                 |      | 2 717 257          | 2 820 191          |
| Sum eiendeler                    |      | 5 502 114          | 5 605 048          |

Nedre Høvik Borettslag

**Balanse Nedre Høvik Borettslag, 2022**

|                              | Note   | Balanse<br>2022-12 | Balanse<br>2021-12 |
|------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| <b>Egenskapital og gjeld</b> |        |                    |                    |
| <b>Egenkapital</b>           |        |                    |                    |
| <b>Innskutt egenkapital</b>  |        |                    |                    |
| Innskutt andelskapital       | 11     | 9 600              | 9 600              |
| <b>Opptjent egenkapital</b>  |        |                    |                    |
| Andre fond                   | 11     | 1 046 000          | 889 112            |
| Sum egenkapital              |        | 1 055 600          | 898 712            |
| <b>Gjeld</b>                 |        |                    |                    |
| <b>Langsiktig gjeld</b>      |        |                    |                    |
| Gjeld til kredittinstitusjon | 12, 15 | 2 916 879          | 3 042 790          |
| Øvrig langsiktig gjeld       | 13     | 1 229 500          | 1 229 500          |
| Sum langsiktig gjeld         |        | 4 146 379          | 4 272 290          |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>      |        |                    |                    |
| Leverandørgjeld              |        | 247 026            | 392 374            |
| Forskudd felleskostnader     |        | 49 186             | 39 482             |
| Annen kortsiktig gjeld       | 14     | 3 922              | 2 191              |
| Sum kortsiktig gjeld         |        | 300 135            | 434 047            |
| Sum gjeld                    |        | 4 446 514          | 4 706 336          |
| Sum egenkapital og gjeld     |        | 5 502 114          | 5 605 048          |

Nedre Høvik Borettslag

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Sven Trygve Haabeth  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Tone Eriksen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Hanne Kvamme  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Irene Heiern Andersen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Jannicke Voss  
Styremedlem

Nedre Høvik Borettslag

### 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<br>2022-12 | Regnskap<br>2021-12 | Budsjett<br>2022 | Budsjett<br>2023 |
|---------------------|---------------------|---------------------|------------------|------------------|
| Felleskostnader     | 2 092 056           | 2 059 410           | 2 092 150        | 2 119 000        |
| Avdrag ordinære lån | 150 168             | 150 168             | 150 000          | 120 000          |
| Renter ordinære lån | 59 928              | 69 960              | 60 000           | 120 000          |
| <b>Sum</b>          | <b>2 302 152</b>    | <b>2 279 538</b>    | <b>2 302 150</b> | <b>2 359 000</b> |

### Note 2 - Annen driftsinntekt

|                            | Regnskap<br>2022-12 | Regnskap<br>2021-12 | Budsjett<br>2022 | Budsjett<br>2023 |
|----------------------------|---------------------|---------------------|------------------|------------------|
| Diverse inntekter          | 0                   | 35 625              | 0                | 0                |
| Garasjeinntekter           | 70 400              | 75 840              | 76 800           | 76 800           |
| Leilighet/hybel            | 49 000              | 5 900               | 15 000           | 75 000           |
| Kajakklagring              | 1 460               | 1 095               | 1 100            | 1 400            |
| Strøm el-bil               | 917                 | 0                   | 0                | 2 500            |
| Bidrag til dugnad          | 1 800               | 1 200               | 0                | 1 000            |
| Fryser/kjøleskap i kjeller | 900                 | 900                 | 450              | 900              |
| <b>Sum</b>                 | <b>124 477</b>      | <b>120 560</b>      | <b>93 350</b>    | <b>157 600</b>   |

### Note 3 - Lønnskostnad

|                    | Regnskap<br>2022-12 | Regnskap<br>2021-12 | Budsjett<br>2022 | Budsjett<br>2023 |
|--------------------|---------------------|---------------------|------------------|------------------|
| Styrehonorar       | 90 000              | 80 000              | 70 000           | 90 000           |
| Andre honorarer    | 0                   | 2 500               | 0                | 0                |
| Arbeidsgiveravgift | 12 690              | 11 633              | 10 000           | 12 700           |
| <b>Sum</b>         | <b>102 690</b>      | <b>94 133</b>       | <b>80 000</b>    | <b>102 700</b>   |

Antall ansatte: ingen

### Note 4 - Annen driftskostnad

|                            | Regnskap<br>2022-12 | Regnskap<br>2021-12 | Budsjett<br>2022 | Budsjett<br>2023 |
|----------------------------|---------------------|---------------------|------------------|------------------|
| Strøm nett/kraft           | 133 831             | 116 429             | 120 000          | 130 000          |
| Veilys                     | 4 212               | 3 918               | 4 000            | 4 000            |
| Strøm el.kjele             | 368 378             | 479 531             | 480 000          | 350 000          |
| Vann- og avløpsavgift      | 142 281             | 129 364             | 143 000          | 171 000          |
| Feieavgift                 | 1 891               | 1 854               | 2 000            | 2 100            |
| Renovasjon                 | 182 312             | 177 000             | 182 000          | 188 000          |
| Containerleie              | 13 787              | 0                   | 16 000           | 16 000           |
| Kabel-tv (og ev. bredbånd) | 267 933             | 255 191             | 272 900          | 290 000          |
| Forsikring                 | 77 690              | 69 388              | 78 000           | 90 000           |
| Festeavgift                | 105 774             | 102 164             | 103 000          | 105 000          |
| Forvaltning og revisjon    | 111 510             | 109 918             | 111 500          | 116 000          |
| Innbetalingservice         | 1 776               | 2 048               | 3 000            | 3 000            |
| Møtegodtgjørelse           | 0                   | 2 000               | 0                | 0                |
| Serviceavtaler             | 15 357              | 14 770              | 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         | 112 065             | 206 795             | 215 000          | 150 000          |
| Snøbroyting/strøing/feiing | 59 769              | 32 808              | 0                | 50 000           |
| Drift, reparasjon maskiner | 400                 | 5 766               | 0                | 0                |
| Renhold                    | 9 500               | 0                   | 20 000           | 25 000           |
| Fellesrom                  | 2 624               | 0                   | 5 000            | 5 000            |
| Utgifter v/styret          | 894                 | 0                   | 5 000            | 5 000            |
| Kurs/seminarer             | 0                   | 2 980               | 0                | 0                |
| Rekvizita, porto, mm       | 1 753               | 1 026               | 2 000            | 2 000            |
| Fellesarrangement/dugnad   | 11 301              | 0                   | 5 000            | 15 000           |
| Gebyr                      | 2 735               | 3 123               | 3 000            | 3 000            |
| Blomster/gaver             | 0                   | 584                 | 0                | 0                |
| <b>Sum</b>                 | <b>1 640 572</b>    | <b>1 729 456</b>    | <b>1 808 400</b> | <b>1 758 100</b> |

Honorar til revisor er inkludert i forvaltningshonoraret.



Note 5 - Vedlikehold, innkjøp

|                                | Regnskap<br>2022-12 | Regnskap<br>2021-12 | Budsjett<br>2022 | Budsjett<br>2023 |
|--------------------------------|---------------------|---------------------|------------------|------------------|
| Materialer, redskap, verktøy   | 4 887               | 612                 | 10 000           | 0                |
| Maling, beis, olje             | 0                   | 1 870               | 2 500            | 0                |
| Låser, nøkler, ringeanlegg     | 522                 | 0                   | 0                | 0                |
| Vedlikehold bygg               | 0                   | 0                   | 5 000            | 25 000           |
| Port                           | 2 773               | 53 420              | 20 000           | 0                |
| Rørleggerarbeid, materialer    | 82 614              | 53 838              | 1 200 000        | 1 450 000        |
| VedlikeholdVVVS                | 0                   | 43 888              | 0                | 0                |
| Elektriker, materialer         | 0                   | 123 106             | 0                | 100 000          |
| El-bil anlegg                  | 4 087               | 76 308              | 0                | 0                |
| Lyspærer, lysrør, sikringer ol | 590                 | 1 200               | 0                | 0                |
| Grøntanlegg, fellesareal       | 47 121              | 0                   | 50 000           | 25 000           |
| Sand, puk, salt                | 5 618               | 0                   | 0                | 0                |
| Vedlikehold utvendig anlegg    | 65 951              | 0                   | 0                | 0                |
| Fyringsanlegg                  | 171 430             | 55 813              | 100 000          | 100 000          |
| Egenandel skade                | 10 000              | 0                   | 10 000           | 0                |
| Brannsikringstiltak            | 84 335              | 23 971              | 25 000           | 25 000           |
| Diverse vedlikehold            | 0                   | 0                   | 150 000          | 150 000          |
| <b>Sum</b>                     | <b>479 927</b>      | <b>434 026</b>      | <b>1 572 500</b> | <b>1 875 000</b> |

Note 6 - Finansinntekt

|                                  | Regnskap<br>2022-12 | Regnskap<br>2021-12 | Budsjett<br>2022 | Budsjett<br>2023 |
|----------------------------------|---------------------|---------------------|------------------|------------------|
| Renter på restanse               | 4 573               | 605                 | 0                | 0                |
| Renteinntekter bankinnskudd m.v. | 0                   | 2 081               | 10 000           | 10 000           |
| Renter plasseringskonto          | 19 847              | 1 254               | 0                | 0                |
| Renter lån grunneier             | 5 516               | 5 516               | 5 000            | 5 000            |
| Finansinntekt                    | 7 590               | 7 668               | 0                | 0                |
| <b>Sum</b>                       | <b>37 526</b>       | <b>17 123</b>       | <b>15 000</b>    | <b>15 000</b>    |

Note 7 - Finanskostnad

|                              | Regnskap<br>2022-12 | Regnskap<br>2021-12 | Budsjett<br>2022 | Budsjett<br>2023 |
|------------------------------|---------------------|---------------------|------------------|------------------|
| Renteutgifter langsiktig lån | 84 077              | 57 903              | 70 000           | 120 000          |
| <b>Sum</b>                   | <b>84 077</b>       | <b>57 903</b>       | <b>70 000</b>    | <b>120 000</b>   |

Note 8 - Bygninger/tomter

|            | Regnskap 2022-12 | Regnskap 2021-12 |
|------------|------------------|------------------|
| Bygninger  | 2 692 809        | 2 692 809        |
| <b>Sum</b> | <b>2 692 809</b> | <b>2 692 809</b> |

Byggeår 1963

Bygninger og tomter er bokført til anskaffelsverdi pluss evt. påkostninger

Note 9 - Andre fordringer

|                           | Regnskap 2022-12 | Regnskap 2021-12 |
|---------------------------|------------------|------------------|
| Restanse miljøgebyr (mva) | 0                | 50               |
| Periodisering kostnader   | 154 431          | 145 259          |
| Erstatningsmessige skader | 85 000           | 16 581           |
| <b>Sum</b>                | <b>239 431</b>   | <b>161 890</b>   |

Fordringer med forfall senere enn 12 mnd kr. 0,-

Note 10 - Bankinnskudd, kasse og lignende

|                          | Regnskap 2022-12 | Regnskap 2021-12 |
|--------------------------|------------------|------------------|
| Bankinnskudd (driftskto) | 841 293          | 1 019 133        |
| Sparekonto Boligbanken   | 1 621 100        | 1 601 254        |
| <b>Sum</b>               | <b>2 462 393</b> | <b>2 620 387</b> |

Note 11 - Egenkapital

|                                   | Regnskap 2022-12 | Regnskap 2021-12 |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Innskutt andelskapital</b>     | <b>9 600</b>     | <b>9 600</b>     |
| <b>Opptjent egenkapital</b>       |                  |                  |
| <b>Andre fond/Udekket tap</b>     |                  |                  |
| IB andre fond/udekket tap         | 889 112          | 787 408          |
| Fra årets resultat                | 156 888          | 101 703          |
| <b>Sum andre fond/udekket tap</b> | <b>1 046 000</b> | <b>889 112</b>   |
| <b>Sum egenkapital</b>            | <b>1 055 600</b> | <b>898 712</b>   |

Note 12 - Gjeld til kredittinstitusjoner

|            | Balanse<br>2022-12 | Balanse<br>2021-12 |
|------------|--------------------|--------------------|
| Pantelån   | 2 916 879          | 3 042 790          |
| <b>Sum</b> | <b>15</b>          | <b>3 042 790</b>   |

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<br>2022-12 | Balanse<br>2021-12 |
|-----------------|--------------------|--------------------|
| Borettsinnskudd | 1 229 500          | 1 229 500          |
| <b>Sum</b>      | <b>1 229 500</b>   | <b>1 229 500</b>   |

**Note 14 - Annen kortsiktig gjeld**

|                             | Regnskap 2022-12 | Regnskap 2021-12 |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Arbeidsgiveravgift          | 0                | 1                |
| Påløpte renter              | 3 922            | 2 041            |
| Forskudd inkassogebyr (mva) | 0                | 150              |
| <b>Sum</b>                  | <b>3 922</b>     | <b>2 191</b>     |

**Note 15 - Gjeld**

|                         |                                   |
|-------------------------|-----------------------------------|
| <b>Kreditor:</b>        | <b>DnB Bank ASA</b>               |
| <b>Låne nummer:</b>     | <b>16362719686</b>                |
| Lånetype:               | Annuitet                          |
| Opptaksår:              | 2020                              |
| Rentesats:              | 4.09 %                            |
| Betingelser:            | Renter beregnes<br>etterskuddsvis |
| Beregnet innfridd:      | 20.10.2040                        |
| Opprinnelig lånebeløp:  | 3 200 000                         |
| Lånesaldo 01.01:        | 3 042 790                         |
| Avdrag i perioden:      | 125 911                           |
| <b>Lånesaldo 31.12:</b> | <b>2 916 879</b>                  |
| Saldo 5 år frem i tid:  | 2 310 814                         |

**Gjeld**

|   | Ant. andeler | Andel gjeld 31.12 | Sum fellesgjeld |
|---|--------------|-------------------|-----------------|
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16362719686 | 1            | 91 229            | 91 229          |
|   | 19           | 71 117            | 1 351 223       |
|   | 28           | 52 658            | 1 474 424       |

**Note 16 - Disponible midler**

|                                      | Regnskap 2022-12 | Regnskap 2021-12 |
|--------------------------------------|------------------|------------------|
| Disponible midler per 01.01          | 2 386 144        | 2 419 248        |
| Endringer disponible midler:         |                  |                  |
| Årets resultat (se resultatregnskap) | 156 888          | 101 703          |
| Fradrag for avdrag langsiktig lån    | -125 911         | -134 807         |
| Årets endring disponible midler      | 30 977           | -33 104          |
| Disponible midler 31.12              | 2 417 122        | 2 386 144        |

Resultat og balanse med noter for Nedre Høvik Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Nedre Høvik Borettslag**

|             |                               |            |
|-------------|-------------------------------|------------|
| Styreleder  | Sven Trygve Haabeth (sign.)   | 28.03.2023 |
| Styremedlem | Irene Heiern Andersen (sign.) | 26.03.2023 |
| Styremedlem | Hanne Kvamme (sign.)          | 27.03.2023 |
| Styremedlem | Tone Eriksen (sign.)          | 21.03.2023 |
| Styremedlem | Jannicke Voss (sign.)         | 21.03.2023 |

Til Nedre Høvik borettslag  
v/ styret

Sandvika, 17.01.2023

Ad vurdering av borettslagets ønsker om oppgraderingstiltak på eiendommen i  
Fjordveien 51 – 57 - oppsummering fra møte og befaring med arkitekt

Tiltakene som ønskes vurdert i en mulighetsstudie dreier seg om to forhold:

1. Ordne fellesareal til salgbart boligareal ved sammenslåing og ombygging av hybler og fellesrom. Prosjektet vil kunne bedre økonomien i borettslaget ved at fellesgjelden kan reduseres og gi mulighet for avsetning av midler til vedlikehold av eiendommen, noe som vil komme alle andelseiere til gode.
2. Forbedre hver enkelt bolig med tilbygg av vinterhage som den enkelte andelseier vil nyte godt av. Det ønskes samtidig å utvide den enkeltes andel av felles uteoppholdsareal mot betaling til borettslaget. Dette vil også kunne tilføre kapital til borettslaget.

Det første tiltaket er vurdert til å være uproblematisk å gjennomføre. Bygningsmyndighetenes godkjenning er oppnåelig i større grad enn for fasadeendringer. Det er relativt få som vil bli direkte berørt av byggetiltakene, og inntekter fra salg av nye boenheter kan gi et godt bidrag til borettslagets økonomi.

Tilbygg av isolerte vinterhager til hver boenhet, eventuelt innglassing av en uoppvarmet forhage, («drivhus-standard») er begge tiltak som vil være mer krevende når det gjelder å få bygningsmyndighetenes tillatelse, krav til utførelse og håndtering av negative konsekvenser for andelseierne som ikke har mulighet til eller ønsker tilbygg.

Arkitektens vurdering:

- Tilbygg isolert og uisolert vinterhage, «veksthus», krever brannskille mellom boenhetene. Det betyr blant annet tette vegger mellom boenhetene som vil redusere lysinnslipp samt hindre utsyn fra de leilighetene hvor andelseier ikke kan/vil ha tilbygg. Tiltaket vil ødelegge for noen for at andre skal få det bedre.
- Riving av yttervegger for utvidelse av stuen med glasstilbygg tilfredsstillende ikke dagens forskriftskrav til u-verdi/isolasjon med mindre det bygges ut med tett,

isolert tak. Oppvarmede vinterarealer må kompenseres i andre deler av boligen. Det kan gjøres i nybygg, men vil være svært krevende i de eksisterende bygningene fra 1962.

- Utvidelse av stue med tett tak, vil ødelegge uttrykket i dette enhetlige boligområdet. Det nye taket må bygges under det eksisterende takstikket med takrenner. Det blir vanskelig å oppnå god nok innvendig takhøyde selv med flatt tak med mindre man legger overkant gulv i glasstilbygget ca. 30 – 40 cm lavere enn stuegulvet.
- Uoppvarmet vinterhage utenfor eksisterende yttervegg stenger for lyset inn til oppholdsrommene innenfor, dette vil merkes spesielt i en lengre periode om vinteren når rommet ikke er i bruk. Glasstilbygget vil da kunne fungere som vinteropplag/ bod - kanskje til sjenanse for naboene.

Arkitektens anbefaling til styret er å satse på en mulighetsstudie for det prosjektet som alle i borettslaget kan tjene på, dvs. ombygging av hybler og eventuelt felles oppholdsareal/peisestue til nye boenheter som legges ut for salg.

Han anbefaler derimot ikke å legge for mye ressurser i en mulighetsstudie for tilbygg av vinterhager/ innglassing da tiltaket totalt sett vil ødelegge mer enn det det vil gi: «Tiltaket vil kreve ganske mye for ganske lite».

Arkitekten, Espen Dahl fra arkitektkontoret GASA, gjør gjerne en mulighetsstudie av ombyggingsprosjektet for etablering av nye boenheter for salg. ABBL kan, da basert på mulighetsstudien, få satt opp en grov kalkyle med kostnader og inntekter for byggherren.

Dersom styret ønsker en annen arkitekts vurdering, kan ABBL kontakte en annen som vi også har godt samarbeid med.

Mette Heidi Kirksæther  
prosjektsjef

tlf. 932 17 610  
epost: mhk@abbl.no



Valgkomiteens innstilling

| Funksjon    | Navn                 | Periode | merknad      |
|-------------|----------------------|---------|--------------|
| Leder       | Svenn Trygve Haabeth | Ett år  | Gjenvalg     |
| Styremedlem | Irene Andersen       | To år   | Gjenvalg     |
| Styremedlem | Trym Johansen        | To år   | Ny           |
| Styremedlem | Jannicke Voss        |         | Ikke på valg |
| Styremedlem | Tone Eriksen         |         | Ikke på valg |
|             |                      |         |              |
| Valgkomite  | Bettina Gram         | Ett år  | Gjenvalg     |
| Valgkomite  | Harald Olimb Norman  | Ett år  | Gjenvalg     |
|             |                      |         |              |

Høvik 8.3 2023

Bettina Gram /s/

Harald Olimb Norman /s/

## Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Nedre Høvik Borettslag torsdag 27.04.2023 kl. 19:00 - Peisestua i Fjordveien 53, Høvik.

### 1. Konstituering

#### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**

Styreleder, Sven Trygve Haabeth, ble valgt som møteleder.

#### 1.2 Valg av protokollfører

**Vedtak:**

Forretningsfører, Linda S. Hansen, ble valgt som protokollfører

#### 1.3 Registrering av stemmeberettigede

**Vedtak:**

Tatt til orientering. Til stede var 16 andelseiere som leverte adgangstegn. Det ble levert 3 fullmakter, totalt 19 stemmeberettigede. Fra ABBL møtte Linda Steinsbø Hansen

#### 1.4 Valg av en andelseier til å medundertegne protokollen

**Vedtak:**

Kristin-Marie Brandtzæg ble valgt til å medundertegne protokollen.

