PRIVATMEGLEREN
PARK

HAUGJORDET 16

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

Reguleringskart og bestemmelser

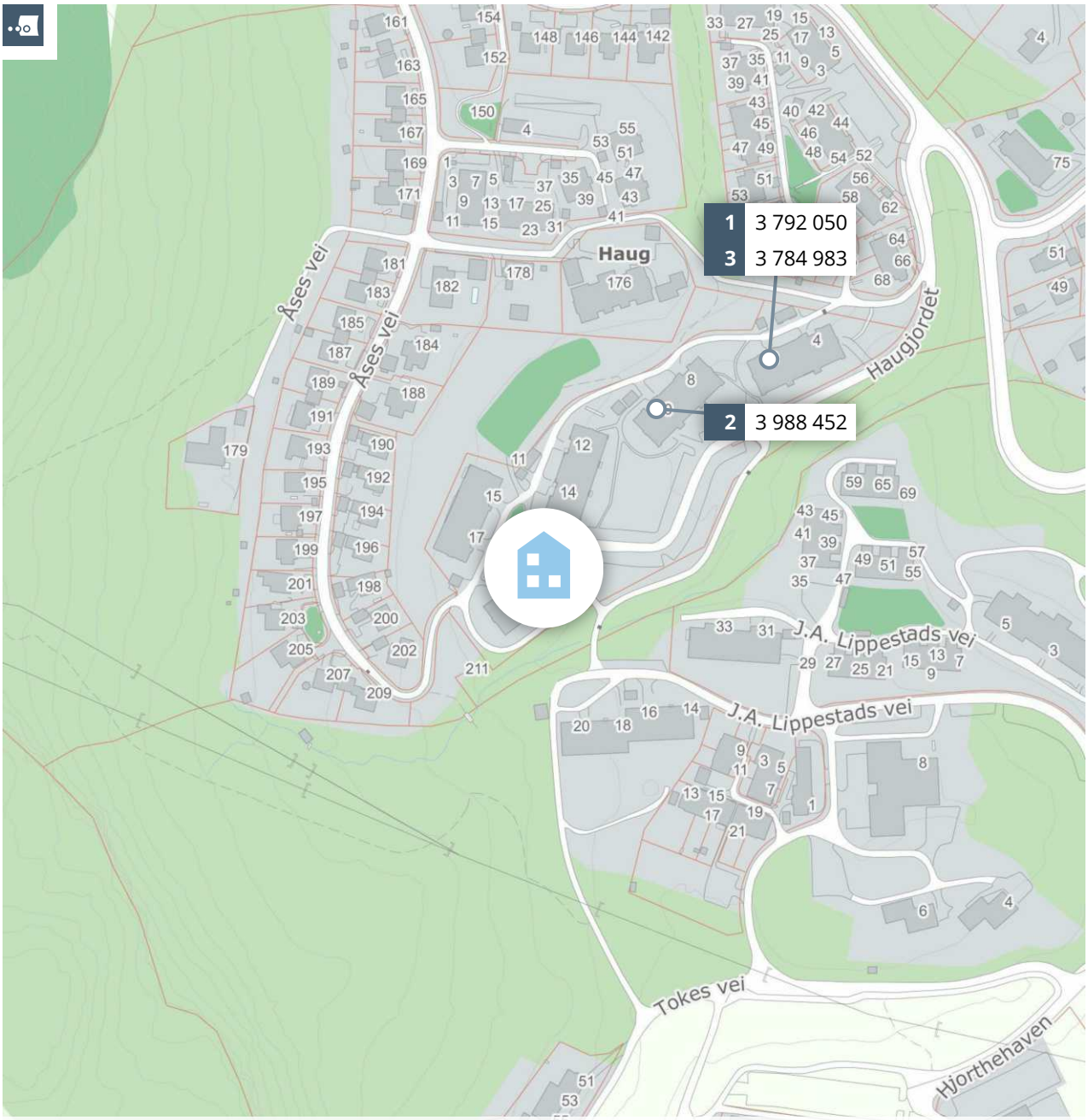
Områdeanalyse

Seksjonering

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering
HAUGJORDET 16

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Park den 21.04.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Kennet Hessvik.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Haugjordet 16, 1336 SANDVIKA

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1991

GNR 46 BNR 168 FNR 0 SNR 157 KOMMUNE 3201 BÆRUM GRUNNKRETS Slependen-Tanum 19

Verdivurdert til

3 920 000

81 281	4 001 281	85 106
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	47 m²	- m²	6 m²	11 m²	- m²	- m²
Byggeår						1991

Fellesutgifter	3 892
Formue	14 511
Soverom	1
Etasje	3

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Haugjordet 6 49 m² 1990 2. etg 1 sov	11.11.2024	3 690 000	**3 700 000**	92 050	3 792 050	**77 389**
2 Haugjordet 10 49 m² 1991 4. etg 1 sov	20.03.2025	3 950 000	**3 900 000**	88 452	3 988 452	**81 397**
3 Haugjordet 6 46 m² 1990 3. etg 1 sov	20.09.2025	3 950 000	**3 700 000**	84 983	3 784 983	**82 282**

Innbydende leilighet med god planløsning som inneholder:
entré, soverom, flislagt bad/vaskerom, kjøkken og stue med utgang til balkong.

Sameiet har en svært attraktiv og tilbaketrukket beliggenhet innerst i en rolig blindvei på Haug/Kirkerud, med kort vei til Sandvika. Her bor du skjermet og fredelig, omgitt av grønne og barnevennlige omgivelser med lekeplasser, fotballbane og hyggelige fellesarealer.

Daglige gjøremål gjøres enkelt med kort avstand til Vøyenenga senter, som tilbyr dagligvare, apotek, post i butikk, samt serveringssteder som Kokeliko kaffebar og Pizzabakeren.

Kun få minutter unna ligger Sandvika med et bredt utvalg av butikker, servicetilbud og opplevelser. Sandvika Storsenter, et av Norges største kjøpesentre, byr på rundt 200 butikker og spisesteder. I tillegg finner du et rikt kulturliv med kino, teater, kulturhus og konsertscenen Musikkflekken, samt et godt utvalg av restauranter.

Området er perfekt for deg som setter pris på en aktiv livsstil. Vinterstid har du umiddelbar nærhet til preparerte langrennsløyper i Nord- og Vestmarka, samt alpinanlegg på Kirkerud og isbane på Hauger. Sommerstid byr nærområdet på flotte tur- og sykkelmuligheter, tennisbaner, treningsmuligheter og idrettsanlegg.

Boligen sogner til Emma Hjorth barneskole og Vøyenenga ungdomsskole, begge innen gangavstand. Det er også gode barnehagetilbud og flere videregående skoler i området.

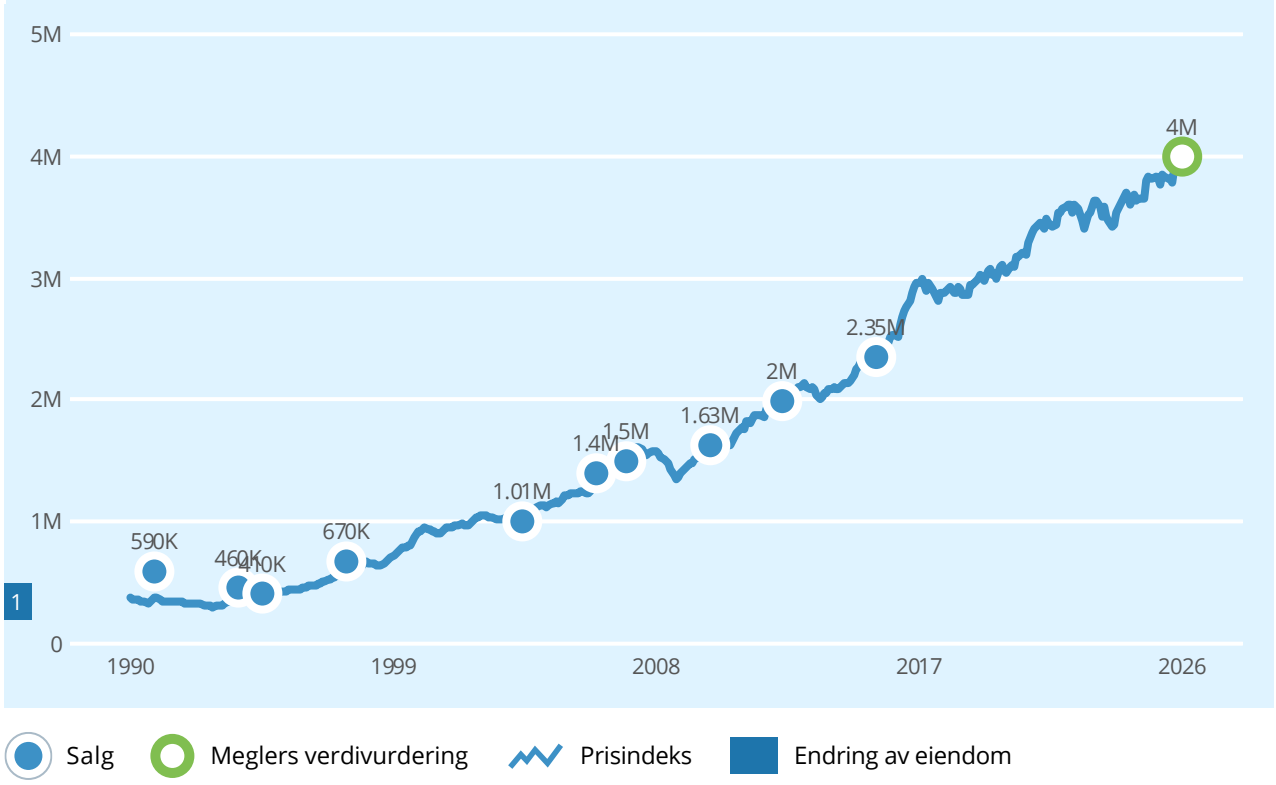
Sandvika fungerer som et sentralt knutepunkt for kollektivtransport, med gode forbindelser via buss og tog, noe som gir en enkel og effektiv hverdag.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
21.05.2015	30.10.2015	07.01.2016	2 300 000	2 330 000	24 237	2 354 237
21.08.2012	28.08.2012	15.10.2012	1 950 000	1 970 000	27 994	1 997 994
29.01.2010	09.02.2010	17.03.2010	1 650 000	1 630 000	2 316	1 632 316
17.03.2007	18.04.2007	19.11.2007	1 500 000	1 500 000	-	1 500 000
22.02.2006	06.03.2006	15.06.2006	1 290 000	1 400 000	3 630	1 403 630
02.05.2003	09.09.2003	10.11.2003	1 075 000	1 000 000	9 217	1 009 217
22.09.1997		22.09.1997	-	670 000	-	670 000

+3 omsetninger

Leiligheter til salgs i 1336 SANDVIKA nå

11
leiligheter til salgs

6.5M
6.3M
6 125 000 Prisantydning i snitt
5.9M
5.7M

Annonsene har i snitt ligget ute i
48
dager

Leiligheter solgt i 1336 SANDVIKA siste 3 mnd

13
leiligheter solgt

6.3M
6 267 000 Prisantydning i snitt
6 238 000 Salgspris i snitt
6.2M

Solgt i snitt i løpet av
33
dager

for 0.4% under prisantydning

Analyse m²-priser

87 109 BÆRUM kommune i snitt siste 3 mnd
85 106 Haugjordet 16 Totalpris 4 000 000

70 061 Grunnkrets i snitt siste 3 mnd

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Haugjordet 16, 1336 SANDVIKA

BÆRUM kommune

gnr. 46, bnr. 168, snr. 157

Sum areal alle bygg: BRA: 53 m² BRA-i: 47 m²



Befaringsdato: 09.04.2026 **Rapportdato:** 21.04.2026 **Oppdragsnr.:** 15383-2532 **Eiendomsverdi ref nr:** VT2892

Autorisert foretak: Takst G 15 Tømrermester Thorvald C. Wahl **Sertifisert Takstingeniør:** Thorvald C. Wahl

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Takst G 15 tømrermester Thorvald C. Wahl

Rapportansvarlig



Thorvald C. Wahl

Uavhengig Takstingeniør

wahl@g15.no

901 77 776

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

$$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1991

UTVENDIG Gå til side

Bygningen er oppført i henhold til normal byggeskikk på oppføringstidspunktet.
Støpt betongsåle- betong grunnmur.
Betong etasjeskiller.
Yttervegger med bærende konstruksjoner i betong og stål.,
Utvendige fasader av betong og innspent bindingsverk kledd med panel.
Flat takkonstruksjon, trolig papp tekket, ikke besiktiget av takstmann.

Da dette er et boligselskap med flere enheter gjøres det ikke undersøkelser av utvendige
bygningsdeler som yttertak (inkludert loft), yttervegger, grunn og fundamenter m.m. Boligselskapet er ansvarlig for felles og utvendig vedlikehold.

Leiligheten har malte trevinduer med 2 og 3-lags glass fra 2023.
Lyd og brann klassifisert entredør.

Balkong ut fra stue- 11 kvm.
Bod i enden- 2 kvm.
Rekkverkshøyde- 1 meter.

INNVENDIG Gå til side

Gulvflater: eik 1 stav parkettgulv i alle rom.
Veggflater: malt glassfiberstrie.
Innvendig himling: malte flater/malte elementer.
Takhøyde i stue- 2,39 meter.
Downlights i entre/gang og i kasse rundt kjøkken og stue himling.

Etasjeskiller er av betongdekke.
Det presiseres at etasjeskillere er ikke vurdert da dette ikke er et krav i henhold til forskriften "trygg Bolighandel".

Innvendig har leiligheten profilerte formpressede innerdører.

Leiligheten har elektrisk oppvarming.
Varmekabler på bad.

VÅTROM Gå til side

Bad:
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Baderom fra 2003.
Det er flislagte veggflater og malt innvendig himling.
Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Fall målt med laser fra innside terskel til topp slukrist er 20 mm.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran produkt.
Baderom med wc, servant i diverse innredning, dusjhjørne samt opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt under kjøkkenbenk.

KJØKKEN Gå til side

Profilert kjøkkeninnredning, laminat benkeplate, Flexit ventilatorvifte, nedfelt kum.
Frittstående hvitevarer.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber fra byggeår.
Stoppekran under kjøkkenbenk.
Det er avløpsrør av plast av hva som lot seg inspisere.
Hovedsoil i gården er ikke besiktiget.
Leiligheten har naturlig ventilasjon.
Det er sentralanlegg for varmt vann.
Fordelingstavle med automatiske vippebrytere.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side

Det er ikke registrert åpenbare synlige alvorlige avvik som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

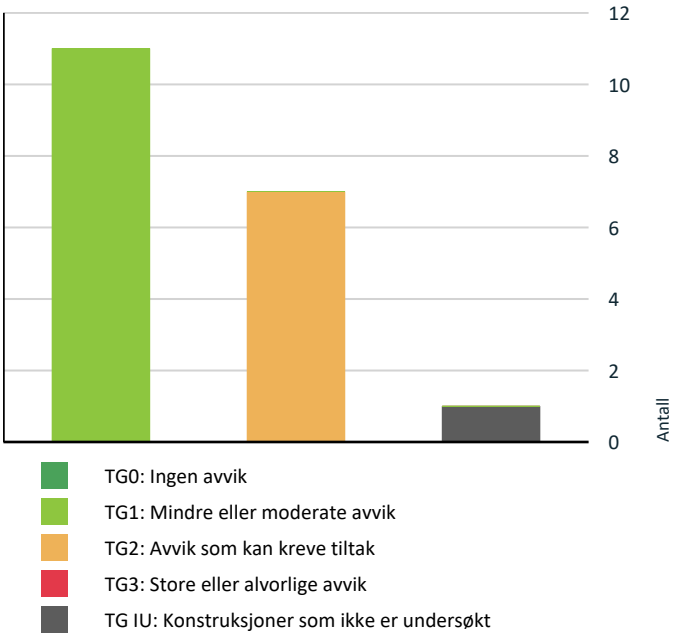
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Våtrom > 3 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > 3 etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Gå til side

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører Gå til side

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Våtrom > 3 etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtrom > 3 etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1991

Kommentar
Byggeår i følge Norges Eiendommer.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Leiligheten har malte trevinduer med 2 og 3-lags glass fra 2023.

TG 2 Dører

Beskrivelse

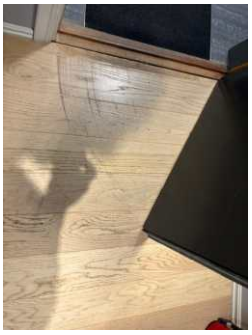
Lyd og brann klassifisert entredør.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Ytterdør subber i gulv.

Konsekvens/tiltak
• Dører må justeres.

Ytterdøren bør justeres slik at den ikke subber i gulvet, for å sikre funksjonalitet og forhindre unødig slitasje på både dør og gulv. Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til ytterligere skade på dørblad, terskel eller gulv, samt redusert brukervennlighet.



Dør subber i gulv.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong ut fra stue- 11 kvm.
Bod i enden- 2 kvm.
Rekkverkshøyde- 1 meter.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulvflater: eik 1 stav parkettgulv i alle rom.
Veggflater: malt glassfiberstrie.
Innvendig himling: malte flater/malte elementer.
Takhøyde i stue- 2,39 meter.
Downlights i entre/gang og i kasse rundt kjøkken og stue himling.

Tilstandsrapport

TG IU Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.
Det presiseres at etasjeskillere er ikke vurdert da dette ikke er et krav i henhold til forskriften "trygg Bolighandel".

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har leiligheten profilerte formpressede innerdører.

TG 1 Oppvarming

Beskrivelse

Leiligheten har elektrisk oppvarming.
Varmekabler på bad.

VÅTROM

3 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Baderom fra 2003.

Årstall: 2003 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

3 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det er flislagte veggflater og malt innvendig himling.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membransystemer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig, da mer enn halvparten av forventet brukstid for membransystemet er passert.
Dersom membranet ikke fungerer som forutsatt, kan det oppstå lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.
For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for utskifting er vanskelig å fastslå.

3 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Tilstandsrapport

Fall målt med laser fra innside terskel til topp slukrist er 20 mm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Det bør etableres tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp slukrist og gulv ved dørterskel for å redusere risikoen for vannlekkasje til tilstøtende rom ved eventuell oversvømmelse. Manglende høydeforskjell kan medføre økt fare for vannskader i omkringliggende konstruksjoner.



Fall til sluk målt med laser.

3 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran produkt.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det bør innhentes dokumentasjon på utført membranarbeid og slukløsning.
Overvåk tilstanden jevnlig, og vurder utskifting av både sluk og membran for å redusere risiko for lekkasjer og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.
Manglende dokumentasjon og alder på løsningene medfører usikkerhet om tilstand og økt risiko for skader.



PVC sluk.

3 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderom med wc, servant i diverse innredning, dusjhjørne samt opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på innredning.

Vannskadet/svelling registrert på innredning.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak anses som nødvendige, da skaden hovedsakelig er av kosmetisk art. Lokal utbedring kan utføres for å forbedre det estetiske inntrykket og forhindre eventuell videre forringelse av innredningen.

3 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

3 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt under kjøkkenbenk.



Fuktsøk fra tilstøtende rom- ingen utslag.

KJØKKEN

3 ETASJE > ÅPEN KJØKKENLØSNING

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Profilert kjøkkeninnredning, laminat benkeplate, Flexit ventilatorvifte, nedfelt kum.
Frittstående hvitevarer.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

3 ETASJE > ÅPEN KJØKKENLØSNING

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber fra byggeår.
Stoppekran under kjøkkenbenk.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det anbefales å vurdere utskiftning av vannledningene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og påfølgende skader på bygningens konstruksjoner.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast av hva som lot seg inspisere.
Hovedsoil i gården er ikke besiktiget.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Det anbefales å vurdere utskiftning av avløpsrør, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer eller andre skader på avløpssystemet, noe som kan medføre følgeskader på bygningen.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Fordelingstavle med automatiske vippebrytere.

Tilstandsrapport

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1991

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det anbefales alltid kontroll av det elektriske anlegget når eltilsynsrapport ikke foreligger fra de siste fem år.

    I følge DIBK (direktoratet for byggkvalitet) er det ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget. Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr, som kan utføre el-kontroll.

    Tilstandsgrad er ikke satt da takstmann kun foretar en visuell kontroll av det synlige anlegget. Det ble ikke observert eller opplyst om feil/skader på det elektriske anlegget i leiligheten på befaringsdagen.

Tilstandsrapport



Sikringskap plassert i entre.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er ikke registrert åpenbare synlige alvorlige avvik som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

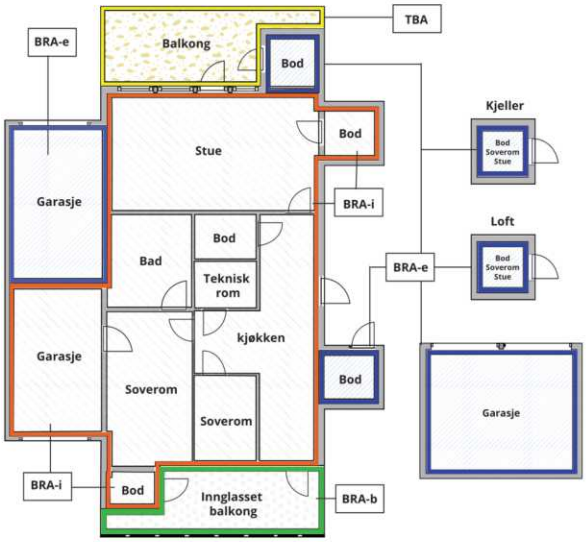
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3 etasje	47	2		49	11
Kjeller		4		4	
SUM	**47**	**6**			**11**
SUM BRA	**53**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3 etasje	Entré/gang, bad, stue, soverom, åpen kjøkkenløsning	Bod	
Kjeller		Bod (i bygget ved siden av)	

Kommentar

- BRA-e omfatter kjellerbod på ca. 4 m² i nabobygg og bod på balkong ca 2 m².

Arealet i boder er ihht. takstmannens måling. Hjemmel/bruksrett for bodareal er ikke kontrollert.

- TBA/åpent areal omfatter balkong på ca. 11 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Takst G 15 Tømrermester Thorvald C. Wahl
Heyerdahls vei 9C
0777 OSLO

Norsk takst

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.4.2026	Thorvald C. Wahl	Takstingeniør
	Utlevert nøkler	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	46	168		157	16100 m²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse
Haugjordet 16

Hjemmelshaver
Wroldsen Wrold Mahir Marcel

Eierandel
49 / 11537

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Hyggelig leilighet i veletablert boligområde på Kirkerud/Tanum.
Kort avstand til offentlig kommunikasjon.
Det finnes forretninger, post, skole og barnehage i området.

Tomten er pent opparbeidet.
Garasjeplass med EL bil lader i felles garasjeanlegg under bygget.

Boliggård fra 1991-normalt vedlikeholdt med normal bruksslitasje, bygningens alder tatt i betraktning.
Generelt normalt vedlikehold må påregnes.
Ingen synlige feil eller mangler ved bygningens bærende konstruksjoner.

Hyggelig leilighet med praktisk innvendig romløsning.
Leiligheten ligger i tredje etasje med lys fra en side.

Ved omsetning av boliger har både kjøper og selger selvstendig undersøkelses- og opplysningsplikt, jfr.
Avhendingsloven av 1993. Tilstandsrapport fritar ikke partene for disse pliktene. En tilstandsbeskrivelse har til hensikt å oppfordre bruker til å foreta en kritisk gjennomgang av de anmerkede punktene. Det presiseres at det i tilstandsanalysen er lagt til grunn at den er utført på brukt bolig.
I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, og om de defineres som P-rom eller som S-rom. Uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.
I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres både som P-Rom eller S-Rom selv om de er i strid med byggeforskriftene.

Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten. Hovedkonstruksjon og fellesarealer er beskrevet, men det er ikke foretatt fullstendig kontroll av hele bygget. Tilstandsgrader er derfor kun vurdert i selve leiligheten. Forøvrig henvises til rapportens enkelte punkter. (Tilstandsgrader på konstruksjoner til boligselskapets felles bygningsmasse er ikke satt.) Skader, feil og mangler er avhengig av forskrifter og byggeskikk som var gjeldene da bygget ble oppført. Normal slit og elde beskrives ikke. Forholdene er hensyntatt. Der svikt ikke er registrert er tilstandsgrad satt ut fra bygningsdelens alder, dvs. antatt gjenværende levetid. Det anbefales å lese årsberetning vedrørende utførte og fremtidige vedlikeholdsplaner for selskapet.

Adkomstvei

Offentlig vei.

Tilknytning vann

Offentlig- privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Offentlig- privat stikkledning.

Regulering

Ja, regulert området- det henvises til de gjeldene reguleringsbestemmelser og reguleringsplaner for området.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er ikke forevist takstmann, leiligheten har vært i utleie.	Ikke gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Opplysninger hentet fra Eiendomsverdi.Hjemmel, gnr, bnr, byggeår, tomtestørrelse, i følge Norsk Eiendomsinformasjon A/S med GAB-registret som datakilde.	Gjennomgått		Nei
Megler		Opplysninger gitt av megler.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

Tilstandsrapportens avgrensninger

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/VT2892

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Park

Oppdragsnr.
6260074

Selger 1 navn
Advokat Cecilie Lyng

Gateadresse
Haugjordet 16

Poststed	Postnr
SANDVIKA	1336

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Wrold Mahir Marcel Wroldsen

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 6260074

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved 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).

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 6260074

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Cecilie Lyng	2a88027506ebb9d5c5d3bb30315dfb90ab4a9733	17.02.2026 16:47:13 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 6260074

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer

enova

Energiattest



Adresse **Haugjordet 16, 1336 SANDVIKA**	
Dato for energimerking **27.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-287260**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **6708005**
Gårdsnummer **46**	Bruksnummer **168**
Seksjonsnummer **157**	Bruksenhetsnummer **H0205**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1991**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **47,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **47,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **171,38 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **170,25 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **8 002 kWh**



Haugjordet 16, 1336 SANDVIKA

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Haugjordet 16, 1336 SANDVIKA

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika
Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 17.02.2026

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

Gnr	46	**Bnr**	168	**Fnr**	0	**Snr**	157
Adresse	Haugjordet 16 , 1336 SANDVIKA						

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

ArkivsakId	**Sakstittel**	**Dokumenter**					
1989/455	Blokk	☑	Ferdigattest	☑	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen

Denne rapporten er basert på automatiske uttrekk fra kommunens arkiver. Se relevante merknader under.

Merknad 1 - Manglende attester

Se kommunens nettsider for informasjon.

https://www.baerum.kommune.no/tjenester/plan-bygg-og-geodata/byggesak/hva-skal-du-bygge-rive-eller-endre/ferdigattest/

Merknad 2 - Seksjoner og andeler

1. For seksjoner og andeler vises kun informasjon om bygningen de tilhører.
2. For full oversikt over alle saker tilknyttet grunneiendommen, bruk kommunens innsynsløsninger.