#### 1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

**Vedtak:**

Møteinnkallingen og dagsorden ble godkjent.

### 2. Styret informerer

**Vedtak:**

Tatt til orientering.

### 3. Årsregnskapet 2022

Regnskapet viser et overskudd på kr 156.888,-, som overføres til andre fond. Disponible midler ble redusert med kr 30.978,- og utgjorde kr 2.417.122,- ved utgangen av året.

**Vedtak:**

Regnskapet ble godkjent og revisor beretningen tatt til etterretning.

#### 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

Under møtet kom det benkeforslag fra Espen Borge om å øke styrehonoraret fra 90.000 til kr. 100.000. dette med ble vedtatt med 15 stemmer for.

**Vedtak:**

Styret fikk kr 100.000 til intern fordeling.

#### 6. Sak fra mulighetsstudiet

Mulighetsstudiet orienterte litt om status i saken.. Mulighetsstudiet mener at det er for tidlig i prosessen til å fatte noe vedtak i denne saken, men det vil bli innkalt til nytt møte når saken er blitt utredet grundigere.

**Vedtak:**

Tas til orientering

#### 7. Budsjettforslag for 2023

På grunn av benkeforslag under sak 5 hvor styrehonoraret ble økt til 100.000, er oppdatert budsjettet satt opp med et forventet underskudd på kr. 1.335.600,-. Avdrag på lån forventes å bli kr. 120.000,-. Det er lagt opp til økning felleskostnadene med 5 % fra 1/7-23.

**Vedtak:**

Styrets forslag til budsjett ble tatt til orientering.

#### 8. Valg

##### 8.1 Valg av styreleder

**Vedtak:**

Sven Trygve Haabeth ble gjenvalgt for 1 år

##### 8.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlem, Hanne Kvamme og Irene H. Andersen er på valg.

**Vedtak:**

Irene H. Andersen og Trym Johansen ble valgt som styremedlemmer.

##### 8.3 Valg av valgkomité

Bettina Gram og Harald Olimb Norman er på valg og stiller til gjenvalg.

**Vedtak:**

Bettina Gram og Harald Olimb Norman ble gjenvalgt.

#### 8.4 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. 20:30.

## Protokoll for Nedre Høvik Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

|                |                                 |            |
|----------------|---------------------------------|------------|
| Møteleder      | Sven Trygve Haabeth (sign.)     | 28.04.2023 |
| Protokollvitne | Kristin-Marie Brandtzæg (sign.) | 01.05.2023 |

# 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 – Borettslag og bruksoverlating****5-1 Borettslaget**

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 funksjonshemming, 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.

Ansaret 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 ansaret 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/antenn, 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 loddtrekning.

**§ 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 besluttet 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 familieforøkelse 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

1

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. Søppel 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.

### PEISESTUEN

2

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.



#### **MEDBESTEMMELSE**

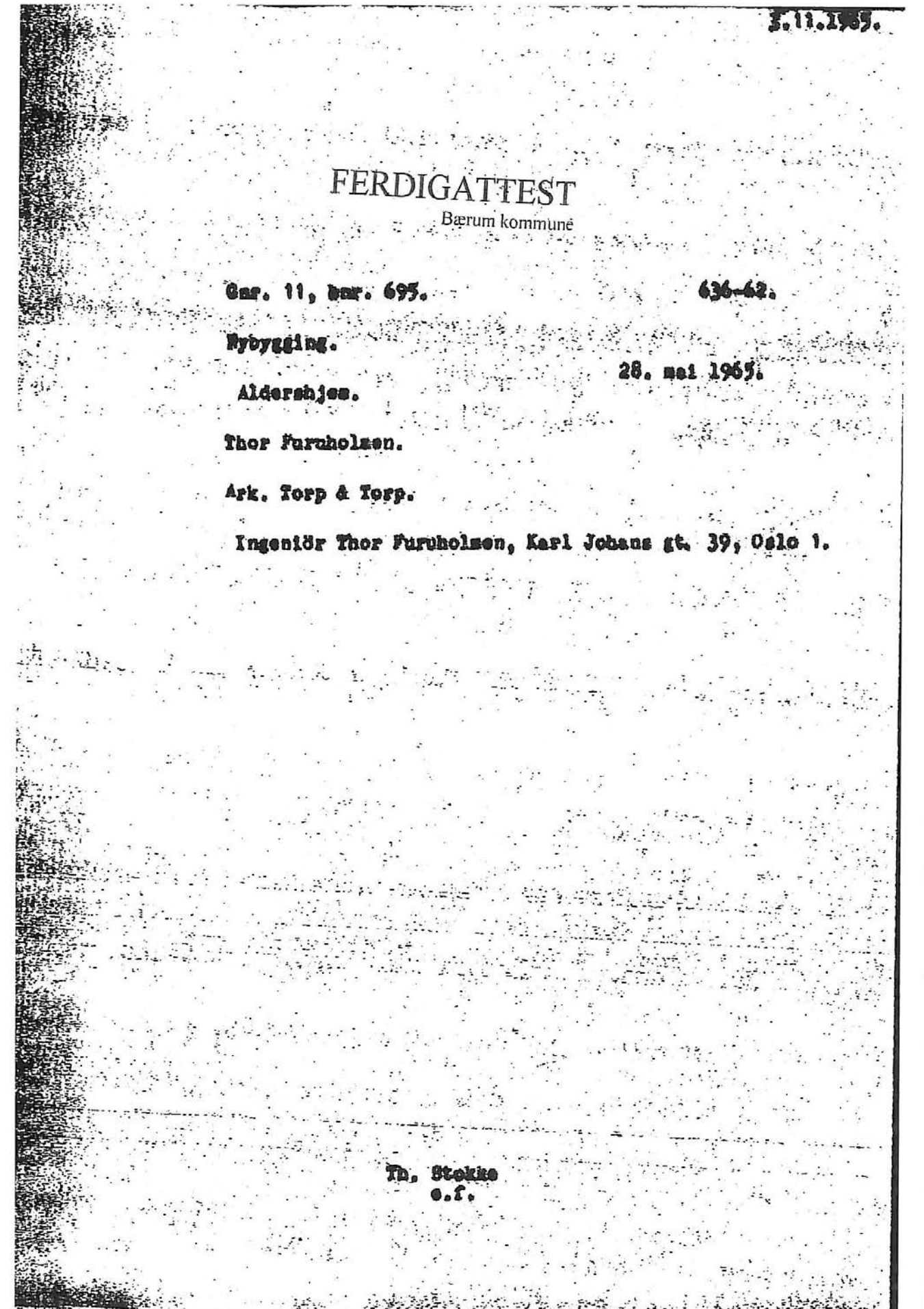
Borettslaget har generalforsamling en gang pr år hvor vi går gjennom årsberetning og regnskap. I tillegg velges nytt styre. Det kan også arrangeres beboermøter og ekstraordinær generalforsamling ved behov. Alle andelseiere har rett til å gå på disse møtene og å stille som kandidat til styre. Dersom du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



## PRISLISTE ABBL Gjeldene fra 1. januar 2024

| Omsetning av boliger i borettslag, sameier og huseierforeninger |    |        |          |           |
|---|----|--------|----------|-----------|
|   |    |        | eks. mva | inkl. mva |
| Megleropplysningsbrev   |    | Selger | 3 520,00 | 4 400,00  |
| Eierskiftegebyr   | 4R | Selger | 5 108,00 | 6 385,00  |
| Eierskiftegebyr - familieoverføring                             | 2R | Selger | 2 554,00 | 3 192,50  |
| Spesielt for tilknyttede borettslag                             |    |        |          |           |
| Parallellutlysning forkjøpsrett                                 | 5R | Selger | 6 380,00 | 7 975,00  |
| Benyttelse av forkjøpsrett                                      | 5R | Kjøper | 6 380,00 | 7 975,00  |
| Innmelding ABBL   |    | Kjøper | 675,00   |           |
| Omsetning av aksjebolig (AS)                                    |    |        |          |           |
| Megleropplysningsbrev   |    | Selger | 3 520,00 | 4 400,00  |
| Eierskiftegebyr   |    | Selger | 5 108,00 | 6 385,00  |
| Eierskiftegebyr - familieoverføring                             |    | Selger | 2 700,00 | 3 375,00  |
| Pantesperre / urådighet   |    | Selger | 2 800,00 | 3 500,00  |
| Pantenotering   |    | Kjøper | 2 800,00 | 3 500,00  |
| Transportgebyr  |    | Kjøper | 1 900,00 | 2 375,00  |

Rettsgebyr fra og med 2024 er kr 1 277,00





Holm F. AS  
postboks 180

1322 Høvik

**FERDIGATTEST**

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

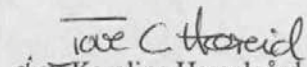
TILTAKSADRESSE: Fjordveien 51  
ARBEIDETS ART: 16 balkonger på blokk  
TILTAKSHAVER: Norske sivilingeniørers forening  
ANSVARLIG SØKER: F. Holm as  
ANSVARLIG UTF/SAM: Ugelvik as

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

  
for Karoline Hasselgård  
Bygningssjef

  
Kai Svendsen  
Saksbehandler

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

Kommunegården  
Postboks 124  
1300 SANDVIKA

Tlf : 67 50 44 63  
Faks: 67 50 43 15

Org.nr : NO 935 478 715

**Megleropplysninger**

|          |                           |      |     |      |  |      |  |
|----------|---------------------------|------|-----|------|--|------|--|
| Gnr:     | 11                        | Bnr: | 716 | Fnr: |  | Snr: |  |
| Adresse: | Fjordveien 57, 1363 HØVIK |      |     |      |  |      |  |

Her er opplysninger om eiendommen. Opplysningene består av dette følgebrevet med vedlegg som dekker det kommunen leverer i henhold til meglerlovens § 6-7.

| Arkivsakld | Tiltak                | Dokumenter                          |              |                          |                       |                          |       |
|------------|-----------------------|-------------------------------------|--------------|--------------------------|-----------------------|--------------------------|-------|
| 62/636     | Aldershjem            | <input checked="" type="checkbox"/> | Ferdigattest | <input type="checkbox"/> | Midl. brukstillatelse | <input type="checkbox"/> | Ingen |
| 00/1553    | 16 balkonger på blokk | <input checked="" type="checkbox"/> | Ferdigattest | <input type="checkbox"/> | Midl. brukstillatelse | <input type="checkbox"/> | Ingen |
|            |                       | <input type="checkbox"/>            | Ferdigattest | <input type="checkbox"/> | Midl. brukstillatelse | <input type="checkbox"/> | Ingen |
|            |                       | <input type="checkbox"/>            | Ferdigattest | <input type="checkbox"/> | Midl. brukstillatelse | <input type="checkbox"/> | Ingen |

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

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

**Kommentar:**



## Informasjon om ferdigattest

### GENERELT

Ferdigattest markerer den formelle avslutningen av byggesaken og skal vise at arbeidet er utført i tråd med tillatelsen og regelverket. Hovedregel etter gammel og ny plan- og bygningslov (pbl) er at et bygg ikke skal tas i bruk før det foreligger ferdigattest alternativt midlertidig brukstillatelse.

Dersom det er gitt midlertidig brukstillatelse vil ikke manglende ferdigattest bety at det er ulovlig å bruke bygningen. Det betyr derimot at bygningen ikke er formelt fullt ut ferdigstilt.

#### Ferdigattest mangler i flere eldre byggetiltak:

Plan- og bygningsloven (pbl) ble gjort gjeldende for sentrale deler av kommunen ved kgl. resolusjon av 15. november 1912, og for hele kommunen først fra 25. januar 1951. Det innebærer at for store deler av kommunen var det ikke søknadsplikt frem til 1951. Dette er grunnen til at mange eldre bygninger ikke har midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

### SAKER INNSENDT FØR 1.1.1998

En ferdigattest utstedt for gamle saker gir absolutt ingen garanti for at bygget ikke har feil eller mangler. Det er også vanskelig og tidkrevende å verifisere om bygget er oppført i henhold til tillatelse og regelverket. Det ble derfor i siste lovendring, gitt en bestemmelse om at ferdigattest ikke skal utstedes i disse sakene. Det vil si at kommunen skal henlegge gamle saker som ikke er avsluttet med ferdigattest (FA) eller midlertidig brukstillatelse (MB) og avvise henvendelser om ferdigattest i slike saker. Meldingssaker : En del mindre tiltak som f.eks. garasjer, uthus og mindre tilbygg ble behandlet som meldingssaker. I disse sakene skulle det ikke gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

### SAKER INNSENDT ETTER 1.1.1998

Kommunen plikter etter søknad å utstede ferdigattest for disse sakene, med noen unntak, jfr. SAK10 (saksbehandlingsforskriften) § 8-1 1.ledd.

Kommunene skal utstede ferdigattest innen 3 uker, forutsatt at korrekt dokumentasjon er innsendt.

Dersom kommunene oversitter fristen kan bygget lovlig tas i bruk, men det betyr ikke at ferdigattest anses som gitt.

Kommunenes arbeid med utstedelse av ferdigattest i eldre saker gebyrbelegges når det er gått mer enn 5 år etter at bygget ble tatt i bruk.

En rammetillatelsen faller bort etter 3 år. Er arbeidet ikke igangsatt (og IG gitt der dette er påkrevd) innen fristen må det søkes på nytt etter dagens regelverk.

#### **For saker innsendt mellom 1.1.1998 og 30.6.2010:**

Meldingssaker: skulle ikke ha MB/FA, se informasjon over.

Der midlertidig brukstillatelse foreligger: Det er her som regel kun mindre mangler. Det vil ofte være tilstrekkelig at eier/tiltakhaver erklærer at manglene er rettet og at tiltaket er utført i samsvar med regelverket.

Der midlertidig brukstillatelse mangler: Det må søkes om ferdigattest vedlagt kontrollerklæringer fra foretakene som hadde ansvarsrett for utførelsen og kontroll av utførelsen. Bruk av bygningen er da i utgangspunktet ulovlig og kommunen kan vurdere å følge opp som lovbrudd.

#### **For saker innsendt etter 1.7.2010:**

Det skal søkes om ferdigattest alternativt midlertidig brukstillatelse i alle byggesaker. For mindre tiltak som kan forestås av tiltakhaver, er det tiltakhaver selv som søker om ferdigattest.

For tiltak med krav om ansvarlig foretak er det ansvarlig søker som skal søke om ferdigattest.

Ansvarlig søker skal innhente samsvarserklæringer og slutføre gjennomføringsplanen.

Gjennomføringsplanen skal vedlegges søknad om ferdigattest.

#### **Hva gjør jeg hvis firma ikke eksisterer og jeg vil ha ferdigattest?**

Dersom ett eller flere foretak har gått konkurs, må nytt foretak erklære ansvar når det skal ta over.

Grensesnitt mellom tidligere og nytt foretak må beskrives, slik at det klart fremgår hvor det nye foretaket overtar ansvar. Revidert gjennomføringsplan må innsendes.

#### **Ferdigstillelse av ikke søknadspliktige tiltak**

Når en frittliggende bygning eller et tilbygg unntatt fra søknadsplikt er ferdigstilt skal informasjon om tiltaket og plasseringen meldes til kommunen. Foreløpig skal den digitale løsningen *Rett i kartet* brukes for slike tiltak i Bærum. På nettsiden [www.rettikartet.no/app/bygg](http://www.rettikartet.no/app/bygg) registrerer du selv tiltaket ved å klikke i kartet der bygningen er plassert.



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

### Borettslagsandel

#### Bruksenhet

| Type  | Adresse       | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|-------|---------------|----------|---------|-----|-----|-----|----|----------------|
| Bolig | Fjordveien 57 | H0106    | 11/716  | 48  | 2   | 1   | 1  | Kjøkken        |

#### Andelseiere

| Navn<br>ID                             | Rolle<br>Andel      | Adresse<br>Poststed         | Status<br>Kategori |
|--|---------------------|-----------------------------|--------------------|
| APPELONG BIRGITTE<br>300366****        | Eiendomsrett<br>1/2 | Fjordveien 57<br>1363 HØVIK | Bosatt             |
| GREVSTAD CAROLINE AURORA<br>130681**** | Eiendomsrett<br>1/2 | Fjordveien 57<br>1363 HØVIK | Bosatt             |

#### Vegadresse: Fjordveien 57

#### Adressetilleggsnavn:

|            |               |           |                |
|------------|---------------|-----------|----------------|
| Poststed   | 1363 HØVIK    | Kirkesogn | 01060101 Høvik |
| Grunnkrets | 1007 Høvik 07 | Tettsted  | 801 Oslo       |
| Valgkrets  | 9 Høvik Verk  |           |                |

### Bygg

| Nr | Bygningsnr | Lnr | Type                                 | Bygningsstatus   | Dato       |
|----|------------|-----|--------------------------------------|------------------|------------|
| 2  | 17235699   |     | Andre småhus m/3 boliger el fl (136) | Tatt i bruk (TB) | 15.01.1964 |

#### 2: Bygning 17235699: Andre småhus m/3 boliger el fl (136), Tatt i bruk 15.01.1964

#### Bygningsdata

|                  |                     |                    |     |
|------------------|---------------------|--------------------|-----|
| Næringsgruppe    | Bolig (X)           | BRA Bolig          | 686 |
| Sefrakminne      | Nei                 | BRA Annet          |     |
| Kulturminne      | Nei                 | BRA Totalt         | 686 |
| Opprinnelseskode | Vanlig registrering | BTA Bolig          |     |
| Har heis         | Nei                 | BTA Annet          |     |
| Vannforsyning    |                     | BTA Totalt         |     |
| Avløp            |                     | Bebygd areal       |     |
| Energikilder     |                     | Ufullstendig areal | Nei |
| Oppvarmingstyper |                     | Antall boenheter   | 10  |

#### Bygningsstatshistorikk

| Bygningsstatus | Dato       | Reg.dato   |
|----------------|------------|------------|
| Tatt i bruk    | 15.01.1964 | 15.01.1964 |

#### Etasjer

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|--------|-------------|-----------|-----------|---------|-----------|-----------|---------|
| H01    | 10          | 490       | 0         | 490     | 0         | 0         | 0       |
| K01    | 0           | 196       | 0         | 196     | 0         | 0         | 0       |

### Borettslag

|         |  |              |           |
|---------|--|--------------|-----------|
| Navn    | NEDRE HØVIK BORETTSLAG   | Org.nr       | 950400382 |
| Adresse | v/ Asker og Bærum Boligbyggelag AL Postboks 385, 1301 SANDVIKA | Ant. andeler | 4         |

#### Eiendommer som eies (E), festes (F) eller framfestes (Fn) av borettslaget

| Type         | Matrikelnr | Beregnet areal | Arealmerknader |
|--------------|------------|----------------|----------------|
| Grunneiendom | 11/716     | 7891.2         |                |



# Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 26.11.2024

## Planopplysninger

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

|            |                           |          |    |          |     |          |  |             |  |
|------------|---------------------------|----------|----|----------|-----|----------|--|-------------|--|
| Kommunenr. | 3201                      | Gårdsnr. | 11 | Bruksnr. | 716 | Festenr. |  | Seksjonsnr. |  |
| Adresse    | Fjordveien 57, 1363 HØVIK |          |    |          |     |          |  |             |  |

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

### Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

### Plantyper uten treff

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

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

|                       |  |
|-----------------------|--|
| <b>Id</b>             | 202101 ( <a href="https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&amp;kommunennummer=3201&amp;planidentifikasjon=202101">https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&amp;kommunennummer=3201&amp;planidentifikasjon=202101</a> ) |
| <b>Navn</b>           | KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042  |
| <b>Plantype</b>       | Kommuneplanens arealdel  |
| <b>Status</b>         | Endelig vedtatt arealplan  |
| <b>Ikrafttredelse</b> | 21.06.2023   |
| <b>Bestemmelser</b>   | - <a href="https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf">https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf</a>  |
| <b>Delarealer</b>     | <b>Delareal</b> 7 891 m <sup>2</sup><br><b>Arealbruk</b> Boligbebyggelse,Nåværende   |

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

|                 |   |
|-----------------|---|
| <b>Id</b>       | 1958009 ( <a href="https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&amp;kommunennummer=3201&amp;planidentifikasjon=1958009">https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&amp;kommunennummer=3201&amp;planidentifikasjon=1958009</a> ) |
| <b>Navn</b>     | HØVIK GÅRD  |
| <b>Plantype</b> | Eldre reguleringsplan   |

|                       |   |
|-----------------------|---|
| <b>Status</b>         | Endelig vedtatt arealplan   |
| <b>Ikrafttredelse</b> | 11.05.1960  |
| <b>Bestemmelser</b>   | - <a href="https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8725/1958009.pdf">https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8725/1958009.pdf</a> |
| <b>Delarealer</b>     | <b>Delareal</b> 541 m <sup>2</sup><br><b>Formål</b> Kjørevei  |
|                       | <b>Delareal</b> 7 350 m <sup>2</sup><br><b>Formål</b> Blokkbebyggelse   |



## Bærum kommune

Adresse: Kommunegården, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 26.11.2024

### Restanser og legalpant

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

|            |                           |          |    |          |     |          |  |             |  |
|------------|---------------------------|----------|----|----------|-----|----------|--|-------------|--|
| Kommunenr. | 3201                      | Gårdsnr. | 11 | Bruksnr. | 716 | Festenr. |  | Seksjonsnr. |  |
| Adresse:   | Fjordveien 57, 1363 HØVIK |          |    |          |     |          |  |             |  |

#### Restanser og legalpant registrert på eiendommen

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

|   |                                     |
|---|-------------------------------------|
| Det er ingen restanse på kommunale avgifter på eiendommen hos Bærum kommune.  | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Eiendommen har en restanse på kommunale avgifter hos Bærum kommune  | <input type="checkbox"/>            |
| <b>Betalingsinformasjon</b><br>Bankkonto: 1506 97 73122<br>KID:<br>Forfall:<br>Kr                                   | <input type="checkbox"/>            |
| Faktura betales samlet av sameie/borettslag.<br>For oversikt over seksjonen, ta kontakt med: Nedre Høvik Borettslag | <input checked="" type="checkbox"/> |

#### Kommentarer

Sameiet har ingen restanse per 31.10.2024. Ta kontakt med sameiet for oversikt over seksjonen

#### FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



## Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 26.11.2024

### Kommunale gebyrer 2024

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

|            |                           |          |    |          |     |          |  |             |  |
|------------|---------------------------|----------|----|----------|-----|----------|--|-------------|--|
| Kommunenr. | 3201                      | Gårdsnr. | 11 | Bruksnr. | 716 | Festenr. |  | Seksjonsnr. |  |
| Adresse    | Fjordveien 57, 1363 HØVIK |          |    |          |     |          |  |             |  |

#### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

| Gebyr      | Fakturert beløp i 2023 |
|------------|------------------------|
| Avløp      | 94 360,28 kr           |
| Feiing     | 1 912,00 kr            |
| Renovasjon | 187 414,20 kr          |
| Vann       | 76 364,78 kr           |
| <b>Sum</b> | <b>360 051,26 kr</b>   |

#### Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

| Vare  | Grunnlag | Enhetspris  | Andel | Korreksjon | Årsprognose          | Fakt. hittil i år    |
|---|----------|-------------|-------|------------|----------------------|----------------------|
| 3B - Blokk og fellesløsninger - hentefrekvens 2 | 48 stk   | 3 904,46 kr | 1/1   | 0 %        | 187 414,20 kr        | 187 884,88 kr        |
| Vann etter areal                                | 2322 m2  | 39,38 kr    | 1/1   | 0 %        | 91 428,75 kr         | 91 658,36 kr         |
| Avløp etter areal                               | 2322 m2  | 48,75 kr    | 1/1   | 0 %        | 113 197,50 kr        | 113 481,79 kr        |
| Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)                | 2 stk    | 84,00 kr    | 1/1   | 0 %        | 168,00 kr            | 168,42 kr            |
| Tilsyn pr boenhet med ildsted                   | 1 stk    | 171,00 kr   | 1/1   | 0 %        | 171,00 kr            | 171,43 kr            |
| Maskinpipe og kanal                             | 10 pr.m. | 131,00 kr   | 1/1   | 0 %        | 1 310,00 kr          | 655,00 kr            |
| Maskinpipe og kanal                             | 10 pr.m. | 131,00 kr   | 1/1   | 0 %        | 1 310,00 kr          | 658,29 kr            |
|   |          |             |       | <b>Sum</b> | <b>394 999,45 kr</b> | <b>394 678,17 kr</b> |



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

Alle beløp er inkl. mva.

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:**

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



Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 26.11.2024

## Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

|            |                           |          |    |          |     |          |  |             |  |
|------------|---------------------------|----------|----|----------|-----|----------|--|-------------|--|
| Kommunenr. | 3201                      | Gårdsnr. | 11 | Bruksnr. | 716 | Festenr. |  | Seksjonsnr. |  |
| Adresse    | Fjordveien 57, 1363 HØVIK |          |    |          |     |          |  |             |  |

### Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

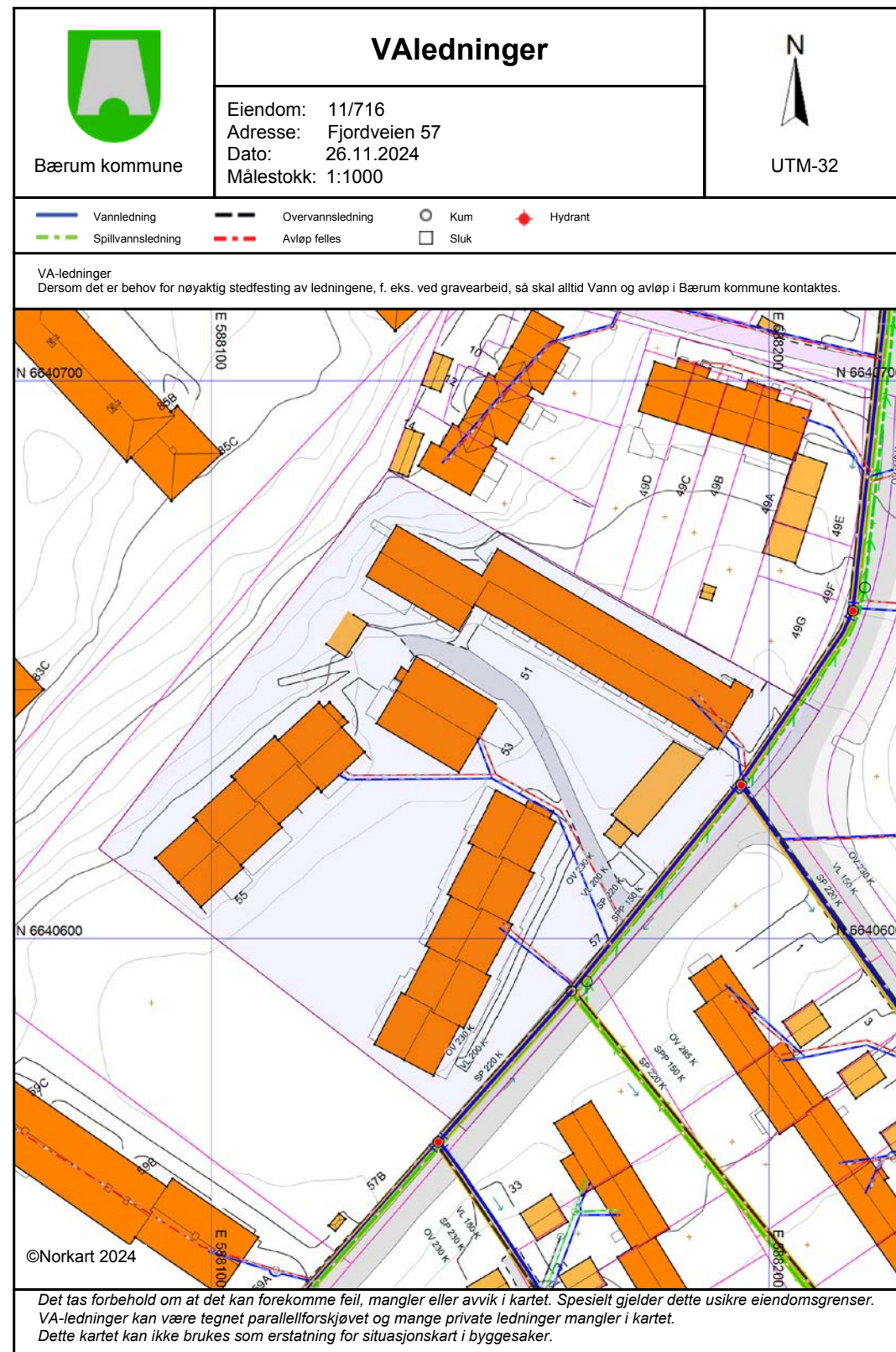
| Målnummer                  | Stand | Dato | Avlesningstype |
|----------------------------|-------|------|----------------|
| Ingen treff på vannmålere. |       |      |                |

|                     |     |
|---------------------|-----|
| Offentlig vann      | Ja  |
| Offentlig avløp     | Ja  |
| Privat septikanlegg | Nei |

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

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:**

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



BÆRUM KOMMUNE

Plannummer 1958009

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

### BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR HØVIK GÅRD

1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.
2. Området skal nyttes til boligbebyggelse, dog kan det på parsell C7 oppføres forretningsbygg.
3. Bebyggelsen skal plasseres som vist på planen.
4. Området kan bebygges med blokker, rekkehus, villaer og garasjer i samsvar med planen, og med det etasjeantall som fremgår av tegnforklaringen.
5. Gesimshøyde for hus i 2 fulle etasjer må ikke være over 7 meter og mønehøyden ikke over 9 meter. Nøyaktig gesimshøyde og mønehøyde samt eventuell avtrapping fastsettes av bygningsrådet i forbindelse med byggemelding.
6. Tomter for blokkbebyggelse skal opparbeides parkmessig etter en av bygningsrådet godkjent plan. Slik plan må sendes inn samtidig med byggemelding.
7. Bebyggelsen skal gruppevis utføres med samme høyde og takvinkel.
8. Eventuelt gjerde mot vei og nabo utføres som 80 cm høyt flettverksgjerde uten vinkeljern i overkant. Det er ikke tillatt å gjerde inn tomter med blokkbebyggelse.
9. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn virker sjenerende for nabo eller trafikken.
10. Selger av tomt er ikke berettiget til å etablere forhold som er i strid med reguleringsplanen eller disse vedtekter.
11. Bygningsrådet kan, hvor særlige grunner taler for det, tillate mindre vesentlige unntak fra disse vedtekter innenfor rammen av bygningsloven og de kommunale bygningsvedtekter.

# Bestemmelser og retningslinjer

Dokumentid. 6403470

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

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

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



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

Hensikt

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

### Hovedmål Sosial bærekraft:

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

Derfor skal vi:

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

### Hovedmål Økonomisk bærekraft:

#### Bærumsamfunnet er attraktivt og inkluderende

Derfor skal vi:

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

3

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

### Hovedmål Klima- og miljømessig bærekraft:

#### Bærumsamfunnet er klima og miljøklokt

Derfor skal vi:

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

## Plankrav, rekkefølgekrav og innholdet i utbyggingsavtaler

### 1. Forholdet mellom kommuneplan og kommunedelplaner (pbl § 1-5)

- 1.1. Kommunedelplaner (juridisk bindende arealplaner) vedtatt før kommuneplanens arealdel gjelder. Ved motstrid gjelder arealbruk i sist vedtatte plan.
- 1.2. Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer skal i tillegg supplere gjeldende kommunedelplaner der disse ikke selv angir noe annet.

### 2. Forholdet mellom kommuneplanen og reguleringsplaner (pbl § 1-5)

- 2.1. Reguleringsplaner vedtatt før kommuneplanens arealdel gjelder så langt de ikke er i strid med kommuneplanens arealdel med følgende unntak og presiseringer:
  - 2.1.1. Rekkefølgekravet etter punkt 4 gjelder.
  - 2.1.2. Byggegrenser mot sjø fastsatt i planens punkt 14 går foran byggegrenser i reguleringsplaner vedtatt før 23.7.1993 (RPR første gang) hvis det ikke er angitt strengere byggegrense i reguleringsplanen.
  - 2.1.3. Byggegrenser mot vassdrag fastsatt i planens punkt 13 går foran byggegrenser i gjeldende reguleringsplaner.
  - 2.1.4. Der hvor reguleringsplanen angir størrelse på minste uteoppholdsareal (MUA), skal reguleringsplanens krav gjelde.
- 2.2. Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer skal i tillegg supplere gjeldende reguleringsplaner der disse ikke selv angir noe annet.

4

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

- 3.1. I områder avsatt til bebyggelse og anlegg og sjøområder kan det ikke utføres arbeid og tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens § 20-1 og 20-2 før området inngår i reguleringsplan. I sjøområder inngår hele vannsøylen, jf. PBL § 11-11 pkt. 3.
- 3.2. Plankravet gjelder også områder avsatt til bebyggelse og anlegg som omfatter uregulert vei.
- 3.3. I områder regulert til boligformål, der planen er vedtatt før 1.7.2009, kan det ikke fradeles ny eiendom for bebyggelse før det er gjennomført en ny planprosess, enten i form av ny reguleringsplan eller endring av eksisterende reguleringsplan.

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

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

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

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

#### 3.4.3. I områder med eksisterende næringsbebyggelse:

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

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

- 4.1. Områder avsatt til bebyggelse og anlegg kan ikke utbygges, bruksendres eller vesentlig utvides før nødvendige tekniske anlegg, blågrønnstruktur og samfunnstjeneste som energiforsyning, vann og avløp, kollektivbetjening, herunder gang- og sykkelvegnett, torg/møteplasser, helse- og sosialtjeneste, herunder barnehager, skoler, annen tjenesteyting mv. er etablert eller sikret.
- 4.2. Ved planlegging av nye boligområder kan det stilles krav om etablering av offentlige omsorgsboliger innenfor området.
- 4.3. Ved regulering av boligområder kan det settes krav om boligenes størrelse, herunder en minste andel små leiligheter.
- 4.4. Innenfor konsesjonsområde for fjernvarme gitt etter energiloven skal bygninger som oppføres tilknyttes fjernvarmeanlegget. Det samme gjelder ved hovedombygging.

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

#### 5.1. Geografisk avgrensning

Bærum kommune kan inngå utbyggingsavtaler i hele kommuneplanens byggesone.

#### 5.2. Avgrensning etter type tiltak

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

#### 5.3. Sosial boligbygging

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

#### **Retningslinjer:**

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

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

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

## Barn og unge

### 6. Barn og unge (pbl § 11-9 nr.5)

#### Retningslinjer

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

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

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

## Arkitektur, kulturminner og landskap

Bærum kommunes veiledere utdypet bestemmelsene og retningslinjene.

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

7.1. For alle plansaker skal det utarbeides stedsanalyse.

#### 7.2. Kvalitetskrav til våre bygde omgivelser

7.2.1. Det skal legges vekt på kvalitet, nyteknolog og innovasjon, sambruk og fleksibilitet i bebyggelse og uteområder

7.2.2. Nye plan- og byggetiltak skal fremme opplevelsen av stedets identitet og tilføre nye kvaliteter

7.2.3. Det skal sikres variasjon i høyder, volumoppbygging og arkitektonisk uttrykk. Bebyggelse skal tilpasses områder med eksisterende småhusbebyggelse, eksisterende kulturminner og -miljø.

7.2.4. Nye byggetiltak skal ha god terrengtilpasning. Store skjæringer, fyllinger og murer skal unngås.

7.2.5. For alle plansaker skal det utarbeides en analyse som drøfter og begrunner arkitektens estetiske kvaliteter og varighet. Kommunens Temaplan for Arkitektur- og byformingsstrategi skal legges til grunn i analysen.

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

7.3.1. Senterområder skal utvikles som «gåbyer» med mest mulig av hverdagens behov innenfor gang- og sykkelavstand.

7.3.2. Senterområder skal ha et byromsforløp av møteplasser med variasjon i størrelse og utforming som tilrettelegges for allsidig aktivitet og ulike aldersgrupper.

7.3.3. Senterområdene skal planlegges i en menneskelig skala der opplevelsen fra gateplan gir premisser for byroms- og bygningsutforming.

7.3.4. Langs hovedgater, torg og plasser skal bebyggelsens 1. etasje tilrettelegges for publikumsrettet virksomhet, med ekstra innvendig takhøyde og adkomst fra gate.

7.3.5. Bebyggelse skal planlegges uten baksider mot eksisterende eller fremtidige gater, torg, plasser, parker mv.

7.3.6. Ved planlegging av nye og ved ombygging av gater skal gatetrær vurderes. Byrom, torg og møteplasser skal ha et blågrønt preg.

7.3.7. Det skal sikres gode solforhold på eksisterende og fremtidige byrom, torg og møteplasser.

7.3.8. Parkeringsanlegg skal ikke ha fasader mot byrom, torg, møteplasser eller gater.

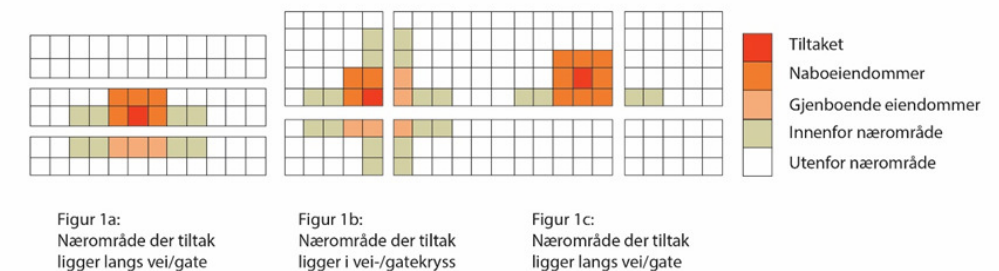
#### 7.4. Kvalitetskrav for bolig

7.4.1. Ved regulering og søknad om tiltak skal det sikres og dokumenteres tilstrekkelig, gode og solfylte leke- og oppholdsarealer egnet for variert fysisk aktivitet for alle brukergrupper.

7.4.2. Opprinnelig terreng og stedstypisk vegetasjon skal legge premisser for nye tiltak. Ved regulering kan kommunen kreve illustrasjonsplan som gjøres førende for bygge/delesaken.

#### 7.4.3. Småhusområder

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



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

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

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

- I enhetlige områder skal nye byggetiltak underordne seg eksisterende arkitektur og ses i sammenheng med området som helhet og tilpasses denne.



Nye byggetiltak skal tilpasses området helhetlige struktur som sikrer den overordnede form på bebyggelse, bygningsstruktur og rommet mellom husene, siktlinjer og åpenhet.

- c. Innenfor småhusområdene skal ny bebyggelse og nye tomter følge områdenes bebyggelses- og tomtestruktur for å opprettholde steds karakteren. Der det ikke er klare strukturer skal nye tomter og bygninger forbedre strukturen.
- d. I uregulerte småhusområder: Ny bebyggelse skal oppføres med saltak med minimum 15 graders helning og tilpasses nærområdet i tråd med denne bestemmelsenes bokstav a-c.

#### 7.5. Uteoppholdsarealer for bolig

- 7.5.1. Det skal være et tydelig skille, i struktur og utforming mellom privat, halvprivat og offentlig uteoppholdsareal.
- 7.5.2. Hovedandelen av uteoppholdsarealet skal være sammenhengende og ha en hensiktsmessig form og plassering.
- 7.5.3. Areal brattere enn 1:3 skal ikke medregnes i minste uteoppholdsareal
- 7.5.4. Arealer med støynivå over Lden 55dB medregnes ikke i minste uteoppholdsareal
- 7.5.5. Det tillates ikke takterrasser i småhusområder.
- 7.5.6. Der det planlegges uteoppholdsarealer over garasjeanlegg eller over andre typer bygg, kulverter eller lokk, skal det dimensjoneres for tilstrekkelig jorddybde til at trær kan etableres og utvikle seg godt.
- 7.5.7. Der det planlegges felles uteoppholdsarealer på tak, skal det sikres dimensjonering for tilstrekkelig jorddybde for etablering av variert vegetasjon på en del av takflaten.
- 7.5.8. For småhus (frittliggende og konsentrert) skal krav til minste uteoppholdsareal (MUA) løses på egen grunn etter følgende krav:
  - a. For frittliggende småhusbebyggelse (ene- og tomannsbolig) skal det opparbeides minimum 300 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal per boenhet. Minimum 80 % av MUA skal ligge på terreng.
  - b. For enebolig kan det etableres én sekundærleilighet på inntil 55 m<sup>2</sup>. For sekundærleiligheten skal det i tillegg opparbeides minimum 50 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal.
  - c. For konsentrert småhusbebyggelse (rekkehus og andre tettere småhustyper) skal det opparbeides minimum 175 m<sup>2</sup> per boenhet uteoppholdsareal.
- 7.5.9. I planer skal det fastsettes krav til minste uteoppholdsareal (MUA) på egen grunn etter følgende krav:
  - a. For boligbebyggelse innenfor sentrumsområder skal det opparbeides minimum 35 m<sup>2</sup> MUA per 100 m<sup>2</sup> BRA boligareal, hvorav minimum 80% skal være felles.
    - Herav skal 10 m<sup>2</sup> per boenhet avsettes til lek.
    - Minimum 30 % av felles uteoppholdsareal på bakken skal være solbelyst minst 5 timer ved jevndøgn.
  - b. For blokkbebyggelse utenfor sentrumsområder skal det opparbeides minimum 50 m<sup>2</sup> MUA per 100 m<sup>2</sup> BRA boligareal.
    - Minimum 80 % av MUA skal være felles og ligge på bakkeplan. Herav skal 25m<sup>2</sup> per boenhet avsettes til lek.