Merknad 3 - Spesielle tilfeller

1. Spesielle saker kan være unntatt offentlighet og ikke vises i rapporten. For nærmere undersøkelser og søknad om innsyn, bruk kommunens innsynsløsninger.
2. Ved tilfeller som gjelder viktig infrastruktur eller skjermede personer, kontakt kommunen direkte.

BÆRUM KOMMUNE
KOMMUNALAVDELINGEN FOR
TEKNISKE TJENESTER

Sandviksveien 176, 1300 Sandvika
Pb. 124, 1301 Sandvika
Telefon: (02) 47 40 50/47 40 67

01020890088KO063724

FA

BYGGHOLT A/S,
BÆRUMSVEIEN 473

1351 RUD

SKREE, JOHN TARJEI
BYGGHOLT A.S.
BÆRUMSVEIEN 473
1351 RUD

FERDIGATTEST

Jnr. 89- 455

Adresse: VEI C NR.16 OG 18 HB1

Gnr: 46 Bnr: 1 Tomt nr:

Ferdigbesiktigelse avholdt: 24. september 1991

Arbeidets art: BLOKK 16 OG 18

Byggherre: BYGGHOLT A/S,

Anmelder: BYGGHOLT A/S,

Ansvarshavende: SKREE, JOHN TARJEI

Ansvarshavende:

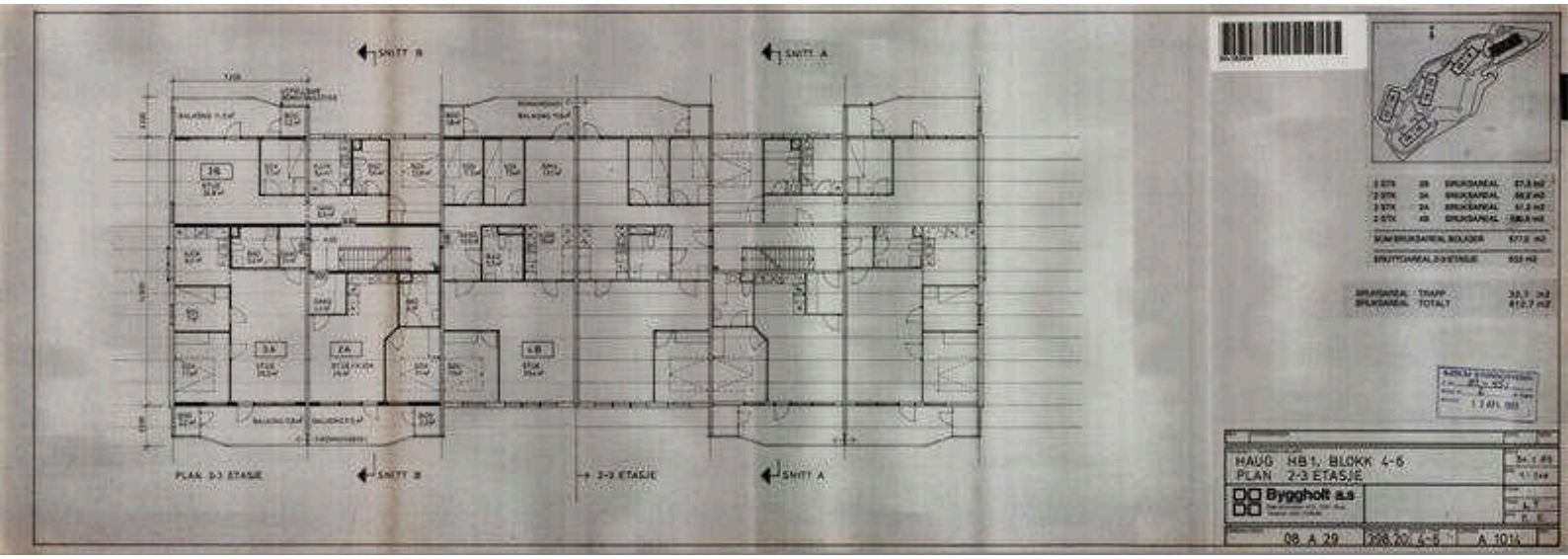
Ved den avsluttende besiktigelse ble det ikke funnet noe som strider mot vilkårende for tillatelsen etter de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Sandvika, 26/9-1991
For bygnings- og reguleringssjefen

Gunnar Martinsen

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

POST ADRESSERES TIL ETATEN IKKE TIL ENKELTPERSONER
HVIS DE VIL SNAKKE MED NOEN – SPØR ETTER SAKSBEHANDLER



HAUG HB1, BLOKK 4-6
PLAN 2-3 ETASJE

Byggholt a.s

08 A 29 | 308.02/ 4-6 | A 101

Park Eiendomsmegling AS
Sorgenfrigata 11
0367 OSLO

Att.: Emilie Eckmann

Deres ref.: 6260074
Vår ref.: 082-1-157 Cecilie Pettersen

Stabekk, 17.02.2026

Seksjon 157 i Lindeleiken Boligsameie

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

Boligselskap:	Lindeleiken Boligsameie
Org.nr.:	871259682
Seksjonsnr. / leilighetsnr.:	157
Forsikringsselskap:	If Skadeforsikring
Polisenr.:	SP2696413.4.1
Eier:	Wroldsen, Wrold Mahir Marcel
Adresse:	Haugjordet 16, 1336 SANDVIKA

Ligningsmessig fordeling:

Andel fellesgjeld pr 31.12.2025	81 281
Andel formue pr 31.12.2025	14 511

Felleskostnader pr måned:

FELLESKOSTNADER LIKEDELT	2 087,00
FELLESKOSTNADER BRØK	1 578,00
ALTIBOX/VIKEN	227,00
Totale felleskostnader pr. mnd:	3 892,00

Vennligst sjekk evt. restanse ved oppgjør. Eventuelt forfalte, ikke betalte krav på eierseksjonen pr. dags dato: 7 478,00

Langsiktig gjeld:
Sameiet har tre lån i Handelsbanken. Se vedlagte nedbetalingsplaner.

Kontaktinformasjon
Styreleder: Charlotte Bergersen,
https://lindeleiken.lettstyrt.no/contact _board

Megleropplysninger fra styret
https://lindeleiken.lettstyrt.no/info_pages/7158

Andre opplysninger
Overtagelse kan ikke finne sted uten at alle nødvendige opplysninger er gitt av megler og dette bør skje så tidlig som mulig og senest 3 dager før overtagelse. Vi ber om at det også straks sendes kopi av kontaktinfo til ny eier til lindeleiken@mail.lettstyrt.no

Viktig informasjon til megler:
PHM Forvaltning AS er kun forretningsfører for dette boligselskapet. For øvrige opplysninger vedrørende boligselskapet viser vi til selgers opplysningsplikt. Eventuelt utover dette må boligselskapets styre kontaktes. Opplysninger gitt i dette brev og i boligopplysningsrapport er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall og den informasjon som fremkommer av disse boligopplysningene. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte tall eller informasjon i boligopplysningene og det som fremgår av andre dokumenter eller informasjon selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter/opplysninger det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Boligopplysningsrapporten inneholder ikke detaljer om hva som dekkes av felleskostnadene. Dette fremkommer av regnskapet, noe megler og selger bes merke seg.

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

Det er viktig å oppgi e-postadresser til alle nye eiere.
Vi må ha dette for utsending av ligningsoppgaver og for tilgang til boligselskapets portalløsning.

Eierskiftemelding må sendes til forvaltning@phm.no

NB! Ny eier får tilsendt fakturaer for felleskostnader fra og med påfølgende måned etter overtagelse, og skal ikke bruke selgers fakturaer/KID-nummer.

Omkostninger:
Vårt eierskiftegebyr er p.t. kr. 6.725,- inkl. mva., og ettersendes når melding om salg er mottatt. Pr. 01.01.2027 vil det bli foretatt en regulering av eierskiftegebyr og reguleringen vil være gjeldende for alle pågående eierskifter.

Med hilsen
PHM Forvaltning AS

Protokoll

Årsmøte 2025

Lindeleiken

Tidsrom	03. april 18:00 - 20:00
Invitasjon sendt	26. mar. 15:30
Møteform	Fysisk
Møteleder	Sjur Mollestad
Referent	Sjur Mollestad
Protokollvitner	Tove Dammen Jan Erik Svang

Lettstyrt

1. Konstituering

1.1. Godkjenning av innkalling

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Godkjent med 100% flertall

1.2. Godkjenning av dagsorden

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Dagsorden ble godkjent av alle de oppmøtte

1.3. Møteleder

Sjur Mollestad

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Styret foreslo Mollestad til å lede møtet på vegne av forretningsfører. Dette ble vedtatt med full oppslutning

1.4. Referent

Sjur Mollestad

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Mollestad foreslo seg selv som referent. Dette ble godkjent av de oppmøtte

1.5. Protokollvitner

Tove Dammen, Jan Erik Svang

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Protokollvitnene ble godkjent

1.6. Tellekorps, antall deltagere med stemmerett og antall fullmakter

Flertallskrav
Orienteringssak

Kommentar
27 eiere tilstede, ingen fullmakter.

2. Årsrapport/Årsberetning

Beskrivelse
Utover ordinær drift har styret jobbet spesielt med:
- innkjøringsår med ny forvalter og ny styreportal og ny kommunikasjonsplattform
- forhandlet bedre rente på lån
- reforhandlet strømavtale
- signert ny 3 årsavtale med Viken fiber på fiberleveranse
- byttet forsikringsselskap for lavere pris og mer riktige vilkår
- ventilasjonsrens gjennomført i alle seksjoner
- renovering av lekeplassen med ny huske
- ny belysning på rampe ved H16
- etablert infrastruktur for 2 nye uteladere
- stort fokus på HMS gjennom innføring av nytt HMS-system for systematisk oppfølging og som vanlig årlig brannvernkontroll med oppfølginger på mangler

Det er avholdt 10 styremøter og 2 fellesinnsatser

Flertallskrav
Orienteringssak

Kommentar
Styrets årsberetning ble godkjent

3. Regnskap

Beskrivelse
Årsregnskapet følger vedlagt og anbefales godkjent. Budsjettet tas til orientering
Revisjonberetning fremlegges på årsmøtet og ettersendes med protokoll.

Vedlegg
Årsoppgjørspakke 2024 signert.pdf

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Forslag 3
Blank

Vedtak
Årsregnskapet ble godkjent, budsjett ble tatt til orientering

4. Honorar til styret

Beskrivelse
Styret foreslår styrehonorar for siste styreperiode på kr 400.000 eks arbeidsgiveravgift.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Forslag 3
Blank

Vedtak
Ved en feil ble det skrevet kr 400.000 eks mva i forslaget som fulgte innkallingen.
Styret foreslo et honorar for sist styreperiode på kr 361.000 + arbeidsgiveravgift.

Honoraret på kr 361.000 + arbeidsgiveravgift ble vedtatt.

5. Saker fra styret

5.1. Endring av tekst i Vedtekter

Beskrivelse
Forslag om endring av tekst i Vedtekter - Antall gjesteparkeringsplasser ute er 45 (tidligere 46) - Se vedlegg for beskrivelse av saken.

Vedlegg
Årsmøte 2025 Lindeleiken boligsameie_Sak 5.1_Endring tekst i Vedtekter.docx

Flertallskrav
2/3 dels flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

Vedtak
Godkjent ved 100% flertall

5.2. Endring av tekst i Vedtekter

Beskrivelse
Forslag om endring av tekst i Vedtekter - Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter også at seksjonseier gir tilgang til å kontrollere at vedlikeholdsplikten som gjelder brannvern oppfylles- Se vedlegg for beskrivelse av saken.

Vedlegg
Årsmøte 2025 Lindeleiken boligsameie_Sak 5.3_Endring tekst i Vedtekter.docx

Flertallskrav
2/3 dels flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

Vedtak
Godkjent ved 100% flertall

5.3. Endring av tekst i Ordensregler

Beskrivelse
Forslag om endring av tekst i Ordensregler - Presisering vedrørende oppbevaring av brannfarlig materiale i kjellerboder- Se vedlegg for beskrivelse av saken.

Vedlegg
Årsmøte 2025 Lindeleiken boligsameie_Sak 5.3_Endring tekst i Ordensregler.docx

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

Vedtak
Godkjent ved 100% flertall

5.4. Endring av tekst i Ordensregler

Beskrivelse
Forslag om endring av tekst i Ordensregler - Boder som står ulåste over tid og styrets mulighet til å låse disse av sikkerhetsmessige årsaker - Se vedlegg for beskrivelse av saken.

Vedlegg
Årsmøte 2025 Lindeleiken boligsameie_Sak 5.4_Endring tekst i Ordensregler.docx

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

Vedtak
Godkjent ved 100% flertall

5.5. Endring av tekst i Ordensregler

Beskrivelse
Forslag om endring av tekst i Ordensregler - Presiserer at poser beregnet til matavfall ikke skal brukes til annet avfall - Se vedlegg for beskrivelse av saken.

Vedlegg
Årsmøte 2025 Lindeleiken boligsameie_Sak 5.5_Endring tekst i Ordensregler.docx

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

Vedtak
Godkjent ved 100% flertall

5.6. Endring av tekst i Ordensregler

Beskrivelse
Forslag om endring av tekst i Ordensregler - Presiserer at balkongene er definert som fellesareale og at det ikke skal monteres/henges noe fra balkongenes tak - Se vedlegg for beskrivelse av saken.

Vedlegg
Årsmøte 2025 Lindeleiken boligsameie_Sak 5.6_Endring tekst i Ordensregler.docx

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

Vedtak
Godkjent ved 100% flertall

5.7. Endring av tekst i Ordensregler

Beskrivelse
Forslag om endring av tekst i Ordensregler - Gir styret mulighet til å bestille skilter for beboere som ikke følger opp regler om skilting ringetablå, postkasser og dører, for seksjonseier eller leietakers regning - Se vedlegg for beskrivelse av saken.

Vedlegg
Årsmøte 2025 Lindeleiken boligsameie_Sak 5.7_Endring tekst i Ordensregler.docx

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

Vedtak
Godkjent ved 100% flertall

5.8. Endring av tekst i Ordensregler

Beskrivelse
Forslag om endring av tekst i Ordensregler - Spesifiserer at styret kan pålegge fjerning av markiser som over tid ikke vedlikeholdes, eller som har feil fargekode - Se vedlegg for beskrivelse av saken.

Vedlegg
Årsmøte 2025 Lindeleiken boligsameie_Sak 5.8_Endring tekst i Ordensregler.docx

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

Vedtak
Godkjent ved 100% flertall

5.9. Endring av tekst i Ordensregler

Beskrivelse
Forslag om endring av tekst i Ordensregler - Inkluderer mulighetene for en dekkreol/dekkstativ av metall til lagring av dekk på garasjeplass - Se vedlegg for beskrivelse av saken.

Vedlegg
Årsmøte 2025 Lindeleiken boligsameie_Sak 5.9_Endring tekst i Ordensregler.docx
Tekst nettsider dekkreoler og dekkstativ.docx

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

Vedtak
Godkjent ved 100% flertall

5.10. Endring av tekst i Ordensregler

Beskrivelse
Forslag om endring av tekst i Ordensregler - Spesifiserer styrets varslingsmuligheter i saker som omhandler husdyr - Se vedlegg for beskrivelse av saken.

Vedlegg
Årsmøte 2025 Lindeleiken boligsameie_Sak 5.10_Endring tekst i Ordensregler.docx

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

Vedtak
Godkjent ved 100% flertall

6. Valg

Styreleder

Charlotte Bergersen (Ikke på valg)

Vedtak
Styreleder var ikke på valg

Styremedlem (2 til valg)

Eva Sjømoen (Ikke på valg)
Gisle Solstad (Ikke på valg)
Adam Duraj (For 2 år)
Noura Elmi Houssein (For 2 år)

Vedtak
Kandidatene ble valgt ved akklamasjon

Varamedlem

Zlatko Orucevic (For 1 år)

Vedtak
Kandidaten ble valgt ved akklamasjon

Signaturer

Sjur Mollestad /sign	04.04.2025 09:51
Tove Dammen /sign	04.04.2025 12:06
Jan Erik Svang /sign	04.04.2025 10:32

Lindeleiken Boligsameie
c/o Sefbo Forvaltning AS
Gamle Drammensvei 40
1369 Stabekk

Nedbetalingsplan LÅN BOLIGSELSKAPER ANNUITET, kontonr: 9493.70.43974

Dato: 28.10.2025

Opprinnelige lånebeløp:	3 818 199			**Lånebeløp:**	2 077 140	**Låneform:**	Annuitet
Rentesats:	6,750%	**Effektiv rente:**	7,070%	**Renteberegning:**	Etterskudd	**Kapitalisering:**	Ved forfall
Utbetalingsdato:	24.02.2021	**Løpetid:**	4 år 4 mnd	**Innfrielses dato:**	28.01.2030	**Første forfall:**	28.10.2025
Terminlengde:	1 mnd	**Terminbeløp:**	46 195	**Terminomk.:**	90		

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

Dato	Beskrivelse	Innbetaling	Renter	Omkostn.	Avdrag	Saldo
	Totalsum	**2 406 356**	**324 536**	**4 680**	**2 077 140**	
28.10.2025	Innbetaling	46 281	11 865	90	34 326	2 042 814
28.11.2025	Innbetaling	46 285	11 711	90	34 484	2 008 330
28.12.2025	Innbetaling	46 285	11 142	90	35 053	1 973 277
31.12.2025	**Årssum**	**138 851**	**34 718**	**270**	**103 863**	**1 973 277**
28.01.2026	Innbetaling	46 285	11 313	90	34 882	1 938 395
28.02.2026	Innbetaling	46 285	11 113	90	35 082	1 903 313
28.03.2026	Innbetaling	46 285	9 855	90	36 340	1 866 973
28.04.2026	Innbetaling	46 285	10 703	90	35 492	1 831 481
28.05.2026	Innbetaling	46 285	10 161	90	36 034	1 795 447
28.06.2026	Innbetaling	46 285	10 293	90	35 902	1 759 545
28.07.2026	Innbetaling	46 285	9 762	90	36 433	1 723 112
28.08.2026	Innbetaling	46 285	9 878	90	36 317	1 686 795
28.09.2026	Innbetaling	46 285	9 671	90	36 524	1 650 271
28.10.2026	Innbetaling	46 285	9 155	90	37 040	1 613 231
28.11.2026	Innbetaling	46 285	9 249	90	36 946	1 576 285
28.12.2026	Innbetaling	46 285	8 745	90	37 450	1 538 835
31.12.2026	**Årssum**	**555 420**	**119 898**	**1 080**	**434 442**	**1 538 835**
28.01.2027	Innbetaling	46 285	8 822	90	37 373	1 501 462
28.02.2027	Innbetaling	46 285	8 607	90	37 588	1 463 874
28.03.2027	Innbetaling	46 285	7 581	90	38 614	1 425 260
28.04.2027	Innbetaling	46 285	8 170	90	38 025	1 387 235
28.05.2027	Innbetaling	46 285	7 697	90	38 498	1 348 737

28.06.2027	Innbetaling	46 285	7 732	90	38 463	1 310 274
28.07.2027	Innbetaling	46 285	7 269	90	38 926	1 271 348
28.08.2027	Innbetaling	46 285	7 289	90	38 906	1 232 442
28.09.2027	Innbetaling	46 285	7 065	90	39 130	1 193 312
28.10.2027	Innbetaling	46 285	6 621	90	39 574	1 153 738
28.11.2027	Innbetaling	46 285	6 614	90	39 581	1 114 157
28.12.2027	Innbetaling	46 285	6 181	90	40 014	1 074 143
31.12.2027	**Årssum**	**555 420**	**89 648**	**1 080**	**464 692**	**1 074 143**
31.12.2028	**Årssum**	**555 420**	**57 326**	**1 080**	**497 014**	**577 129**
31.12.2029	**Årssum**	**555 420**	**22 685**	**1 080**	**531 655**	**45 474**
31.12.2030	**Årssum**	**45 825**	**261**	**90**	**45 474**	**0**
28.01.2030	**Totalsum**	**2 406 356**	**324 536**	**4 680**	**2 077 140**	**0**

Lindeleiken Boligsameie
c/o Sefbo Forvaltning AS
Gamle Drammensvei 40
1369 Stabekk

Nedbetalingsplan LÅN BOLIGSELSKAPER ANNUITET, kontonr: 9493.70.52256

Dato: 28.10.2025

Opprinnelige lånebeløp:	14 000 000			**Lånebeløp:**	12 738 213	**Låneform:**	Annuitet
Rentesats:	6,750%	**Effektiv rente:**	6,930%	**Renteberegning:**	Etterskudd	**Kapitalisering:**	Ved forfall
Utbetalingsdato:	27.06.2022	**Løpetid:**	16 år 9 mnd	**Innfrielses dato:**	28.06.2042	**Første forfall:**	28.12.2025
Terminlengde:	3 mnd	**Terminbeløp:**	318 929	**Terminomk.:**	90		

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

Dato	Beskrivelse	Innbetaling	Renter	Omkostn.	Avdrag	Saldo
	Totalsum	**21 370 276**	**8 626 033**	**6 030**	**12 738 213**	
28.12.2025	Innbetaling	319 019	216 463	90	102 466	12 635 747
31.12.2025	**Årssum**	**319 019**	**216 463**	**90**	**102 466**	**12 635 747**
28.03.2026	Innbetaling	319 019	210 307	90	108 622	12 527 125
28.06.2026	Innbetaling	319 019	213 133	90	105 796	12 421 329
28.09.2026	Innbetaling	319 019	211 333	90	107 596	12 313 733
28.12.2026	Innbetaling	319 019	207 224	90	111 705	12 202 028
31.12.2026	**Årssum**	**1 276 076**	**841 997**	**360**	**433 719**	**12 202 028**
28.03.2027	Innbetaling	319 019	203 089	90	115 840	12 086 188
28.06.2027	Innbetaling	319 019	205 631	90	113 298	11 972 890
28.09.2027	Innbetaling	319 019	203 703	90	115 226	11 857 664
28.12.2027	Innbetaling	319 019	199 550	90	119 379	11 738 285
31.12.2027	**Årssum**	**1 276 076**	**811 973**	**360**	**463 743**	**11 738 285**
31.12.2028	**Årssum**	**1 276 076**	**779 984**	**360**	**495 732**	**11 242 553**
31.12.2029	**Årssum**	**1 276 076**	**745 526**	**360**	**530 190**	**10 712 363**
31.12.2030	**Årssum**	**1 276 076**	**708 846**	**360**	**566 870**	**10 145 493**
31.12.2031	**Årssum**	**1 276 076**	**669 603**	**360**	**606 113**	**9 539 380**
31.12.2032	**Årssum**	**1 276 076**	**627 754**	**360**	**647 962**	**8 891 418**
31.12.2033	**Årssum**	**1 276 076**	**582 767**	**360**	**692 949**	**8 198 469**
31.12.2034	**Årssum**	**1 276 076**	**534 814**	**360**	**740 902**	**7 457 567**
31.12.2035	**Årssum**	**1 276 076**	**483 524**	**360**	**792 192**	**6 665 375**
31.12.2036	**Årssum**	**1 276 076**	**428 786**	**360**	**846 930**	**5 818 445**
31.12.2037	**Årssum**	**1 276 076**	**370 038**	**360**	**905 678**	**4 912 767**
31.12.2038	**Årssum**	**1 276 076**	**307 353**	**360**	**968 363**	**3 944 404**
31.12.2039	**Årssum**	**1 276 076**	**240 315**	**360**	**1 035 401**	**2 909 003**

31.12.2040	**Årssum**	**1 276 076**	**168 732**	**360**	**1 106 984**	**1 802 019**
31.12.2041	**Årssum**	**1 276 076**	**91 999**	**360**	**1 183 717**	**618 302**
31.12.2042	**Årssum**	**634 041**	**15 559**	**180**	**618 302**	**0**
28.06.2042	**Totalsum**	**21 370 276**	**8 626 033**	**6 030**	**12 738 213**	**0**

Lindeleiken Boligsameie
c/o Sefbo Forvaltning AS
Gamle Drammensvei 40
1369 Stabekk

Nedbetalingsplan NÆRINGSLÅN ANNUITET, kontonr: 9493.70.57932

Dato: 28.10.2025

Opprinnelige lånebeløp:	4 300 000			**Lånebeløp:**	4 211 221	**Låneform:**	Annuitet
Rentesats:	6,750%	**Effektiv rente:**	6,940%	**Renteberegning:**	Etterskudd	**Kapitalisering:**	Ved forfall
Utbetalingsdato:	28.08.2023	**Løpetid:**	27 år 11 mnd	**Innfrielses dato:**	01.09.2053	**Første forfall:**	01.12.2025
Terminlengde:	3 mnd	**Terminbeløp:**	83 978	**Terminomk.:**	90		

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

Dato	Beskrivelse	Innbetaling	Renter	Omkostn.	Avdrag	Saldo
	Totalsum	**9 412 683**	**5 191 382**	**10 080**	**4 211 221**	
01.12.2025	Innbetaling	84 068	72 341	90	11 637	4 199 584
31.12.2025	**Årssum**	**84 068**	**72 341**	**90**	**11 637**	**4 199 584**
01.03.2026	Innbetaling	84 068	69 897	90	14 081	4 185 503
01.06.2026	Innbetaling	84 068	71 211	90	12 767	4 172 736
01.09.2026	Innbetaling	84 068	70 993	90	12 985	4 159 751
01.12.2026	Innbetaling	84 068	70 004	90	13 974	4 145 777
31.12.2026	**Årssum**	**336 272**	**282 105**	**360**	**53 807**	**4 145 777**
01.03.2027	Innbetaling	84 068	69 001	90	14 977	4 130 800
01.06.2027	Innbetaling	84 068	70 281	90	13 697	4 117 103
01.09.2027	Innbetaling	84 068	70 047	90	13 931	4 103 172
01.12.2027	Innbetaling	84 068	69 051	90	14 927	4 088 245
31.12.2027	**Årssum**	**336 272**	**278 380**	**360**	**57 532**	**4 088 245**
31.12.2028	**Årssum**	**336 272**	**274 489**	**360**	**61 423**	**4 026 822**
31.12.2029	**Årssum**	**336 272**	**270 079**	**360**	**65 833**	**3 960 989**
31.12.2030	**Årssum**	**336 272**	**265 588**	**360**	**70 324**	**3 890 665**
31.12.2031	**Årssum**	**336 272**	**260 719**	**360**	**75 193**	**3 815 472**
31.12.2032	**Årssum**	**336 272**	**255 601**	**360**	**80 311**	**3 735 161**
31.12.2033	**Årssum**	**336 272**	**249 893**	**360**	**86 019**	**3 649 142**
31.12.2034	**Årssum**	**336 272**	**243 999**	**360**	**91 913**	**3 557 229**
31.12.2035	**Årssum**	**336 272**	**237 636**	**360**	**98 276**	**3 458 953**
31.12.2036	**Årssum**	**336 272**	**230 914**	**360**	**104 998**	**3 353 955**
31.12.2037	**Årssum**	**336 272**	**223 509**	**360**	**112 403**	**3 241 552**
31.12.2038	**Årssum**	**336 272**	**215 783**	**360**	**120 129**	**3 121 423**
31.12.2039	**Årssum**	**336 272**	**207 466**	**360**	**128 446**	**2 992 977**

31.12.2040	Årssum	336 272	198 648	360	137 264	2 855 713
31.12.2041	Årssum	336 272	189 025	360	146 887	2 708 826
31.12.2042	Årssum	336 272	178 903	360	157 009	2 551 817
31.12.2043	Årssum	336 272	168 034	360	167 878	2 383 939
31.12.2044	Årssum	336 272	156 475	360	179 437	2 204 502
31.12.2045	Årssum	336 272	143 954	360	191 958	2 012 544
31.12.2046	Årssum	336 272	130 701	360	205 211	1 807 333
31.12.2047	Årssum	336 272	116 495	360	219 417	1 587 916
31.12.2048	Årssum	336 272	101 355	360	234 557	1 353 359
31.12.2049	Årssum	336 272	85 045	360	250 867	1 102 492
31.12.2050	Årssum	336 272	67 700	360	268 212	834 280
31.12.2051	Årssum	336 272	49 133	360	286 779	547 501
31.12.2052	Årssum	336 272	29 312	360	306 600	240 901
31.12.2053	Årssum	249 271	8 100	270	240 901	0
01.09.2053	Totalsum	9 412 683	5 191 382	10 080	4 211 221	0

Innkalling - årsmøte

Lindeleiken boligsameie
Tid: 3. april 2025 klokken 18:00
Sted: Emma Café



phm
Forvaltning

Innkalling til ordinært årsmøte 2024

Ordinært årsmøte i Lindeleiken avholdes 03.04.2025 kl. 18:00
Sted: Emma Café

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

A. Valg av møteleder
B. Opptak av navnefortegnelse
C. Valg av referent og minst to seksjonseiere til å underskrive protokollen
D. Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

2. ÅRSBERETNING

Følger vedlagt

3. ÅRSREGNSKAP

Følger vedlagt med revisjonsberetning.