9

- Minimum 50 % av felles uteoppholdsarealer på bakken skal være solbelyst minst 5 timer ved jevndøgn.

- c. For småhusbebyggelse gjelder kravene i 7.5.8.

#### **Retningslinjer:**

*Ved oppføring av flere enn 4 boenheter bør det opparbeides felles leke- og oppholdsarealer med minimum 25 m<sup>2</sup> per boenhet som del av MUA.*

*Innenfor de angitte vekstområdene kan det stilles krav til at deler av minste uteoppholdsareal (MUA) omforderes til offentlig tilgjengelig møteplass/lekeareal eller tilsvarende.*

*Fellesprivate og offentlige uteoppholdsarealer bør fortrinnsvis lokaliseres inntil annet grøntareal, slik at det kan skapes større sammenhengende grøntområder. Sammenheng i den grønne strukturen er en vesentlig kvalitet for uteaktivitet. Dette styrker også det biologiske mangfoldet ved å skape trekkveier og større leveområder.*

*For blokkbebyggelse bør boenheter med ensidig beliggenhet mot nord eller øst unngås.*

#### 7.6. Uteoppholdsarealer for skole og barnehage

- 7.6.1. Ved planlegging av nye og utvidelse av eksisterende skoleanlegg skal sambruk med idrett, og nærmiljø og grøntområder ivaretas.
- 7.6.2. I planer skal det fastsettes krav til minste uteoppholdsareal (MUA). Hovedandelen av MUA skal være sammenhengende og ha en hensiktsmessig form.
- 7.6.3. Krav til MUA for skoler og barnehager:
  - **Barnehager:**
    - Uteareal 24 m<sup>2</sup> per barn
    - Barnehager som ligger innenfor 5-10 min gangavstand til knutepunkt kan innplasseres i boligblokk. Ved plassering i boligblokk, skal barnehagen ligge på bakkeplan og kan være over to plan.
  - **Skoler:**
    - Uteareal 18-24 m<sup>2</sup> per elev

Innenfor senterområder og 10 min gange fra kollektivknutepunktet kan kravene til størrelse på uteoppholdsareal reduseres. Det vil da stilles særlig høye krav til kvalitet og kompenserende tiltak som må redegjøres for i plan.

- 7.6.4. Bruk av tilleggsarealer for skoler:

- a. Bruk av tilleggsarealer bør som hovedregel unngås. Dersom tilleggsarealer skal benyttes, må:
  - Arealet ligge i direkte tilknytning til uteområde, maksimum i en avstand på 200 meter fra skolen med trafiksikker adkomst.
  - Arealene ikke være støytsatt, ligge i kaldluftsoner, eller i områder med luftforurensning og ha gode solforhold

10

## 8. Kulturminner og kulturmiljøer (pbl § 11-9 nr. 7)

- 8.1. Utenfor angitte vekstområder skal kulturminner av svært høy/høy verdi og kulturmiljø (jf. temakart for kulturminner og kulturmiljø) legges premissene for utforming av nye tiltak i plan- og byggesaker. Uthus og sidebygninger er en del av etablert struktur og helhet og skal hensyntas ved nye plan/byggetiltak.
- 8.2. Innenfor angitte vekstområder skal kulturminner av svært høy/høy verdi og kulturmiljø (jf. temakart for kulturminner og kulturmiljø) vektlegges ved utforming av nye tiltak i plan- og byggesaker.
- 8.3. I plansaker som berører registrerte kulturminner av svært høy/høy verdi i temakart for kulturminner, skal det utarbeides forslag for vern som en del av planforslaget.
- 8.4. Kulturminner, historiske hageanlegg og bygningsmiljøer, samt vegetasjon og landskap med kulturhistorisk verdi, skal vurderes/søkes bevart. Det skal legges vekt på verneverdi og sammenhengen kulturminnene inngår i.
- 8.5. Nye tiltak skal ha en bevist plassering og utforming i forhold til kulturmiljøet/kulturminnet det blir en del av og tilpasses dette.

## 9. Landskapstrekk og landemerker (pbl § 11-9 nr. 6)

- 9.1. I plansaker skal det dokumenteres at eksisterende åsprofiler, høydedrag, sammenhengende grøntdrag og siktlinjer ivaretas.
- 9.2. Ved nye tiltak skal plassering av bebyggelse underordnes åssilhuetter og eksisterende terreng slik at tiltaket blir minst mulig eksponert. Opprinnelig landskap og terreng skal legges premissene for tiltak.
- 9.3. Ved tiltak på tomter på høydedrag/koller med gjenværende vegetasjon og rester av kollelandskap skal tiltak plasseres slik at hensyn til disse verdiene ivaretas. Ved regulering kreves det en landskapsanalyse som del av stedsanalyse for området. Før tiltak tillates skal det dokumenteres at fjernvirkning og landskapstilpasning ivaretas.

## 10. Elementer i uterom (pbl § 11-9 nr. 5)

### 10.1. Skilt og reklame

I alle reguleringsplaner hvor skilt og reklame er aktuelt skal det settes krav om skiltplan.

#### Retningslinjer

- Skilt og reklame skal tilpasse seg bygningens arkitektur.
- I kulturmiljøer og på bevaringsverdige bygg skal reklame begrenses.
- Ved skilting i utbygde områder uten skiltplan kan kommunen kreve at skiltplan utarbeides.
- Frittstående og/eller mobile reklamevimpler/flagg kan tillates.
- Skilt og reklame over gesims kan tillates

### 10.2. Støyskjermer

Støyskjermingstiltak skal ikke være høyere enn 2,4 meter hvis ikke annet er bestemt i reguleringsplan. Støyskjermingstiltak skal tilpasses omgivelsene og ha et variert uttrykk.

### 10.3. Gjerder

Gjerder skal ikke være høyere enn 1,2 meter hvis ikke annet er bestemt i reguleringsplan. Hvor trafiksikkerhetsmessige grunner tilsier det tillates bare gjennomskiktig gjerde.

#### Retningslinjer

*På bakgrunn av behov for friskt og tilrettelegging for snøbrøyting skal gjennomskiktig gjerde fortrinnsvis forstås som flettverksgjerde med toppbeslag.*

*Gjerder bør utformes enhetlig, og ta hensyn til bebyggelsens utforming. I områder med særpregete gjerder bør utformingen ivaretas.*

### 10.4. Kabler

Kabel- og ledningsanlegg i byggesonen skal legges i grunnen og i størst mulig grad samlokaliseres.

Kabler- og ledningsanlegg, herunder vann- og avløpsledninger, trafostasjoner mv. skal ikke legges slik at de berører registrerte naturverdier (jf. Temakart for grønnstruktur og naturmangfold).

#### Retningslinje

*Plassering av antennemaster i grønnstruktur, strandsonen, vernede naturområder eller på bevaringsverdige bygninger tillates ikke.*

### 10.5. Lysforurensning

Ved valg og utforming av utendørs belysning skal det legges vekt på å redusere mengden strølys så mye som mulig. Lyskilder skal ikke rettes opp i lufta, men rettes mot de områder og bygninger som skal belyses. Unødig lysbruk bør unngås. Arealer der dyrelivet er særlig sårbart for kunstig belysning skal ikke belyses.

## Naturmangfold og blågrønne strukturer

### 11. Grønnstruktur og naturmangfold (pbl § 11-9 nr. 6 og 8)

11.1. I reguleringsplan skal naturverdier og grøntområder på land og i vann sikres jf. Temakart for grønnstruktur og naturmangfold. Områder med viktige naturtyper, skal undersøkes/registreres og sikres i videre utforming av reguleringsplan og bygge- og anleggstiltak. Der naturverdier påvirknes, skal det legges inn tilstrekkelig buffersoner.

11.2. Grønne lunger og blågrønne strukturer jf. Temakart for grønnstruktur og naturmangfold,

- skal sikres og styrkes i reguleringsplan
- 11.3. Utvalgte naturtyper, slik de er definert i Forskrift om utvalgte naturtyper etter Natumangfoldloven, skal bevares ved fremtidig planlegging. I områder avsatt til bebyggelse og anlegg skal store trær med stammeomkrets på over 90 cm målt 1 meter over bakkenivå bevares ved fremtidig planlegging.
  - 11.4. Viktige trerekker og alléer skal sikres i reguleringsplaner.
  - 11.5. Rigg- og anleggsområder tillates ikke i områder hvor utvalgte og viktige naturtyper berøres jf. Temakart for Grønnstruktur og naturverdier.

#### Retningslinjer:

*Sikring og bevaring av trær fordrer at rotsonen og vanntilførselen sikres i plan og anleggsfase.*

*Minimumsbredde på turdrag er 30 meter.*

*Ved regulering og etablering av nye grøntanlegg skal vegetasjonen opparbeides med formål om å styrke naturmangfoldet. Vegetasjon bør etableres i ulike sjikt og med planter som tiltrekker seg pollinerende insekter, fortrinnsvis ved bruk av stedegne planer.*

#### 12. Turveier (pbl § 11-9 nr. 6)

- 12.1. I alle plansaker skal turveier og stier/smett/snarveier ivaretas, jf. plankart og Bærum kommunes kartdatabase.

#### 13. Innsjøer, elvestrekninger, bekker og dammer (pbl §§ 1-8, 11-9 nr.5 og 6)

- 13.1. Åpne strekninger av elver, bekker, vann og dammer skal opprettholdes.
- 13.2. Følgende bredder for byggeforbudssonene målt fra vann, elve- eller bekkekant er:
  - I LNF-områder 30 meter
  - Lomma 30 meter
  - Øverlandselva fra Åsterud til Rønne elv 20 meter
  - Alle øvrige elver, bekker og dammer 10 meter
  - For Lysakerelva, Isielva og Sandvikselva gjelder kommunedelplanene
- 13.3. I byggeforbudssonene langs vann, elvestrekninger, bekker og dammer med årssikker vannføring, er det ikke tillatt å sette i verk tiltak, jf. pbl § 1-8. Turstier, byggverk og tekniske installasjoner som har sammenheng med vassdraget kan tillates.
- 13.4. Bekkelukking er ikke tillatt.
- 13.5. Ved alle planer og tiltak som berører lukkede bekker skal gjenåpning vurderes.
- 13.6. Langs vassdrag med årssikker vannføring som ikke grenser til jordbruksarealer, skal det opprettholdes og utvikles et naturlig vegetasjonsbelte på minimum 10 meter målt fra vannkanten ved middel vannstand. Sonen skal motvirke avrenning, ivareta vassdragets økologiske funksjon og gi levested for planter og dyr. (jf Vannressurslovens §11). Denne bestemmelsen gjelder likevel ikke for byggverk som står i nødvendig sammenheng med vassdraget, eller hvor det trengs åpning for å sikre tilgang til vassdraget. I jordbruksområder

definerer Jordloven og «Forskrift om regionale miljøkrav i jordbruket, Oslo og Viken» kravene til kantsoner og vegetasjonsbelte langs vassdrag.

#### Retningslinjer:

*Ved tilgrensende jordbruksarealer må det langs vassdragene sikres en flersjiktet vegetasjonssone på minimum 10 meter målt fra elve- og bekkekant, i denne skal det være en buffersone på minimum 2 m med gress / blomsterdekke.*

#### 14. Sjøområder og strandsonen (pbl §§ 1-8, 11-9 nr. 5 og 11-11 nr. 3, 4 og 5)

##### 14.1. Strand og kystsone

- 14.1.1. Bebyggelse og tiltak skal lokaliseres minst 30 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved middel høyvann. (Dette gjelder også små tiltak som ellers er fritatt fra lovens søknadsplikt.)
- 14.1.2. Naturstranden skal beholdes eller gjenopprettes. Etablering av kunstige sandstrender eller andre inngrep og tiltak som berører bløtbunnsområder, ålegrassenger og verdifulle naturmiljø i sjø, skal unngås.
- 14.1.3. I kyst- og sjøarealene kan det tillates flytting, fjerning, vedlikehold og nyetablering av offentlige anlegg til trafikkregulering og navigasjonsmessig bruk.
- 14.2. Nye tiltak skal ikke svekke sikkerheten eller fremkommeligheten i sjøområdene.
- 14.3. Etablering av faste fortøyningspunkter i sjø tillates ikke utenfor areal avsatt til småbåthavn

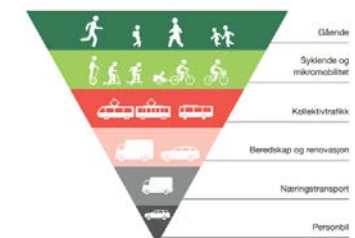
##### 14.2. Kyststi

- 14.2.1 I strandsonen skal etablerte kyststier og nye strekninger avsatt i kommuneplanens arealdel ivaretas.

## Mobilitet og parkering

#### 15. Grønn mobilitet (pbl § 11-9 nr. 3 og 8)

- 15.1. I reguleringsplaner skal vedtatt transporthierarki legges til grunn for planes utforming.
- 15.2. I reguleringsplaner skal det utarbeides en mobilitetsplan for
  - Ny bebyggelse over 1000 m<sup>2</sup> BRA
- 15.3. Soner i temakart mobilitet med mål om transportmiddelfordeling skal legges til grunn for planlegging.
- 15.4. Der hvor reguleringsplaner ligger inntil offentlig vei- og gatenett skal også tilgrensende veiarealer reguleres. Sykkelforbindelser skal ivaretas og sikres, jf. plan for sykkelveinettet og kommunens vei- og gatenormal. Ved planlegging og opparbeiding av sykkelanlegg skal anleggene for syklende som hovedregel være separert fra andre kjørende og gående iht. til plan for sykkelveinettet. Der hvor det ikke legges





til rette for separate anlegg, skal dette omtales i plansaken. Møtepunkter mellom sykkelforbindelser og bilvei skal sikres særskilt, spesielt der barn og unge sykler til skole og fritidsaktiviteter.

- 15.5. Snarveier i form av trapper, stier og smug skal sikres i alle plansaker.
- 15.6. I alle plansaker skal det sikres attraktive og gode gang- og sykkelforbindelser til viktige målpunkt.
- 15.7. I alle plansaker skal god framkommelighet for kollektivtransporten dokumenteres, dette gjelder hovedruter, jf. plankart.
- 15.8. I reguleringsplaner skal det settes av plass til hentepunkt for varelevering.

**Retningslinjer:**

Ved utarbeidelse av plan skal gang- og sykkelforbindelser og områder for opphold, oppleves som trygge. Dette kan bety at gangakser skal være åpne, godt belyst og underganger skal unngås.

Der det er nødvendig skal det settes av areal til reguleringsplasser, reserverte kjørefelt og holdeplasser for kollektivtrafikk.

16. Avkjørsler og byggegrenser (pbl § 11-10 nr. 4)

- 16.1. Rammeplan for riks- og fylkesveinettet med byggegrenser og holdningsklasser for avkjørsler legges til grunn for planlegging og tiltak etter PBL § 20-1 – 20-5, jf. kart i Bærum kommunes kartdatabase. Rammeplanen gjelder foran reguleringsplaner vedtatt før 1.3.1996.

**Retningslinjer:**

Av hensyn til arealeffektive løsninger i sentrumsområder bør det vurderes mindre avstand til bane/jernbane.

**17. Parkering (pbl § 11-9 nr. 5) (Innsigelse – Unntatt rettsvirkning i påvente av meklings)**

- 17.1. Parkeringsbehov skal fastsettes endelig i reguleringsplan. Det skal avsettes plass for biler og sykler i samsvar med tabell for parkeringsområder

**Retningslinjer:**

Det skal avsettes plass for bilder og sykler i samsvar med følgende soneinndeling.

**Soneinndeling 1-4 fra Kommunedirektørens alternativ endres slik at sone 3 og 4 slås sammen til ny sone 3.**

Tabell 1: Perkeringsnorm for bolig, kontor, forretning, service, undervisning og barnehage

|              | Sone 1                     | Sone 2                     | Ny sone 3                  |
|--------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| <b>BOLIG</b> |                            |                            |                            |
| Sykkel       | Min 3 p-plass pr 100m2 BRA | Min 3 p-plass pr 100m2 BRA | Min 3 p-plass pr 100m2 BRA |
| Bil          | Leilighet maks 0,8. 100m2  | Leilighet maks 1,1. 100m2  | Leilighet                  |

|  |  |  |   |
|--|--|--|---|
|  | -Rekkehus:<br>1 p-plass pr. 100m2 BRA<br>-Ene-/tomannsbolig:<br>maks 2, 0 pr boenhet pr. 100m2 | -Rekkehus:<br>1,2 p-plass pr. 100m2 BRA<br>-Ene-/tomannsbolig:<br>maks 2, 0 pr boenhet pr. 100m2 | 1,0-1,2 p-plass pr. 100m2 BRA<br>Rekkehus: min 1,2 pr 100m2 BRA<br>Ene-/tomannsbolig: 2, 0 pr boenhet |
| Parkeringsnormen for leiligheter kan reduseres dersom det tilrettelegges for miljøvennlig bilpoolordning. Med inntil xX%   | Inntil 25 %  | Inntil 20 %  | Inntil 10 %   |
| Parkeringsnormen for leiligheter kan reduseres med inntil 20 % for den andel av leilighetene som er under 50 m2. Dette gjelder for reguleringsplaner med mer enn 25 boliger. | Inntil 20 %  | Inntil 20 %  | Inntil 20 %   |

**KONTOR**

|        |                              |                              |                              |
|--------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Sykkel | Min. 2 p-plass pr 100m2 BRA. | Min. 2 p-plass pr 100m2 BRA. | Min. 2 p-plass pr 100m2 BRA. |
| Bil    | Maks 0,25 pr 100m2 BRA       | Maks 0,5 per 100m2 BRA       | Maks 0,7 per 100m2 BRA       |

**Forretning og service**

|        |                              |                              |                                 |
|--------|------------------------------|------------------------------|---------------------------------|
| Sykkel | Min. 2 p-plass pr 100m2 BRA. | Min .2 p-plass pr 100m2 BRA. | Min. 2 p-plass pr 100m2 BRA.    |
| Bil    | Maks 0,7                     | Maks 0,7                     | Maks. 1,5 p-plass pr. 100m2 BRA |

**Undervisning**

|        |                              |                              |                              |
|--------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Sykkel | Min. 3 p-plass pr 100m2 BRA. | Min. 3 p-plass pr 100m2 BRA. | Min. 3 p-plass pr 100m2 BRA. |
| Bil    | Maks 0,5                     | Maks 0,7                     | 1-1,5 p-plass pr. 100m2 BRA  |

**Barnehage**

|        |                              |                              |                              |
|--------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Sykkel | Min. 3 p-plass pr 100m2 BRA. | Min. 3 p-plass pr 100m2 BRA. | Min. 3 p-plass pr 100m2 BRA. |
| Bil    | Maks 0,5                     | Maks 0,7                     | 1-1,5 p-plass pr. 100m2 BRA  |

- 17.2. **Frikjøpsordningen:** Der det settes krav om parkeringsplasser i sone 1, 2 og 3 kan kommunen, i tråd med pbl § 28- 7, samtykke i at det i stedet for parkeringsplasser på egen

- grunn eller på felles areal blir innbetalt et beløp for bygging av offentlige parkeringsanlegg.
- 17.3. I områder med blokkbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse skal det avsettes minst 10 % av parkeringsplassene til besøksparkering og parkering for omsorgstjenester. Parkeringsplasser for omsorgstjenesten skal være åpne og tilgjengelige.
- 17.4. For sekundærleilighet kreves 1 ekstra parkeringsplass.
- 17.5. Ved felles parkeringsanlegg med flere enn 5 parkeringsplasser skal det settes av minimum 5 % parkeringsplasser og minst 1 plass for flytningshemmede.
- 17.6. 5 % av sykkelparkeringsplassene for bolig og kontor settes av til gjesteparkering lokalisert nært inngangsparti.
- 17.7. Der minimumsnormen gir en utbygging av sykkelparkeringsanlegg på minst 20 sykkelparkeringsplasser:
- Det skal tilbys lademulighet for minst 25 % av de avlåste sykkelplassene under tak
  - Minimum 10 % av sykkelparkeringsplassene skal være store nok til å parkere laste- og familiesykler.
- 17.8. Ved reguleringsplan for kontor/forretning/offentlig eller privat tjenesteyting skal det, der minimumsnormen gir en utbygging av minst 20 sykkelparkeringsplasser sikres at:
- Minst 50 % av sykkelparkeringsplassene skal ha overbygg.
  - Minst 60% av sykkelparkering skal være på gateplan.
- 17.9. For bolig skal det være regulert inn plass til overdekket/ innelåst sykkelparkering på egen grunn. Individuell sportsbod regnes ikke som sykkelparkering.
- 17.10. Der minimumsnormen gir en utbygging av minst 30 sykkelparkeringsplasser: I boligkompleks eller kontorbygg skal det settes av arealer til service for sykkel. Dette kan være i form av vask/reparasjonsareal for sykkel (med vann og sluk), oppbevaring av ekstrautstyr som vinterdekk, ekstradelere mm.
- 17.11. Der minimumsnormen gir en utbygging av minst 30 sykkelparkeringsplasser:
- I kontorbygg skal det være garderobe og dusjfasiliteter i tilknytning til sykkelparkeringen.
- 17.12. For frittliggende småhusbebyggelse med adkomst fra offentlig vei skal det opparbeides snuplass på egen grunn
- 17.13. Ved alle utbyggingsprosjekter hvor det er etablert felles parkeringsanlegg skal 100% av parkeringsplassene tilrettelegges for eget ladepunkt
- 17.14. Minimumsbredde på p-plasser er 2,5 meter

*Retningslinjer:*

*BRA beregnes etter teknisk forskrift, men eksklusiv parkeringsarealer.*

*Biloppstillingsplasser for mennesker med nedsatt funksjonsevne plasseres så nær hovedinngang som mulig, maksimalt i en avstand på inntil 20 meter.*

*For undervisning/barnehage er gjesteparkering inkludert i normen.*

*For barnehage skal det settes av arealer til sykkelvogner, under tak med mulighet for å låse.*

*I plansaker vurderes behov for parkering til MC og Moped.*

17.15. Kvalitetskrav ved parkeringsanlegg for sykkel

- a. Parkeringsanlegg for sykkel skal plasseres slik at gangavstanden fra bebyggelse til sykkelparkering er kortere enn avstanden mellom bebyggelse og parkeringsanlegg for bil.
- b. Sykkelparkering skal være lett tilgjengelig for alle typer sykler fra inngangspartier med gode forbindelser til sykkelveinettet.
- c. Der sykkelparkeringsplasser er lagt til uteareal som er offentlig tilgjengelig, skal de plasseres godt synlig og ha god belysning.
- d. Der normen gir en utbygging på minst 10 sykkelparkeringsplasser skal det etableres stativer til alle syklene, som gir mulighet til å låse fast ramme og hjul.

Handel og senterstruktur

18. Lokalisering og handelsareal (pbl § 11-9 nr. 5)

- 18.1. Etablering av ny eller utvidelse av eksisterende detaljhandel over 800 m<sup>2</sup> BRA inkl. lager tillates kun i vekstområder/sentrumsområder som definert i planens punkt 19.
- 18.2. Detaljhandel for dagligvarer med inntil 800 m<sup>2</sup> BRA salgsareal kan etableres i områder som i kommuneplanen er avsatt til boligbebyggelse, der området ikke har et godt dagligvaretilbud. Med salgsareal menes gulvflaten i den delen av et utsalgssteds lokale hvor varer beregnet for salg til publikum er synlig utstilt. Lagerrom og oppholdsrom for personale medregnes ikke.
- 18.3. Etablering av forretninger for plasskrevende varegrupper jf. planens punkt 32 tillates kun i angitte næringsparker. Reguleringsplaner med andre definisjoner av tillatte varegrupper skal fortsatt gjelde.
- 18.4. Ved planlegging av nytt eller utvidelse av eksisterende forretningsareal til over 800 m<sup>2</sup> skal det utarbeides en handelsanalyse. Kommuneplanens senterstruktur skal legges til grunn for handelsanalysen.

19. Senterstruktur (pbl § 11-9 nr. 5)

19.1. Ved planlegging i angitte senterområder skal følgende struktur legges til grunn:

| Framtidig by/<br>Byområder | Områdesenter | Lokalsenter |
|----------------------------|--------------|-------------|
| Regionbyen Sandvika        | Bekkestua    | Østerås     |
| Lysaker                    | Høvik        | Haslum      |

|                             |             |           |
|-----------------------------|-------------|-----------|
| Fornebu (byen) <sup>1</sup> | Stabekk     | Eiksmarka |
|                             | Kolsås      | Vøyenenga |
|                             | Bærums Verk | Slependen |
|                             |             | Gjettum   |
|                             |             | Rykkinn   |
|                             | Jar         |           |

#### Retningslinjer:

Sentrumsområdene markert med fet skrift er de som er avsatt som prioriterte vekstområder og prioriterte stasjoner i kommunens arealstrategikart, og det er innenfor disse områdene hovedvekt av transformasjon/fortetting skal skje. Ved resterende sentrumsområder er det ikke lagt til rette for vekst.

#### 19.2. Funksjonsblanding

19.2.1. Alle byområdene tilrettelegges for bebyggelse med høy bolig- og arbeidsplasskonsentrasjon, herunder offentlig og privat tjenesteyting. I Regionbyen Sandvika tilrettelegges det i tillegg for handel, forsknings- og utdanningsinstitusjoner, herunder boliger for studenter, og for kultur og rekreasjon, samt øvrige sentrumsformål for hele kommunen og regionen.

#### Innsigelse – unntatt rettsvirkning i påvente av innsigelse:

19.2.2. Områdesenter skal ha moderat utnyttelse og variert funksjonssammensetning, herunder boliger, forretninger, kontor, kulturtilbud og tjenesteyting.

19.2.3. Lokalsentrene skal dekke lokalområdenes behov for daglig handel og tjenester.

## Klima og miljø, samfunnssikkerhet og teknisk infrastruktur

### 20. Klima og miljø (pbl § 11-9 nr. 8)

20.1.1. Det kan stilles krav om klimabudsjett i reguleringsplaner og klimaregnskap ved tiltak for nullutslippsområdene Fornebu, Sandvika, Lysaker og Bekkestua.

20.1.2. Det kan stilles krav til ombrukskartlegging av eksisterende bygningsmasse ved riving eller rehabilitering.

20.1.3. I alle plansaker skal det vurderes muligheten for at bygg kan endre funksjon og bruk over tid (ombygging fremfor rivning), og hvordan dette kan sikres gjennom plan.

<sup>1</sup> I KDP3 Fornebu, er utviklingsområdene delt inn i «byen», «parken» og «landet». «Byen» er de mest sentrale områdene langs bane hvor det skal tilrettelegges for høyest tetthet og størst grad av urbanitet og funksjonsblanding, og hvor de tre sentrumsområdene er lokalisert (Fornebuporten, Flytårnet og Fornebu Sør). KDP3 legger føringer for utvikling også av «parken» og «landet», og disse er ikke sentrumsområder.

20.1.4. Kommunen kan kreve miljøprogram i alle plansaker. Kommunen kan kreve

miljøoppfølgingsplan i alle byggesaker, uavhengig om det foreligger miljøprogram.

Kommunen kan kreve sluttrapport på miljøoppfølgingsplan ifm. søknad om ferdigattest.

20.1.5. I alle plansaker skal det redegjøres for hvordan nye tiltak og inngrep kan påvirke miljøtilstanden til vannforekomster og miljømålet til vannforekomsten.

### 21. Overvann (pbl § 11-9 nr. 3, 6 og 8)

21.1. I reguleringsplaner skal det dokumenteres tilfredsstillende fordrøyning av overvann på egen grunn. Tilførselen av overvann til det offentlige ledningsnett skal minimeres. Overvann skal fortrinnsvis håndteres ved åpne overvannsløsninger, i tråd med tretrinnsstrategien.

- Infiltrere små nedbørsmengder.
- Fordrøye og forsinke større nedbørsmengder.
- Lede overvannet trygt i åpne flomveier ved ekstreme nedbørshendelser

21.2. I reguleringsplaner skal blågrønn faktor eller tilsvarende legges til grunn for dokumentasjon og redegjørelse for overvannshåndtering. Norm for blågrønn faktor:

- Innenfor sentrumsområder: minimum 0,7 eller bedre.
- Utenfor sentrumsområder: minimum 0,8 eller bedre.
- Samferdselsanlegg, herunder gater og plasser mv: minimum 0,3 eller bedre.

21.3. I reguleringsplaner skal en detaljert terreng- og landskapsplan/utomhusplan vise avrenning, oppsamling av vann og overvannshåndtering inkludert overflatebaserte løsninger.

21.4. Overvann skal brukes som ressurs i stedsutvikling, på en måte som sikrer at vannets naturlige kretsløp overholdes og naturens selvrensingsevne utnyttes. Flerfunksjonelle løsninger skal etterstrebes.

#### Retningslinjer:

Ved konkretisering av blågrønn faktor skal «NS 3845 Blågrønn faktor» fra Standard Norge anvendes. Ved bruk av andre metoder skal en redegjørelse legges ved.

Det skal benyttes størst mulig andel permeable flater og grønne tak, dammer og vannspeil. Overvann skal så langt mulig utnyttes som et positivt element i byggeområdene.

I plansaker kan det innenfor planområdet kreves etablert anlegg for oppsamling, rensing og bortledning av overflatevann fra bebyggelse, veier og andre arealer. Dette gjelder også for overvann som kommer fra områder utenfor planområdet.



## 22. Dyrket og dyrkbart areal (pbl § 11-9 nr. 8)

- 22.1. Det skal være nullvisjon for nedbygging av dyrket og dyrkbare arealer.
- 22.2. I reguleringsplaner som kan føre til (midlertidig eller permanent) omdisponering av dyrkbart areal, skal det redegjøres for hvordan matjordlaget vil ivaretas.
- 22.3. I reguleringsplaner som innebærer omdisponering av dyrkbar mark, må det fremlegges en matjordplan for bruk av jordressursene og håndtering av matjord. Kommunen kan i reguleringsplan stille krav om nydyrking eller flytting av matjord, for å bedre jordkvalitet på andre landbruksarealer.
- 22.4. Jordlovens §§ 9 og 12 gjelder dyrka og dyrkbar mark i hele kommunen frem til godkjent reguleringsplan foreligger, også om arealene er avsatt til utbyggingsformål i kommuneplanens arealdel. Der unntakene fra krav om regulering i planens punkt 3.3 er oppfylt, gjelder ikke denne bestemmelsen.

## 23. Naturskader (pbl § 11-9 nr. 8 og § 28-1)

- 23.1. Bebyggelse skal sikres mot skade fra skred og flom. I forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak innenfor flom- og fareområder og innenfor områder vist som sekundære flomveier, jf. aktsomhetskart i Bærum kommunes kartdatabase, skal det redegjøres for nødvendige sikringstiltak, herunder at tiltak ikke forverrer nedstrøms situasjon.
- 23.2. All utbygging i nærheten av vassdrag skal ha en sikkerhetszone mot en flom med 200 års gjentaksintervall tillagt en sikkerhetsmargin på 0,5 meter.
- 23.3. For områder uten flomsoneberegninger eller annen flomsonekartlegging, skal det i forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak nært vassdrag redegjøres for nødvendige sikringstiltak. Det henvises til byggeteknisk forskrift (TEK 17 § 7-2, sikkerhet mot flom). Nært vassdrag defineres som:
  - 20 meter fra bekker (nedbørsfelt mindre enn 20 km<sup>2</sup>)
  - 100 meter fra elver
- 23.4. All utbygging langs sjøen og nedre del av vassdragene skal ha en sikkerhet mot stormflo opp til minimum 2,5 m over middel høyvann.
- 23.5. I alle planer som berører flomland som er redusert fra sin opprinnelige størrelse, skal tilbakeføring av arealene til flomland vurderes.
- 23.6. I områder med marine avsetninger stilles det krav om dokumentasjon av områdestabilitet (og/eller geoteknisk vurdering). Ved regulering og søknad om tiltak i områder med marine avsetninger må det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet jf. TEK 17 § 7-3. (Det vises i denne forbindelse også til NVEs retningslinjer 2/2011 og NVEs veileder 1/2019 – Sikkerhet mot kvikkleireskred.)

## 24. Luftforurensing (pbl § 11-9 nr. 6)

- 24.1. Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av lokal luftkvalitet i arealplanlegging T-1520 (2012), skal legges til grunn for planlegging.

- 24.2. Ved planlegging av virksomhet eller ved nytt følsomt bruksformål for forurensning, skal luftforurensningssonene i T-1520/2012, tabell 1 legges til grunn. I reguleringsprosessen må luftforurensning utredes og helsekonsekvenser og avbøtende tiltak beskrives.
- 24.3. I rød sone skal det normalt ikke tillates arealbruk som er følsom for luftforurensning. Unntak kan bare skje i angitte avvikssoner, basert på en helhetlig vurdering, se planens punkt 25.7 om avviksområder.
- 24.4. I planfasen skal det vurderes behov for, og evt. utarbeides plan for håndtering av støv og luftforurensning i bygge- og anleggsfasen.

## 25. Støyforurensing (pbl § 11-9 nr. 6)

- 25.1. Grenseverdiene og kvalitetskriteriene i Klima- og miljødepartementets retningslinje for støy i arealplanlegging T-1442/2021, skal legges til grunn for planlegging.
- 25.2. Ved planlegging av ny støyfølsom bebyggelse eller støyende anlegg og virksomheter skal grenseverdiene i T-1442/2021, tabell 2 legges til grunn. I reguleringsprosessen må støy utredes og helsekonsekvenser og avbøtende tiltak beskrives.
- 25.3. I planfasen skal det vurderes behov for, og evt. utarbeides plan for håndtering av støy i bygge- og anleggsfasen.
- 25.4. Temakart for stille områder viser områder hvor det skal tas særlig hensyn til støynivå. Ny og vesentlig utvidelse av støyende virksomhet i henhold til de til enhver tid gjeldende statlige retningslinjer for støy i arealplanlegging, skal lokaliseres og utformes slik at støypåvirkningen i stille områder forblir uendret eller dempes.
- 25.5. **Rød sone - forbudssone:** Nye bygninger til støyfølsomt bruksformål (boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner skoler og barnehager) tillates ikke lokalisert i områder som faller inn under rød støysone i henhold til T-1442, tabell 1.

Eksisterende bygninger til støyfølsomt bruksformål innenfor denne sonen kan gjenoppbygges, utvides og påbygges, forutsatt at det ikke fører til flere boenheter. Dersom man med skjerming reduserer støynivået til et nivå under grenseverdiene for rød sone gjelder bestemmelser for gul sone.

- 25.6. **Gul sone - vurderingszone:** Nye bygninger til støyfølsomt bruksformål (boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner, skoler og barnehager) kan lokaliseres i gul støysone i henhold til T-1442/2021, tabell 1.

I områder som faller inn under gul støysone, skal det i reguleringsplan dokumenteres at alle boenheter får en stille side hvor alle anbefalte grenseverdier for ny støyfølsom bebyggelse i T-1442, tabell 2 er tilfredsstillt.

### Retningslinjer

Nødvendige utredninger, avveiinger og avbøtende tiltak foretas og fastsettes gjennom reguleringsplan. Eksempler på avbøtende tiltak for bebyggelse med støyfølsomt bruksformål kan være:

- Alle boenheter har en stille side
- Minimum 50 % av antall rom til støyfølsom bruk skal ha vindu mot stille side
- Minimum 1 soverom skal ha vindu mot stille side

25.7. **Bestemmelsesområder – Avviksområder for støy og luftforurensning:** Avviksområder er angitt for sentrumsområder (jf. planens punkt 19) hvor hensynet til samordnet areal- og transportplanlegging gjør det aktuelt med høy arealutnyttelse. I avviksområdene # 6 - 19 kan nye bygninger til støyfølsomt bruksformål lokaliseres i områder med støynivå utenfor vindu opp til Lden 70 dB fra vei og Lden 73 dB fra jernbane, jf. T-1442. Innenfor avviksområder hvor det er både støy- og luftforurensning, skal samspillseffekter mellom disse belyses og avbøtende tiltak fastsettes i plan.

**Retningslinjer:**

Skoler og barnehager bør ikke etableres innenfor avviksområdene i rød støysone.

Nødvendige utredninger, avveiinger og avbøtende tiltak foretas og fastsettes gjennom reguleringsplan.

Eksempler på avbøtende tiltak for bebyggelse med støyfølsomt bruksformål i avviksområder:

- Alle boenheter har en stille side
- Minimum 50 % av antall rom til støyfølsom bruk skal ha vindu mot stille side
- Minimum 1 soverom skal ha vindu mot stille side

26. Avfall (pbl § 11-9 nr. 3)

- 26.1. Areal til avfall skal sikres på egen grunn og ved alle planforslag skal det foreligge en kartskisse og en beskrivelse av renovasjonsløsningen.
- 26.2. Planforslag og søknader om boligbygging > 30 boenheter og boligtetthet > 3 boliger/da skal ha en renovasjonsordning basert på nedgravd løsning.
- 26.3. Ved større utbyggingsområder > 300 boenheter skal stasjonært avfallssug vurderes, herunder evt. tilknytning til eksisterende nærliggende avfallssug
- 26.4. Renovasjonsløsningen skal være i overensstemmelse med renovasjonsforskriftene og teknisk retningslinje for renovasjon i Bærum kommune. Universell utforming skal legges til grunn for alle løsninger.

**Retningslinjer:**

Ved plan skal det sikres ved rekkefølgebestemmelser at områder for renovasjon (oppsamlingsplass, avfallshus, nedgravd container) skal være opparbeidet og ferdigstilt før området kan tas i bruk.

Husholdningsavfall og næringsavfall

Areal til avfall skal sikres på egen grunn og vises i illustrasjonsplan/utomhusplan som følger reguleringsplan og/eller byggesak. Nedgravde avfallsløsninger skal tilstrebes der dette er hensiktsmessig. Krav til avfallsløsning skal følge renovasjonsforskrift for Bærum kommune.

27. Teknisk infrastruktur (pbl § 11-9 nr. 4)

- 27.1. I alle plansaker skal det redegjøres for eksisterende og planlagte høyspenningsanlegg
- 27.2. I alle plansaker skal det redegjøres for eksisterende (og planlagte) VAO-anlegg.
- 27.3. Bærum kommunes VA-norm gjelder for gjennomføring av tiltak som omfattes av plan- og bygningsloven
- 27.4. Dersom tiltak utløser krav om sikring av slokkevann iht. Plan- og bygningslovens §27-1 skal uttak fra kommunal vannforsyning legges til grunn dersom tiltaket ligger innenfor areal som SSB definerer som tettsteder.
- 27.5. For offentlige vann- og avløpsledninger gjelder en byggegrense på 4 meter målt fra ledningens ytterkant. Nye bygninger, konstruksjoner og anlegg kan ikke plasseres innenfor dette restriksjonsbeltet. Byggegrensen omfatter også annen virksomhet og endring av arealbruk som utgjør risiko for skade på ledninger eller er til hinder for vedlikehold.

## BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR AREALFORMÅL

28. Boligbebyggelse (pbl §§ 11-10 og 11-9 nr.5)

- 28.1. I alle plansaker skal det sikres variasjon i boligstørrelser og boligtyper. Alternative boformer og fellesskapsløsninger / boformer med fellesfunksjoner skal vurderes.

**Retningslinjer:**

Det skal legges vekt på kvalitet, nytenking og innovasjon for boligtyper, boformer og en mer utstrakt bruk av fellesfunksjoner.

I eksisterende blokk- / leilighetsbebyggelse uten heis kan det vurderes heistilbygg utover maksimal utnyttelse for muliggjøre trinnfri adkomst, dersom forholdene ellers ligger til rette for det.

### 28.2. Småhusbebyggelse

**Definisjoner**

- Med enebolig menes en frittliggende bygning med en boenhet, eventuelt med en sekundærleilighet på inntil 55 m<sup>2</sup> BRA i direkte tilknytning til eneboligen. Med tomannsbolig menes ett frittliggende bolighus med to boenheter der begge boenheter er større enn 55 m<sup>2</sup> BRA. Uregulerte områder angitt som eksisterende boligbebyggelse omfatter også eksisterende institusjoner, klient-/gruppeboliger, nærings- og servicevirksomhet og fellesområder selv om denne arealbruken ikke fremkommer ved egen signatur på arealplankartet. Med enhetlige områder menes områder med enebolig, rekkehus, tomannsbolig, atriumhus eller liknende, hvor arkitekturen har lik utforming/ klart slektskap når det gjelder arkitektonisk utforming og området er helhetlig planlagt. Slike områder er ofte planlagt med

strukturer som sikrer uteområder, siktlinjier, grønne drag, areal for lek, parkering mv. Dette er kvaliteter som nye tiltak skal ivareta.

28.2.1. Det tillates ikke mer enn én sekundærleilighet per enebolig, og kun opprettelse av sekundærleilighet ved eneboliger.