4. GODTGJØRELSER

A. Styrehonorar

5. FORSLAG FRA STYRET

5.1 PARKERINGSPLASSER
5.2 BRANNVERN
5.3 BRANNSIKKERHET
5.4 BODER
5.5 MATAVFALL
5.6 MONTERING PÅ BALKONG
5.7 SKILT
5.8 MARKISER
5.9 LAGRING AV DEKK
5.10 VARSLING OM HUSDYR

6. VALG AV TILLITSVALGTE

A. Valg av styreleder
B. Valg av styremedlemmer
C. Valg av varamedlem

Oslo, 26.03.2025

Styret i Lindeleiken Boligsameie

INNSTILLING TIL SAKER

Sak 1: Konstituering

Innstilling til de respektive poster fremlegges på årsmøtet.

Sak 2: Årsberetning

Styrets årsberetning følger vedlagt og anbefales godkjent.
Utover ordinær drift har styret jobbet spesielt med:

- innkjøringsår med ny forvalter og ny styreportal og ny kommunikasjonsplattform
- forhandlet bedre rente på lån
- reforhandlet strømavtale
- signert ny 3 årsavtale med Viken fiber på fiberleveranse
- byttet forsikringsselskap for lavere pris og mer riktige vilkår
- ventilasjonsrens gjennomført i alle seksjoner
- renovering av lekeplassen med ny huske
- ny belysning på rampe ved H16
- etablert infrastruktur for 2 nye uteladere
- stort fokus på HMS gjennom innføring av nytt HMS-system for systematisk oppfølging og som vanlig årlig brannvernkontroll med oppfølginger på mangler

Det er avholdt 10 styremøter og 2 fellesinnsatser

Sak 3: Årsregnskap

Årsregnskapet følger vedlagt og anbefales godkjent. Budsjettet tas til orientering.

BankID Signing
Eva Sjømoen
2025-03-27
BankID Signing
Noura Elmi Houssein
2025-03-27
BankID Signing
Gisle Solstad
2025-03-27
BankID Signing
Charlotte Bergersen
2025-03-27
BankID Signing
Zlatko Orucevic
2025-03-27

Årsoppgjør 2024

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter

Resultatregnskap år 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Fellesinntekter		8 311 757	8 020 447	8 359 732	8 610 000
Inntekter kabel-TV/ bredbånd		571 956	318 264	975 000	552 000
Andre inntekter	1	380 085	303 225	131 052	131 052
Sum inntekter		**9 263 797**	**8 641 936**	**9 465 784**	**9 293 052**
Kostnader					
Lønn	2	479 645	537 844	520 796	483 488
Avskrivninger	3	66 184	19 137	19 100	0
Kommunale avgifter	4	1 873 490	1 678 244	1 893 000	1 920 000
Strøm og varme		955 828	1 258 092	1 200 000	1 000 000
TV og bredbånd		580 630	855 938	835 000	492 000
Andre driftskostnader	5	490 673	132 998	197 900	331 000
Vaktmester og renhold	6	894 551	865 619	890 000	847 000
Reparasjon og vedlikehold	7	533 815	12 126 645	1 156 000	826 000
Honorarer	8	226 845	240 458	226 000	223 000
Forsikring		486 265	416 892	480 520	480 000
Andre kostnader	9	80 446	45 839	31 800	21 800
Sum kostnader		**6 668 372**	**18 177 705**	**7 450 116**	**6 624 288**
Driftsresultat		**2 595 425**	**-9 535 769**	**2 015 668**	**2 668 764**
Finansinntekter/kostnader					
Finansinntekter		75 353	185 335	0	0
Finanskostnader		1 413 703	1 177 852	1 240 480	1 401 000
Sum finans	**10**	**-1 338 350**	**-992 517**	**-1 240 480**	**-1 401 000**
Resultat		**1 257 075**	**-10 528 286**	**775 188**	**1 267 764**

Balanse 2024

	Note	2024	2023
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Maskiner og utstyr		0	66 184
Sum anleggsmidler		**0**	**66 184**
Omløpsmidler			
Kundefordringer		154 287	48 884
Forskuddsbetalte kostnader		0	4 582
Sum fordringer	**11**	**154 287**	**53 467**
Sum Bankinnskudd, kontanter ol		**2 284 238**	**1 958 469**
Sum omløpsmidler		**2 438 525**	**2 011 935**
Sum eiendeler		**2 438 525**	**2 078 120**

Balanse 2024

	Note	2024	2023
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		-18 784 147	-18 784 147
Årets resultat		1 257 075	0
Sum egenkapital	**12**	**-17 527 071**	**-18 784 147**
Gjeld			
Gjeld kredittinstitusjoner		19 644 670	20 420 192
Sum langsiktig gjeld	**13**	**19 644 670**	**20 420 192**
Leverandørgjeld		65 084	264 715
Kortsiktig gjeld til det offentlige		2 891	1 800
Forskudd fra kunder		122 966	0
Skyldige lønnskostnader		12 757	12 757
Påløpte renter		0	39 031
Påløpte kostnader		0	123 771
Annen kortsiktig gjeld		117 228	0
Sum kortsiktig gjeld	**14**	**320 926**	**442 074**
Sum egenkapital og gjeld		**2 438 525**	**2 078 120**

STABEKK,
Lindeleiken Boligsameie

Charlotte Bergersen
Styrets leder

Eva Sjømoen
Styremedlem

Gisle Solstad
Styremedlem

Zlatko Orucevic
Styremedlem

Noura Elmi Houissein
Styremedlem

Noter til årsregnskapet

Generelle prinsipper

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

Inntektene faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

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

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

Løpende vedlikehold resultatføres i det året vedlikeholdet finner sted.

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

Notene vil vise tall for fjoråret for sammenligning.
Lovpålagt note som viser hvordan fellesgjelden er fordelt samt om denne vil øke i hht gjeldende nedbetalingsplan, er tatt inn som en utvidelse av noten for langsiktig gjeld.
Eventuell innbetaling om boligselskapet har åpnet for individuell nedbetaling av fellesgjeld vil framgå i samme note.

Note 1 Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Innkrevet andel strøm Elbil	0	81 374	0	0
Strøm Elbil	57 452	131 374	104 552	104 552
Flyttegebyr	12 367	0	0	0
Lading Vipps	143 428	0	0	0
Skilt Vipps	5 930	0	0	0
Ekstra felleskostnader høst	110 991	0	0	0
Annen driftsrelatert inntekt	23 008	64 777	0	0
Antenneanlegg	26 908	25 700	26 500	26 500
Sum andre inntekter	**380 085**	**303 225**	**131 052**	**131 052**

Note 2 Lønnskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Lønn til ansatte	20 375	25 750	50 000	50 000
Feriepenger	0	3 090	6 000	6 000
Godtgjørelse til styre	400 000	430 000	400 000	361 000
Arbeidsgiveravgift	59 270	64 261	63 450	65 142
Arbeidsgiveravgift av påløpte	0	436	846	846
Gave til ansatte,	0	190	500	500
Annen personalkostnad	0	14 118	0	0
Sum lønnskostnader	**479 645**	**537 844**	**520 796**	**483 488**

Note 3 Avskrivninger

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Avskrivning på transportmidler	66 184	19 137	19 100	0
Sum avskrivninger	**66 184**	**19 137**	**19 100**	**0**

Note 4 Kommunale avgifter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renovasjon	0	694 994	713 000	0
Vann- og Avløpsavgift	0	983 250	1 180 000	0
Kommunale avgifter	1 873 490	0	0	1 920 000
Sum kommunale avgifter	**1 873 490**	**1 678 244**	**1 893 000**	**1 920 000**

Note 5 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Serviceavtale ladestasjon	0	0	0	70 000
Skadedyr sanering	15 576	5 644	4 200	12 000
Vedlikehold brannsikring	62 909	61 808	80 000	70 000
Alarm, kameraovervåkning	80 278	0	0	0
Dugnad	0	0	10 000	25 000
Container	40 314	48 738	51 200	45 000
Vintertjenester	95 322	0	0	63 000
Uteområde	174 648	0	0	25 000
Leie lokale	5 550	0	0	6 500
Verktøy	0	0	2 500	2 500
Håndverktøy	0	1 697	0	0
Inventar	0	4 134	2 000	0
Driftsmateriale	0	8 138	20 000	0
Telefon	2 319	2 348	3 000	2 000
Velferdskostnader	13 757	491	25 000	10 000
Sum andre kostnader	**490 673**	**132 998**	**197 900**	**331 000**

Note 6 Vaktmester og renhold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renhold	345 836	359 321	330 000	340 000
Vaktmester	548 715	506 297	560 000	507 000
Sum vaktmester og renhold	**894 551**	**865 619**	**890 000**	**847 000**

Note 7 Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold bygning	0	11 785 459	0	0
Vedlikehold VVS	18 904	34 288	40 000	40 000
Vedlikehold elektro	134 453	39 841	50 000	50 000
Kostnader dugnad	0	8 201	0	0
Vedlikehold ventilasjon	220 275	0	0	0
Vedlikehold uteområde	0	172 166	50 000	50 000
Vedlikehold parkeringsanlegg	0	0	26 000	26 000
Vedlikehold garasjeanlegg	0	86 690	100 000	110 000
Reparasjon og vedlikehold	122 064	0	890 000	500 000
Serv.avt. ladestasjon	11 279	0	0	50 000
Garasjeport/inngangsdører	18 453	0	0	0
Reparasjon og vedlikehold utstyr	8 387	0	0	0
Sum vedlikehold	**533 815**	**12 126 645**	**1 156 000**	**826 000**

Note 8 Honorarer

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjonshonorar	17 896	23 690	19 000	20 000
Forretningsførsel	187 500	209 816	200 000	196 000
Andre forvaltningstjn.	1 313	0	0	0
Honorar for økonomisk	2 498	0	0	0
Honorar for teknisk bistand	0	6 952	7 000	7 000
Honorar annet	17 638	0	0	0
Sum honorar	**226 845**	**240 458**	**226 000**	**223 000**

Note 9 Andre kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Kontorrekvisita	950	0	0	0
Datakostnader	7 315	5 418	5 000	5 000
Møter, kurs, oppdatering o.l.	0	578	800	800
Gave, ikke fradragsberettiget	5 272	0	0	0
Styremøter	1 488	2 226	6 000	6 000
Årsmøter	980	9 348	10 000	0
Øreavrunding	-57	-227	0	0
Bankgebyrer	20 416	7 910	10 000	10 000
Fakturagebyr	0	531	0	0
Annen kostnad	44 083	20 055	0	0
Sum andre kostnader	**80 446**	**45 839**	**31 800**	**21 800**

Note 10 Finans

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Annen renteinntekt	63 309	187 960	0	0
Renter og purregebyr kunder	12 044	0	0	0
Annen finansinntekt	0	-2 625	0	0
Sum finansinntekter	**75 353**	**185 335**	**0**	**0**
Rentekostnad (Handelsbanken)	-53 817	-8 218	1 240 480	0
DNB rentekostnad lån 28591	0	1 185 767	0	0
Morarente og purregebyr	0	3	0	0
Renter HB 9493.70.43974	189 584	0	0	160 000
Renter HB 9493.70.52256	967 705	0	0	935 000
Renter HB 9493.70.57932	310 231	0	0	306 000
Annen finanskostnad	0	300	0	0
Sum finanskostnader	**1 413 703**	**1 177 852**	**1 240 480**	**1 401 000**
Sum finans	**-1 338 350**	**-992 517**	**-1 240 480**	**-1 401 000**

Boligselskapets eiendom avskrives ikke. Eiendommen ble finansiert med obligasjonsinnskudd som står som gjeld i regnskapet.

Note 11 Fordringer
Fordringene er vurdert til pålydende. Fordringene består av:

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Kundefordringer	31 321	52 882
Forskudd kunder	122 966	0
Kunder interim	0	-3 998
Sum kundefordringer	**154 287**	**48 884**
Andre forskuddsbetalte	0	4 582
Sum andre fordringer	**0**	**4 582**
Sum fordringer	**154 287**	**53 467**

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

Note 12 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Egenkapital 01.01	-18 784 147	0
Årets resultat	1 257 075	-10 528 286
Egenkapital 31.12	**-17 527 071**	**-10 528 286**

Innbetalinger på IN-lån er ikke sikret med inntredelse rett i lånet (banken tilbyr ikke dette for eierseksjonssameier), og det følger derfor en risiko for seksjonseier som har innbetalt IN-lån ved at man fortsatt er solidarisk ansvarlig for hele lånet.

Note 13 Langsiktig gjeld

Handelsbanken		
Renter 31.12.24: 7,25%, løpetid 0 år		
Opprinnelig	4 288 030	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	43 784	
Lånesaldo 31.12		4 244 246
Handelsbanken		
Renter 31.12.24: 7,25%, løpetid 0 år		
Opprinnelig	2 747 933	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	372 364	
Lånesaldo 31.12		2 375 569
Handelsbanken		
Renter 31.12.24: 7,25%, løpetid 0 år		
Opprinnelig	13 384 229	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	359 374	
Lånesaldo 31.12		13 024 855
SUM LANGSIKTIG GJELD		**19 644 670**

Note 14 Note kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Leverandørgjeld	65 084	0
Leverandør interim	0	264 715
Skyldig arbeidsgiveravgift	1 093	2
Påløpt arbeidsgiveravgift på	1 799	1 799
Forskudd fra kunder	122 966	0
Skyldig feriepenger	12 757	12 757
Påløpt rente	0	39 031
Annen påløpt kostnad og	0	123 771
Annen kortsiktig gjeld	117 228	0
Sum annen kortsiktig gjeld	**320 926**	**442 074**

BDO AS
Bygdøy allé 2
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Lindeleiken Boligsameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Lindeleiken Boligsameie.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2024 • Resultatregnskap 2024 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnøkkel: K4JW7-3AEXP-T62XJ-J4VKW-SAZHE-W0U6S

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

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

BDO AS

Bente Hodne
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: K4JW7-3AEXP-T62XJ-J4VKW-SAZHE-W0U6S

PENNEO

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

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

Hodne, Bente
Statsautorisert revisor
Serienummer: no_bankid:9578-5995-4-175318
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-03-27 13:44:52 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: K4JW7-3AEXP-T62XJ-J4VKW-SAZHE-W0U6S

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Sak 4: Godtgjørelse

Styret foreslår styrehonorar for siste styreperiode på kr. 361.000 + arbeidsgiveravgift.

Det ble ved en feil skrevet 400.000kr her i utsendt innkalling.

Sak 5: Saker fra styret

5.1 Endring av tekst i vedtekter

Beskrivelse: Parkeringsplasser

4. Sameiets parkeringsplasser

(1) Alle seksjoner har bruksrett på nummerert parkingsplass på sameiets fellesområde, enten i garasjeanlegg eller ute. Bruksretten kan ikke selges til andre seksjoner. Bruksretten følger ved salg av seksjon. Bruksretten kan utleies til andre seksjoner. Leieperioden opphører når seksjon med bruksrett selges.

Sameiet har 46 gjesteplasser på utvendig parkering.

Styrets vurdering:
Ved etablering av flere ladeplasser ute og plassbehov for dette er det nå én mindre gjesteplass ute.

Forslag til vedtak:

Punkt 4 (1), siste setning endres til (se uthevet tekst): Sameiet har 45 gjesteplasser på utvending parkering.

Flertallskrav

2/3 dels flertall

5.2 Endring av tekst i vedtekter

Beskrivelse: Brannvern

Det kan med fordel tydeliggjøres at det er en plikt å sørge for at det gis tilgang til å gjennomføre årlig brannvernkontroll i seksjonene. Dette følger av at styret har det overordnede ansvaret for brannsikkerheten i et sameie, og av styrets lovpålagte ansvar for systematisk HMS-arbeid. Seksjonseier er ansvarlig for brannvernutstyret i seksjonen, men styrer i sameier er likevel pliktig til å ha et internkontrollsystem som også omfatter dette utstyret.

Forslag til vedtak:

Punkt 5, 5-1(2), bokstav c endres til: apparater, herunder brannvernsapparater som f.eks. brannslukningsapparat og røykvarslere. Vedlikeholdsplikten omfatter også at seksjonseier gir den styret bemyndiger til å gjennomføre årlig brannvernkontroll, tilgang til å kontrollere at vedlikeholdsplikten som gjelder brannvern oppfylles.

Flertallskrav

2/3 dels flertall

5.3 Endring av tekst i ordensregler

Beskrivelse: Brannsikkerhet

Det er en viktig presisering for brannsikkerheten i sameiet, og vi må forholde oss til lov og forskrift på dette området.

Forslag til vedtak:

Punkt 3, 3.1 bokstav e, setning 1 endres til: Det skal ikke oppbevares brannfarlig materiale i kjellerboder, f.eks. gassbeholdere, bensin og annet brannfarlig materiale.

Flertallskrav

Simpelt flertall

5.4 Endring av tekst i ordensregler

Beskrivelse: Boder

Boder skal holdes låst av sikkerhetsmessige årsaker – det gjelder både innbrudd og sikkerhet for barn.

Forslag til vedtak:

Legges til i punkt 3, 3.1. bokstav f: Boder som etter pålegg om låsing forblir ulåste vil bli låst av styret med ny hengelås for eiers regning og risiko. Nøkler fås utlevert ved å kontakte styret.

Flertallskrav

Simpelt flertall

5.5 Endring av tekst i ordensregler

Beskrivelse: Matavfall

Relativt mange bruker poser som er beregnet til matavfall til andre typer avfall

Forslag til vedtak:

Legges til punkt 3, 3.2: Poser beregnet til matfall skal kun brukes til matavfall.

Flertallskrav

Simpelt flertall

5.6 Endring av tekst i ordensregler

Beskrivelse: Montering på balkong

Flere forhold spiller inn her - Sikkerhet, ensartethet, skader på fellesarealer, at balkonger er en del av fellesarealet, tilpasset vedtektenes punkt 3, 3-1 (5) og (6), samt tilpasset ordensreglenes punkt 3.1 c, punkt 3.5, punkt 4.3 c

Forslag til vedtak:

Nytt avsnitt 3, 3.5: Det skal ikke monteres noe i balkongenes tak, det gjelder for eksempel hengende blomsterpotter, sitteanordninger, drømmefangere, elektriske installasjoner og alt annet. Eier må fjerne dette for egen regning, og utbedre skader i balkongtak.

Flertallskrav

Simpelt flertall

5.7 Endring av tekst i ordensregler

Beskrivelse: Skilt

Helhetlig inntrykk, samt praktisk og sikkerhet (synlig oversikt over hvem som bor i sameiet)

Forslag til vedtak:

Ny siste setning punkt 4, 4.3, bokstav a: Om seksjonseier eller leietaker ikke bestiller dør- og postkasseskilt i tråd med dette vil styret bestille skilt og montering for seksjonens regning.

Flertallskrav

Simpelt flertall

5.8 Endring av tekst i ordensregler

Beskrivelse: Markiser

Sikkerhet og helhetlig inntrykk. Markiser som over tid ikke vedlikeholdes utgjør en sikkerhetsrisiko, og blir hullete og stygge.

Forslag til vedtak:

Nytt avsnitt legges til punkt 4, 4.3 bokstav c: Ved manglende vedlikehold og vask av markisene, eller ved feil fargekoder, vil styret etter varsel kreve at markisene fjernes for seksjonens regning.

Flertallskrav

Simpelt flertall

5.9 Endring av tekst i ordensregler

Beskrivelse: Lagring av dekk

Et tilbud til de som ikke ønsker å ha dekk liggende direkte på bakke. Det er en forutsetning av man følger de begrensninger og spesifikasjoner som er opplyst om på sameiets nettsider – om man ikke gjør det vil styret kreve fjerning/fjerne for eiers regning og risiko.

Forslag til vedtak:

Setningen i punkt 5, 5.5, andre kulepunkt forlenges med: inkluderer mulighet for metallstativ for oppbevaring av 4 eller 8 dekk, i tråd med begrensninger og spesifikasjoner opplyst om på sameiets nettsider.

Flertallskrav

Simpelt flertall

5.10 Endring av tekst i ordensregler

Beskrivelse: Husdyr

Det er båndtvang i sameiet, og vi opplever relativt ofte at hundeiere både i og utenfor sameiet ikke overholder dette. De som har husdyr skal også ivareta dyrevelferd og sørge for at husdyrene ikke er til sjenanse for andre beboere. Vi ønsker å spesifisere hvem styret kan varsle til i saker som omhandler husdyr.

Forslag til vedtak:

Nytt siste avsnitt punkt 6, 6.1: Ved gjentatte brudd på disse reglene kan styret varsle til politiet og Mattilsynet, og kreve husdyret fjernet.

Flertallskrav

Simpelt flertall

Sak 7: Valg

A. Valg av styreleder
   Charlotte Bergersen (Ikke på valg)

B. Valg av styremedlemmer
   Kandidat: Adam Duraj (2 år)
   Kandidat: Noura Elmi Houssein (2 år)

Ikke på valg
   Eva Sjømoen (ikke på valg)
   Gisle Solstad (ikke på valg)

C. Valg av varamedlem
   Zlatko Orucevic (For 1 år)

phm Forvaltning

Fullmakt

Undertegnede _____

Skriv med tydelige bokstaver

Gis herved _____

Skriv med tydelige bokstaver

Fullmakt til å stemme på mine vegne på årsmøte den_____ i boligselskap_____

NB! Fullmakt kan kun gis skriftlig, og det er kun seksjonseier eller eiere (i fellesskap) som kan gi fullmakt.

DATO: _____ UNDERSKRIFT: _____

V E D T E K T E R

for

Lindeleiken boligsameie, org. nr. 871 259 682

Vedtektene er vedtatt på ordinært årsmøte 11.03.2019 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter av 31.03.1998 (sist endret 13.03.2017). Oppdatert på årsmøtene 21.april 2021 og 3. april 2025.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Lindeleiken boligsameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 11.05.1990.

1-2 Hva sameiet omfatter
(1) Sameiet består av 178 boligseksjoner på eiendommen gnr. 46, bnr. 168 i Bærum kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og ingen tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk
(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Det er selgers eller utleiers ansvar å underrette styret. Ved eierskifte eller skifte av leietaker betales et flyttegebyr som fastsettes årlig av styret. Gebyret påløper hver gang en husstand flytter ut av en seksjon. Det er seksjonseier som er ansvarlig for betale flyttegebyret. Dette gebyret har ikke betydning for den enkeltes ansvar for skadegjørende handlinger som medfører erstatningsansvar. Gebyret kan refunderes etter søknad til styret, etter at befaring av fellesarealer (oppgang, kjeller, avfallshus) samt bod og evt. parkeringsplass i garasje, er gjort av seksjonseier sammen med styret. Befaring skal gjennomføres senest 1 uke etter utflytting. Seksjonseier kontakter styret for å gjennomføre en slik befaring.

(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene
3-1 Rett til bruk
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.
Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel. Det er ikke tillatt å montere noen innretning på rekkverkets håndløper på verandaen.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

(8) Følgende seksjoner har midlertidig enerett til bruk av bestemte deler av sameiets fellesareal:

- Seksjoner på bakkenivå har tilgang til egen hageparsel.
- Hver seksjon har tilgang til parkeringsplass enten i garasjeanlegg eller på utvendig parkering. Oversikt over hvilke seksjoner som har tilgang til parkeringsplass i henholdsvis garasjeanlegg og på uteparkering går frem av vedlagt liste.
- Hver seksjon har tilgang til egen bod plassert enten i bodanlegg, i utvendig småhus nærmest egen seksjon eller inne i egen seksjon. Fordeling av boder går frem av vedlagt liste.

Endring i etablerte midlertidige eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Sameiets parkeringsplasser

(1) Alle seksjoner har bruksrett på nummerert parkingsplass på sameiets fellesområde, enten i garasjeanlegg eller ute. Bruksretten kan ikke selges til andre seksjoner. Bruksretten følger ved salg av seksjon. Bruksretten kan utleies til andre seksjoner. Leieperioden opphører når seksjon med bruksrett selges.

Sameiet har 45 gjesteplasser på utvendig parkering.

4-1 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) Sameiet klargjør infrastruktur for ladepunkter. Den enkelte seksjonseier dekker kostnaden fra fellespunkt til og med ladepunkt ved parkering som disponeres.