28.2.2.

### 28.2.3. Utnyttelse

- a. For konsentrert småhusbebyggelse der reguleringsplan ikke angir utnyttelse eller området er uregulert - kan det tillates en utnyttelse på inntil % BYA = 20%.
- b. Grad av utnyttelse for frittliggende småhusbebyggelse i uregulerte områder skal ikke overstige % BYA = 20%. I beregningen av BYA skal antall biloppstillingsplasser på terreng medtas med 18 m<sup>2</sup> per plass.
- c. I planer vedtatt før 1.1.2009 kan det tillates etablering av 1 parkeringsplass på 18 m<sup>2</sup> per boenhet på terreng, i tillegg til tillatt grad av utnyttelse for eiendommen.
- d. For ene- og tomannsbolig kreves 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet. For sekundærleilighet (inntil 55m<sup>2</sup> BRA) til enebolig kreves 1 ekstra parkeringsplass.
- e. For frittliggende småhusbebyggelse kan det tillates en utnyttelse på inntil % BYA = 20 % for planer vedtatt før 1.1.1980. Utnyttelse på inntil % BYA = 20 % gjelder også for alle planer for frittliggende småhusbebyggelse hvor utnyttelsen er angitt som U-grad.
- f. I reguleringsplaner der det er angitt maksimum størrelse på garasjer/uthus kan det tillates frittliggende garasje inntil 50 m<sup>2</sup> BYA forutsatt at tillatt grad av utnyttelse ikke overskrides, og tiltaket for øvrig er i samsvar med plan.

### Retningslinjer

*Tomt for enebolig bør ikke være mindre enn 800 m<sup>2</sup>.*

*Tomt for tomannsbolig bør ikke være mindre enn 700m<sup>2</sup> per boenhet. Tomter skal ikke være brattere enn et gjennomsnittlig stigningsforhold på 1:3.*

### 28.2.4. Høyder

- a. I regulerte småhusområder: I tillegg til det generelle høydekravet som følger av pbl § 29-4 og gjeldende plan kan den enkelte fasades gesimshøyde ikke overstige 9 meter målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng langs den enkelte fasade.
- b. Der reguleringsplanen ikke angir høyder i planer før 1.1.1979, kan gesimshøyde være maksimalt inntil 7 m og mønehøyde maksimalt inntil 9 m, målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- c. Der planen angir bebyggelse i 1 etasje, eventuelt med underetasje, erstattes etasjetallet av gesimshøyden inntil 4 meter og mønehøyde inntil 6 meter, målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- d. Der planen angir bebyggelse i 2 etasjer/ 2 fulle etasjer, erstattes etasjetallet av gesimshøyde inntil 8 meter og mønehøyde inntil 9 meter, dog slik at gesimshøyde kan være inntil 7 meter i planer fra før 1.1.1979, målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

- e. I uregulerte småhusområder: I tillegg til det generelle høydekravet som følger av pbl kan den enkelte fasades gesimshøyde ikke overstige 8 meter målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng langs den enkelte fasade.

### 28.2.5. Adkomst

- a. For frittliggende småhusbebyggelse skal snuplass opparbeides før avkjørsel til offentlig vei.

29. Fritidsbebyggelse (pbl §§ 11-9 nr. 3 og 11-10)

29.1. Kommunen kan kreve at fritidsbebyggelse knyttes til kommunal vannforsyning og avløpshåndtering.

29.2. Der planen angir bebyggelse i 1 etasje, tillates gesimshøyde inntil 3,5 meter og mønehøyde inntil 5 meter, målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

30. Offentlig eller privat tjenesteyting (pbl §§ 11-9 nr. 5 og 11-10)

30.1. Ved regulering og søknad om tiltak skal det sikres og dokumenteres tilstrekkelige, gode og solfylte leke- og oppholdsareal egnet for variert fysisk aktivitet for aktuelle alders- og brukergrupper. Terreng og stedstypisk vegetasjon skal vurderes bevart.

30.2. Ved planlegging av nye og utvidelse av eksisterende skoleanlegg skal det planlegges for sambruk med idrett, og nærmiljø og grøntområder skal ivaretas.

31. Grønnstruktur (pbl §§11-9 nr.6 og 8 og 11-10)

31.1. For områder avsatt til naturområde, kan skjøtsel som styrker og bidrar til opprettholdelse av naturverdiene i området tillates.

### 31.2. Turdrag, friområde og park

31.2.1. Tiltak for å fremme friluftsliv, turveier og områder for lek og rekreasjon kan tillates.

### Retningslinjer:

*Områder avsatt til grønnstruktur kan tilrettelegges for opplevelse, kunst/kultur, rekreasjon, lek og fysisk aktivitet for allmennheten, der det ikke går på bekostning av eksisterende naturverdier.*

32. Næringsbebyggelse (pbl § 11-10)

### 32.1. Næringsparker

32.1.1. Næringsparker er angitt med krav om felles plan og omfatter Rud-Hauger og Grini næringsparker

- a. Plasskrevende handel skal lokaliseres i næringsparkene. Ved plasskrevende varehandel/varegrupper menes motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer, salg fra planteskoler og hagesentre. Næringsparkene skal forbeholdes



plasskrevende varer og andre logistikk-, arealkrevende og tjenesteytende funksjoner med lav arbeidsplassintensivitet.

Der det legges til rette for plasskrevende handel, må hoveddelen av handelsarealet benyttes til plasskrevende varer.

32.1.2. For Rud Hauger og Grini næringspark gjelder de vedtatte reguleringsplanene.

### 32.2. Næringsbebyggelse

32.2.1. Nye kontorarbeidsplasser skal lokaliseres i områder med meget god kollektivdekning, samt i sentrumsområdene knyttet til stasjoner på jernbanen og T-banen

## 33. Landbruks-, natur- og friluftsmål (LNFR) (pbl § 11-11 nr. 1 og 2)

33.1. I LNF-områder tillates bare bebyggelse og tiltak tilknyttet stedbunden næring og landbruksbasert næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag

33.2. Dersom gårdens produksjon etter kommunens skjønn tilsier behov, tillates maksimalt én kårbolig pr gårdsbruk. Fradeling av kårbolig tillates ikke.

33.3. Hovedhus/kårbolig likestilles med eneboliger mht. å tillate én sekundærleilighet på inntil 55m<sup>2</sup>. For sekundærleiligheten skal det i tillegg opparbeides minimum 50 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal

#### Retningslinje:

*I LNF-områder tilstrebes at alle tiltak, også nye driftsbygninger og boliger, lokaliseres og utformes med respekt for lokal byggeskikk slik at gårdsbebyggelsens struktur og landskapets karakter opprettholdes. Nedbygging av dyrka mark bør unngås. Karakteristiske trekk i kulturlandskapet; som terreng, topografi, trekker, veifar, bruer, landskapsrom, vegetasjon, steingjerder og lignende skal ivaretas. Kulturminner og kulturmiljøer skal søkes ivaretatt.*

33.4. På boligeiendom som ikke er landbrukseiendom i LNF-område tillates maksimalt BRA 200 m<sup>2</sup> for boligareal. Det tillates totalt BRA 300 m<sup>2</sup> for eiendommen.

#### Retningslinjer:

*Ny bebyggelse tilknyttet drift av landbruksområder skal som hovedregel plasseres i tilknytning til eksisterende gårdstun og utformes i tråd med lokal byggeskikk.*

33.5. Tillatt grad av utnyttelse for eksisterende fritidseiendommer i LNF-områdene skal ikke overstige 80 m<sup>2</sup> BYA. I tillegg tillates ett frittliggende uthus på inntil 40 m<sup>2</sup> BYA. Bebyggelsen skal ikke ha mer enn ett måleverdig plan.

33.6. I LNF-områder skal alle tiltak lokaliseres og utformes slik at gårdsbebyggelse og landskapets karakter opprettholdes. Karakteristiske trekk i kulturlandskapet, som topografi, trekker, veifar, bruer, landskapsrom, vegetasjon og steingjerder og lignende skal ivaretas. Kulturminner og kulturmiljøer skal søkes ivaretatt.

### 33.7. Bestemmelsesområder for Golfbaner

33.7.1. Golfbaner er lokalisert i bestemmelsesområde # 1 – 4 og omfatter anleggene på Haga-Norhaug, Grini, Burud-Hellerud og Ostøya. Områdene inngår i reguleringsplaner, og bestemmelsene i tilhørende reguleringsplan gjelder.

33.7.2. Golfbane kan lokaliseres i bestemmelsesområde # 5 omfatter Johnsrud golfbane i Lommedalen. Innenfor området kan arealer reguleres til golfbane.

#### Retningslinjer:

*Golfbaner bør opprettholdes som LNF/landbruksareal i alle plannivåer. I reguleringsplaner for golfbaner bør det presiseres at jordloven skal gjelde, og at vanningsanlegg skal legges dypere enn vanlig pløedybde for å sikre at arealet enkelt kan dyrkes ved behov.*

## 34. Ferdsel (på sjøen) (pbl § 11-11 nr.3)

34.1. Område for idrettsaktivitet på sjø.

## 35. Småbåthavner (pbl § 11-11 nr.4)

35.1. Nye småbåthavner for fritidsbåter kan etableres, enten for å kompensere for småbåtanlegg som fjernes eller reduseres i størrelse andre steder, eller for å etablere småbåtanlegg for delebåter/utleiebåter.

35.2. Bøyer tillates i areal avsatt til småbåthavn.

## BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR HENSYNSSONER

### 36. Hensynssone Landbruk H510 (pbl § 11-8 c)

#### Retningslinjer:

*Innenfor hensynssonen/det sammenhengende landbruksområdet skal landbrukets ressursgrunnlag, herunder jordressursene, bevares i et langsiktig perspektiv. Det skal utøves en streng forvaltningspraksis hvor muligheten for framtidig matproduksjon skal være tungtveiende hensyn ved alle spørsmål om omdisponering eller deling av dyrka og dyrkbar mark.*

### 37. Hensynssoner kulturmiljø H570 (pbl § 11-8 c)

#### 37.1. Generelle retningslinjer

- 37.1.1. *Ivaretagelse av kulturmiljøenes særpreg tillegges særlig vekt i disse områdene. Ved nye tiltak innenfor hensynssonene bør det dokumenteres at kulturmiljøets kvaliteter og stedets identitet blir ivaretatt.*
- 37.1.2. *Tiltak må utformes og plasseres på en måte som ikke gir oppstyking og fragmentering av kulturlandskapene*
- 37.1.3. *I områder avmerket som hensynssoner kulturmiljø skal den kulturhistoriske bebyggelsen av høy verdi og områdenes særpregede miljø, herunder landskapsverdier, søkes bevart. Ved nye tiltak innenfor hensynssonene, kan kommunen kreve at kulturmiljøet/landskapet dokumenteres*

#### 38. Hensyn landskap H550 (pbl § 11-8 c)

##### 38.1. Generelle retningslinjer

- 38.1.1. *I LNF- områdene skal det legges særlig vekt på å ivareta kulturlandskapets verdier, jf. §17 punkt 5.*
- 38.1.2. *Det skal i byggesonen legges særlig vekt på å bevare sammenhengende skråninger og områder med vegetasjon, herunder store trær (med stammeomkrets på over 90 cm i diameter)*
- 38.1.3. *Innenfor hensynssonen bør tiltak i særlig eksponerte områder unngås. Ved tiltak på tomter med gjenværende vegetasjon og rester av kollelandskap skal tiltak plasseres minst mulig eksponert. Ved regulering skal det kreves en helhetlig landskapsanalyse for området. Før tiltak tillates skal det dokumenteres at fjernvirkning og landskapstilpasning ivaretas.*
- 38.1.4. *Sammenhengende landskap bør ikke fragmenteres.*

#### 39. Hensynssoner grønstruktur H540 (pbl § 11-8 c)

- 39.1.1. *Det bør legges særlig vekt på å ivareta terreng og vegetasjon, styrke turstiforbindelser for allmennheten og styrke åpen blågrønn infrastruktur innenfor hensynssonen.*
- 39.1.2. *Ved regulering innenfor hensynssoner H540 Grønnstruktur-B skal bekkeåpning og annen blågrønn infrastruktur sikres.*
- 39.1.3. *Ved plan og byggetiltak innenfor hensynssonen som berører kysten må hensynet til kyststi ivaretas jf. bestemmelsenes punkt 14.2.*

#### 40. Hensynssoner naturmiljø H560 (pbl § 11-8 c)

*Det bør som hovedregel ikke gjøres tiltak innenfor hensynssone naturmiljø. Særlig vekt legges på å sikre naturverdiene i området. Det bør settes av buffersoner mellom viktige naturverdier og byggetiltak. Teknisk infrastruktur slik som ledninger, kabler og transformatorstasjoner bør ikke lokaliseres innenfor hensynssone naturmiljø.*

#### 41. Faresoner for flom, skred og høyspentlinjer (pbl § 11-8 a)

- 41.1. Innenfor området angitt som flomsone (jf. Bærum kommunes kartdatabase) skal det i forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak redegjøres for nødvendige sikringstiltak. Det vises til byggeteknisk forskrift (TEK 17 § 7-2, sikkerhet mot flom).
- 41.2. Innenfor område angitt som fareområde for skred (jf. Bærum kommunes kartdatabase) skal det i forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak redegjøres for nødvendige sikringstiltak.
- 41.3. Innenfor område angitt som fareområde for høyspentledning (jf. Bærum kommunes kartdatabase), må bygninger etableres med avstander til kraftledningen slik at en overholder krav etter regelverk under el-tilsynsloven (LOV-2015-06-19-65) forvaltet av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap, og ledningseiers restriksjonsbelte. Alt anleggsarbeid og alle tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

#### 42. Nedslagsfelt drikkevann H110 (pbl § 11-8 punkt a.)

- 42.1. Bestemmelsene gjelder for **Arealformål Drikkevann** (pbl. § 11-11 nr.1-7) og **sikringssone nedslagsfelt drikkevann H110** (pbl § 11-8 a)
- 42.2. Bestemmelsene omfatter Trehjøringsvassdraget (Aurevann, Småvann og Byvann) med tilhørende nedbørsfelt
- 42.3. All ferdsel og tiltak (jf. pbl. § 1-6) som medfører fare for at drikkevannet blir forurenset er forbudt. Forbudet inkluderer, men er ikke begrenset til:
- Bading (både mennesker og dyr)
  - Fisking er ikke tillatt i Aurevann
  - Ferdsel på vannet (båt, dykking, brettseiling)
  - Å slå leir eller raste (f.eks. sette opp telt, brenne bål)
  - Etterlate seg søppel
  - Ridning innenfor 50 meter fra vassdrag

*Utfyllende beskrivelse av hva som omfattes av forbudet finnes i planbeskrivelsen.*

- 42.4. Forbudet gjelder hele året, også når vannet er islagt.
- 42.5. Enkelte unntak kan gjelde fra forbudet hvis det er gitt særskilt tillatelse, eller der ferdsel skjer på offentlig vei eller adkomstveier.
- 42.6. Tiltak etter pbl. § 1-6 første ledd kan ikke settes i verk innenfor sikringssonen, og heller ikke nærmere vassdraget enn 100 meter fra strandlinjen.
- 42.7. Det gjøres oppmerksom på at forbud mot aktiviteter og ferdsel som kan medføre forurensning på drikkevann også følger av annet regelverk.

#### 43. Andre sikringssoner H190 (pbl § 11-8 b)

- 43.1. Innenfor sonen må det ikke gjennomføres tiltak som kan medføre skade på VEAS – tunnel og overføringsledninger.
- 43.2. Det tillates ikke brønnboring innenfor hensynssonen

43.3. Ved tiltak som omfatter arbeider i grunnen (sprengning, pigging o.l.) skal det dokumenteres at det ikke påføres skade på tunnel og overføringsledninger.

44. Krav om felles planlegging H810 (pbl § 11-8 e)

44.1. Innenfor områder angitt som gjennomføringszone med krav om felles planlegging, skal det utarbeides en helhetlig plan for området før detaljregulering og gjennomføring av tiltak. Arealformål innenfor område angitt med krav om felles plan – avklares i videre planarbeid.

44.2. Den helhetlige planen skal sikre:

- en hierarkisk oppbygging av gatestrukturen med en klar prioritering av trafikantgrupper i tråd med vedtatt transporthierarki
- gode offentlig tilgjengelig areal til lek/torg/park/møteplass
- Sammenhengende blågrønn struktur
- Alle transportfunksjonene til veiene

44.3. Den helhetlige planen skal bidra til at man når målene for transportmiddelfordeling i gjeldende sone jf. temakart for grønn mobilitet. Planen skal definere prinsipper/ krav til kantsoner; hvordan bygninger forholder seg til sine omgivelser og overganger mellom offentlige, halvprivate og private soner.

44.4. Det skal belyses hvordan områder kan aktiviseres ved midlertidig bruk (kunst, aktivitet, urbant landbruk mv).

44.5. Innenfor områdene kan det gjennomføres jordskifte for å fastsette verdier og kostnadsfordeling og fordele utbyggingsgrunn uavhengig av dagens eiendomsstruktur.

#### Retningslinjer

*Felles planlegging kan være områderegulering eventuelt annet plangrunnlag som sikrer samarbeid om planløsning og gjennomføring av felles utbygging. Som et minimum skal det lages et planprogram som avklarer videre planprosess.*

*Innenfor området kan kommunen kreve arkitektkonkurranse, parallelloppdrag eller tilsvarende for å belyse alternative løsninger for utbygging av området.*

*Arkitektkonkurransen eller tilsvarende skal sikre et godt hovedgrep, god miljøkvalitet, miljøtekniske løsninger i utomhusarealer og bebyggelse og arkitektonisk utforming.*

For konkrete områder er det i tillegg angitt følgende føringer for videre planarbeid:

44.6. For næringsparkene Rud-Hauger og Grini skal det dokumenteres at området

- Ikke konkurrere med sentrumsområder
- Bidrar positivt til nullvekstmålet, hvor sambruk / deling av parkering og tilpasning til nytt handelsmønster (netthandel) vil være viktig del av vurderingen
- Utvikles med fokus på arealeffektivitet og samlokalisering
- Bidrar til en generell kvalitetsheving av området hvor omgivelseskvaliteter vektlegges, med fokus på å unngå at området blir en barriere og at det tilrettelegges for gode gang- og sykkelforbindelser som bidrar til å knytte omkringliggende områder sammen.