(2) All installering og tilkobling skal forhåndssøkes til styret og godkjennes før tilkobling kan foregå. Styret gir oversikt over godkjent installatør og type ladeutstyr som må benyttes.

(3) Vedlikehold, drift, strømforbruk og eventuelle abonnementer dekkes av den enkelte seksjonseier.

4-2 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Sameiet har 3 plasser reservert for personer med nedsatt funksjonsevne innenfor bommene. Det skal søkes styret om bruk av disse plassene. Plassene er forbeholdt personer med gyldig parkeringsbevis for personer med nedsatt funksjonsevne.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, badekar og vasker, innvendige vann- og avløpsledninger til og med forgreiningspunktet for avløp og stoppekran for vanninntak inn til seksjonen

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat og røykvarslere. Vedlikeholdsplikten omfatter også at seksjonseier gir den styret bemyndiger til å gjennomføre årlig brannvernkontroll, tilgang til å kontrollere at vedlikeholdsplikten som gjelder brannvern oppfylles.

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen, inkludert låssylinder og låskasse.

j) ventilasjon i seksjonen: Ventilatormotor, ventilatorhette og luftespalter.

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

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

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

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

(12) Seksjonseier er forpliktet til å melder fra til styret samt nødvendig nødetat eller håndverker ved vann, brann og andre hendelser som kan påvirke naboer og/eller bygningsmassen.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter følgende fordelingsnøkkel:

50 % fordeles likt på hver seksjon.
50 % fordeles etter seksjonenes sameiebrøk.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. I dag gjelder dette TV/Internettkostander.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge fordelingen i første ledd.

(3) Alle seksjonseiere plikter i tillegg til de ordinære fellesutgiftene å betale et beløp som fastsettes årlig av styret for vedlikehold av fellesarealene. Seksjonseiere som deltar eller er representert ved leietaker eller andre på fellesinnsats eller lignende vedlikeholdstiltak, kan fritas for denne betalingsplikten. Styret kan ikke gi betalingsfritak for seksjonseiere som ikke er registrert som møtende på fellesinnsats, uansett årsak.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer. Kun fysiske personer kan være leder eller medlem/varamedlem av styret.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.
(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.
(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

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

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår. Ingen kan møte med mer enn en fullmakt, bortsett fra for kommunalt eide seksjoner. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i

fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører
(1) Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

(2) Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

(3) En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Kommunikasjon

Sameiet kommuniserer fortrinnsvis elektronisk og oppfordrer seksjonseierne til å oppgi e-post adresse og mobilnummer.

12 Diverse opplysninger

12-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

12-2 Endringer i vedtektene

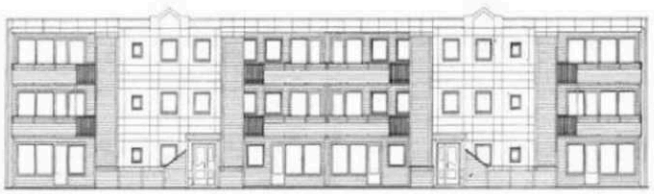
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

12-3 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

Seksjoner som har tilgang til plass i garasje				På uteparkering
1	47	99	155	8
2	48	103	157	21
3	50	104	158	40
4	51	105	159	44
5	52	106	160	46
6	53	107	161	49
7	54	108	162	61
9	55	109	163	63
10	56	110	164	65
11	57	111	165	70
12	58	112	166	82
13	59	113	168	84
14	60	114	169	86
15	62	116	170	87
16	64	118	171	88
17	66	119	173	98
18	67	120	174	100
19	68	121	175	101
20	69	122	177	102
22	71	123	178	115
23	72	124		117
24	73	125		132
25	74	126		134
26	75	127		143
27	76	128		145
28	77	129		146
29	78	130		147
30	79	131		150
31	80	133		151
32	81	135		152
33	83	136		156
34	85	137		163
35	89	138		165
36	90	139		167
37	91	140		
38	92	141		
39	93	142		
41	94	148		
42	95	149		
43	96	153		
45	97	154		

Følgende seksjoner har bod i bodanlegg:					Følgende seksjoner har tilgang til bod i utvendig småhus	Følgende seksjoner har tilgang til bod inne i egen seksjon
H4/6	H8/10	H12/14	H15/17	H18	5	3
1	39	81	113	143	24	18
2	40	82	114	149	43	41
4	42	84	116	153	45	60
6	44	86	117	154	46	83
7	47	87	118	155	63	97
8	48	88	119	161	64	162
9	49	89	120	163	66	
10	50	90	121	164	85	
11	51	91	122	169	103	
12	52	92	123	170	115	
13	53	93	124	171	128	
14	54	94	125	172	132	
15	55	95	126	173	134	
16	56	96	127	174	144	
17	57	98	129	175	145	
19	58	99	130	176	146	
20	59	100	131	177	147	
21	61	101	133	178	148	
22	62	102	135		150	
23	65	104	136		151	
25	67	105	137		152	
26	68	106	138		165	
27	69	107	139		166	
28	70	108	140		167	
29	71	109	141		168	
30	72	110	142			
31	73	111				
32	74	112				
33	75	156				
34	76	157				
35	77	158				
36	78	159				
37	79	160				
38	80					
	81					

lindeleiken
boligsameie
www.lindeleiken.no
styret@lindeleiken.no



Ordensregler for Lindeleiken boligsameie

1. FORMÅL OG GYLDIGHET

Ordensreglene har som formål å skape gode og trygge naboforhold innen Lindeleiken boligsameie, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, og uteområder, samt å bevare et enhetlig preg i sameiets eiendom.

Ordensreglene er et supplement til boligsameiets vedtekter og omfatter både generelle trivselsregler, husordensregler, regler for felles uteareal, parkeringsregler og regler for husdyrhold. Etter vedtektene er det årsmøtet som fastsetter ordensreglene. Styret bemyndiges av årsmøtet til å forestå overholdelse av ordensreglene.

Ordensreglene, i likhet med rundskriv eller oppslag fra styret som supplerer disse, er bindende for alle beboere og besøkende.

2. GENERELLE TRIVSELSREGLER

Lindeleiken boligsameie er et godt sted å bo og det ønsker vi å bevare. Vi er et stort sameie med mange beboere som har et godt bomiljø med få naboklager, ikke noe hærverk og sjelden de store utfordringene.

Erfaring viser at tydelige regler og god kommunikasjon er en del av grunnen til at vi har det slik.

Vi ønsker å bevare dette og oppfordrer derfor alle til å sette seg godt inn i, og forhåpentligvis se nødvendigheten av ordensreglene. Dersom du opplever noe sjenerende fra en nabo kommer du som regel lengst med å ta kontakt med naboen og forklare saken på en hyggelig måte. Dersom dette ikke fører frem tar du kontakt med Styret. Ved alvorlige tilfeller tar du direkte kontakt med Politiet.

Boformen du har valgt å kjøpe deg inn i tilsier at du vil måtte vise hensyn og toleranse for at folk er forskjellige. Gjør vi alle det vil Lindeleiken boligsameie fremdeles være et godt sted å bo.

3. HUSORDENSREGLER

3.1 HMS og sikkerhet

a. HMS

Styret gjennomfører jevnlige HMS-kontroller på sameiets område. Beboerne har varslingsplikt overfor styret om det oppdages Helse, Miljø og Sikkerhetsmessige utfordringer i Lindeleiken boligsameie.

b. Årlig brannvernkontroll

Styret har ansvaret for sameiets brannvern, herunder:

Rømningsveier skal holdes åpne.

- At hver boenhet har et varslingssystem som fungerer, samt slokningsutstyr. Brannsikringsutstyr skal være riktig montert. Påbudet om røykvarsler krever at den både fungerer og er montert riktig og hensiktsmessig.
- Utstyret må være så enkelt å betjene som mulig. Dersom utstyret trenger vedlikehold må det samtidig lages en plan for vedlikeholdelsen og når en utskiftning skal skje.

Som en del av internkontrollen når det gjelder brannvern organiserer styret en årlig brannvernskontroll i alle seksjonene. Hensikten med kontrollen er at seksjonenes brannvarslere, slukningsapparater og rømningsveier kontrolleres, og at beboere gis enkel informasjon om disse. Kontrollen varsles i god tid på e-post og ved oppslag, og beboere skal slippe kontrollørene inn og følge de eventuelle pålegg som gis. Dette er et viktig brannforebyggende tiltak i sameiet.

c. Elektriske installasjoner

Alt elektrisk arbeid i seksjonene skal gjennomføres i henhold til lov og forskrift. Ved mistanke om at dette ikke er gjort kan seksjonseier avkreves dokumentasjon.

Elektriske installasjoner i fellesområdene kan kun finne sted etter forhåndsgodkjenning fra styret. Installasjoner som er utført uten forhåndsgodkjenning fra styret vil bli fjernet for eiers regning og risiko uten forvarsel.

d. Trappeoppganger

Av brannsikkerhetsmessige årsaker skal ingen ting oppbevares i trappeoppgangene. Sykler, ski, akebrett, barnevogner, sko og annet skal ikke plasseres i oppgangene eller annet fellesareal. Sykler kan parkeres i sykkelstativ foran oppgangene når stativene står ute. Sykler skal ellers settes i egen bod eller på steder i kjeller som er merket for dette.

Det er ikke tillatt å feste pynt, plakater eller lignende på dører eller vegger. Dette gjelder også «til salgs»-plakater.

Styret har fullmakt til å fjerne gjenstander beboere har plassert i oppgangene eller annet fellesareal - for eieres regning og risiko uten forvarsel.

e. Kjellerboder

Det skal ikke oppbevares brannfarlig materiale i boder. Seksjonseier er ansvarlig for at lyspærer virker i egen bod.

f. Låsing

Ytterdørene skal alltid holdes låst.
Man skal alltid påse at kjellerdører/garasjedører låses når man forlater kjeller/garasje-anlegget. Man skal alltid sørge for at egen kjellerbod eller utebod er låst.

g. Parkering foran inngangspartiene

Parkering skal ikke skje foran inngangspartiene. Parkering vil være til hinder i nødsituasjoner og kan skape farlige trafikksituasjoner. Kun korte stopp for av- og pålessing er tillatt (se kjøre- og parkeringsregler).

3.2 Avfall

Det er aldri tillatt å plassere søppelposer i oppgangene – selv ikke midlertidig.
Styret har fullmakt til å fjerne hensatt eller uriktig sortert søppel for eiers regning uten forvarsel.

a. Mat- og husholdningsavfall

Mat- og husholdningsavfall skal pakkes forsvarlig og plasseres i småcontainerne i søppelbodene i henhold til egne retningslinjer. Retningslinjer for husholdningsavfall er publisert på sameiets nettsider.

b. Papp/papir og plast

Papp og papir plasseres i papircontainere ved parkeringsplass. Plastavfall skal plasseres i plastcontainer ved parkeringsplass.

c. Annet avfall

Alt annet avfall må beboerne selv sørge for å frakte bort og avlevere/sortere på egnet sted.

3.3 Støy

Fra kl. 23.00 til kl. 07.00 må alle former for sjenerende støy unngås. Dette gjelder både innendørs og utendørs. Også utenom denne tiden plikter alle å ta hensyn til naboene når det gjelder høy musikk eller sjenerende støy.

Ved helt spesielle anledninger, eksempelvis i forbindelse med selskapelighet i leiligheten som varer utover kl. 23.00, skal naboene varsles på forhånd.

Oppussing som medfører sjenerende støy skal foregå på dagtid etter kl. 0700, og avsluttes senest kl. 20.00.

3.5 Balkonger/terrasser

Tørking og lufting av tøy og tepper på balkongene skal ikke skje over rekkverk og må foregå på en slik måte at naboene ikke sjeneres. Tørkestativer og tørkesnorer o.l. skal ikke være høyere enn rekkverket på balkongene. Tepper o.l. må ikke ristes fra balkongene.

Det skal ikke være sjenerende uorden på balkongene/terrassene og oppbevaring av ting som ikke hører naturlig hjemme på en balkong eller en terrasse skal ikke være synlig over rekkverket, eller ikke være synlig i et hele tatt om det gjelder terrasse. Det skal være fri adgang til rømningsveier.

Blomsterkasser kan kun henges på innsiden av rekkverk.

Seksjonseier er ansvarlig ved skader oppstått av gjenstander som er falt ned fra balkong.

3.6 Grilling

Det er kun tillatt med bruk av gassgrill og elektrisk grill på balkonger og terrasser. Det skal vises hensyn ved grilling, og grilling skal være avsluttet senest kl. 22.

4. REGLER FOR FELLESOMRÅDER

4.1 Aktsomhet, hensyn og trivsel

For å bidra til trivsel og fortsatt god standard på området, må beboerne være varsomme og hensynsfulle når de bruker fellesområdene, slik at ødeleggelser og forsøpling unngås. Sameiet har null toleranse for forsøpling. Det er utplassert søppelkasser i hele sameiet, og avfallsanlegget er tilrettelagt for kildesortering i henhold til kommunale retningslinjer.

Røyking er forbudt i alle innendørs fellesområder inkludert garasjeanlegg. Røyking er forbudt på alle balkonger, terrasser og foran inngangspartier mellom kl. 22.00 og 07.00.

Alle beboere bes om å ta hensyn når det gjelder røyking på fellesarealer.

4.2 Fellesinnsats

Fellesinnsats i henhold til vedtektenes § 6-2 organiseres av styret, som også fastsetter tidspunkt for fellesinnsatsen. Seksjonseier kan la seg representere under fellesinnsats av en person over 18 år (leietaker eller andre). Fellesinnsats kunngjøres med rimelig frist ved utsendelse av e-post og oppslag i oppgangen. Ved uteblivelse får ikke seksjonseier fritak for ekstra kostnad for vedlikehold av fellesarealer i samsvar med vedtektenes § 6-2.

4.3 Helhetlig inntrykk

a. Skilting ringetablå, postkasser og dører

For å skape et helhetlig inntrykk skal alle postkasser og ringetablåer merkes med samme type skilt. Seksjonseier eller leietaker kan bestille disse på sameiets nettsider. Ved salg vil kostnadene ved skiltbestillingen dekkes av sameiet, mens det ved andre typer bestillinger skal dekkes av seksjonseier.

b. Vedlikehold av hageflekker

Seksjoner på bakkeplan er selv ansvarlige for å holde hageflekker og hekker vedlike. Hekker skal ikke overstige 180cm høyde. Hvis hekkehøyde overstiger dette har styret fullmakt til å bestille hekken klippet og belaste seksjonen for kostnaden.

c. Endinger, monteringer og annet kun etter forhåndsgodkjenning fra styret

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger, oppsett av parabolantenner etc. kan kun skje etter forhåndsgodkjenning fra styret. Det er ikke tillatt å montere noen innretning på rekkverkets håndløper på verandaen. Styret vil ved søknad opplyse om evt. monteringsrestriksjoner, fargekoder og leverandører. Ved oppheng av markiser skal duktype 727/15, S 5000 N benyttes. Utgifter til markiser dekkes av seksjonen.

Sameiets fargekoder er publisert på Lindeleikens nettsider og alle skal forholde seg til disse.

5. KJØRE- OG PARKERINGSREGLER

5.1 Formål og gyldighet

Gjennom disse ordensreglene har årsmøtet også bemyndiget styret til å utarbeide kjøre- og parkeringsregler for sameiet, samt rekvirere tauing/ilegge ekstraordinære utgifter til eiere av kjøretøy og eiere og leiere av parkeringsplasser som ikke overholder gjeldende regelverk.

Med kjøretøy menes personbil/varebil under 5 meter og motorsykkel/moped. Oppmerkede plasser er dimensjonert for kjøretøy under 5 meter. Av sikkerhetsmessige årsaker kan ikke kjøretøy over 5 meter parkere på Lindeleikens områder.

Kjøre- og parkeringsreglene har som formål å ivareta sameiets utemiljø på en trygg og god måte, og skape gode parkeringsforhold ved Lindeleiken boligsameie.

Reglene omfatter alle områder i boligsameiet og gjelder for all parkering av kjøretøy, herunder på oppmerkede plasser, fellesområder, gang- og sykkelveier og fellesareal.

Kjøre- og parkeringsreglene og rundskriv eller oppslag fra styret som supplerer disse, er bindende for alle beboere og besøkende.

5.2 Kjøring og parkering på gangveier (innenfor bommene)

- Kjøring og parkering på gangveiene er ikke tillatt.
- Unntatt er av-/pålessing av særlig tunge gjenstander, og av-/påstigning ved transport av syke og bevegelseshemmede, som ikke skal være til hinder for annen ferdsel eller sikkerhet
- Kjøring skal skje i gangfart.
- Kjøretøyet skal fjernes umiddelbart etter av-/pålessing eller av-/påstigning.

Ved overtredelse kan kjøretøyet bli tauet/fjernet for eieres regning og risiko uten forvarsel. Ved gjentatte overtredelser vurderer styret politianmeldelse.

5.3 Parkering – Generelt for alle plasser

- Man kan kun parkere innenfor oppmerket plass.
- Kun registrerte kjøretøy kan parkeres på Lindeleikens parkeringsplasser. Alt annet vil bli tauet/fjernet for eieres regning og risiko uten forvarsel.
- Parkeringsplasser skal kun benyttes til parkering av kjøretøy og ingen andre formål (herunder reparasjoner, bilvask og lignende).
- Med 24 timers varsel kan kjøretøy borttaues/fjernes for eieres regning og risiko dersom de hindrer varslet renhold, vedlikehold eller snørydding. Styret kan i slike tilfeller også pålegge eier å betale eventuelle ekstrakostnader sameiet påføres. Styret har fullmakt til å fastsette kravet i det enkelte tilfelle.

Nummererte plasser disponeres kun av den enkelte seksjon. Unummererte plasser ute er gjesteparkeringsplasser.

5.4 Parkering - Om unummererte gjesteparkeringsplasser ute

- Kjøretøy skal ikke parkeres lenger enn 24 timer på gjesteparkeringsplassene.
- Motorsykler/mopeder skal parkeres på eget avmerket område for disse.

Ved overtredelse kan kjøretøyet bli tauet/fjernet for eieres regning og risiko uten forvarsel.

5.5 Parkering – Spesielt om garasjeanleggene

På garasjeplassene er det av sikkerhetsmessige årsaker kun tillatt å oppbevare

- Ett kjøretøy,
- to sett dekk,
- ett takstativ/skiboks,sykler

Forutsetningen er at det er plass til kjøretøyet innenfor tilmålt plass. Alt utover dette kan bli fjernet for eieres regning og risiko uten forvarsel.

5.6 Parkering – Spesielt om tilhengere

Om du ønsker å ha din tilhenger stående på en av Lindeleikens parkeringsplasser, gjelder dette:

- Den må stå på en nummerert plass som du disponerer
- Du må leie en tilleggsplass for egen bil
- Du må varsle styret om hvilken plass du har leid til egen bil
- Tilhenger må være registrert
- Tilhenger må være tom

Styret har fullmakt til å taue/fjerne tilhengere som ikke følger disse kravene for eiers regning og risiko uten forvarsel.

6. HUSDYRHOLD

6.1 Egne husdyr

- Det er båndtvang i sameiet hele året.
- Husdyrhold må ikke være til sjenanse for andre beboere.
- Ved lufting av husdyr er eier pliktig til å fjerne eventuelle ekskrementer.
- Katter skal ha halsbånd.
- Dyreeiere har ansvar for at deres dyr ikke tar opphold uten tilsyn eller gjør sitt fornødne innendørs i sameiets bygninger.

Ved gjentatte brudd på disse reglene kan styret kreve husdyret fjernet.

6.2 Mating av andres husdyr/andre dyr ute

Det er ikke tillatt å sette mat til dyr ute, hverken på balkonger/terrasser, eller på fellesområder.

* * *

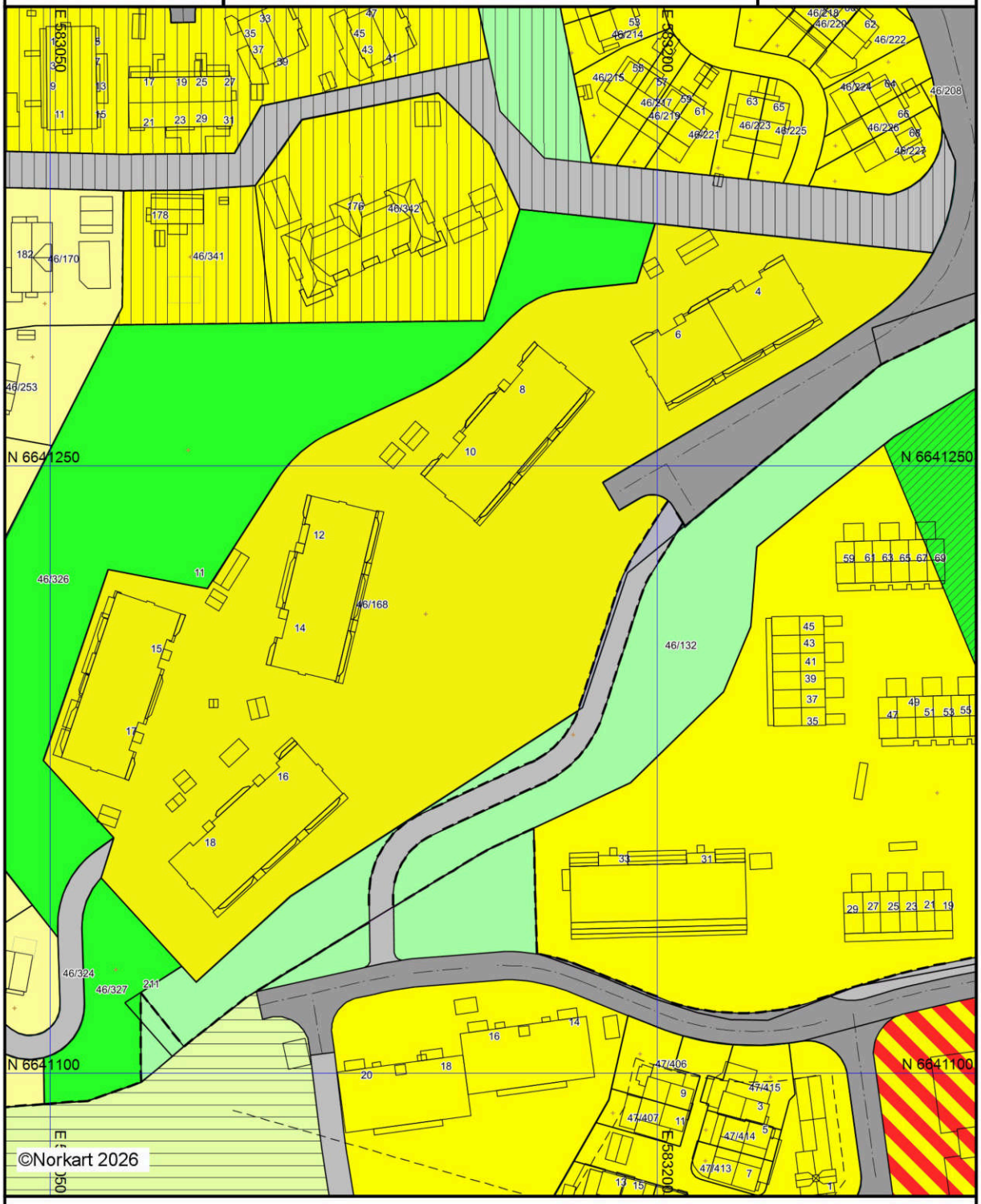
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 46/168/0/157
Adresse: Haugjordet 16
Dato: 17.02.2026
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Matrikkelkart

- Grunneiendom
- Grense <= 10 cm
- Grense <= 30 cm
- Grense < 200 cm

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Offentlig barnehage

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

- Park
- Turveg
- Anlegg for lek

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

- Friluftsområde (på land)
- Bevaring av bygninger og anlegg

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 §

- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal for barn
- Annet fellesareal for flere eiendommer

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL19

- Bolig/Offentlig

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL19

- Grense for bevaringsområde

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

- Boligbebyggelse, blokker

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 20(

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje

Bærum kommune
Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika
Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 17.02.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	46	**Bruksnr.**	168	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	157
Adresse	Haugjordet 16, 1336 SANDVIKA								

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.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25000/7418655.pdf
Delarealer	**Delareal** 16 060 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 1 m^2 **Arealbruk** Naturområde - grønnstruktur,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1971125 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1971125)

Navn	EMMA HJORTHS HJEM, personalboliger
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	30.09.1974
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8806/1971125.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 m^2 **Formål** Turvei

Id	1988005 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1988005)
Navn	HAUG/KIRKERUD, DEL AV 46/1,2,11
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.03.1989
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8988/1988005.pdf
Delarealer	**Delareal** 15 947 m^2 **Formål** Blokkbebyggelse **Feltnavn** HB1

Id	1994005 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1994005)
Navn	EMMA HJORTH - OMRÅDET
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	31.05.1995
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23014/5901632.pdf
Delarealer	**Delareal** 112 m^2 **Formål** Gang-/sykkelvei

BÆRUM KOMMUNE

Plannummer 1994005
Endrete bestemmelser-dok.nr. 5901632

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDET EMMA HJORTH

§ 1. HENSIKT

Planen skal legge til rette for utvikling av et levende lokalsamfunn med et variert bolig- og aktivitetstilbud i et samspill mellom eksisterende og ny bebyggelse. Det skal legges vekt på å finne løsninger preget av økologisk helhetstenkning ved utforming og bruk av arealer og bygninger. Det skal benyttes gjennomprøvede, teknisk forsvarlig gjennomførbare løsninger.

§ 2. FELLES BESTEMMELSER

2.1 UTOMHUSPLAN/VEGETASJON

Ved byggemelding av nye bygg og anlegg kreves utomhusplan som viser eksisterende og ny situasjon for terreng og vegetasjon.
Trær som er markert på reguleringsplanen som "innmålte trær" anses spesielt verneverdige og skal søkes bevart. All eksisterende vegetasjon skal vurderes med tanke på bevaring.
Vegetasjonsområder og enkelt-trær som skal bevares skal markeres tydelig og sikres under byggeprosessen.

2.2 PARKERING

Ved bebyggelsesplan og byggemelding skal det vises plass for parkering etter kommunens gjeldende norm med mindre annet er angitt særskilt for det enkelte området, se pkt.4d.
Parkeringsbehovet skal fortrinnsvis løses på egen grunn. Det kan tillates at behovet, helt eller delvis, dekkes ved bruk av offentlig parkeringsplass. Opparbeidelse kan skje gradvis etter vurdert behov og fastsettes ved byggemelding.

2.3 BEBYGGELSENS UTFORMING

Det skal legges særlig vekt på at bebyggelsen har en god form og materialbruk, og det anbefales bruk av saltak.
Arkitektoniske kvaliteter i eksisterende bebyggelse skal ivaretas på en forsvarlig måte.

2.4 RESTRIKSJONSBELTER LANGS 300 KV KRAFTLEDING

Nye boliger kan ikke bygges innenfor det viste 120m-beltet av helsemessige årsaker.
Om det senere kan dokumenteres at bygging ikke vil innebære helserisiko, kan det dispenseres fra dette.
Søknads- og meldepliktige arbeider samt endring av terrenghøyder, beplantning, oppføring av garasjer m.v., innenfor det markerte 70m-beltet skal forelegges Statnett til uttalelse.

§ 3. BOLIGOMRÅDER

3.1 NYE UTBYGGINGSFELT

Omfatter feltene B1, B2a, B2b, B3, B4, B5, B6, B7, B8, B12b og B18.
a) Feltene B2a, B4, B6, B7, B8 og B12b skal nyttes til frittliggende småhusbebyggelse.
På felt B2a, B4, B7, B8 og B12b skal tomtestørrelsen være på minimum 900 m2.
Det kan kreves godkjent bebyggelsesplan for det enkelte felt B2a, B4 og B6 før byggemelding innen feltet behandles.
Tillatt utnytting på felt B2a, B4, B7 og B8 er BYA=15%, gesimshøyde inntil 6m og mønehøyde 9m.
Tillatt utnytting på B6 er BYA=20%, gesimshøyde inntil 5m og mønehøyde 8m.

Felt B6 skal ha avkjørsel og parkering på fellesareal FE91, se pkt. 12. Det skal legges vekt på å finne løsninger preget av økologisk helhetstenkning ved utforming og bruk av arealer og bygninger. Det skal benyttes gjennomprøvede, teknisk forsvarlig gjennomførbare løsninger.
Felt B7 og B8 tillates å benytte turvei T68 fra nord som avkjørsel.
b) Feltene B1, B3 og B18, skal nyttes til konsentrert
småhusbebyggelse. Det kan kreves godkjent bebyggelsesplan før byggemelding innen feltet behandles. Bebyggelsesplan skal vise utvidelsesmuligheter av boligflate.
For felt B1 er tillatt utnytting BYA=35%, gesimshøyde inntil 6.5m og mønehøyde 11m.
Felt B1 og S26 skal byggemeldes under ett.
For felt B3 tillates BYA=20%, gesimshøyde inntil 6m og mønehøyde 9m. Det skal legges vekt på å finne løsninger preget av økologisk helhetstenkning ved utforming og bruk av arealer og bygninger. Det skal benyttes gjennomprøvede, teknisk forsvarlig gjennomførbare løsninger.
For felt B18 tillates BYA=25%, gesimshøyde inntil 7m og mønehøyde 11m.
c) Feltene B2b og B5 skal nyttes til blokkbebyggelse i kombinasjon med konsentrert småhusbebyggelse. Det kan kreves godkjent bebyggelsesplan for det enkelte felt før byggemelding innen feltet behandles.
Tillatt utnytting for felt B2b er BYA=30%. For inntil 50% av bebygd areal tillates gesimshøyde inntil 10m og mønehøyde 14m. For det øvrige av arealet tillates gesimshøyde inntil 6m og mønehøyde 10m.
Tillatt utnytting for felt B5 samlet er BYA=25%. For inntil 20% av bebygd areal tillates inntil 14.5m gesimshøyde og 18.5 mønehøyde. Det kan også tillates høyere bebyggelse for denne del hvis løsningen finnes tilfredsstillende praktisk og formmessig. Minimum 30 % av bebygd areal skal ha gesimshøyde inntil 6m og mønehøyde 9m. For inntil halvparten av den øvrige del tillates gesimshøyde inntil 12m og mønehøyde 16m. For den resterende del tillates gesimshøyde inntil 9.5m og mønehøyde 13.5m.

3.2 UTBYGDE BOLIGOMRÅDER

Omfatter feltene B9, B10, B11, B12, B13, B14, B15, B17, B19, B20.
a) Feltene anses som ferdig utbygd. Begrenset nybygging kan imidlertid tillates om forholdene ligger til rette for det.
Ved utvidelser innen feltene B19 og B20 kreves spesiell vurdering av parkeringssituasjonen.
b) Felt B15 tillates også brukt til offentlig formål.
c) Feltene B9 og B11 inngår i spesialområde bevaring, se bestemmelsenes pkt 11.3.

§ 4. SENTRUMSBEBYGGELSE

Omfatter feltene S21, S22, S23, S24, S25, S26.
a) Feltene skal nyttes til forretninger, kontorer, offentlige bygninger, allmennyttige formål, herberge, bevertningssted boliger, offentlige boliger inklusive gruppeboliger for psykisk utviklingshemmede. Det kan også tillates industri og avfallshåndtering i beskjedent omfang, som ikke medfører stor biltrafikk, eller ved støy, lukt eller forurensning sjenerer omgivelsene.
Forurensende virksomhet som krever tillatelse etter forurensningsloven skal forelegges konsesjonsmyndighet som søknad.
Dersom felt S25 benyttes til barnehage kan tilliggende friområde F50 benyttes som del av utearealet.
b) Senteret forutsettes å være områdets viktigste møteplass og det skal av den grunn legges vekt på god arkitektonisk utforming med hensyn til samspillet mellom bygningene og den sentrale tundannelse. Opparbeidelse med gang-, oppholds- og kjørearealer og de tilliggende parkarealer F46-F48 skal skje etter godkjent utomhusplan i henhold til bestemmelsenes pkt. 2.1 der det legges særlig vekt på utforming og materialbruk.
c) Felt S22 anses som ferdig utbygd. Innen felt S21, S25, og S26 skal bebyggelsen oppføres med fasade i den på planen viste byggelinje.
For felt S21 tillates gesimshøyde inntil 7m og mønehøyde 10m.
For felt S23 er tillatt utnytting BYA=30%, gesimshøyde inntil 4m og mønehøyde 6.5m.
For felt S25 tillates gesimshøyde inntil 3m og mønehøyde 8m.

For felt S26 tillates gesimshøyde inntil 6m og mønehøyde 11m. For del av felt S26 kan tillates høyere bygning for å bidra til å markere senteret.
Felt S26 og B1 skal byggemeldes under ett.
d) Krav til parkering skal sees i sammenheng for hele sentrumsområdet, S21-26, inkludert de offentlige parkerings-plassene P84 og P85, se pkt.2.2.
e) Feltene S22 og S23 inngår i spesialområde bevaring, se bestemmelsenes pkt 11.3.

§ 5. OFFENTLIG BEBYGGELSE
Omfatter feltene O16, O27, O28, O29, O30.
a) Felt O27 skal nyttes til barneskole. Parkeringsbehovet skal dekkes på offentlig parkeringsplass P80. Det skal avsettes minimum 190 plasser til sykkelparkering.
Innenfor felt O27 tillates det oppført flerbrukshall og tilbygg til eksisterende skolebygg som vist med byggegrense på plankart. Frittliggende, mindre konstruksjoner som sykkelskur, levegg, forstøtningsmur o.l., samt anlegg under bakken, tillates etablert utenfor byggegrense.
b) For tilbygget tillates maks Gesims: k +80.
Flerbrukshallen tillates utformet med flatt tak og med Gesims: k +72,5.
Flerbrukshallen skal utformes med teglforblending og med inntrukne felt i fasaden. Alle innganger til flerbrukshallen skal ha inntrukne partier med overdekning.
c) Tillatt utnytting for felt O29 er BYA=35% og gesimshøyde inntil 10m. De resterende felt ansees som ferdig utbygd. Begrenset nybygging kan imidlertid tillates om forholdene ligger til rette for det.
d) Felt O28 inngår i spesialområde bevaring, se bestemmelsenes pkt 11.3.

§ 6. KONTOR/INDUSTRI
Felt K41 anses som ferdig utbygd. Det tillates ikke industrivirksomhet som ved støy eller forurensning sjenerer omgivelsene. Feltet har avkjørsel og parkering på fellesareal FE91 og tillates også å benytte avkjørsel via F44.

§ 7. BLANDET FORMÅL

7.1 BOLIG/ OFFENTLIG BEBYGGELSE
Omfatter feltene BO31, Bo32, BO33, BO34, BO35, BO36.
a) Feltene skal nyttes til bolig og/eller offentlig bebyggelse. Det kan også tillates industri som ikke ved støy eller forurensning sjenerer omgivelsene.
b) Felt BO33 tillates bebygd med maksimalt 1150 m2 BRA. Bebyggelsen skal plasseres innenfor delfeltene BO33-1 og BO33-2. Innenfor BO33-1 er det ikke tillatt med rom for varig opphold. Maks tillatt mønehøyde er kote +62,5. Mot felt BO34 skal bebyggelsen trappes ned. Minste uteoppholdsareal er 100 m2 MUA per boenhet. Innenfor felt BO33 er det tillatt oppført mindre nettstasjoner til strømforsyning av bebyggelsen på dette feltet. Nettstasjonene regnes i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad.
c) Felt BO31, BO32, BO34, BO35 og BO36 anses som ferdig utbygd. Begrenset nybygging kan imidlertid tillates om forholdene ligger til rette for det.
d) Felt O28 inngår i spesialområde bevaring, se bestemmelsenes pkt 11.3.

7.2 BOLIG / ALMENNYTTIG FORMÅL
Omfatter feltene BA37 og BA38.
Feltene skal nyttes til bolig og/eller allmennyttig formål. Det kan også tillates offentlig formål. Felt BA37 tillates nyttet til grendehus mv. kombinert med bolig.

7.3 OFFENTLIG BEBYGGELSE / KONTOR
Felt OK42 skal nyttes til offentlig bebyggelse og/eller kontor. Det kan også tillates industri som ikke medfører stor biltrafikk og som ikke ved støy eller forurensning sjenerer omgivelsene.
Tillatt utnyttelse for felt OK42, ferdig utbygget, er BYA=35%, gesimshøyde inntil 5m og mønehøyde 9m.

7.4 ALMENNYTTIG FORMÅL / KONTOR
Omfatter områdene AK39 og Ak40.
a) Feltene skal nyttes til allmennyttig formål og/eller kontor. Det kan også tillates bolig.
b) Feltene anses som ferdig utbygd. Ved ombygging eller gjenoppbygging på felt Ak39 skal det legges vekt på formmessig tilpasning til verneverdig bygning på felt AK40.
c) Felt AK40 inngår i spesialområde bevaring, se bestemmelsenes pkt 11.3.

§ 8. LANDBRUKSOMRÅDER
Omfatter områdene L73, L74, L75, L76, L77, L78.
a) Feltene skal nyttes til beite, parsellhager og annen landbruksvirksomhet som har en miljøskapende funksjon og ikke er til hinder for at feltene krysses av stier og benyttes
sommer og vinter til rekreasjon og lek.
b) Mindre bygninger og anlegg kan tillates i tilknytning til landbruksdriften.
c) Felt L78 skal kunne tjene som beiteareal for ridesenteret, F44.

§ 9. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

9.1 OFFENTLIGE GANG- OPPHOLDS- OG KJØREAREALER
Før opparbeidelse av gang- oppholds- og kjørearealer i sentrumsområdet kreves godkjent utomhusplan i henhold til bestemmelsenes pkt 2.1 der det legges særlig vekt på utforming
og materialbruk i sammenheng med de tilliggende parkarealer F46-F48, se bestemmelsenes pkt 4b.

9.2 OFFENTLIGE PARKERINGSPLASSER
Omfatter områdene P80, P81, P82, P84, P85.
Før opparbeidelse av felt P81 kreves godkjent utomhusplan i henhold til bestemmelsenes pkt 2.1 der parkeringsplassen søkes gitt en parkmessig behandling sett i sammenheng med de
tilstøtende parkarealer F53 og F54.
Parkeringsareal P80 er reservert for ny skole (O27) og idrettsareal (F43).

9.3 OFFENTLIGE GANG-/SYKKELVEIER
Gang/sykkelvei G/S-90 er verneverdig og må brøytes med aktsomhet, se pkt. 11.3.b.

§ 10. OFFENTLIGE FRIOMRÅDER

10.1 IDRETT / LEK
Omfatter feltene F43 og F44.
a) Felt F44 tillates nyttet til ridesenter med stallbygning. K41 har rett til avkjørsel via F44.
Av tur/gang/sykkelveiene er det bare G/S-93 som tillates brukt til ridning i tilknytning til ridesenteret.
b) Idrettsanlegg F43 skal kunne benyttes av skolen.
Det skal legges til rette for gjenåpning av bekkefar langs sydgrensen av felt F43.

10.2 PARK
Omfatter feltene F45 - F66, F83, F89.
a) Innen feltene F55, F57, og F59 tillates etablering av parsellhager.
b) Før opparbeidelse av feltene F46 - F48 kreves godkjent utomhusplan i henhold til bestemmelsenes pkt 2.1, jfr. bestemmelsenes pkt. 4b. Det skal legges til rette for
gjenåpning av bekkefar over feltene F53, F54, F56, og F89.
c) Den gamle gårdsveien, markert på felt F66, forutsettes opprettholdt og benyttet som turvei.

10.3 TURVEIER
Omfatter feltene T68-T72, T92.
a) Turvei T68, nordre del, tillates brukt som avkjørsel for B7 og B8.

b) Turvei T70 inngår i spesialområde bevaring, se bestemmelsenes pkt. 11.3.

§ 11. SPESIALOMRÅDER

11.1 FRILUFTSOMRÅDER
Omfatter felt FR.
Ved skjøtsel skal det legges vekt på områdets betydning som landskapsavgrensning og det skal søkes videreutviklet et artsrikt plante- og dyreliv. Inngrep i terreng og vegetasjon utover vanlig skjøtsel, herunder lagring, tilrigging og massedeponering er ikke tillatt.

11.2 NATURVERNOMRÅDER
Omfatter felt N.
Skjøtsel skal gjøres meget skånsomt med tanke på områdets naturøkologiske verdi som randsone langs elva, samt på å bevare det artsrike plante- og dyrelivet. Inngrep i terreng og vegetasjon utover vanlig skjøtsel, herunder lagring, tilrigging og massedeponering er ikke tillatt. Området er sårbart og det tillates ikke lagt til rette for økt gangtrafikk.

11.3 BEVARINGSOMRÅDER AV HISTORISK, ANTIKVARISK ELLER ANNEN KULTURELL VERDI
Omfatter områdene B9, B11, S22, S23, O28, BO35, AK40, F66, T70 og G/S-90.
a) Innen byggeområdene skal det ved vedlikehold, utbedring og reparasjon av eksisterende bebyggelse påses at bygningers dimensjon, takform, fasade- og vindusutforming, materialvalg og karakter opprettholdes, føres tilbake til det opprinnelige utseendet, eller videreutvikles i pakt med bygningenes verneverdi og funksjon. Eldre steingjerder skal søkes bevart.
b) Innen gangveier og turveier skal veilegemet, murer og kantvegetasjon vedlikeholdes slik at det gamle preg best mulig ivaretas. Toppdekket på veiene skal evnt. være av naturgrus (ikke knust stein), eventuelt kombinert med gress.
Turvei T90 tillates brøytet med aktsomhet.
c) Søknadspliktige og meldepliktige arbeider skal forelegges antikvarisk myndighet til uttalelse før avgjørelse treffes.

§ 12. FELLESOMRÅDER
Omfatter feltene FE86, FE87.
Felt FE86 er felles avkjørsel for områdene B8, B9,og B10.
Felt FE87 er felles avkjørsel og parkering for BO33 og Bo34.
Felt FE91 er felles avkjørsel og parkering for B6 og K41.

§ 13 FAREOMRÅDER

13.1 RASOMRÅDE -1
Det må etableres sikringstiltak mot steinsprang i form av fanggjerde eller fangvoll dersom arealet ønskes benyttet til uteoppholdsareal for skolen.

13.2 RASOMRÅDE - 2
Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen. Sonen kan benyttes til uteareal for skolen.

§ 14 REKKEFØLGEBESTEMMELSER
Før flerbrukshallen tas i bruk, skal det etableres selvlukkende bom på G/S-95 der bare nyttekjøretøyer skal ha adgang.

BÆRUM KOMMMUNE

Plannummer 1971125

I medhold av § 27 i bygningsloven av 18 juni 1965 har Miljøverndepartementet 30.09.1974 stadfestet disse bestemmelser.

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR EMMA HJORTHS HJEM, PERSONALBOLIGER

§ 1

a) Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

b) Før området utbygges skal en bebyggelsesplan forelegges bygningsrådet til godkjenning. Planen skal vise: Plassering og utforming av bebyggelse, sykkel- og gangveier, lekeplasser, fellesarealer, gjerder, murer, eksisterende og planlagt vegetasjon m.m.

§ 2 Vegetasjon

Eksisterende vegetasjon bør i størst mulig utstrekning søkes bevart, og skal også beskyttes i anleggs- og byggeperioden.

§ 3 Skjerming

Gjerder og/eller hekk bør settes opp som avskjerming av lekeområder og private uterom. Avskjermingnen må utformes og plasseres på en måte som etter bygningsrådets skjønn harmonerer med omgivelsene i form, størrelse og materialvalg.
Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 4 Parkering

Ved utarbeidelse av bebyggelsesplan skal arealer for garasjer og biloppstillingsplasser være sikret etter den til enhver tid gjeldende norm. Før innflyttingstilletelse gis kan bygningsrådet kreve at disse er opparbeidet i den utstrekning det finner det nødvendig.
Forøvrig kan bygningsrådet kreve gjenstående parkeringsplasser opparbeidet ifølge bebyggelsesplanen når det finner at behov er tilstede.

§ 5 Boliger

1. Bebygglsen skal organiseres slik at det reserveres arealer egnet for ulike fellesformål, lokalisert mest mulig likeverdig i forhold til de tilliggende boliger.
Disse arealene kan gi plass for lekeapparater. benker, trær og lignende.
2. Før innflyttingstillatelse gis skal sandkasser være opparbeidet for ca. hver 10. bolig, og mest mulig likeverdig og oversiktlig plassert i forhold til disse.
3. På dertil egnet del av utearealene skal det være vist ballplass/tumleplass for mindre barn, og på samme måte skal det være avsatt plass til byggelek og apparater.

§ 6 Felles areal

På tomt for felles areal kan det etter bygningsrådets nærmere bestemmelser tillates bebyggelse, innretninger og konstruksjoner som anses formålstjenlige til fritidsaktiviteter og rekreasjon felles for områdets beboere, og som ikke er til hinder for områdets bruk som fellesareal.

§ 7 Friområder

Tomt for friområde tillates ikke bebygget. Transformatorpunkter må kunne plasseres innenfor friområde når dette anses for å være formålstjenlig.

§ 8
Ved siden av disse reguleringsbestemmelsene gjelder bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Bærum kommune.

§ 9
Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan meddelse av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Bærum kommune.

oooOOOooo

BÆRUM KOMMUNE

Plannummer 1988005

I medhold av § 27-2 nr. 1 i Plan- og bygningsloven av 14.06.85 nr.77 har Bærum kommunestyre i møte 15.03.1989 godkjent disse bestemmelser.

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR HAUG/KIRKERUD, DEL AV GNR 46, BNR. 1, 2 OG 11

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som ligger innenfor plankartets reguleringsgrense. Reguleringsformålene fremgår av plankartet.

§ 1
BOLIGOMRÅDER

1.1

Reguleringsplanen er inndelt i 12 boligfelt med delvis forskjellige utnyttelser. Utnyttelse/plassering og etasjetall som plankartet viser.

1.1.1

Eksisterende villaområde og feltene HE1-HE5 bebygget areal maksimum 20% av nettotomt, garasje og uthus inkludert.

1.1.2

For rekkehusene på feltene HR1, HR2, KR1 er det tillatt med 1-etasjes boder/uthus inntil 6 m2.

1.1.3

Felt BB1 bebygges med boliger. Feltet kan bebygges med et bruttoareal (BTA) på inntil 20%. Boligtall, plassering og bebyggelsesform vises i egen bebyggelsesplan. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer med underetasje der hvor terrenget tillater dette.

1.1.4

Det skal innpasses livsløpsboliger i prosjektet.

1.2

Generelle bestemmelser for byggeområdet

1.2.1

Garasjer, uthus, utvidelser skal i form og materialvalg og farge være tilpasset eksisterende bebyggelse.

1.2.2

Samtidig med søknad om byggetillatelse skal det foreligge utomhusplan i målestokk 1:200 som skal godkjennes av kommunen. Denne planen skal vise:

- bebyggelse
- eksisterende og fremtidig terreng
- parkeringsplasser i samsvar med bygningsrådets parkeringsnorm av 6.3.86
- interne gangveier/-stier/-trapper
- lekeareal med utstyr
- eksisterende og fremtidig vegetasjon

1.2.3

Området skal opparbeides samtidig med utbyggingen etter utomhusplanen.

1.3

Støyskjerming av byggeområdet

1.3.1

Bebyggelse langs Åses vei: Boligene må ikke være utsatt for mer enn 55 dBA veitrafikkstøy. Nødvendige støyskjermende tiltak skal iverksettes av utbyggeren før boligbygging. Disse tiltakene er nærmere beskrevet i en rapport fra Lund & Aass datert 5.12.88 med et tilleggsnotat til rapporten datert 17.1.88.

1.3.2

Bebyggelse mot Kirkerudbakken: Utbygger skal foreta støyberegning pga. støy fra snøkanoner og slalåmbakkens drift. Nødvendige støyskjermende tiltak skal iverksettes før boligbygging, etter hovedutvalgets nærmere bestemmelser.

§ 2

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

2.1

Trafikkområdet skal opparbeides med den inndelingen av kjøre- og gang-/sykkelvei som er vist på planen og etter Bærum Kommunes veinormaler.

2.1.1

Terrenginngrep skal skje mest mulig skånsomt. Skjæringer og fyllinger skal søkes behandlet på en tiltalende måte, for eksempel ved tørrmuring eller beplantning.

2.1.2

Snøopplags- og frisiktsoner:
I snøopplagssonen må det ikke være beplantning som hindrer snøopplag. I området mellom frisiktlinjene og veiformål skal det være frisikt i høyde mer enn 0,5 m over tilstøtende veiers planum. Enkeltstående trær kan vurderes beholdt.

§ 3

FRIOMRÅDER

3.1

Friområdene skal benyttes til lek, sport og rekreasjon. Det kan tillates oppført nødvendige byggverk og anlegg for denne bruk.

3.2

Atkomst til eneboligtomten nordligst på boligfelt KR1 tillates ført over friområde OF4

§ 4

SPESIALOMRÅDER

4.1 Byggeområdet S1

Bygninger som inngår i spesialområdet forutsettes istandsatt. Eventuelle tilbygg og nybygg kan tillates under forutsetning av tilslutning fra vedkommende kulturminnemyndighet. Bebyggelsesplan og bebyggelse (dimensjon, form, materialvalg og farge) skal godkjennes av vedkommende kulturminnemyndighet.

4.2 Byggeområdet S4

I dette området tillates det ny bebyggelse. Bebyggelsesplan og bebyggelse (dimensjon, form, materialvalg og farge) skal godkjennes av vedkommende kulturminnemyndighet.

4.3 Friområdet S2

Eksisterende oldtidsvei med beplantning (trær) må bevares. Veien er kun tillatt for gan-/sykkelveitrafikk. Veien skal ikke brøytes. Inngrep tillates kun i samsvar med Oldsakssamlingens pleieplan.

4.4 Gangvei S3

Beplantning (trær) langs veien må bevares. Veien kan i vest benyttes som kjøreatkomst til S1 og eiendommene vest for reguleringsplanen.

§ 5

FELLESOMRÅDER

5.1 Fellesatkomst

Disse tilhører tilgrensende eiendommer

5.2 Fellesparkering

På felt KR1 tilhører parkeringsplassene langs den øverste veien husene i den øverste veien, og langs den nederste veien husene langs denne. Ved den nederste veien skal det oppføres parkeringshus som er felles for hele felt KR1.

5.3 Felles lek og opphold

5.3.1

Arealet PF1 tilhører boligfeltene HE1-HE5 og S4. Det skal utarbeides plan i målestokk 1:200 som viser lekeareal/-utstyr, beplantning, stier, forstøtningsmurer, terreng etc. Mindre bygg som tjener formålet, kan tillates.

5.3.2

Arealet sentralt på boligfeltet KR1 tilhører eiendommer i det samme feltet. Taket til fellesgarasjen er inkludert i dette arealet. For øvrig gjelder det samme som for 5.3.1.

5.3.3

Det må settes opp et sikkerhetsgjerde i grensen mellom felles friareal på felt KR1 og Kirkerud slalåmbakke.

oooOOOooo

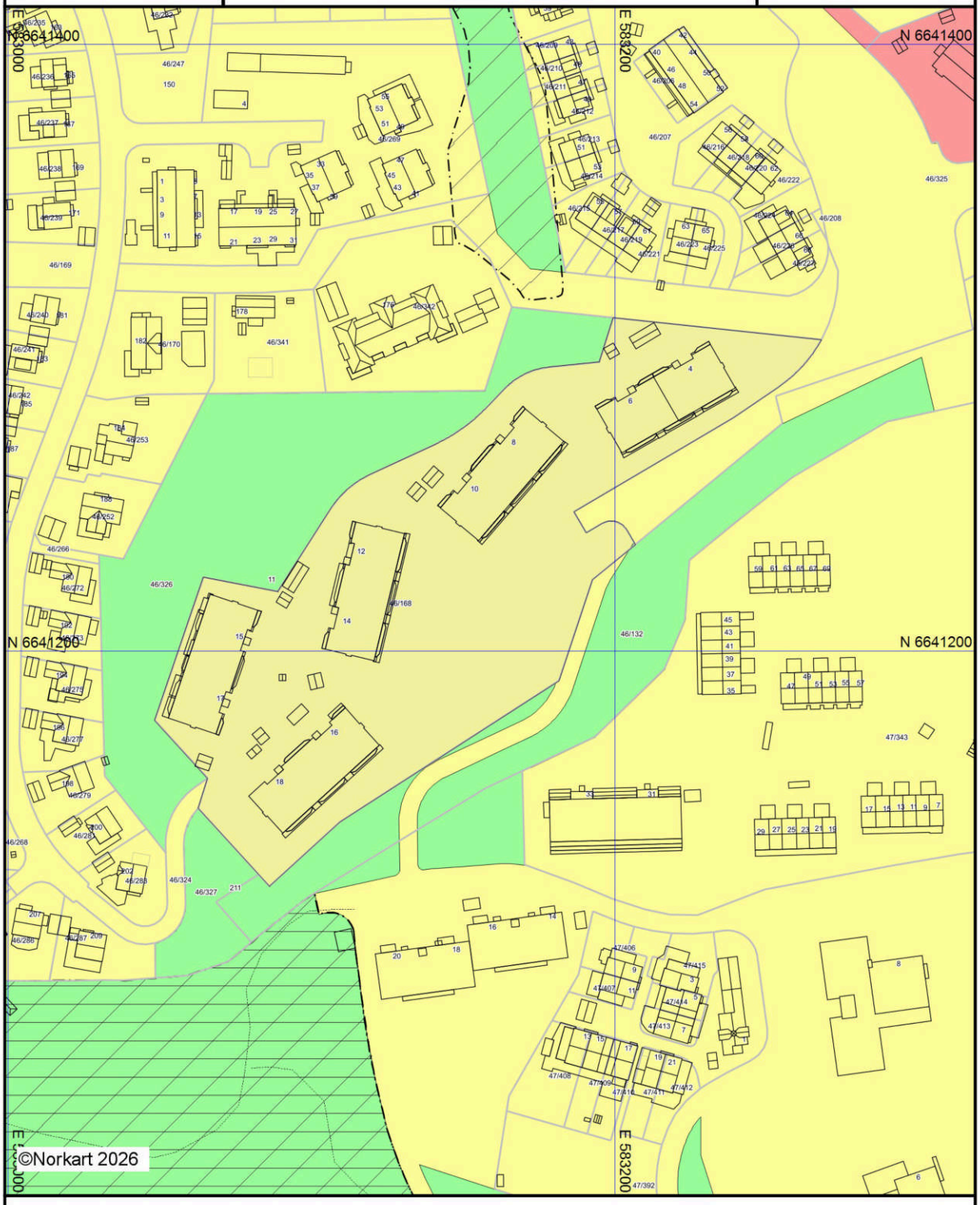
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 46/168/0/157
Adresse: Haugjordet 16
Utskriftsdato: 17.02.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



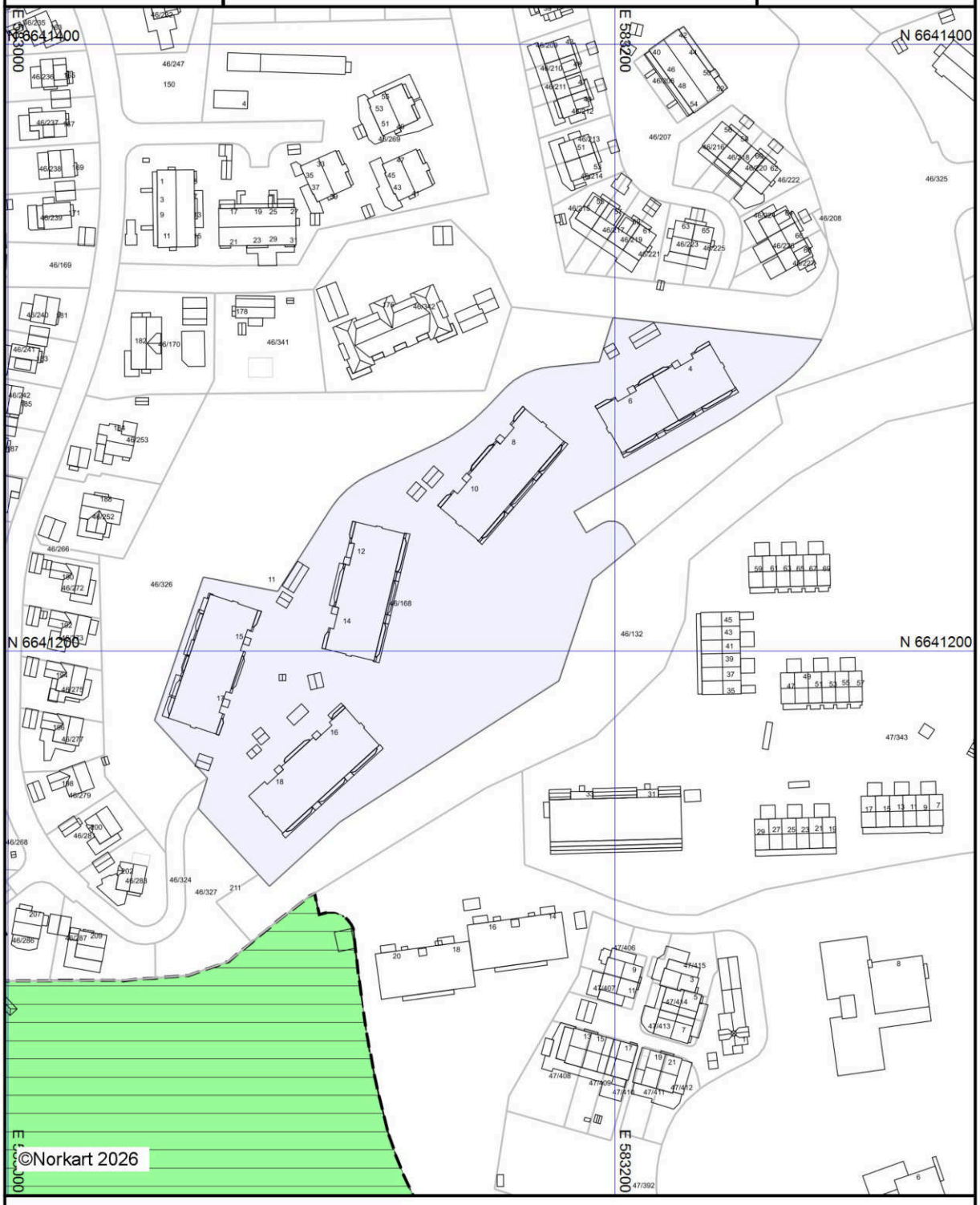
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 46/168/0/157
Adresse: Haugjordet 16
Utskriftsdato: 17.02.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11

Friområde - eksisterende

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf

LNFR-areal - eksisterende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-

Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

Detaljeringgrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde

Planens begrensning

Grense for arealformål

ambita

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3201-46/168/0/157, Haugjordet 16, 1336 SANDVIKA

Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen

Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Flomfaresoner	09.02.2026	Vær oppmerksom
Kvikkleire	09.02.2026	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	09.02.2026	Vær oppmerksom

Ikke oppdaget på eiendommen

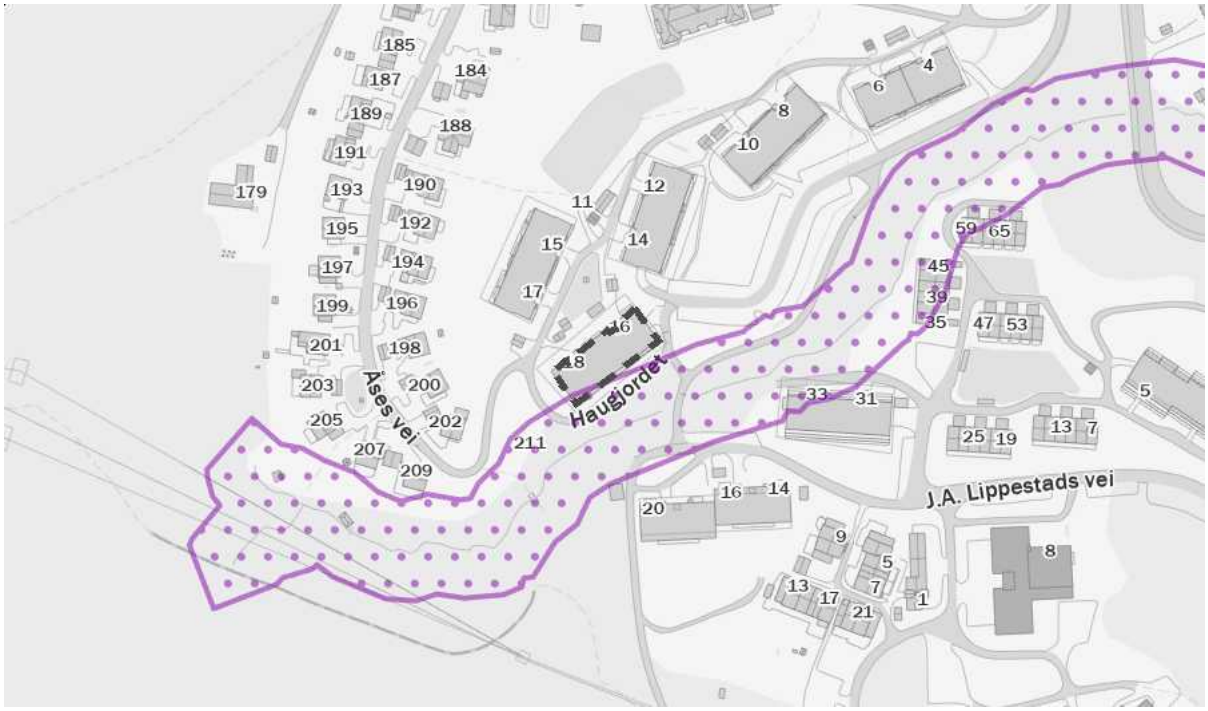
Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	19.01.2026	Ikke funnet	0.27 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	0.03 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	0.81 km
Forurenset grunn	09.02.2026	Ikke funnet	0.52 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	09.02.2026	Ikke funnet	0.14 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	09.02.2026	Ikke funnet	0.13 km
Skredfaresoner	09.02.2026	Ikke funnet	4 km
Stormflo	09.02.2026	Ikke funnet	1.4 km
Støysoner	22.12.2025	Ikke funnet	0.21 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Flomfaresoner

Sist sjekket:	09.02.2026			
Aktsomhetsområde for flom	Nei	Ja		
Gjentaksintervall flom	Nesten aldri	500-1000 år	50-200 år	10-20 år



Tegnforklaring

Vann / elv

Flom - gjentaks-intervall 10-20 år

Flom - gjentaks-intervall 50-200 år

Flom - gjentaks-intervall 500-1000 år

Aktsomhetsområde for flom

Beskrivelse

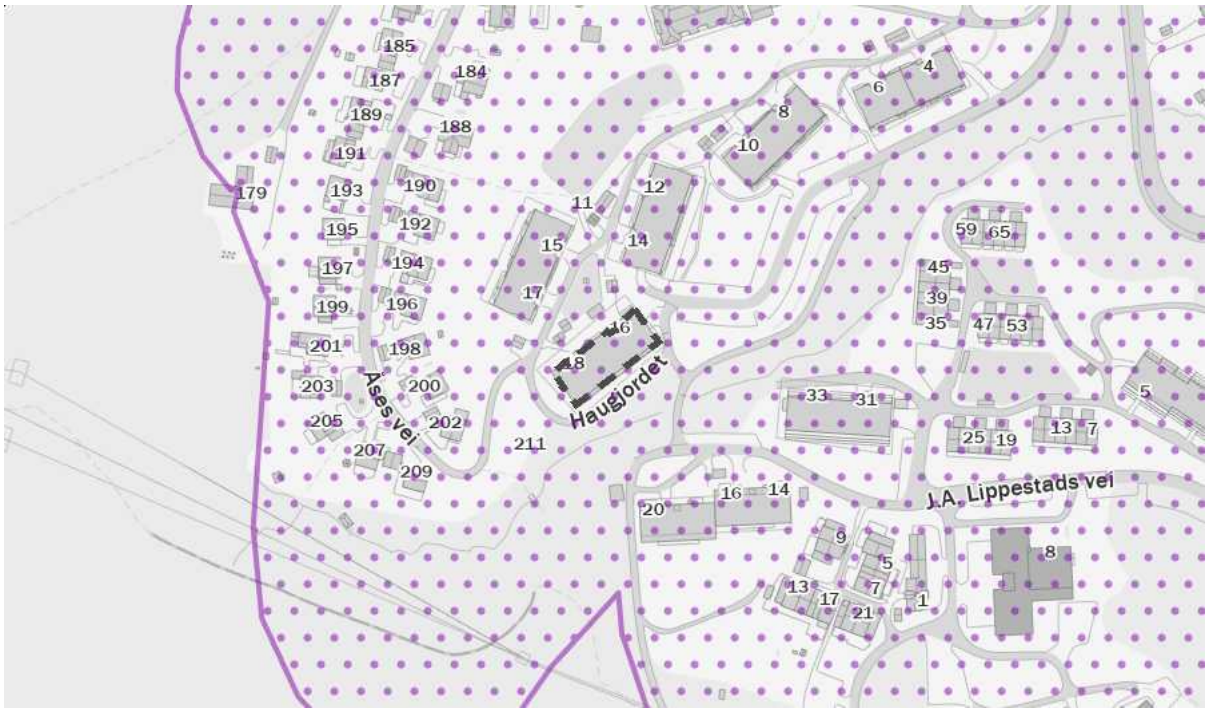
Flomsoner viser arealer som oversvømmes ved ulike flomstørrelser (gjentaksintervall). Det blir utarbeidet flomsoner for 20-, 200- og 1000-årsflommene. Utvalgte vassdrag med stort skadepotensial blir kartlagt.

Flomaktsomhetsområder er et landsdekkende datasett som gir en grov oversikt over områder som potensielt kan være flomutsatt. Datasettet sier ingenting om sannsynlighet for flom og kan derfor ikke alene brukes i reguleringsplanarbeid eller for å vurdere utbygging etter sikkerhetskravene i byggteknisk forskrift.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Kvikkleire

Sist sjekket:	09.02.2026			
Aktsomhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



Tegnforklaring

Ingen risiko for skred

Lav risiko for skred

Middels risiko for skred

Høy risiko for skred

Aktsomhets-område

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løsneområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løsneområder, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapitel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket:	09.02.2026			
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000 Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Dbnr. 15457
Reg. 11 MAI 1990
Asker og Bærum herredsskriverembete

Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Byggholt a.s	Bærumsv. 473, 1351 Rud	13 58 80

1. Eiendom	Gnr. 46	Bnr. 168	Fnr.	Kommune Bærum

	Navn	Fødselsnummer
2. Hjemmels-haver	Eva Lynne	140137 [redacted]

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) [x] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

[x] bruksenhetenes areal
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller

[ ] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen

eller

[x] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikraftredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

Doknr: 15457 Tinglyst: 11.05.1990 Emb. 100
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

5. Tegninger m. v.

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 11-83

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner =	Snr.	Formål	Brøk med nevner=
1	2	3	1	2	3
1			21		
2			22		
3			23		
4			24		
5			25		
6			26		
7			27		
8			28		
9			29		
10			30		
11			31		
12			32		
13			33		
14			34		
15			35		
16			36		
17			37		
18			38		
19			39		
20			40		
Sum teller skal stemme med nevner			Sum teller skal stemme med nevner		

Se eget vedlegg

Ad kolonne 2 (**formål**): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst

Selger forbeholder boligsameiet pantrett for inntil kr 20 000,- kroner tjuetusen 00/100 i hver seksjon, til dekning av fellesutgifter og særpålegg til vedkommende seksjon. Denne panterett skal ha prioritet etter 100% av første kjøpesum og har ikke opptrinnsrett. Senere har sameiet v/styret plikt til å vike prioritet med pantretten etter 85% av godkjent verditakst. Seksjonseieren er forpliktet til å medvirke til justering av de pantsikrede beløp ifølge konsumprisindeksen. Slik justering kan kreves hvert 10. år, regnet fra 15.1.91.

Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
8/5-90.	E. Flågan.
Sted: Rud	Eilert Flågan ~~etter fullmakt~~

Tinglysingsstempel

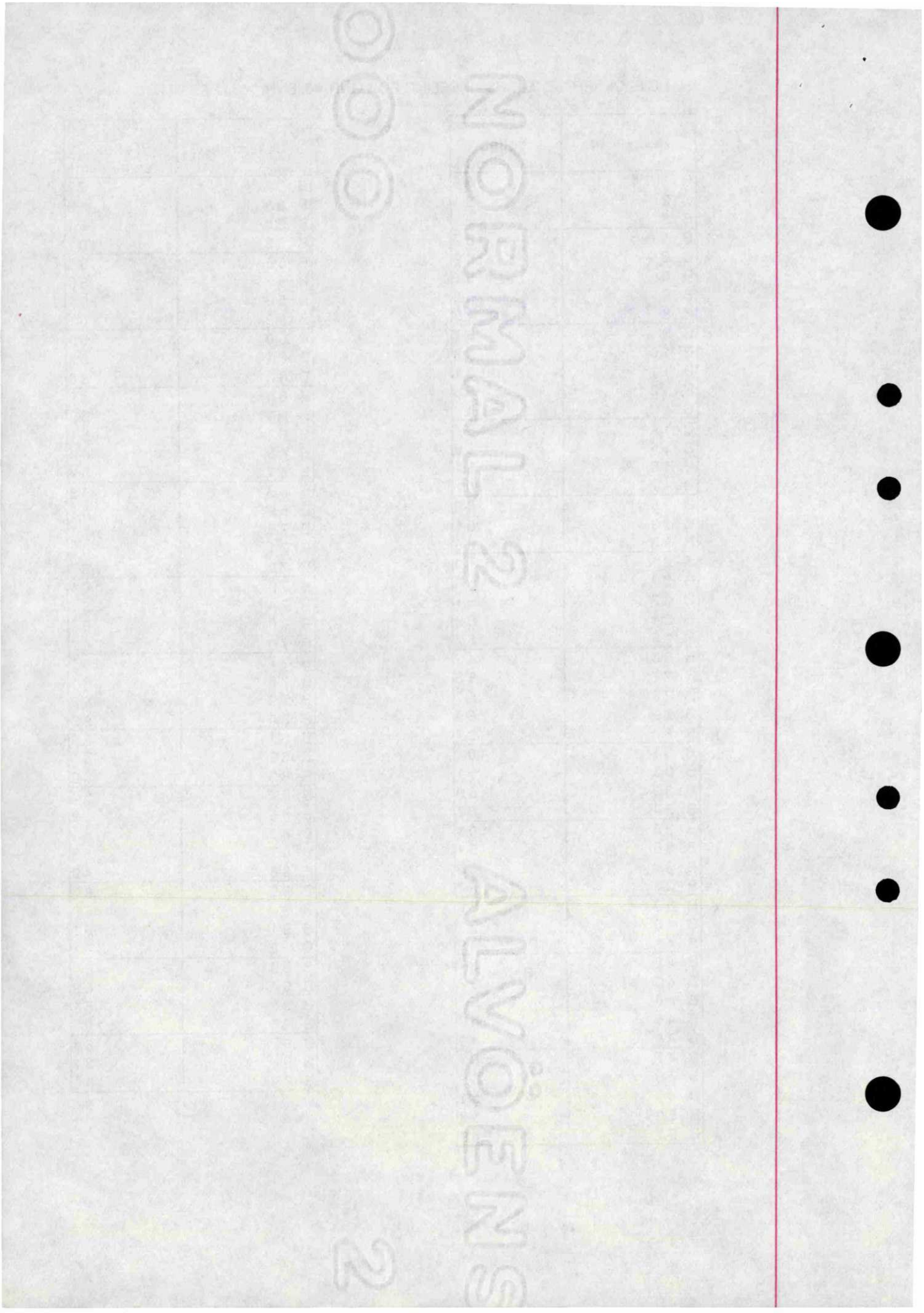
HAUG BLOKKER, SEKSJONSINNDELING FOR GNR. 46, BNR. 168 I BÆRUM

Seksjon nr.	Teller i sameiebrøk
B 1	86
B 2	51
B 3	69
B 4	57
B 5	69
B 6	51
B 7	53
B 8	49
B 9	67
B 10	69
B 11	51
B 12	53
B 13	49
B 14	67
B 15	69
B 16	51
B 17	101
B 18	69
B 19	51
B 20	86
B 21	49
B 22	53
B 23	51
B 24	69
B 25	57
B 26	49
B 27	53
B 28	51
B 29	69
B 30	67
B 31	101
B 32	51
B 33	69
B 34	67
B 35	101
B 36	51
B 37	69
B 38	67
B 39	86
B 40	51
B 41	69
B 42	57
B 43	69
B 44	51
B 45	53
B 46	49
B 47	67
B 48	69
B 49	51
B 50	53
B 51	49

Seksjon nr.	Teller i sameiebrøk
B 52	67
B 53	69
B 54	51
B 55	101
B 56	67
B 57	69
B 58	51
B 59	101
B 60	69
B 61	51
B 62	86
B 63	49
B 64	53
B 65	51
B 66	69
B 67	57
B 68	49
B 69	53
B 70	51
B 71	69
B 72	67
B 73	101
B 74	51
B 75	69
B 76	67
B 77	101
B 78	51
B 79	69
B 80	67
B 81	86
B 82	51
B 83	69
B 84	57
B 85	69
B 86	51
B 87	53
B 88	49
B 89	67
B 90	69
B 91	51
B 92	101
B 93	67
B 94	69
B 95	51
B 96	101
B 97	69
B 98	51
B 99	86

rev. 08-05-1990 KS/MW

1


NORMAL 2
ALVÖ ENS 2

HAUG BLOKKER, SEKSJONSINNDELING

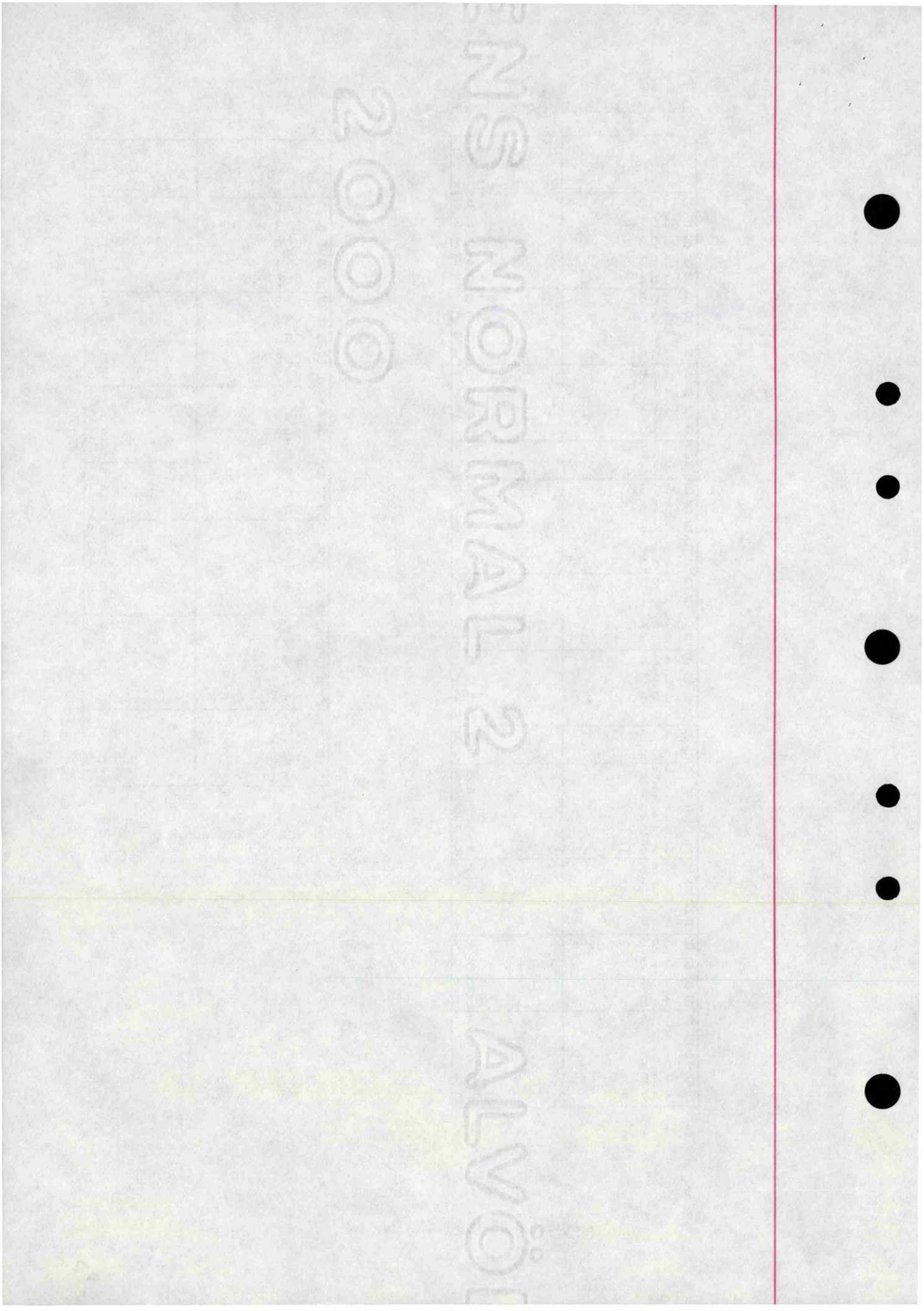
Seksjon nr.	Teller i sameiebrøk
B 100	49
B 101	53
B 102	51
B 103	69
B 104	57
B 105	101
B 106	51
B 107	69
B 108	67
B 109	101
B 110	51
B 111	69
B 112	67
B 113	70
B 114	112
B 115	50
B 116	53
B 117	51
B 118	69
B 119	67
B 120	101
B 121	51
B 122	69
B 123	67
B 124	101
B 125	51
B 126	69
B 127	67
B 128	112
B 129	70
B 130	67
B 131	69
B 132	52
B 133	53
B 134	49
B 135	67
B 136	69
B 137	51
B 138	101
B 139	67
B 140	69
B 141	51
B 142	101
B 143	57
B 144	69
B 145	51
B 146	53
B 147	49

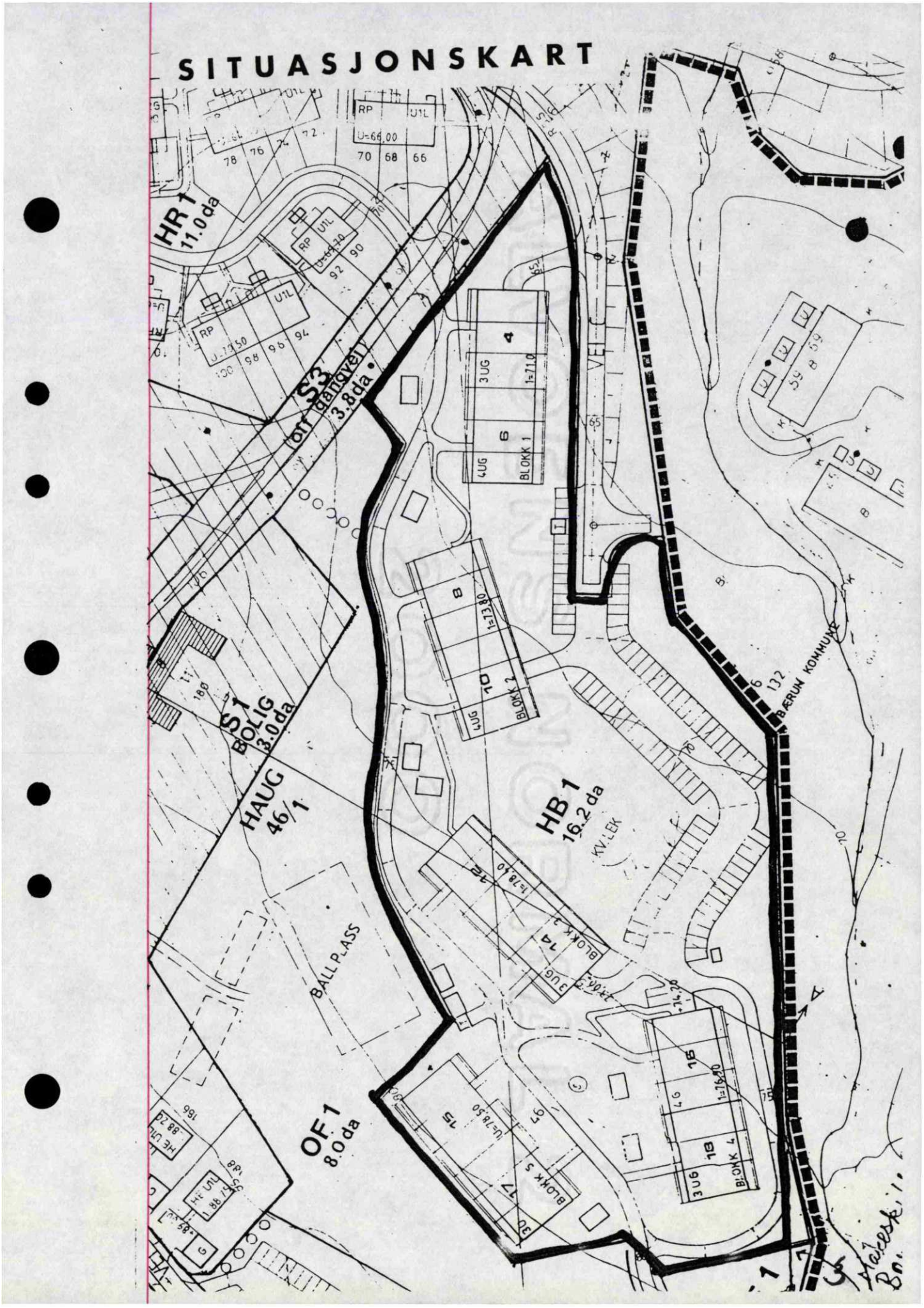
Seksjon nr.	Teller i sameiebrøk
B 148	67
B 149	69
B 150	51
B 151	53
B 152	49
B 153	67
B 154	69
B 155	51
B 156	53
B 157	49
B 158	67
B 159	69
B 160	51
B 161	101
B 162	69
B 163	51
B 164	86
B 165	49
B 166	53
B 167	51
B 168	69
B 169	57
B 170	49
B 171	53
B 172	51
B 173	69
B 174	67
B 175	101
B 176	51
B 177	69
B 178	67

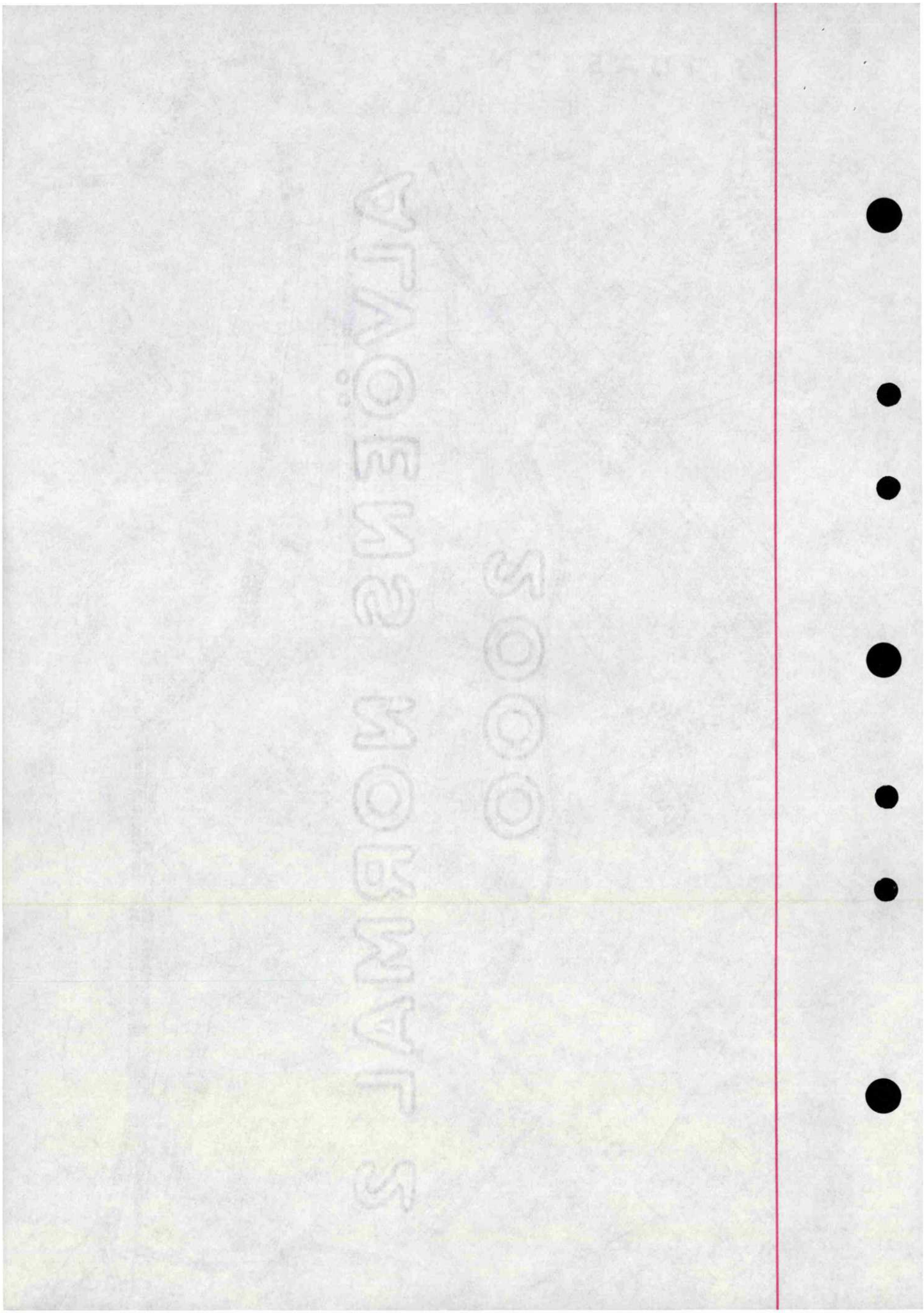
Nevner i sameiebrøk er 11535

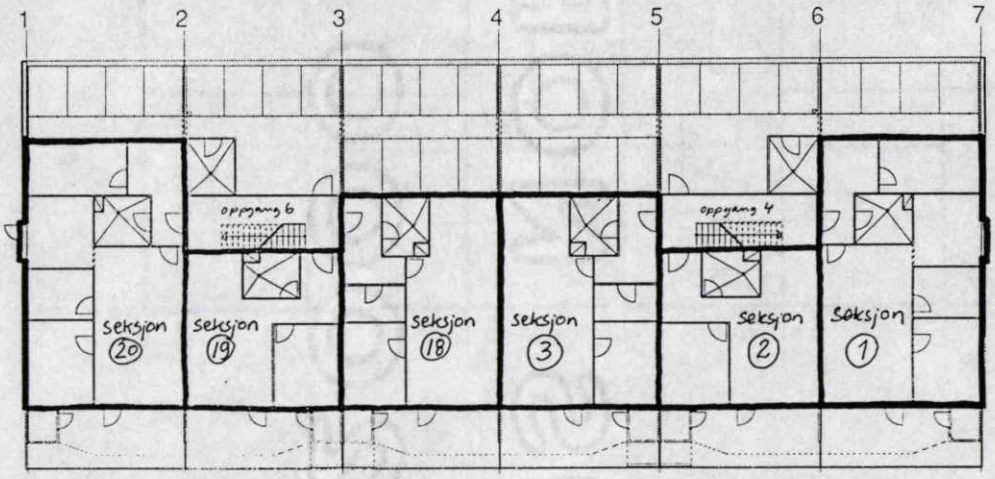
rev. 08-05-1990 KS/MW

2

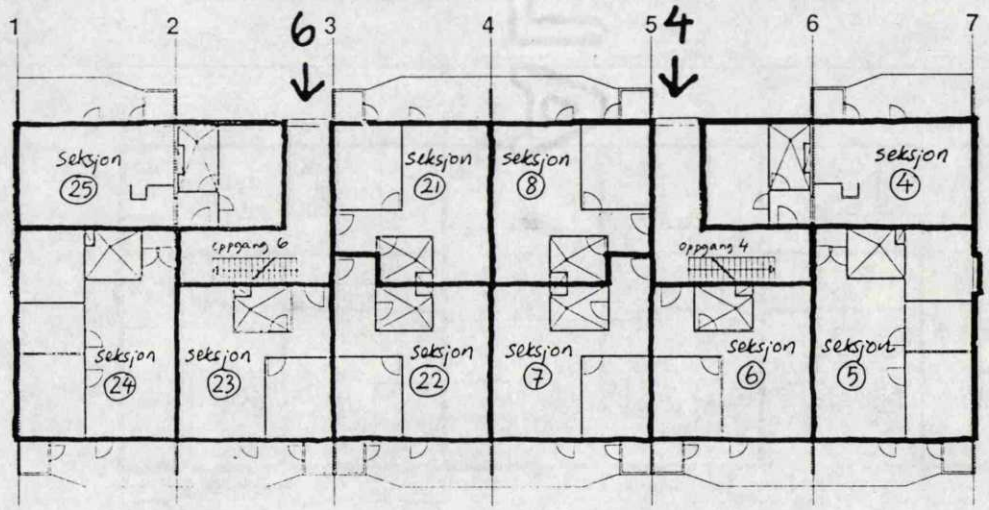

NS NORMAL 2
2000


SITUASJONSKART
HR 1
11.0 da
SF 3
for gangvei
3.8 da
S1
BOLIG
3.0 da
HAUG
46/1
HB 1
16.2 da
KVLEK
BALLPLASS
OF 1
8.0 da
BÆRUM KOMMUNE
RP
U1L
U=66.00
3UG
4UG
BLOKK 1
BLOKK 2
BLOKK 3
BLOKK 4
BLOKK 5


LANTMÄTERIET
GÖTEBORG
2000

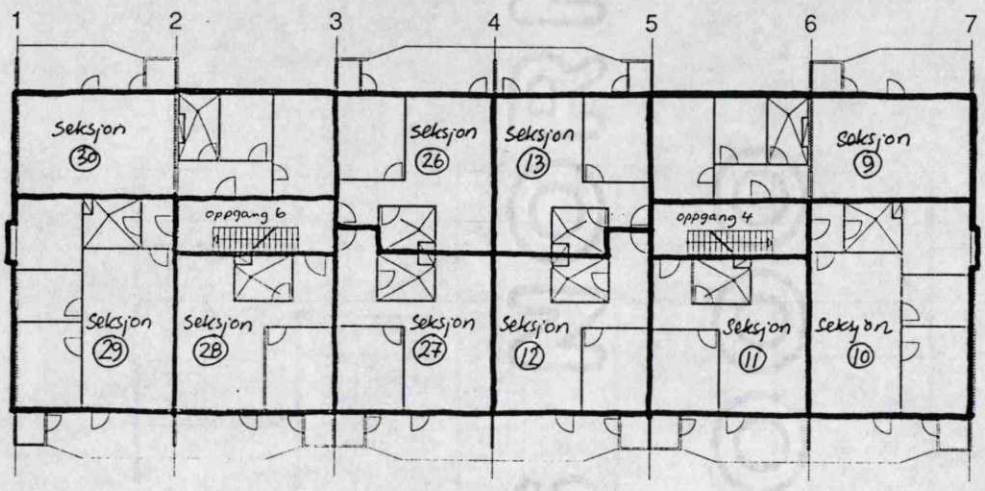


BLOKK 4-6
underetasje
seksjon 1-3 og 18-20



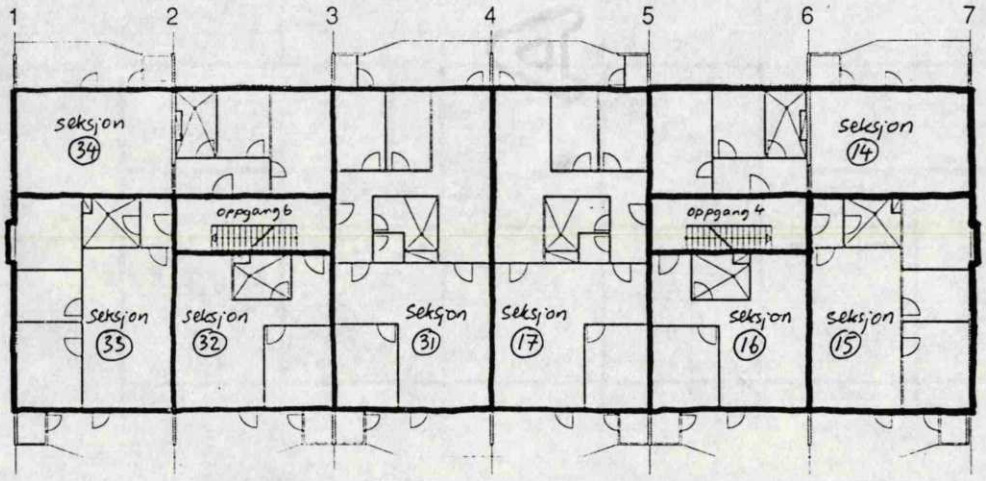
BLOKK 4-6
1. etasje
seksjon 4-8 og 21-25

4



N

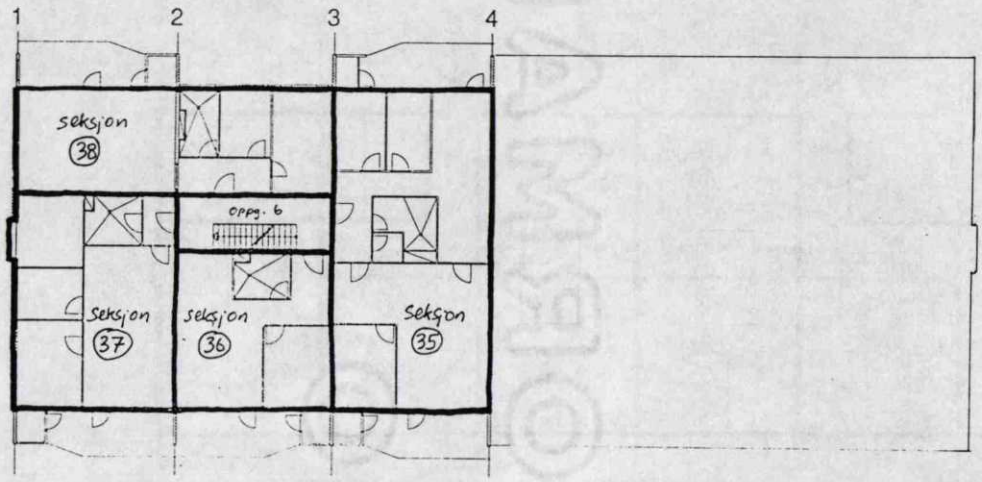
BLOKK 4-6
2 etasje
Seksjon 9-13 og 26-30



N

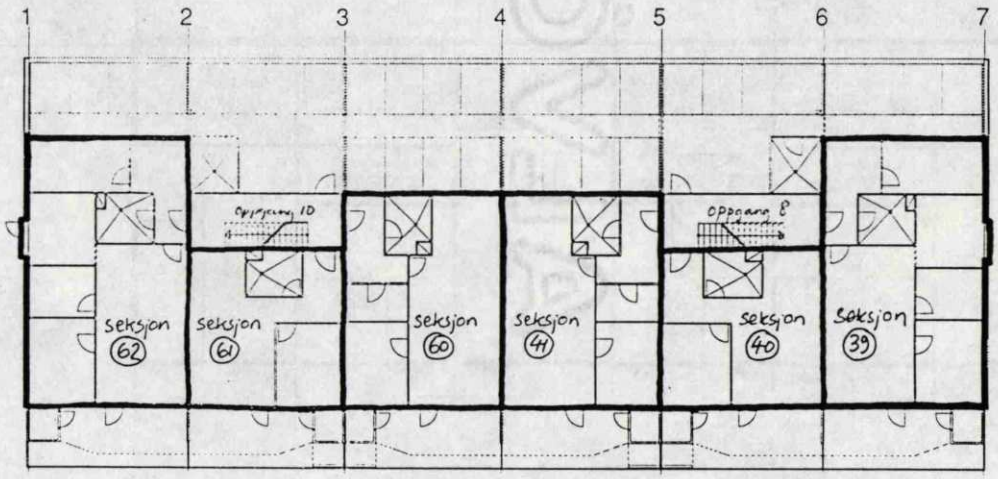
BLOKK 4-6
3. etasje
Seksjon 14-17 og 31-34

5



N

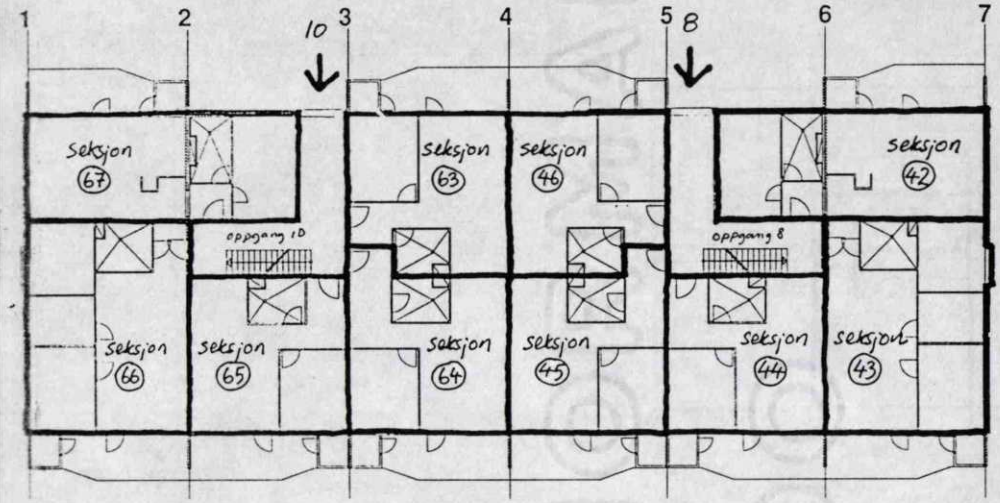
BLOKK 4-6
4. ETASJE
seksjon 35-38



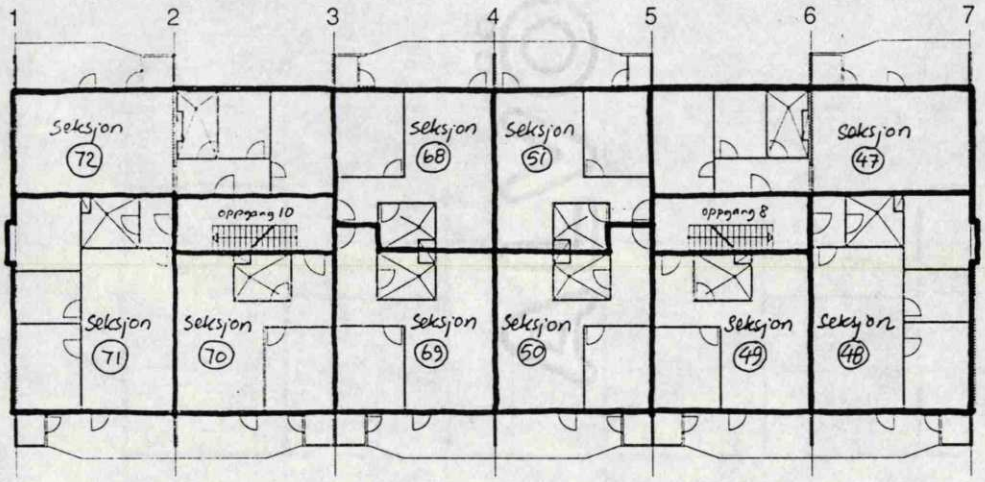
N

BLOKK 8-10
Underetasje
Seksjon 39-41 og 60-62

6

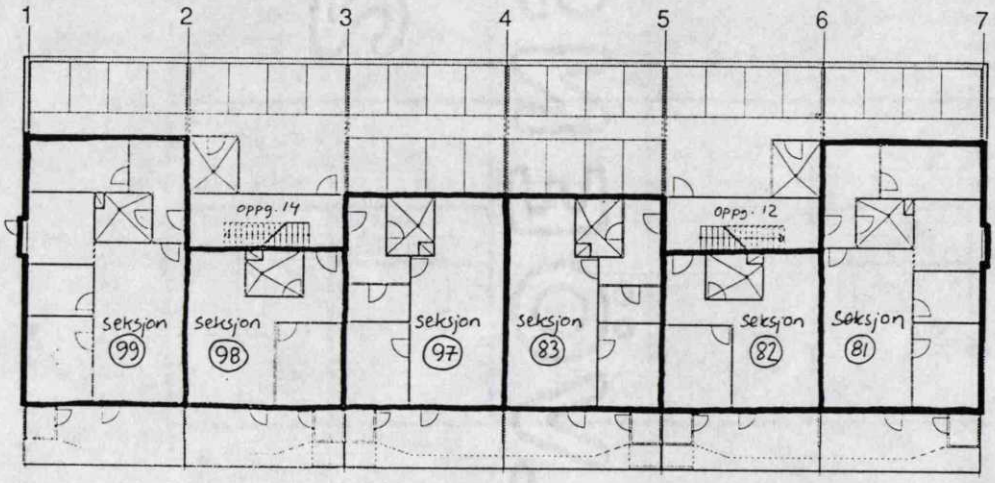


BLOKK 8-10
1. etasje
Seksjon 42-46 og 63-67

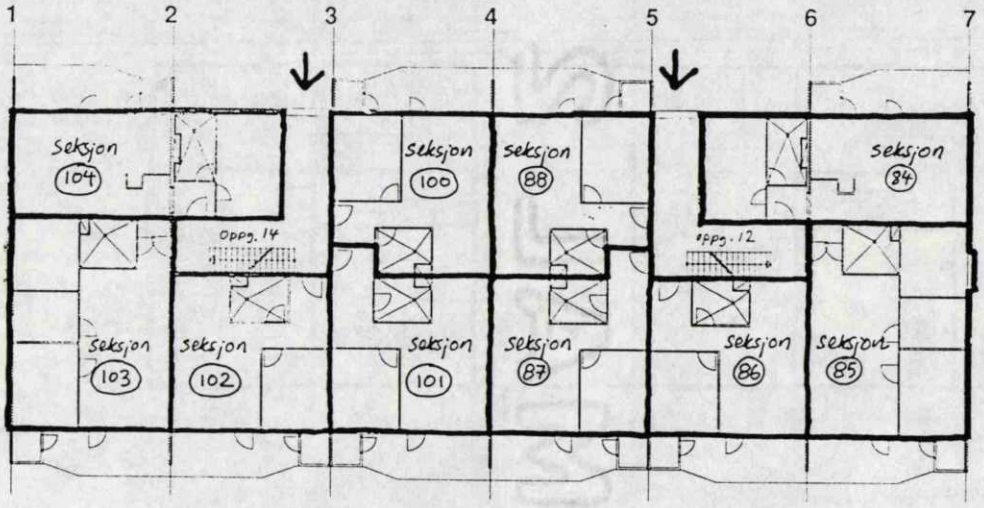


BLOKK 8-10
2. etasje
Seksjon 47-51 og 68-72

7

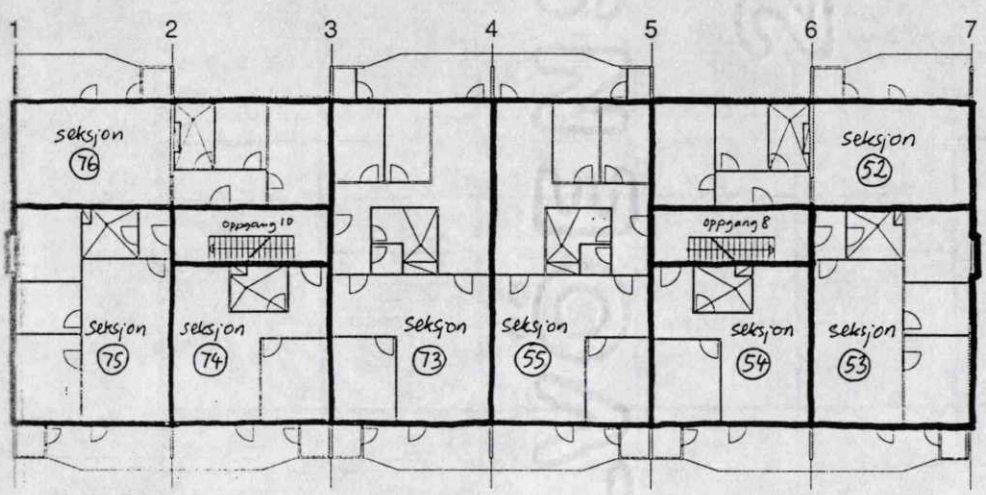


BLOKK 12-14
Underetasje
Seksjon 81-83 og 97-99

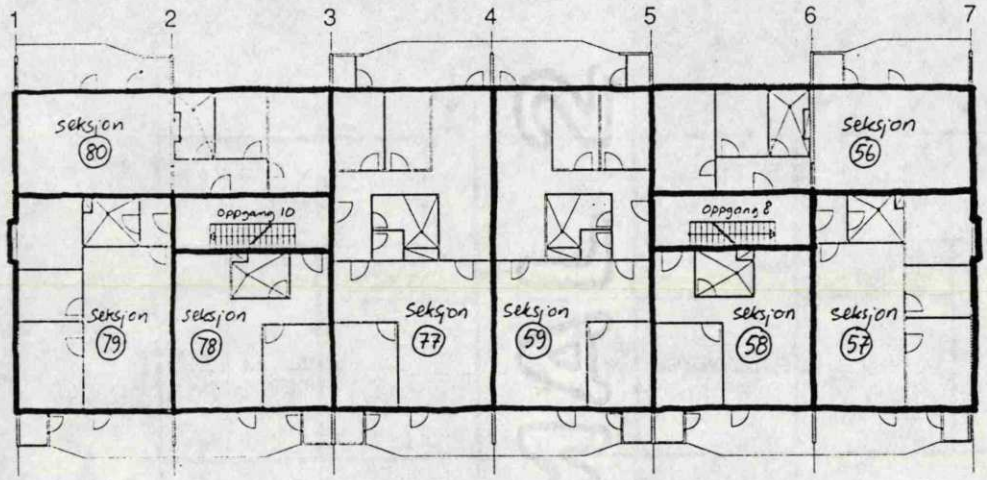


BLOKK 12-14
1. etasje
Seksjon 84-88 og 100-104

8

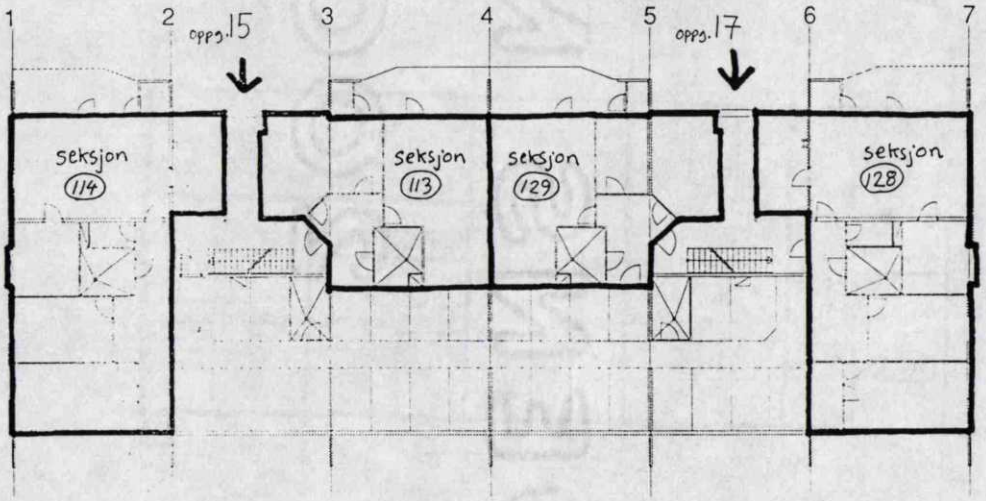


BLOKK 8-10
3. etasje
Seksjon 52-55 og 73-76

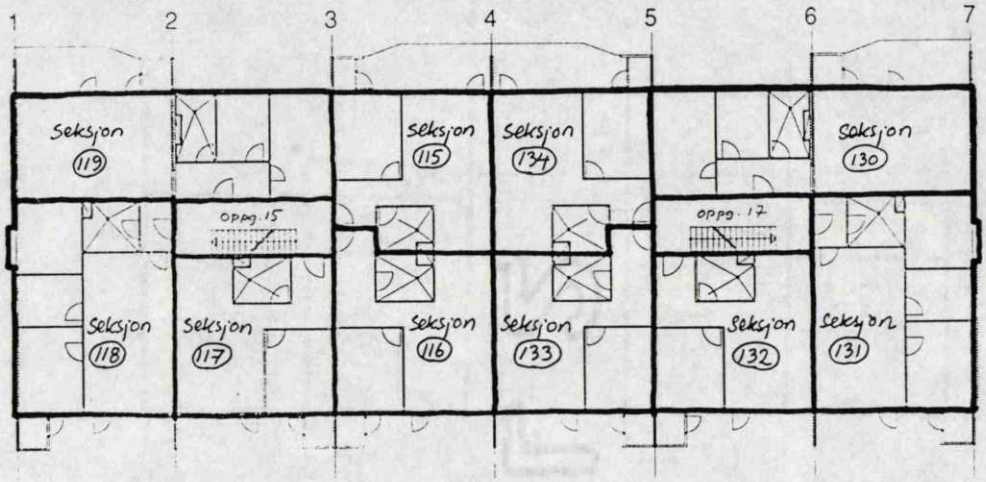


BLOKK 8-10
4. etasje
Seksjon 56-59 og 77-80

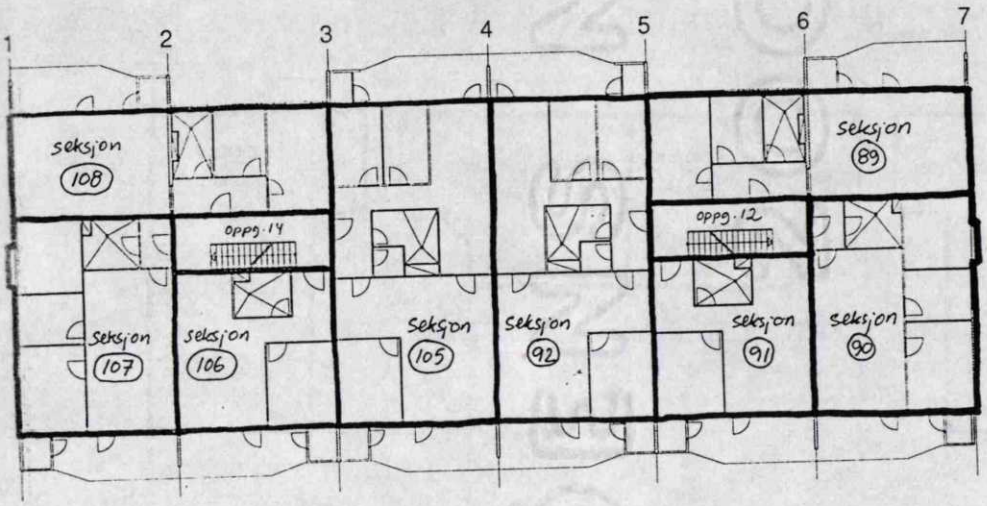
9



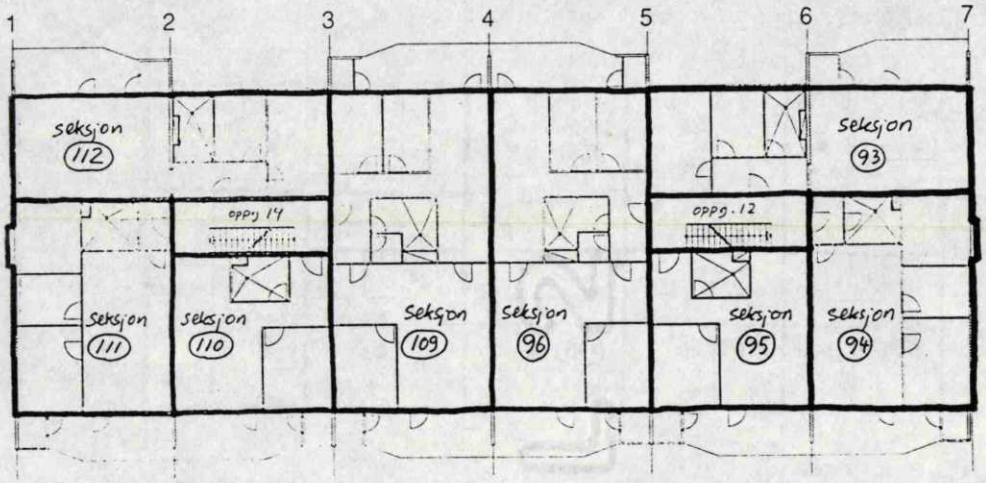
BLOKK 15-17
Underetasje
Seksjon 113-114 og 128-129



BLOKK 15-17
1. etasje
Seksjon 115-119 og 130-134

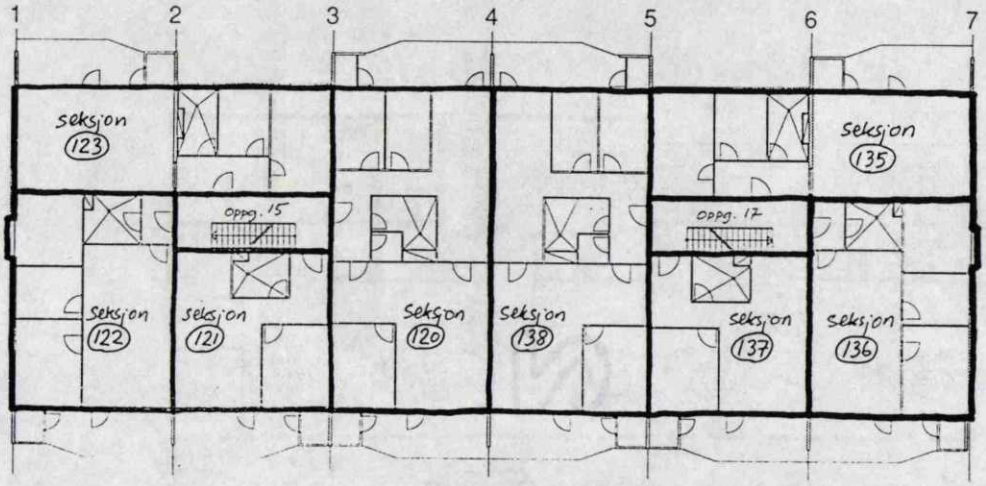


BLOKK 12-14
2. etasje
Seksjon 89-92 og 105-108

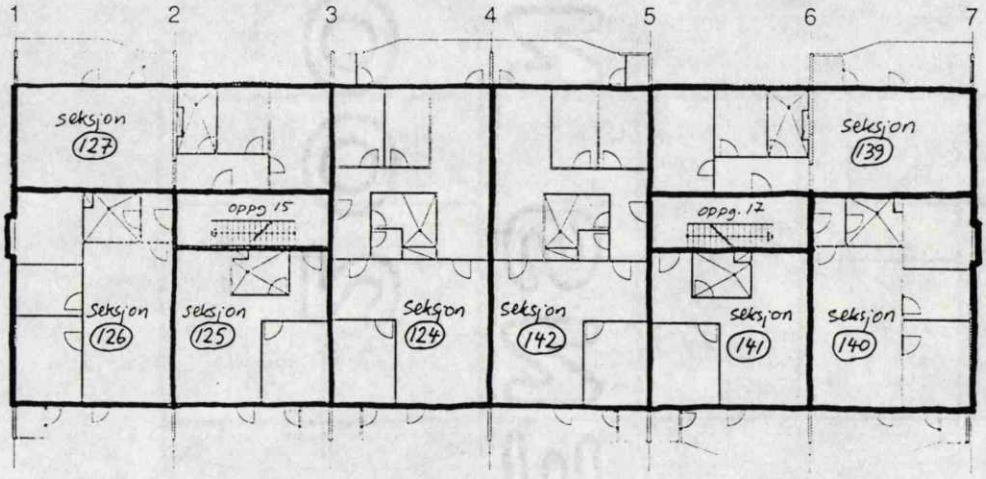


BLOKK 12-14
3. etasje
Seksjon 93-96 og 110-112

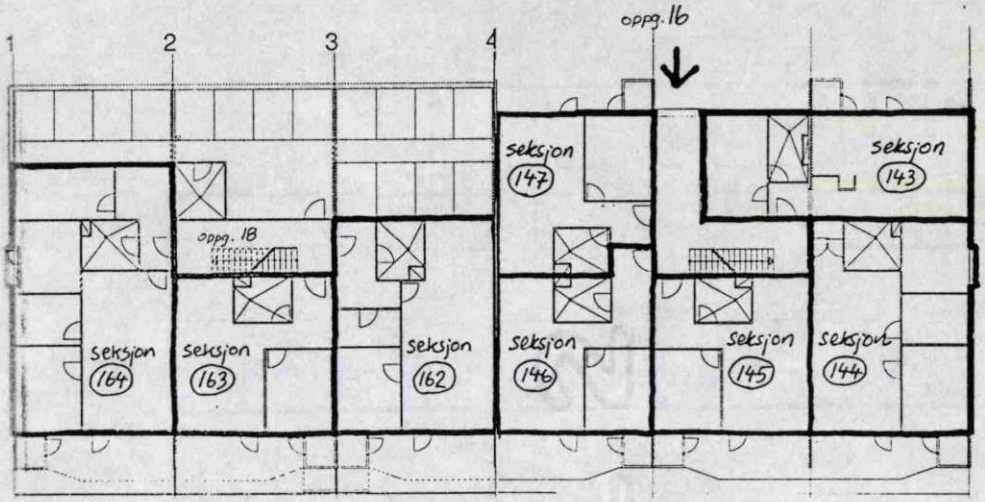
11



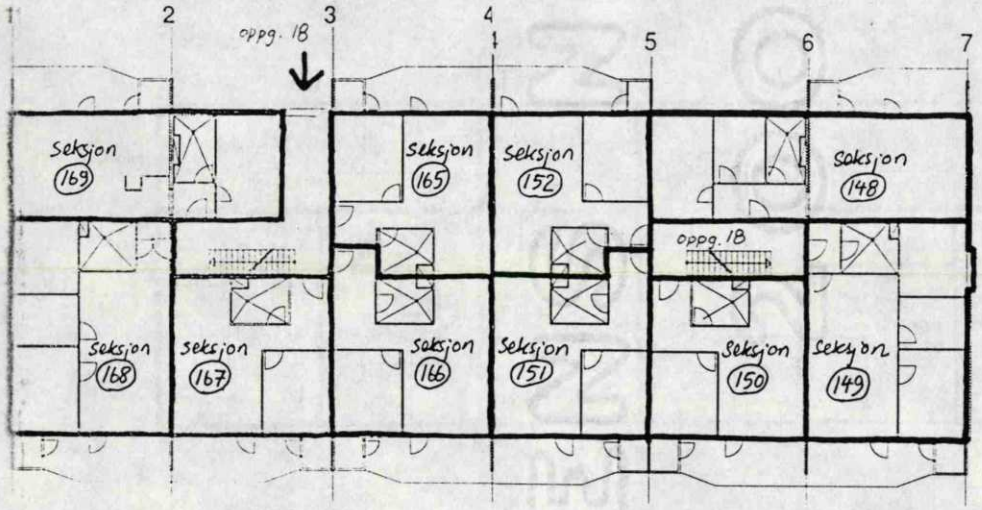
BLOKK 15-17
2. etasje
Seksjon 120-123 og 135-138



BLOKK 15-17
3. etasje
Seksjon 124-127 og 139-142



BLOKK 16-18
1. etasje
Seksjon 143-147 og 162-164



BLOKK 16-18
2. ETASJE
Seksjon 148-152 og 165-169

13

Haugjordet 16

Nabolaget Haugjordet/Kirkerud - vurdert av 59 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Emma Hjorth skole (1-7 kl.) 306 elever, 15 klasser	6 min 0.5 km
Levre skole (1-7 kl.) 592 elever, 25 klasser	24 min 2 km
Vøyenenga skole (8-10 kl.) 250 elever, 20 klasser	16 min 1.3 km
Hauger skole (8-10 kl.) 287 elever, 20 klasser	7 min 2.5 km
Rud videregående skole 950 elever, 66 klasser	21 min 1.8 km
Dønski videregående skole 550 elever, 29 klasser	22 min 1.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Lindeleiken Linje 203	4 min 0.3 km
Slependen stasjon Linje L1	7 min 3.6 km
Hauger Linje 3	7 min 2.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	23 min 19.6 km
Oslo Gardermoen	53 min

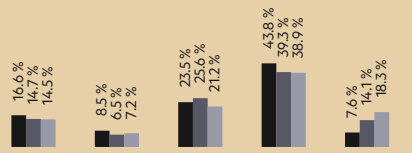
BARNEHAGER

Marihøna barnehage (0-5 år) 51 barn	5 min 0.4 km
Emma Hjorth barnehage (1-5 år) 42 barn	9 min 0.8 km
Arba AS Avd Kløverbakken barnehage ... 28 barn	10 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Vøyenenga	18 min
Kiwi Vøyenenga	18 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Haugjordet/Kirkerud	1 383	595
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100

Naboskapet
Godt vennskap 74/100

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss

SPORT

Emma-hjort Skole	6 min
Emma Hjort	8 min
Vest Helse og Trening	15 min
Nonstop Fitness	17 min

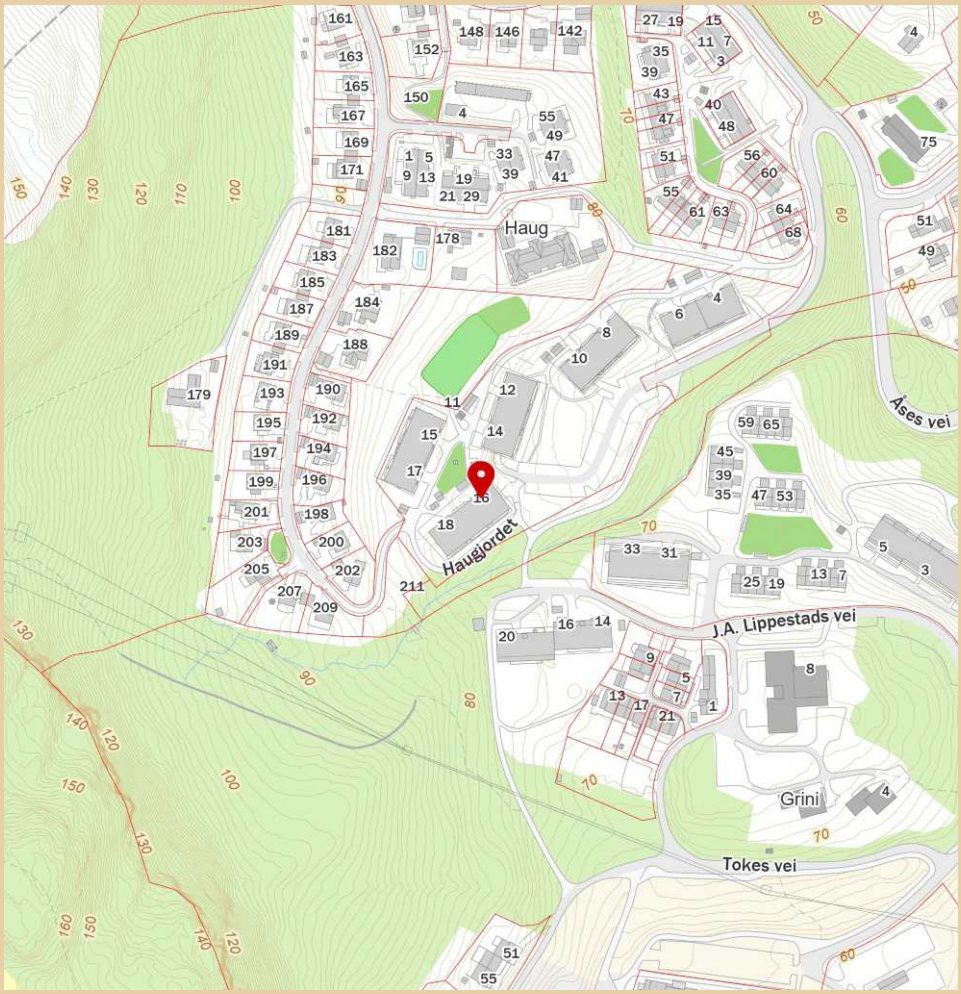
Støynivået
Lite støynivå 95/100

—

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

—

Trygghet der barna ferdes
Trygge 85/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Haugjordet 16

Nabolaget Haugjordet/Kirkerud - vurdert av 59 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Emma Hjorth skole (1-7 kl.) 306 elever, 15 klasser	6 min 0.5 km	
Levre skole (1-7 kl.) 592 elever, 25 klasser	24 min 2 km	
Vøyenenga skole (8-10 kl.) 250 elever, 20 klasser	16 min 1.3 km	
Hauger skole (8-10 kl.) 287 elever, 20 klasser	7 min 2.5 km	
Rud videregående skole 950 elever, 66 klasser	21 min 1.8 km	
Dønski videregående skole 550 elever, 29 klasser	22 min 1.9 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Lindeleiken Linje 203	4 min 0.3 km	
Slependen stasjon Linje L1	7 min 3.6 km	
Hauger Linje 3	7 min 2.9 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	23 min 19.6 km	
Oslo Gardermoen	53 min	

BARNEHAGER

Marihøna barnehage (0-5 år) 51 barn	5 min 0.4 km	
Emma Hjorth barnehage (1-5 år) 42 barn	9 min 0.8 km	
Arba AS Avd Kløverbakken barnehage 28 barn	10 min 0.9 km	

DAGLIGVARE

Rema 1000 Vøyenenga	18 min
Kiwi Vøyenenga	18 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Vøyenenga senter	17 min
Apotek 1 Vøyenenga	17 min
Sandvika Vinmonopol	7 min

SPORT

Emma-hjort Skole	6 min
Emma Hjort	8 min
Vest Helse og Trening	15 min
Nonstop Fitness	17 min

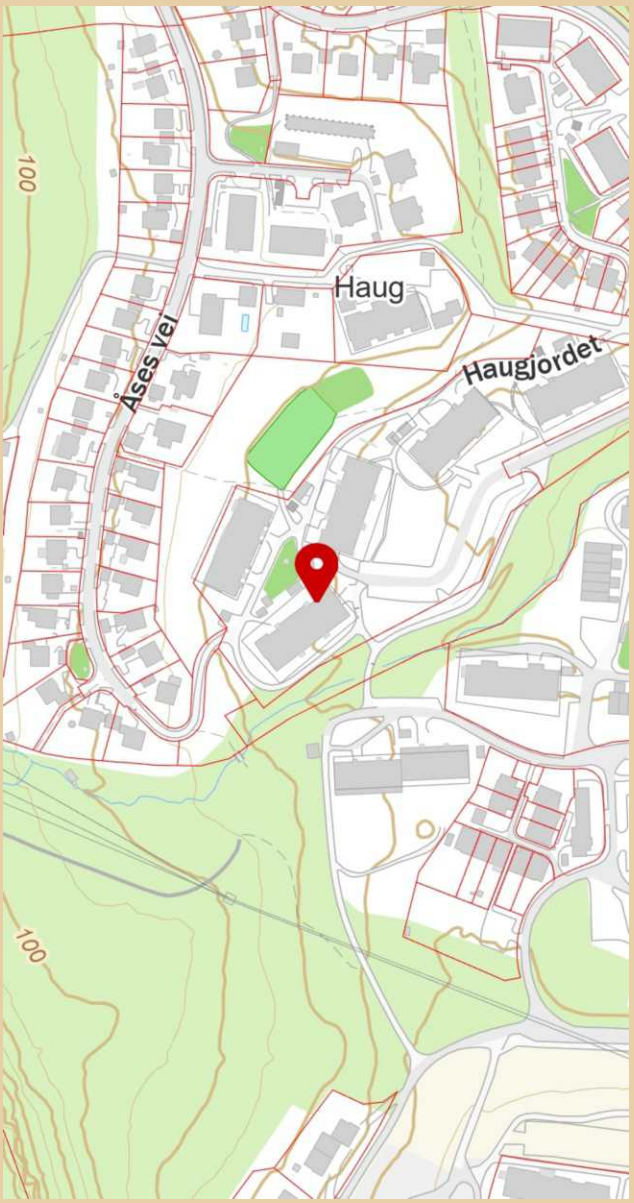
Støynivået
Lite støynivå 95/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

Trygghet der barna ferdes
Trygge 85/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Haugjordet 16

Nabolaget Haugjordet/Kirkerud - vurdert av 59 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Emma Hjorth skole (1-7 kl.) 306 elever, 15 klasser	6 min 0.5 km
Levre skole (1-7 kl.) 592 elever, 25 klasser	24 min 2 km
Vøyenenga skole (8-10 kl.) 250 elever, 20 klasser	16 min 1.3 km
Hauger skole (8-10 kl.) 287 elever, 20 klasser	7 min 2.5 km
Rud videregående skole 950 elever, 66 klasser	21 min 1.8 km
Dønski videregående skole 550 elever, 29 klasser	22 min 1.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Lindeleiken Linje 203	4 min 0.3 km
Slependen stasjon Linje L1	7 min 3.6 km
Hauger Linje 3	7 min 2.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	23 min 19.6 km
Oslo Gardermoen	53 min

BARNEHAGER

Marihøna barnehage (0-5 år) 51 barn	5 min 0.4 km
Emma Hjorth barnehage (1-5 år) 42 barn	9 min 0.8 km
Arba AS Avd Kløverbakken barnehage... 28 barn	10 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Vøyenenga	18 min
Kiwi Vøyenenga	18 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Vøyenenga senter	17 min
Apotek 1 Vøyenenga	17 min
Sandvika Vinmonopol	7 min

SPORT

Emma-hjort Skole	6 min
Emma Hjort	8 min
Vest Helse og Trening	15 min
Nonstop Fitness	17 min

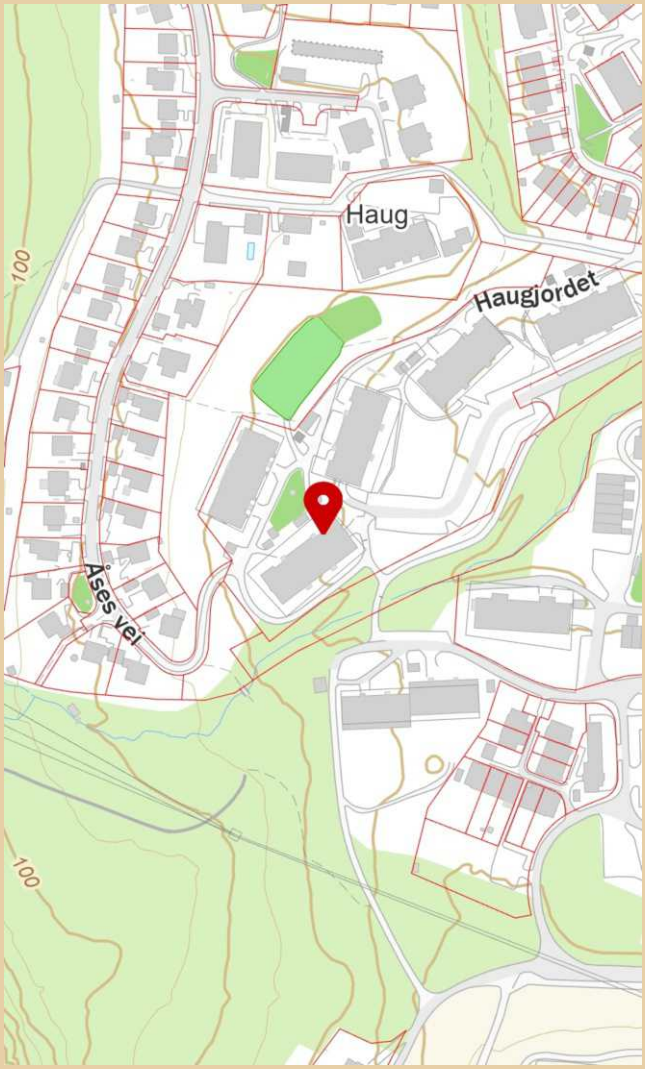
Støynivået
Lite støynivå 95/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

Trygghet der barna ferdes
Trygge 85/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

LØSØRE OG TILBEHØR

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 eigedom (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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Haugjordet 16, 1336 Sandvika
Gnr. 46, Bnr. 168, Snr. 157, Bærum kommune.

Oppdragsnummer:
6260074

Meglerforetak: PrivatMegleren PARK

Saksbehandler: Kennet Hessvik

Telefon / Mobil: 22 59 50 10 / 478 11 016

E-post: kennet.hessvik@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger 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 videreformidlet 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 m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til 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.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