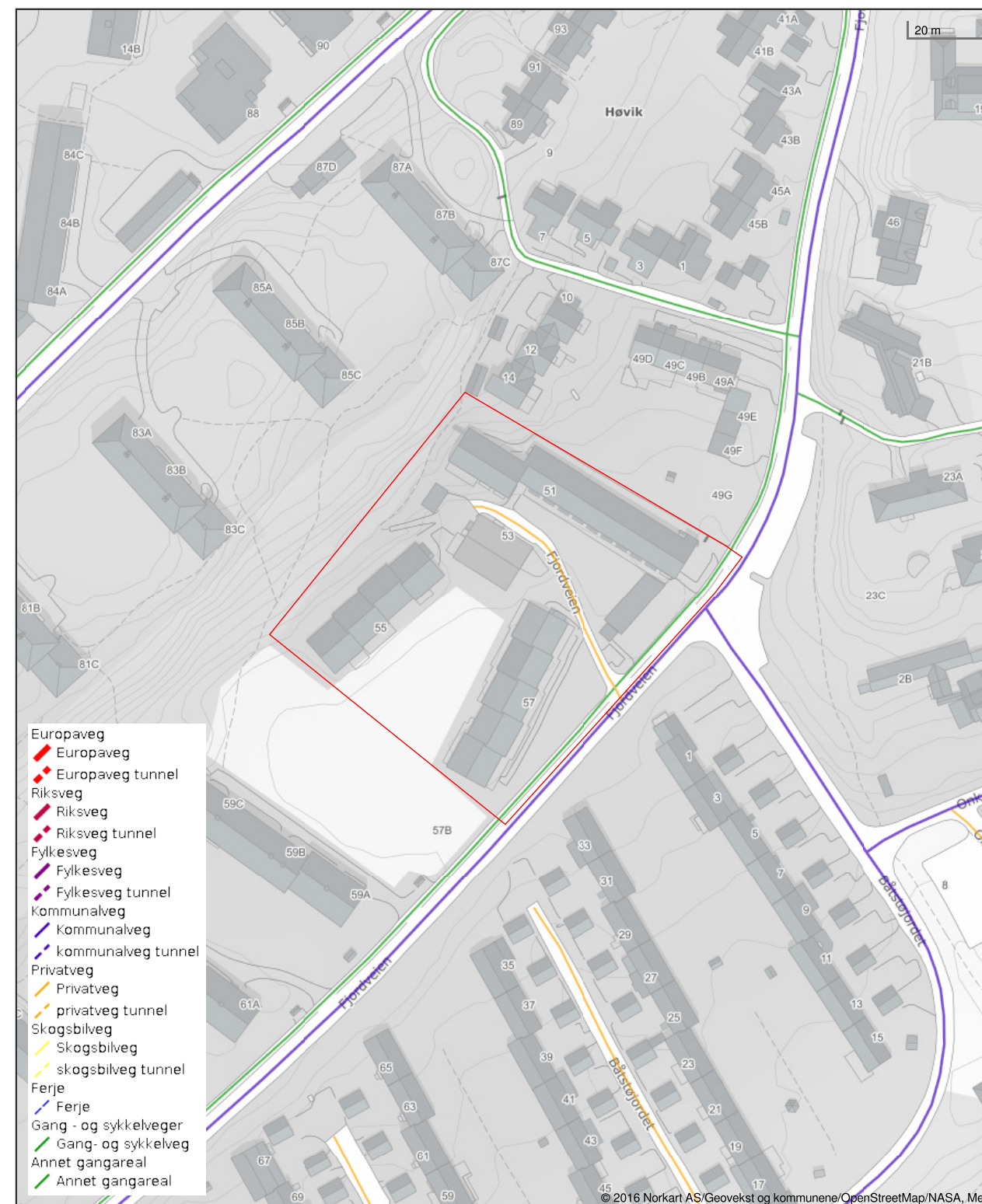


### Vegstatuskart for eiendom 3201 - 11/716//

#### Tegnforklaring

Reguleringsplan grense

Planforslag (Regulerings- og bebyggelsesplan)



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

# Lokal kulturminnerapport



Utskriftsdato: 26.11.2024

|               |             |                 |   |
|---------------|-------------|-----------------|---|
| Eiendom       | 3201 11/716 |                 |   |
| Utskriftsdato | 26.11.2024  | Antall datasett | 6 |

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

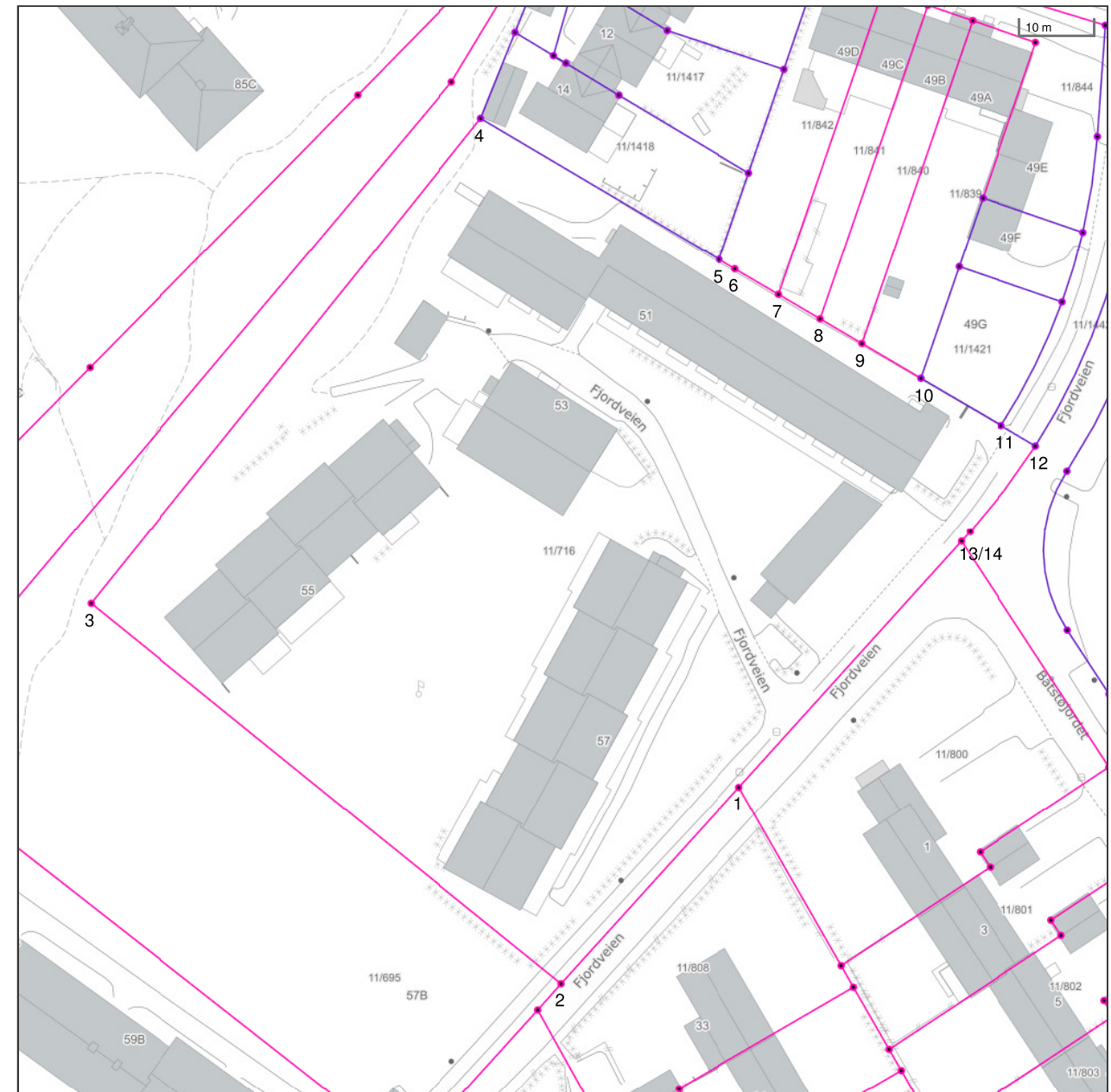
## 0 Berørte datasett

Ingen datasett

## 6 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

# Eiendomskart for eiendom 3201 - 11/716//



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

- |                               |  |                                |                                     |
|-------------------------------|--|--------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgr omtvistet    | ----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500       | ● Grensepunkt lite nøyaktig    | ⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent  |
| - - - - - Hjelpelinje vegkant | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig  | ⊙ Grensepunkt - bolt                |
| - - - - - Hjelpelinje fikтив  | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200  | ● Grensepunkt mindre nøyaktig  | ⊙ Grensepunkt - kors                |
| ..... Hjelpelinje punktfaste  | ----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30  | ● Grensepunkt middels nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - rør                 |
| ----- Hjelpelinje vannkant    | ----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10            | ● Grensepunkt nøyaktig         | ● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet |
|                               | ----- Eiendomsgr uvis nøyaktighet          |                                | ● Grensepunkt - uten klassifisering |

















## Areal og koordinater for eiendommen

| Areal                | 7 891,20 m <sup>2</sup> | Arealmerknad        |                              |                       |                 |                  |        |
|----------------------|-------------------------|---------------------|------------------------------|-----------------------|-----------------|------------------|--------|
| Representasjonspunkt | Koordinatsystem         | EUREF89 UTM Sone 32 | Nord 6640628,4 Øst 588152,05 |                       |                 |                  |        |
| Grensepunkter        |                         |                     |                              |                       |                 | Grenselinjer (m) |        |
| #                    | Nord                    | Øst                 | Nøyaktigh.                   | Nedsatt i             | Grensepunkttype | Lengde           | Radius |
| 1                    | 6640593,09              | 588169,49           | 200 cm                       | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56)    | 45,46            |        |
| 2                    | 6640565,52              | 588145,64           | 200 cm                       | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56)    | 36,45            |        |
| 3                    | 6640616,14              | 588079,72           | 200 cm                       | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56)    | 83,11            |        |
| 4                    | 6640684                 | 588131,76           | 36 cm                        | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56)    | 85,52            |        |
| 5                    | 6640665,44              | 588165,04           | 36 cm                        | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56)    | 38,11            |        |
| 6                    | 6640664,19              | 588167,26           | 200 cm                       | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56)    | 2,55             |        |
| 7                    | 6640660,82              | 588173,32           | 200 cm                       | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56)    | 6,93             |        |
| 8                    | 6640657,59              | 588179,1            | 200 cm                       | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56)    | 6,62             |        |
| 9                    | 6640654,35              | 588184,9            | 200 cm                       | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56)    | 6,64             |        |
| 10                   | 6640649,78              | 588193,09           | 36 cm                        | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56)    | 9,38             |        |
| 11                   | 6640643,54              | 588204,29           | 36 cm                        | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56)    | 12,82            |        |
| 12                   | 6640640,85              | 588209,09           | 36 cm                        | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56)    | 5,50             |        |
| 13                   | 6640628,85              | 588200,35           | 200 cm                       | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56)    | 14,86            | 89,25  |
| 14                   | 6640627,51              | 588199,19           | 200 cm                       | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56)    | 1,77             |        |





## Tegnforklaring

|   |   |
|---|---|
|  | Grunneiendom                            |
|  | Grense < 200 cm                         |
|  | Grense < 500 cm                         |
| <b>Andre planobjekter</b>   |   |
|  | Grense for rikspolitiske retningslinjer |
| <b>Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §</b>                                    |   |
|  | Konsentrert småhusbebyggelse            |
|  | Blokkbebyggelse                         |
| <b>Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.</b>                               |   |
|  | Kjøreveg                                |
| <b>Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,</b>                                  |   |
|  | Park                                    |
| <b>Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .</b>                                 |   |
|  | Felles lekeareal for barn               |
| <b>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200</b>                                 |   |
|  | Regulerings- og bebyggelsesplanområde   |
|  | Planens begrensning                     |
|  | Formålsgrense                           |
|  | Byggegrense                             |
|  | Regulert senterlinje                    |

## Utskrift borettslagsandeler

**Andelsnummer 42 i NEDRE HØVIK BORETTSLAG, Organisasjonsnummer 950400382**

|  |               |                      |
|--|---------------|----------------------|
| Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret          | Data uthentet | 26.11.2024 kl. 14.10 |
| Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk | Oppdatert per | 26.11.2024 kl. 14.08 |

## HJEMMELSOPLYSNINGER

### Rettighetshavere til eiendomsrett

|                                    |                              |
|------------------------------------|------------------------------|
| 2023/963003-1/200 06.09.2023 21:00 | <b>HJEMMEL TIL ANDEL</b>     |
|                                    | VEDERLAG: NOK 4 360 000      |
|                                    | OMSETNINGSTYPE: Fritt salg   |
|                                    | APPELONG BIRGITTE            |
|                                    | FØDT: 30.03.1966 IDEELL: 1/2 |
|                                    | GREVSTAD CAROLINE AURORA     |
|                                    | FØDT: 13.06.1981 IDEELL: 1/2 |

## HEFTELSE

### Heftelser i eiendomsrett:

|                                    |                                 |
|------------------------------------|---------------------------------|
| 2023/963016-1/200 06.09.2023 21:00 | <b>PANTEDOKUMENT</b>            |
|                                    | BELØP: NOK 4 000 000            |
|                                    | PANTHAVER : DNB BANK ASA        |
|                                    | ORG.NR: 984 851 006             |
|                                    | PANTHAVER : DNB BOLIGKREDITT AS |
|                                    | ORG.NR: 985 621 551             |

### Rettigheter:

Ingen rettigheter registrert

## OPPLYSNINGER FRA BORETTSLAGET

|                             |   |
|-----------------------------|---|
| 2006/10532-2/201 24.10.2006 | <b>REGISTRERING AV BORETTSLAGSANDEL</b> |
|-----------------------------|---|

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

## Om bestillingen

| Ordrenr  | Dato       | Referanse  |
|----------|------------|------------|
| 00003267 | 26.11.2024 | 1110240371 |

## Om dokumentet

Ident  
1962/304356/100

Lenke til bestilt dokument er tilgjengelig i tre måneder fra bestillingen ble godkjent.

### Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

### Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

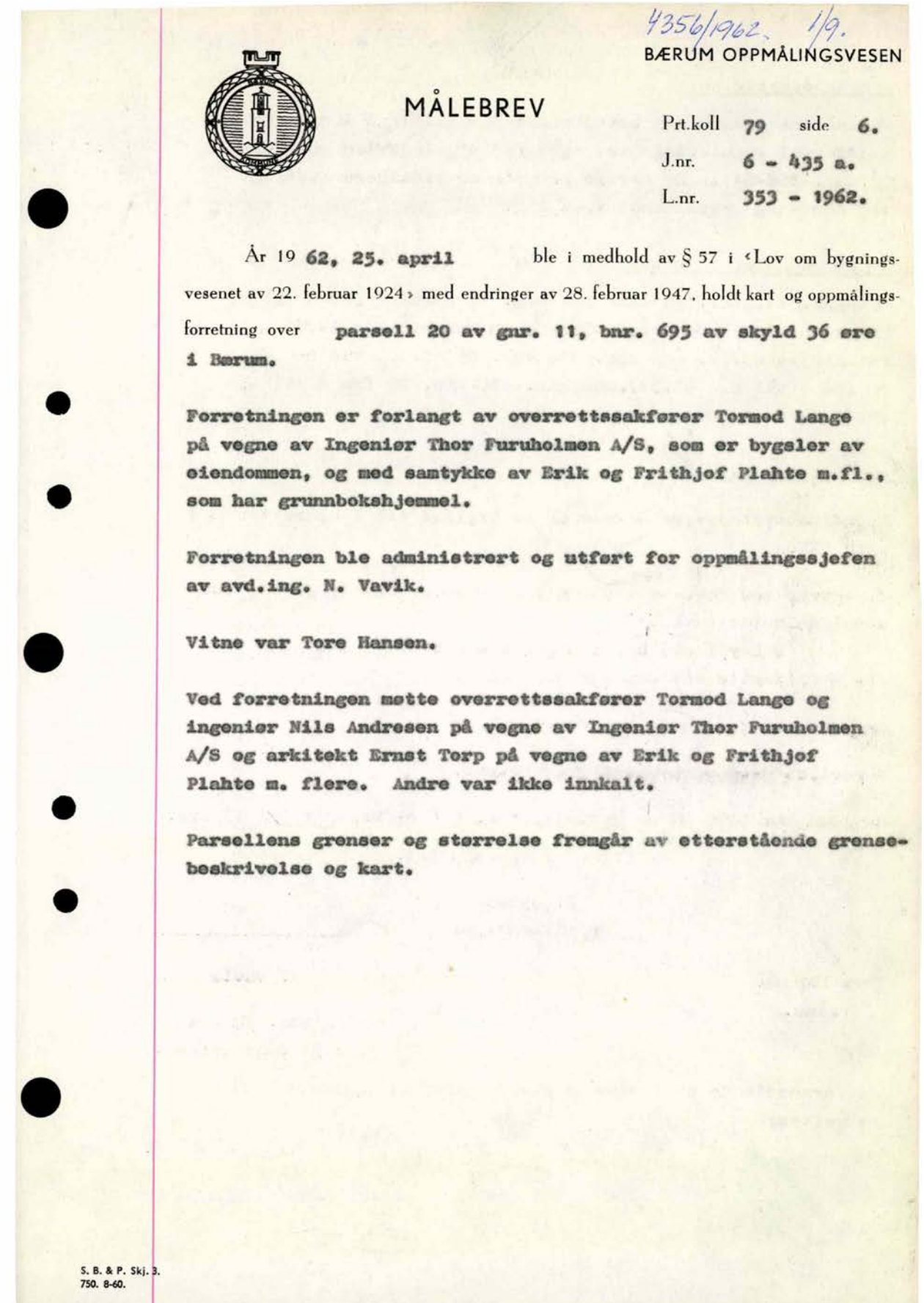
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på  
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

## Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

| E-post                                       | Telefon     | Besøksadresse                       | Postadresse                            |
|--|-------------|-------------------------------------|--|
| Dokumentbestilling-<br>Eiendom@kartverket.no | 32 11 80 00 | Kartverksveien 21,<br>3511 Hønefoss | Postboks 600 Sentrum,<br>3507 Hønefoss |





Grensebeskrivelse:

Parsellens grense mot hovedbruket ble fastlagt i samsvar med stadfestet reguleringsplan og Bærum bygningsråds godkjenning (R. jnr. 358-61). De øvrige grenser er tidligere fastlagt ved kart- og oppmålingsforretning.

Grensene måler i meter:

Mot gnr. 11, bnr. 28 til midt reg. Fjordveien fra a til b:  
Etter en sirkelbue med radius 90 og kordelengde 14,86 - videre  
rettlinjet 83,74, mot gnr. 11, bnr. 695 fra b til c: 83,17,  
og fra c til d: 85,54, mot gnr. 11, bnr. 28 fra d til a:  
88,57.

Arealet er 7897 m<sup>2</sup>.

Koordinatsystemet er Bærums og er knyttet til landsnettets ved akse III.

I samsvar med "Lov om skylddeling av 20. august 1909" ble det samtidig holdt

s k y l d d e l i n g s f o r r e t n i n g

for å fastsette skylden for parsellen.

Grensene er som foran beskrevet.

Parsellen skal anvendes som byggetomt.

Skylden for 7897 m<sup>2</sup> av gnr. 11, bnr. 695 er bestemt til 15 ore.

Forretningen sluttet.

*Bmr. 7/6.*

M. Mysen  
oppmålingsjef

Tore Hansen  
vitne.

N. Vavik  
Johs. Ekeberg  
skylddelingsmenn.

At foranstående er i samsvar med kartforretningsprotokollen  
bekreftes:

*Nb Nb*

Nr. 276 1962.  
Gjerde mot vei anvises  
av ingeniervesenet.  
Bærum Ingeniørvesen, 28/8-62.  
for kommuneingeniøren

*Sivill Borge*

Bærum Bygningsråd  
J. Nr. 275-82

Godkjennes på ingeniør-  
vesenets betingelser.

For Bygningssjefen i Bærum den 30/8-62  
*J. Dittmann*  
e.g.



## Om bestillingen

| Ordrenr  | Dato       | Referanse  |
|----------|------------|------------|
| 00003266 | 26.11.2024 | 1110240371 |

## Om dokumentet

**Ident**  
1965/306462/100

Lenke til bestilt dokument er tilgjengelig i tre måneder fra bestillingen ble godkjent.

### Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

### Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på  
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

## Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

| E-post                                       | Telefon     | Besøksadresse                       | Postadresse                            |
|--|-------------|-------------------------------------|--|
| Dokumentbestilling-<br>Eiendom@kartverket.no | 32 11 80 00 | Kartverksveien 21,<br>3511 Hønefoss | Postboks 600 Sentrum,<br>3507 Hønefoss |

## Om bestillingen

| Ordrenr  | Dato       | Referanse  |
|----------|------------|------------|
| 00003265 | 26.11.2024 | 1110240371 |

## Om dokumentet

Ident  
1958/300696/100

Lenke til bestilt dokument er tilgjengelig i tre måneder fra bestillingen ble godkjent.

## Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

## Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

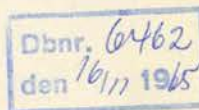
Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på  
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

## Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

| E-post                                       | Telefon     | Besøksadresse                       | Postadresse                            |
|--|-------------|-------------------------------------|--|
| Dokumentbestilling-<br>Eiendom@kartverket.no | 32 11 80 00 | Kartverksveien 21,<br>3511 Hønefoss | Postboks 600 Sentrum,<br>3507 Hønefoss |

## ERKLÆRING



Undertegnede som eier av gr.nr. 11.....br.nr. 600 716... parsell nr. Føllashuset.

Adresse Fjordveien, Høyvik.....

matr.nr. 55 og 57, 51 og 53. erklærer herved likeover Bærum kommune at jeg vedtar kommunens vannforsynings- og kloakkreglement som gjeldende for eiendommen og forplikter likeledes meg og senere eiere til å overholde de til enhver tid gjeldende bestemmelser for vann- og kloakkarbeiders utførelse.

Er noen del av anlegget utført ved dispensasjon fra gjeldende bestemmelser vedtas vilkårene for dispensasjonen og Bærum ingeniørvesen har rett til når som helst å kreve det utført på forskriftsmessig måte hvis det oppstår sanitære ulemper eller kommunen finner det nødvendig.

Denne erklæring blir å tinglyse som vedkommende eiendommen og kan ikke avlyses uten Bærum ingeniørvesens samtykke.

Oslo, ..... den 9/11. 1965.

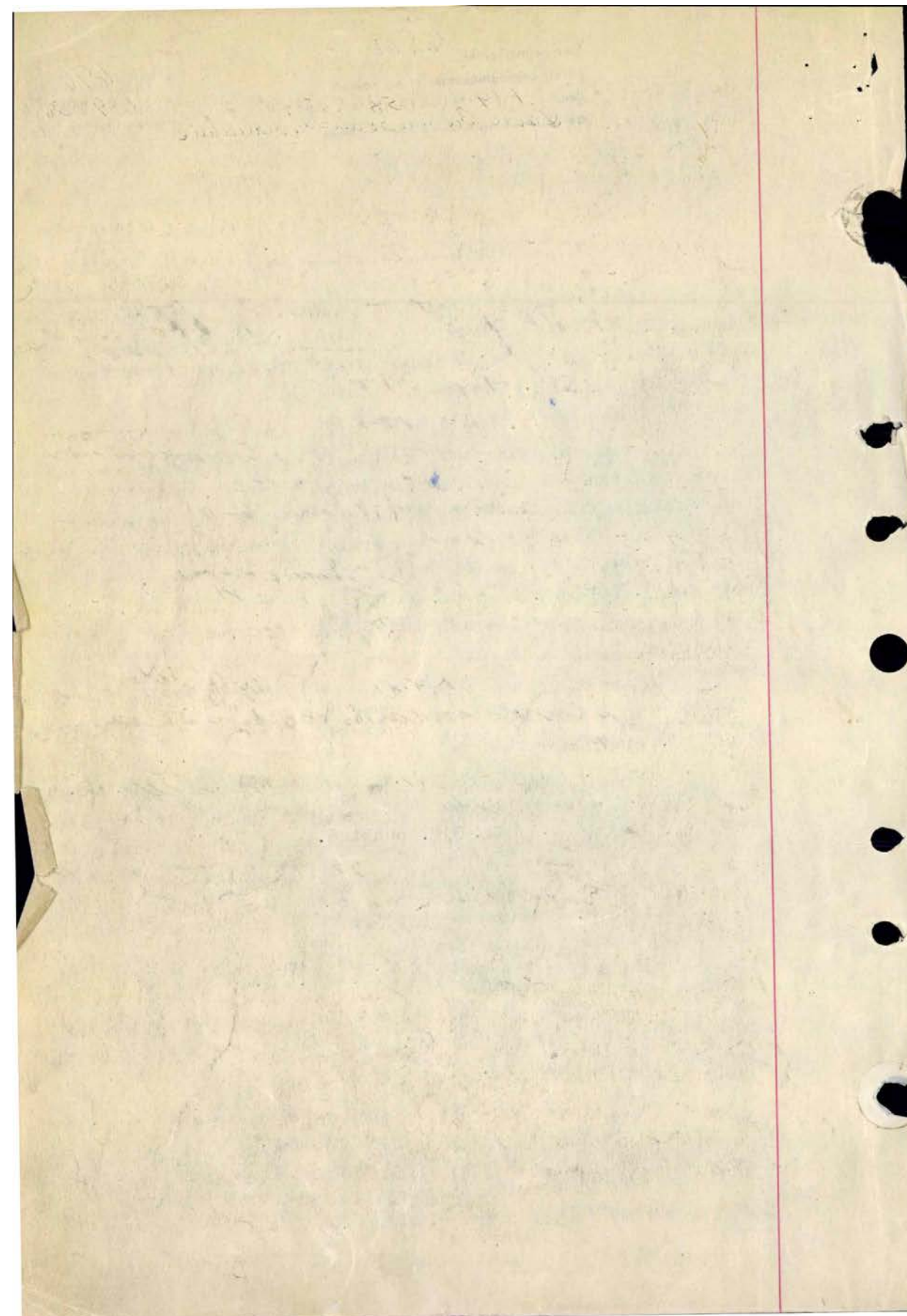
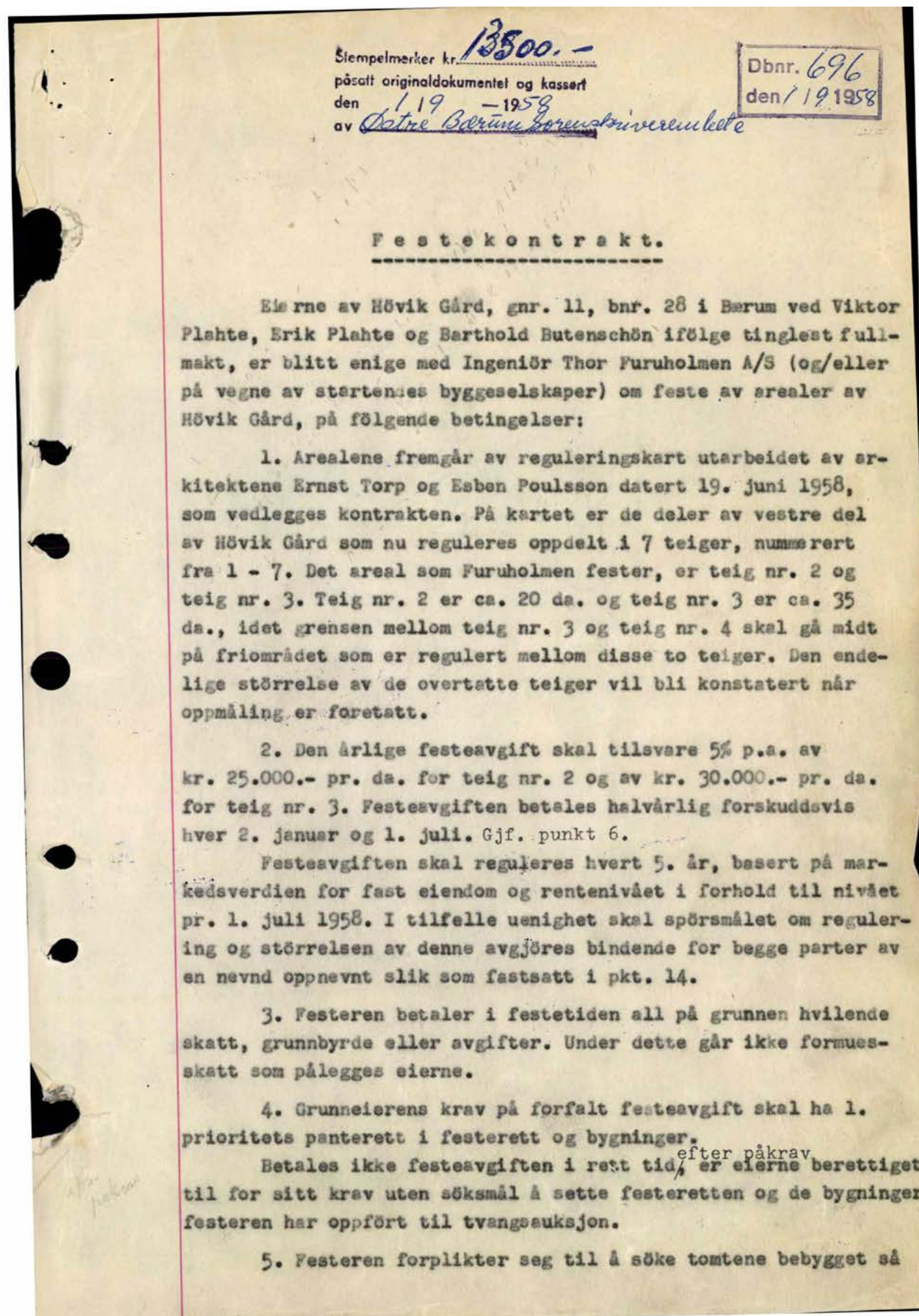
Borettslaget Ingeniørenes Aldersbolig  
*Ralph Høksaas* Odd M. Fiskaa  
Eiers egenhendige underskrift

*RALPH HØKSAAS* Odd M. Fiskaa  
Med trykte bokstaver.

Ovenstående erklæring er innlevert til tinglysning.

..... den .....19...







- 2 -

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

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

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

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

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

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

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

12. Fra festerens side er det en forutsetning for denne



- 3 -

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

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

14. Hvis der på grunnlag av denne kontrakt skulle oppstå noen uenighet som ikke finner sin løsning ved direkte forhandlinger, blir spørsmålene å avgjøre med endelig og bindende vedtak av en voldgiftsrett på 3 medlemmer, hvorav partene oppnevner et hver og disse i fellesskap det 3. medlem, som skal være rettens formann. Hvis de 2 først oppnevnte ikke blir enig om hvem som skal være det 3. medlem, foretas oppnevningen av Sorkriveren 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 fastsatt. Hvis feste eller salg ikke avtales innen nevnte dato og eierne senere bestemmer seg til salg eller feste har Ingeniør Thor Furuholmen A/S i så fall fortrinnsrett til feste eller kjøpe i 1 måned etter varsel fra eierne.

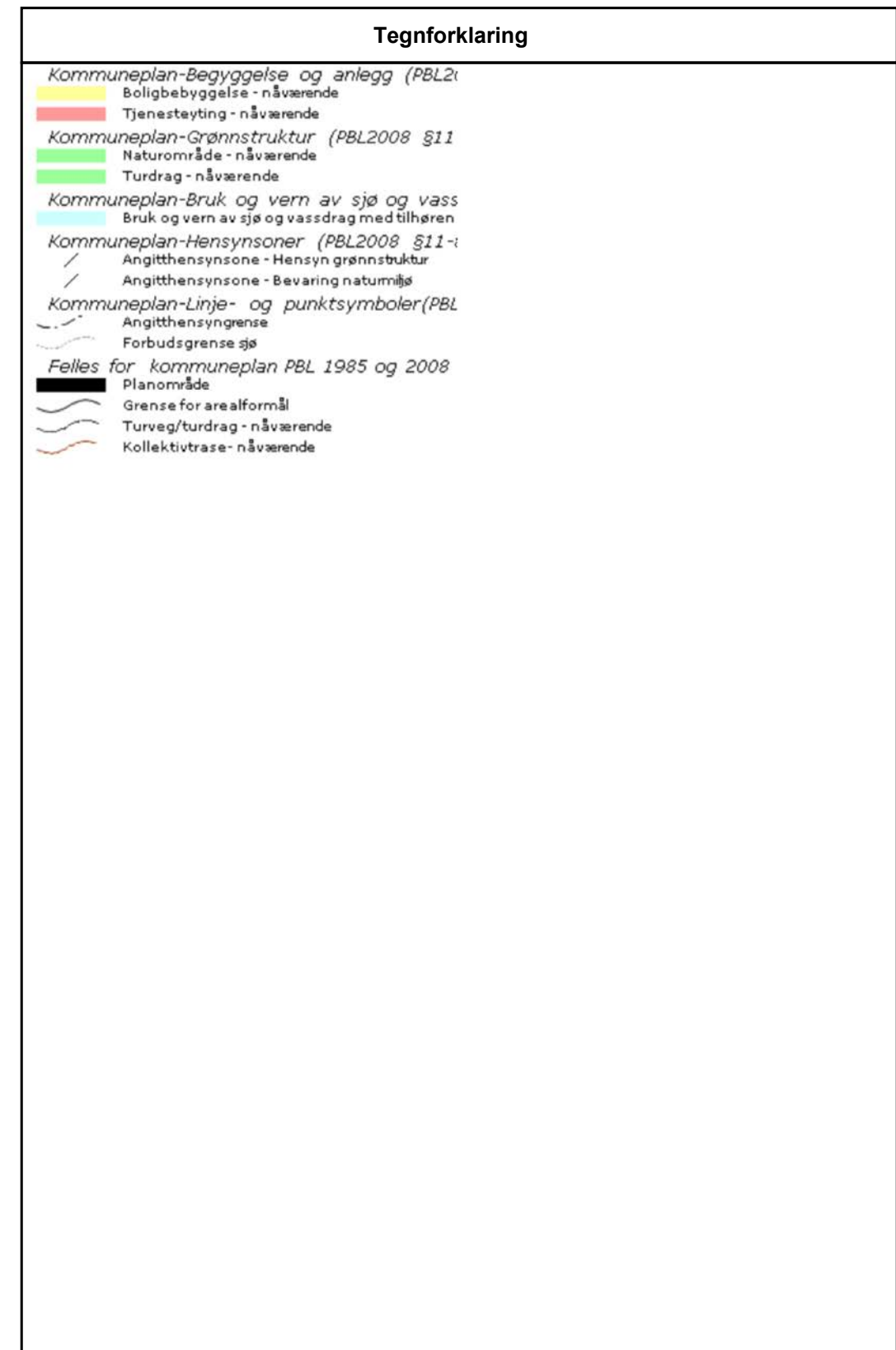
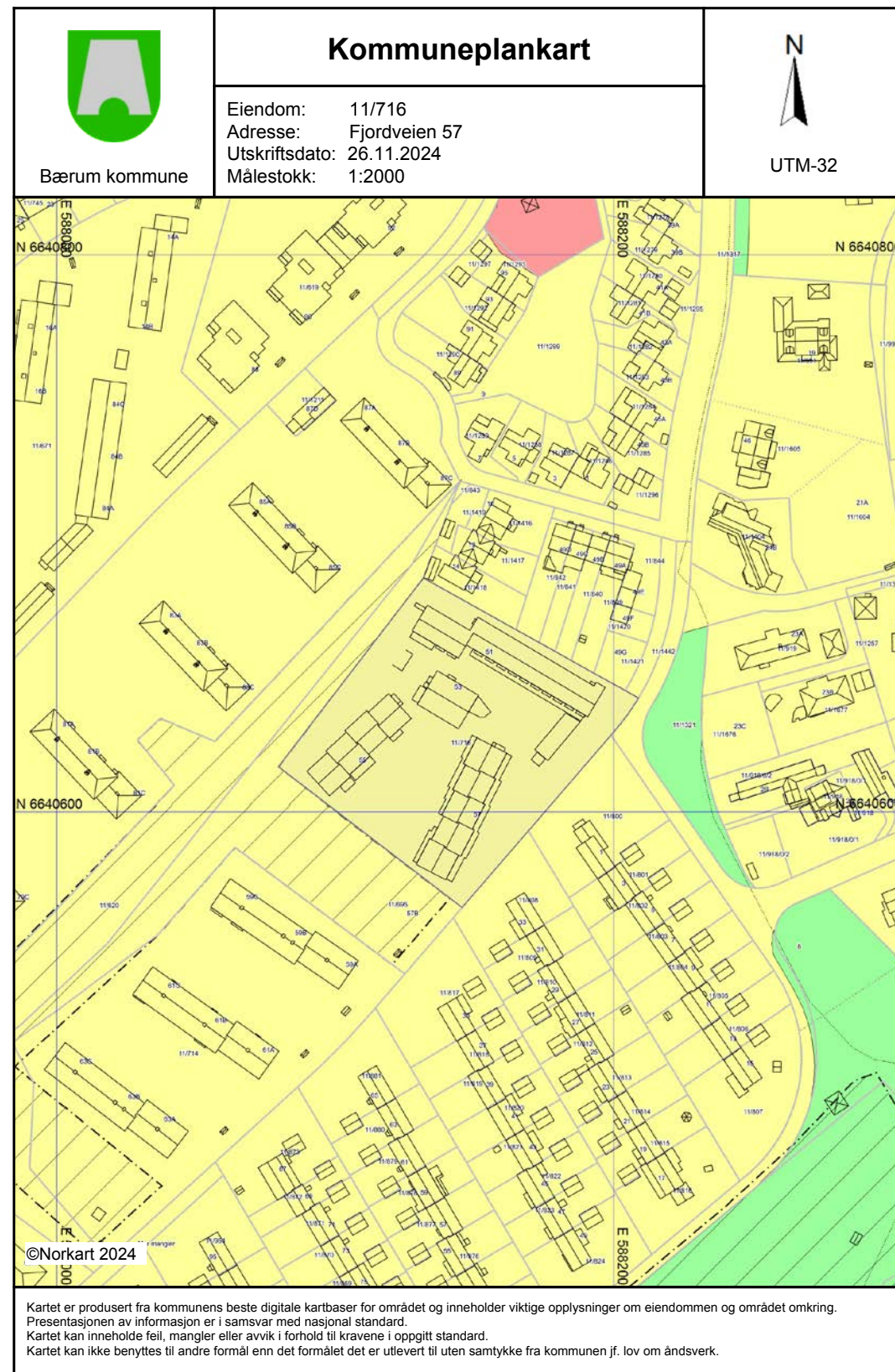
Nærværende kontrakt skal tinglyses som heftelse på Hövik Gård, gnr. 11, bnr. 28.  
Oslo, den 29. august 1958.

|                          |   |
|--------------------------|---|
| E i e r:                 | F e s t e r:  |
| <i>Sigmund Erik Skar</i> | INGENIÖR THOR FURUHOLMEN A/S<br>Entreprenörforretning<br>Thor Furuholmen<br>(sign.) |




Foranstående kontraktspartnere har underskrevet dokumentet i mitt nærvær.  
Oslo, den 29. august 1958.  
*O. r. sakfører*  
O.r.sakfører

ten  
ste,  
å



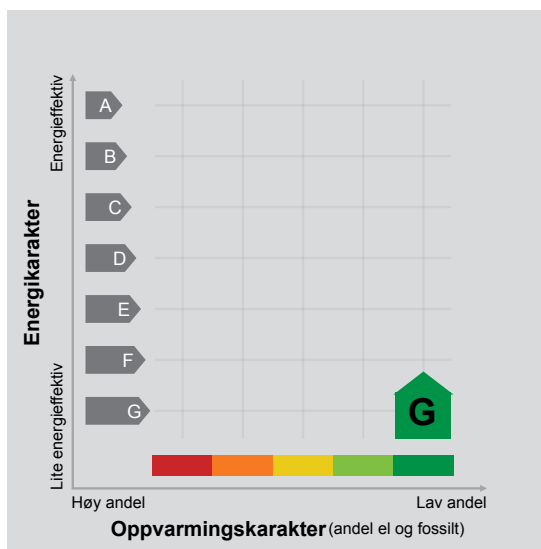




|  |   |   |
|--|---|---|
|   | <h3>Kommunedelplan</h3>   |  |
| Bærum kommune  | Eiendom: 11/716<br>Adresse: Fjordveien 57<br>Utskriftsdato: 26.11.2024<br>Målestokk: 1:2000 | UTM-32  |
|   |   |   |
| ©Norkart 2024  |   |   |
| <p>Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.<br/>         Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.<br/>         Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.</p> |   |   |

|                            |
|----------------------------|
| <h3>Tegnforklaring</h3>    |
| Empty space for the legend |

|                   |                         |
|-------------------|-------------------------|
| Adresse           | Fjordveien 57           |
| Postnummer        | 1363                    |
| Sted              | HØVIK                   |
| Kommunenavn       | Bærum                   |
| Gårdsnummer       | 11                      |
| Bruksnummer       | 716                     |
| Seksjonsnummer    | —                       |
| Andelsnummer      | —                       |
| Festenummer       | —                       |
| Byggningsnummer   | 17235699                |
| Bruksenhetsnummer | H0106                   |
| Merkenummer       | Energiattest-2024-56545 |
| Dato              | 02.12.2024              |



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

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

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

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

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

## Målt energibruk 2 441 kWh pr. år

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

|                              |                        |
|------------------------------|------------------------|
| 2 441 kWh elektrisitet       | 0 kWh fjernvarme       |
| 0 liter olje/parafin         | 0 Sm <sup>3</sup> gass |
| 0 kg bio (pellets/halm/flis) | 0 liter ved            |

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Utskifting av brenner på kjelanlegg
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

- Montering av termostatstyring på gulvvarme
- Redusér innnetemperaturen

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

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

|                                 |              |
|---------------------------------|--------------|
| <b>Bygningskategori:</b>        | Småhus       |
| <b>Bygningstype:</b>            | Rekkehus     |
| <b>Byggeår</b>                  | 1964         |
| <b>Bygningsmateriale:</b>       | MurTeglstein |
| <b>BRA:</b>                     | 54           |
| <b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b> | 2            |
| <b>Detaljert vegger:</b>        | Nei          |
| <b>Detaljert vindu:</b>         | Nei          |

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Bio-energi  
**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](http://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](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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





## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 23: 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 24: 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. m<sup>2</sup>.



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

### Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

## Boligkjøperforsikring PLUSS

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

**PLUS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. PLUS fornyes årlig - om du ønsker det.

|                             |           |
|-----------------------------|-----------|
| Borettslag/aksjeleilighet:  | Kr 7 200  |
| Selveierleilighet/rekkehus: | Kr 10 400 |
| Ene-/tomannsbolig, tomt:    | Kr 15 100 |

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rett skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUS-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

# Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

## Forbudt å selge bolig "som den er"

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen "Det følger egen parkeringsplass med leiligheten" eller "Badet er renoverert av fagfolk"), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

## Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

## Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

## Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

## Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

## Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmegeklerkjede.



## Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmegeklerforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmegeklergruppen, Eiendomsmegeklerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmegeklerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegekling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold. Megleren vil oppfordre til å gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
6. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.
8. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



For eiendommen:

**Adresse:** Fjordveien 57  
1363 HØVIK

**Meglerforetak:** Aktiv Asker  
**Saksbehandler:** Petter Mamen-Lund

**Telefon:** 916 14 722  
**E-post:** petter.mamen-lund@aktiv.no

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.*

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

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

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

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon