NORDVIK

Linderudgrenda 61

3 soverom | 101 kvm | Tomannsbolig



Velkommen til

Linderudgrend a 61

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
17	Om boligen
26	Nabolagsprofil
28	Tilstandsrapport
48	Egenerklæringsskjema
56	Andre vedlegg
61	Vedlegg
177	Kontaktinfo
180	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
183	Forbrukerinformasjon om budgivning
184	Budskjema

Salgsoppgave produsert 02.04.2026

Nøkkelinformasjon



Moderne & stilren tomannsbolig med flere uteplasser - 2 bad fra 2022/2025+vaskerom - Garasje - Flott utsikt - Markanært

Prisantydning	**7 490 000,-**
Omkostninger	**188 630,-**
Totalpris	**7 678 630,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**1 545,-**
BRA-i	**101 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Tomannsbolig**
Byggeår	**1985**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Linderudgrenda 61 - Lys & moderne vertikaldelt tomannsbolig - beliggende i et ettertraktet og familievennlig boligområde. Nyt gode solforhold gjennom hele dagen med trivelige uteområder med rom for både avslapning og familieliv.

Fremstående kvaliteter:
-Nytt bad fra 2025
-Nytt bad fra 2022
-Nytt snekkerbygget kjøkken fra 2022
-Nye vinduer i loftetasje 2025
-Gulvvarme i alle gulv u. etg.
-Gjestetoalett
-Vaskerom
-Flott utsikt
-Kort vei til marka
-Loftstue
-Stor og solrik terrasse
-Garasje med EL-billader

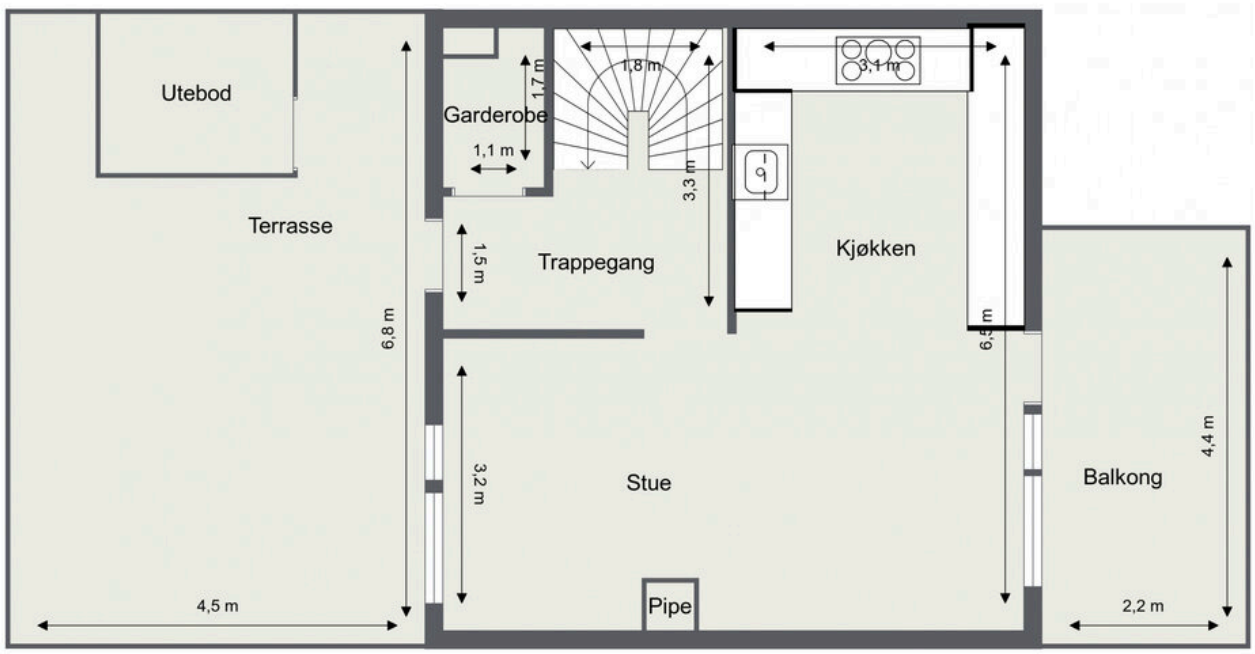
Nærhet til:
Skole/barnehager
Kollektivt inn mot sentrum (ekspressbuss)
Bærums Verk Handlesenter
Kolsås-/Bærumsmarka

Planløsning

Underetasje
BRA-i: 41 kvm
Total BRA: 43 kvm

Linderudgrenda 61

1. Etasje



Tegnet av Bolig og Eiendomstakst AS.
Mobilnr: 93007718
Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende















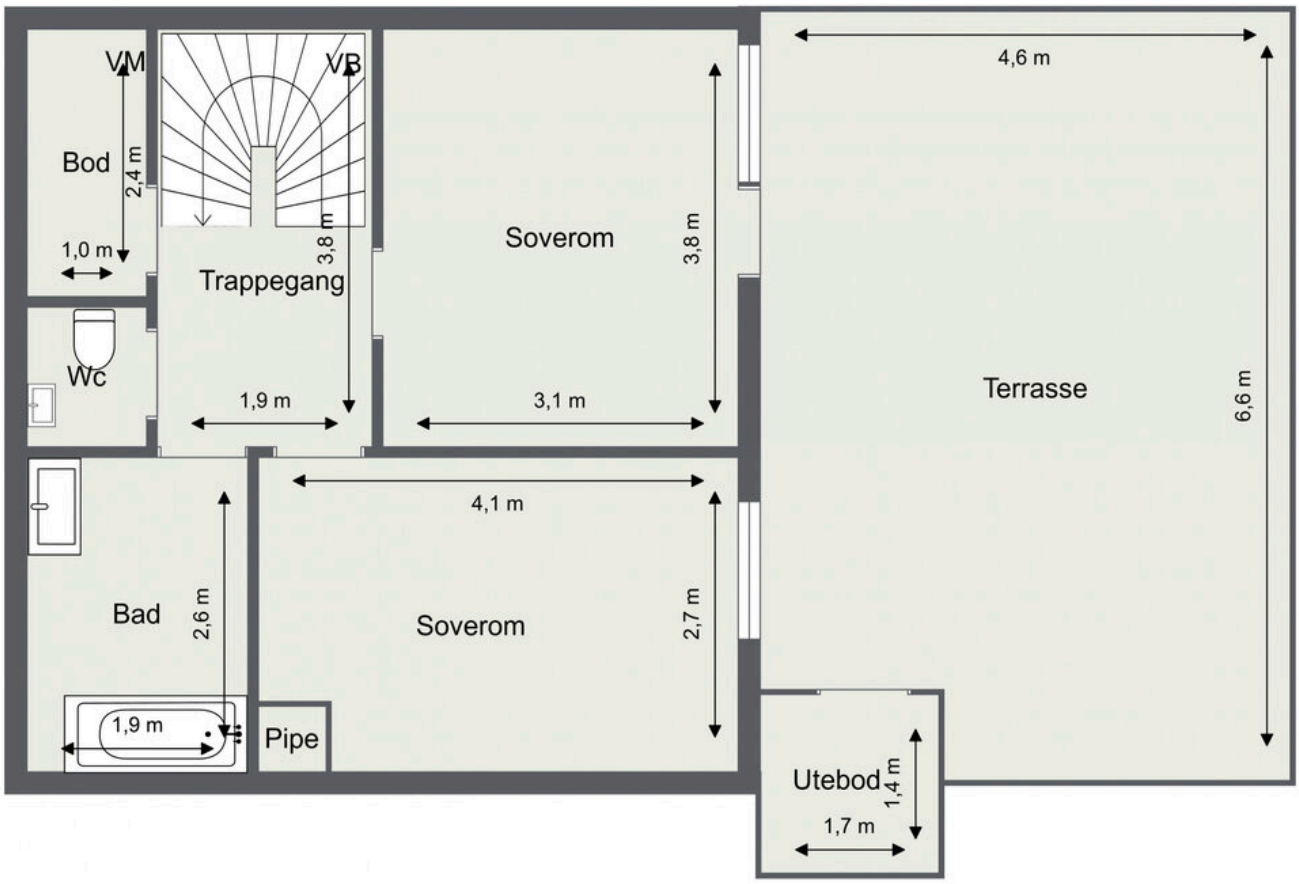





Canal Digital

Linderudgrenda 61

Underetasje



Tegnet av Bolig og Eiendomstakst AS.
Mobilnr: 93007718
Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende



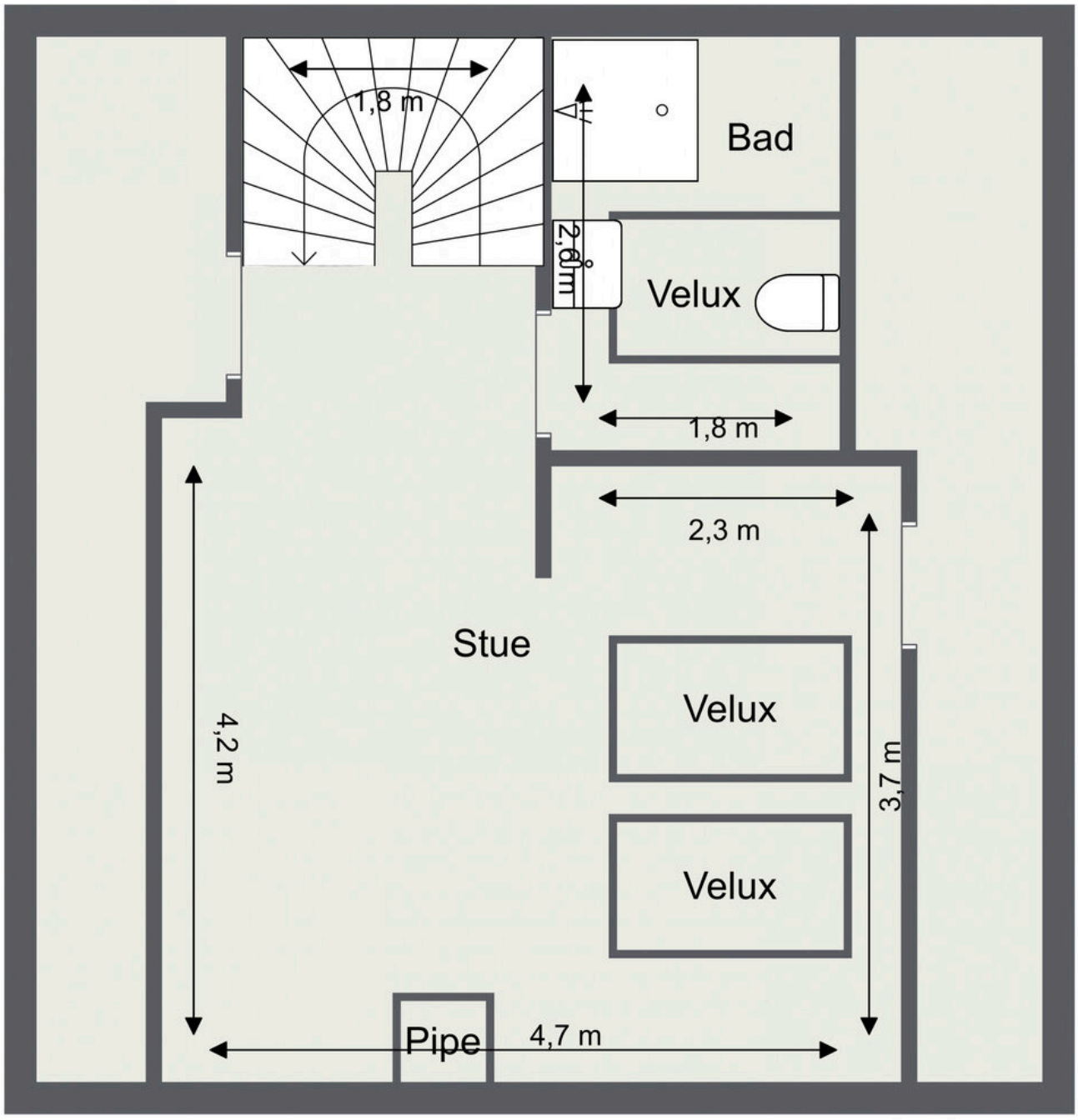

N





Linderudgrenda 61

2. Etasje



Tegnet av Bolig og Eiendomstakst AS.
Mobilnr: 93007718
Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende





Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
56-0072/26

Boligtype og eierform
Tomannsbolig (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Linderudgrenda 61, 1353 BÆRUMS VERK
Gnr 116, bnr 189 (ideell andel 1/1) i Bærum kommune

Selgere
Jesper Larsen
Henriette Damhaug Scheel

Kjøpesum og omkostninger
7 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
187 250,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
188 630,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
208 330,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 678 630,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 698 330,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1985

Etasje
3

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 101 kvm
BRA-e: 2 kvm
Totalt BRA: 103 kvm
TBA: 70 kvm

Beskrivelse:

Underetasje:
BRA-i: 41 kvm. Trapperom, bod, bad, gjestetoalett og 2 soverom.
BRA-e: 2 kvm. Utebod
Total BRA: 43 kvm.
TBA: 30 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 41 kvm. Trapperom, garderobe, stue og kjøkken
Total BRA: 41 kvm.
TBA: 40 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 19 kvm. Stue og bad
Total BRA: 19 kvm.

Innhold
Boligen inneholder bl.a:
1:Etasje: Trapperom, garderobe, stue og kjøkken.
2.Etasje: Bad og stue.
Underetasje: Trapperom, bod, bad, toalettrom og 2 soverom.

Standard
Bolig rom for rom:

1.Etasje:

Entrè:
Innbydende entré med praktisk garderobeløsning rett innenfor inngangsdøren på venstre side - gir gode muligheter for oppbevaring av ytterklær og sko. Overflater malt i nøytrale fargetoner og flislagt gulv skaper et godt førsteinntrykk av boligen.

Stue:
Stuen får rikelig med naturlig lys fra store vindusflater. Her er det plass til både sofagruppe, stuebord og tilhørende møblement. Et hyggelig oppholdsrom som inviterer til både avslapning og sosiale sammenkomster med familie og venner. Hyggelig peis - perfekt for kalde

vinterdager.

Kjøkken:
Moderne og funksjonelt kjøkkeninnredning fra 2022 med malte fronter, benkeplater i stein og ventilator med avtrekk ut. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som kombiovn, komfyr, kjøl/frys, oppvaskmaskin og bred induksjontopp, samt rikelig av skapplass og benkplass. Det er plass til spisebord med åpen løsning mot stuen - ideelt for både hverdagsmåltider, sosiale sammenkomster eller når barna gjør lekser.

_____
2.Etasje:

Bad 1:
Delikat og moderne baderom oppført i 2025. Badet har tidsriktige materialvalg og flislagt gulv med varmekabler. Utstyrt med veggmontert WC, servant med servantskap, samt dusj med glassvegger og regnfallsdusj.

Stue:
Unikt rom med skråtak og takvinduer som gir godt med lysinnslipp. Her er det etablert smarte løsninger som soveplasser/alkover perfekt som tv-stue eller ungdomsrom.

_____
Underetasje:

Hovedsoverom:
Romslig og lyst hovedsoverom med god plass til dobbeltseng, nattbord og og tilhørende møblement. Praktisk garderobeløsning fra gulv til tak - gir rikelig med oppbevaringsplass. Rommet har store vindusflater og utgang til en solrik terrasse, som gir godt lysinnslipp og en luftig romfølelse.

Gjestetoalett:
Praktisk og pent gjestetoalett med overflater malt i tidløse farger. Utstyrt med vegghengt WC, servant og flislagt gulv med varmekabler.

Soverom:
Plass til dobbeltseng, nattbord, skrivebord og garderobe. Perfekt som barnerom, gjesterom eller hobbyrom. Valget er ditt!

Bad 2:
Moderne bad fra 2022 med flislagt gulv med varmekabler. Overflater malt i delikate og tidløse farger, utstyrt med servant med underskap og badekar med dusj - ideelt for barnefamilier.

Vaskerom/ bod:
Praktisk vaskerom med plass til både vaskemaskin og tørketrommel - ideelt for travle hverdager.

Parkering
Biloppstillingsplass i garasjeanlegg med ladeboks.

Betalingen skjer kvartalsvis og er knyttet til eget bruk.

Modernisering og påkostninger
2022:
Nytt sikringsskap
Totaloppusset bad i underetasjen
Totaloppusset toalettrom
Etablerte vaskerom i bod
Rør-i-rørsystem
Ny varmtvannsbereder
Nytt gulv i alle rom, varmefolie med stikkontaktløsning i underetasjen
Gipsede vegger
Malt alle rom
Ny garderobe på soverom
Snekkerbygget kjøkken fra Sasso Kjøkken, med 3 cm. granitt benkeplate, samt nye hvitevarer
Flislagt gang
Nye innerdører og håndtak

2023:
Trapp og platting på inngangsparti
Ny ytterdør
Ny peis: Nordpeis Quadro
Utbygget balkong
Byttet platting på uteplass tilhørende underetasjen, samt bygget gjerde

2024:
Gjerde og hekk ved inngangsparti
Malt utsiden av huset

2025:
Totaloppusset bad i 2. etasje
Byttet alle takvinduer i 2. etasje
Gipset og malte hele 2. etasje
Bygget garderobeløsning i 2. etasje
Ny bod tilhørende platting ved underetasjen
To plassbyggede senger i 2. etasje

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: JSG Rør AS renoverte baderom, toalett og vaskerom i underetasjen i 2022. Da ble
det også byttet vannskap og lagt rør i rør-system, samt klargjort for oppussing av bad i 2. etg. JSG AS renoverte baderom i 2. etg.
2025.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Svar: Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ifm med oppussing av bad ble dette gjort av JSG Rør AS.
Side 2 av 6

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Svar: Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: JSG Rør AS i 2022 og JSG AS i 2025.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Komplett Peis AS byttet ildsted i 2023. Ny pipehatt fra Sandvika Blikkenslager i
2026. Alle takvinduer i 2. etasje (3 stk.), er byttet ut i 2025 av Pallesen Bygg AS. På garasjeplassen, er det etablert EL-billader i
2022 av TT Elektro. Inngangsparti med platting og gjerde, gjort på egeninnsats i 2023/2024. Platting utenfor underetasjen byttet
ut på egeninnsats i 2023. Bod i tilknytting til denne, etablert i 2025. Balkong bygget ut på egeninnsats i 2023. Husets utside er
malt i 2025, på dugnad. Loftsvifte for avtrekk byttet i 2022 på egeninnsats.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: På egeninnsats, er det lagt dreneringsrør fra takrennen ved inngangspartiet, under bakken mot nedsiden
av huset.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Svar: Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sofienberg Elektro byttet sikringsskap i 2022. Det ble lagt opp ny kurs til kjøkken.
JSG AS gjorde det elektriske ifm renovering av bad.
Elstranda AS tok kontroll av det elektriske anlegget i 2026.

4.1. Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Svar: Ja
Når ble kontrollen utført? Elstranda AS, mars 2026.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Svar: Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: På garasjeplassen, er det etablert EL-billader i 2022 av TT Elektro.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rør-i-rør system oppgradert ifm oppussing av bad i 2022 av JSG Rør AS, samt bad
nr. 2 i 2025 av JSG AS.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Overflateoppussing i 2022 er gjort på egeninnsats, herunder laminatgulv, varmefolie (stikkontakt-løsning),
gips på vegg, sparkling, maling og fliser i entre. Alle innerdører og håndtak er også byttet. Ytterdør byttet i 2023. Pipehatt på
ventilasjon montert i 2022, da det regnet vann inn før vi overtok. Ingen vann eller fukt etter at pipehatt ble montert i 2022.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Svar: Ja
Beskriv: Loftsvifte for avtrekk ble byttet i 2022. Ingen problemer siden.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Svar: Ja
Beskriv: Utbygget balkong og bod ved underetasjen er ikke søkt om til kommunen.

Bygningssakkyndig
Jan Petter Vie

Byggemåte
Bolig fundamentert med støpt mur/såle, støpt grunnmur, yttervegger med trepanel på fasader, etasjeskillere med trebjelkelag, vinduer med 3-lags glass, Velux takvinduer og saltak tekket med betongstein.

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK - TG2

Utvendig > Taktekking
Utvendig > Nedløp og beslag
Utvendig > Vinduer
Utvendig > Dører
Innvendig > Overflater
Innvendig > Pipe og ildsted
Innvendig > Innvendige trapper
Tekniske installasjoner > Vannledninger
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
Tomteforhold > Terrengforhold
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling
Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon
Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning
Våtrom > 2 etasje > Bad > Ventilasjon

- Ingen TG3

Innbo og løsøre
Alle integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger.

Følger ikke med handelen:

- Liftgardiner i 1.etasje
- Vaskemaskin og tørketrommel

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Medlemmene kan ikke inngå bindende avtale om utleie av bolig eller garasjeplass før leietakeren skriftlig har forpliktet seg til å følge huseierforeningens vedtekter, samt vedtak fattet av generalforsamling og styre.

Energi og oppvarming

Energimerking
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen blir primært varmet opp ved bruk av:
- Elektrisitet
- Peis

Informasjon om strømforbruk
Årlig strømforbruk: 12.500 kWh eks. nettleie.
Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 1 545,- pr. mnd.
Inkluderer: - Drift, vedlikehold av fellesområder med veier, ledningsannlegg, lekeplasser, biloppstillingsplasser, grøntarealer, felles forsikringer og felles kommunale avgifter.

Kommunale avgifter
Kr 14 506,-

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr 8492,- pr år.
- Ikke tilknyttet alarm.
- Kabel-tv/internett fra Viken Fiber AS med oppgradert nett: 969 kr. i mnd. Denne går opp til 999 kr. i mnd. f.o.m 01.05.2026
- Vedfyring: ca. 6 000 kr. i året.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 751 159,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 7 004 635,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Sameiet

Navn og orgnr.
Linderudgrenda huseierforening, orgnr. 995503115

Om sameiet
Planlagt vesentlig vedlikehold i 2026
Det er ikke planlagt større vedlikehold i 2026.
Ting det bør gjøres noe med:
· Huske nedre grenda. Skaffe innfesting til kjetting og montere huske på nytt.
· Garasje på tak har en del råtne bord i sørveggen som bør byttes.
· Trappehus på garasje har mønepanner som må byttes. Nåværende er sprukket.
· Bytte sand i sandkasser. Det begynner og bli lite sand

og antakeligvis mye katte bæsj.
Snakket med anleggsgartnerkompaniet op jobben etter dugnad høst 2025, og ble enige om
å vente til våren 2026 med jobben.
· Bestille nett til 2 stk sandkasser.

Kommende 5-års periode
Ved vedlikehold på 1. stk garasjeport på garasjetak ble det påpekt at det er vanskelig og
skaffe nye fjærer og metalldeler. På litt sikt bør porter byttes, da det nok er billigere enn å
prøve og vedlikeholde disse videre.

Forretningsfører
ABBL

Informasjon om fellesgjeld
Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 431 827,-

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 48 625,-

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det arrangeres to dugnader i året, innen 10 mai og inne 20 oktober.

Sameiets forsikring
Protector forsikring AS
Polisenr. 3441873

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 169 kvm (Eiertomt)
Fellestomt opparbeidet med bl.a. busker, asfalt, gangveier, parkeringsplasser m.m. Egen tomt med terrasser, busker m.m.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik visningskilt ved fellesvisninger.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Velkommen til Linderudgrenda 61 - et attraktivt og barnevennlig området tilbaketrukket på populære Bærums Verk. Her bor du sentralt til med alt du måtte trenge i hverdagen, samt umiddelbar nærhet til marka med flotte turområder gjennom hele året.

Aktivitet og fritid:
Eiendommen ligger med kort avstand til Bærumsmarka, som byr på milevis av flotte turstier, sykkelveier og preparerte skiløyper, samt bademuligheter på Burudvann. Her kan du nyte flotte turer til Sæteren gård, Nygård markastue eller til Brunkollen, samt kort vei til Kolsåstoppen. I nærområdet er det er det et godt utvalg av idretts og- fritidsmuligheter som håndballhaller, fotballbaner, skøytebane om vinteren, golfbane, ridesentre, skiløyper og gå avstand til Kolsås skisenter. I tillegg kort avstand til treningssenter som Feel24 i Lommedalen og fitness Rykkinn.

Servicetilbud:
Fra eiendommen er det gangavstand til Bærums Verk handelssted, som tilbyr det meste du trenger i hverdagen. Her finner du dagligvarebutikker som Meny og Rema 1000. Bærums Verk byr på en rekke fasiliteter, forretninger og servicetilbud som bl.a vinmonopol, apotek og diverse interiør- og klesbutikker. Det er flere hyggelige restauranter og kafeer, hvor man kan sitte og nyte i vakre omgivelser. Om vinteren arrangeres det tradisjonsrike julemarkedet - et populært arrangement som byr på ekte førjulsstemning. Handelsstedet er i seg selv en historisk perle kjent for sine verksteder, gallerier, skulpturer og sin unik atmosfære. En kort kjøretur unna ligger både Rykkinn senter, Bekkestua senter og Sandvika storsenter med alt av fasiliteter.

Offentlig kommunikasjon:
Eiendommen har gode kollektivt forbindelser. Nærmeste bussholdeplass er Helsetveien med kun 7 minutters gange, som tar deg videre inn til Sandvika eller Bekkestua som er et knutepunkt for offentlig kommunikasjon med T-bane til sentrum og gode bussforbindelser. Ved å benytte seg av bil tar det ca. 22 minutter til Aker brygge, ca. 21 minutter til Skøyen, ca. 29 minutter til Oslo S og ca. 57 min til Oslo Lufthavn Gardermoen.

Skoler og barnehager:
Boligen sokner til Anna Krefting barneskole og videre til Mølledammen ungdomsskole, begge innen gangavstand. Det finnes også flere videregående skoler i nærområdet inkludert Rosenvilde, Rud, Dønski, samt den internasjonale skolen på Bekkestua. Bredt utvalg av barnehager med bl.a Helset barnehage avd Skullerud og Helset barnehage avd Helset.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for

tomannsboligen datert. 21.06.1985.

Loftet er bygget ut, men er ikke søkt/godkjent.
Megler har ikke klart å oppdrive godkjente byggemeldte tegninger, til tross for henvendelse til kommunen. Dokumentene ville vist hvilken bruk boligens ulike rom er godkjent til. Megler har derfor ikke fått kontrollert om dagens bruk samsvarer med godkjent bruk.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til konsentrert småhusbebyggelse. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Driveplikt
Det er ikke driveplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

3201/116/189:
17.09.1985 - Dokumentnr: 29617 - Best. om adkomstrett
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Med flere bestemmelser

01.08.1985 - Dokumentnr: 24195 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3201 Gnr:116 Bnr:39

01.01.2020 - Dokumentnr: 994926 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0219 Gnr:116 Bnr:189

01.01.2024 - Dokumentnr: 103525 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3024 Gnr:116 Bnr:189

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke

gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som

skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, 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. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen

· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,70% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 52 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Hus kr. 12 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 9 000,-
Visningshonorar ass. (ansvarlig megler står gratis på visning/privatvisning) kr. 1 250,-

Utlegg:
Kostnad foto - Interiør og fasade ca. (faktura selger) kr. 5 000,-
Kostnad tilstandsrapport ca. (faktura selger) kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 129 550,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 3. april 2026

Megler
Sverre Ivar Skaarberg Wiborg, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 92615943

Megler 2
Vilde Kvam, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 47861486

Meglerforetaket
Nordvik Bærum
Gamle Ringeriksvei 29C
1357 BEKKESTUA
Juridisk navn: L12 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 919159863

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). L12 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Linderudgrenda 61

Nabolaget Helset - vurdert av 93 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Anna Krefting skole (1-7 kl.) 456 elever, 21 klasser	8 min 0.6 km
Gullhaug skole (1-7 kl.) 237 elever, 12 klasser	25 min 1.9 km
Mølladammen ungdomsskole (8-10... 469 elever, 34 klasser	19 min 1.7 km
Rosenvilde videregående skole 620 elever	11 min 5.9 km
Rud videregående skole 950 elever, 66 klasser	13 min 6.2 km

Ladepunkt for el-bil

St1 Bærums Verk	11 min

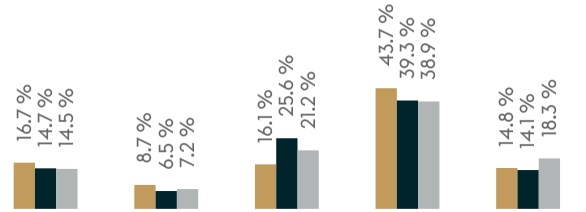
Offentlig transport

Helsetveien Linje 210A	7 min 0.4 km
Sandvika stasjon Totalt 9 ulike linjer	18 min 10.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	31 min 25.1 km
Oslo Gardermoen	1 t 2 min

Barnehager

Helset barnehage Avd Skollerud... 47 barn	5 min 0.4 km
Helset barnehage Avd Helset (1... 42 barn	8 min 0.5 km
Toppenhaug barnehage (1-5 år) 38 barn	16 min 1.1 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Helset	1 954	775
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 94/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 85/100

Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Helset idrettsplass	9 min
Lesterud idrettshall	8 min
Feel24 Bærums Verk (2024)	21 min
Spenst Lommedalen	6 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Støynivået
Lite støynivå 95/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100



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 2025

Tilstandsrapport

Linderudgrenda 61, 1353 BÆRUMS VERK

BÆRUM kommune

gnr. 116, bnr. 189

Sum areal alle bygg: BRA: 108 m² BRA-i: 101 m²



Befaringsdato: 12.03.2026 **Rapportdato:** 23.03.2026 **Oppdragsnr.:** 11114-2165 **Eiendomsverdi ref nr:** UO1344

Autorisert foretak: Bolig og Eiendomstakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jan-Petter Vie

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.

Rapportansvarlig

Jan-Petter Vie

Jan-Petter Vie

petter@vies.no

930 07 718

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, branncelle 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

Bolig fundamentert med støpt mur/såle, støpt grunnmur, yttervegger med trepanel på fasader, etasjeskillere med trebjelkelag, vinduer med 3-lags glass, Velux takvinduer og saltak tekket med betongstein.

Boligen er påkostet med bl.a. takvinduer, deler av røropplegg, bad i 2 etasje i 2025, ytterdør, terrasser, balkong, mye elektrisk, deler av røropplegg, kjøkken med hvitevarer, gulv og overflater, peisovn, malt trapp, innmat i sikringsskap, deler av el-anlegg, bad i underetasje, toalettrom, gulvvarme i mange rom, bereder, motor til vifte, ladeboks til el-bil m.m. i 2022.

Det er original drenering, utvendig kledning, vinduer i underetasje og 1 etasje, balkongdør og terrassedør, pipe, takktekking, beslag, renner og nedløp, utvendig røropplegg m.m.

Tomannsbolig - Byggeår: 1985

UTVENDIG Gå til side

Det er taktekking med betongstein fra byggeåret.
Det er renner, beslag og nedløp i stål fra byggeåret.
Det er trevegger med liggende original kledning. Normal elde og slitasje etter alder.
Det er saltak med tresperrer og antatt undertak av plater. Alt fra byggeåret. Taket er bygget opp som et varmt tak med isolerte skråhimlinger.
Det er 3 nye Velux takvinduer, og ellers originale vinduer med 3-lags glass i boligen.
Det er ytterdør med glass og kodelås fra 2023, og ellers originale balkong/terrassedører.
Det er balkong i treverk ut fra stue/kjøkken, terrasse i treverk ved inngangspartiet og terrasse ut fra soverom i underetasje i treverk.
Balkong og terrasser er fra 2022.
Det er utvendige tretrapper på siden av bolig.

INNVENDIG Gå til side

Det er gulv med enstavslaminat og fliser. Vegger er med malte flater og fliser. Malte himlinger.
Etasjeskillere med trebjelkelag.
Det er originale elementpipe, tilkoblet peisovn fra 2022 i stue.
Det er utforede trevegger md isolasjon, trevek og plater mot terreng i underetasje. Det ble foretatt hulltaking i utforet vegg i bod, uten å påvise unormale fuktutslag.
Det er innvendige malte trapper fra byggeåret.
Innvendige malte dører fra 2022.

VÅTROM Gå til side

Bad i underetasje
Baderom fra 2022 med badekar og servant. Eier har dokumentasjon på oppbygging av rommet.
Vegger med malte flater og fliser. Malt himling.
Fliselagt gulv med varmekabler.
Det er plastsluk med dokumentert utførelse på membran.
Det er servantskap med malte flater og speil med lys i rommet.
Dusjvegg på badekar er i glass, og det er regnfallsdusj. Det er nytt servantskap.
Det er mekanisk avtrekk i rommet.
Det ble foretatt hulltaking i vegg inn mot bad fra soverom, uten å påvise unormale fuktutslag.

Bad i 2 etasje
Baderom fra 2025 med veggmontert wc, dusj og servant. Eier har dokumentasjon på oppbygging av rommet.
Vegger med malte flater og fliser. Malt himling.
Fliselagt gulv med varmekabler.
Det er slukrenne i dusjsone med dokumentert utførelse på membran.
Det er glatt servantskap og speil i rommet. Dusjvegg er i glass og det er regnfallsdusj.
Det er naturlig ventilasjon via luftemekanisme i Velux takvinduer.
Hulltaking ble ikke foretatt, da det er en inspeksjonsluke i vegg inn mot bad fra trappegang. Det ble ikke observert noen unormale fuktutslag ved inspeksjon inn mot bad, fra denne luken.

KJØKKEN Gå til side

Det er kjøkkeninnredning fra 2022 med malte fronter, benkeplater i stein og ventilator. Kjøkkenet har integrert kombiovn, komfyr, kjøl/frys, oppvaskmaskin og bred induksjontopp.
Det er ventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Separat toalettrom med veggmontert wc og servant. Det er varmekabler i gulv, glatt servantskap og speil i rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det er vannrør av type rør i røropplegg fra 2022 og 2025 innvendig i boligen.
Det er synlige avløpsrør fra 2022 og 2025 i boligen.
Det er mekanisk avtrekk fra bad og toalettrom i underetasje, og fra kjøkken. Det er ellers naturlig tilluft via ventiler i vinduer.
Ventilasjonsaggregat er fra 2022.
Det er bereder på 200 liter fra 2022 under trapp i underetasje.
Det er el-anlegg fra 2022/2025 i boligen. Det er sikringsskap med nyere automatsikringer. Eier har hatt el-kontroll i 2026.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn under boligen.
Det er original drenering rundt boligen.
Det er støpt grunnmur fra byggeåret.
Det er ikke etablert helling på terreng bort fra boligen.
Det er originale utvendige vann og avløpsrør ut fra boligen:

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

Det mangler håndløpere/rekkverk på utvendige tretrapper. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det er ikke etablert rømningsvei fra stue i 2 etasje.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Tomannsbolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

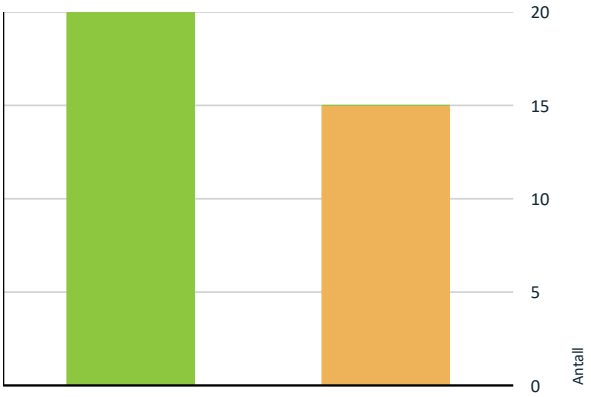
Det er gjort om på inndelingen av boligen, 2 etasje er innredet med stue og bad m.m. Utvidet terrasse og bod i underetasje er ikke byggemeldt.

Bod

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
	Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
	Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
	Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
	Våtrom > 2 etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

	Det er avvik i rømningsveier.	Gå til side
	Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	
	Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.	

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

	Utvendig > Taktekking	Gå til side
	Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
	Utvendig > Vinduer	Gå til side
	Utvendig > Dører	Gå til side
	Innvendig > Overflater	Gå til side
	Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1985

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Det er taktekking med betongstein fra byggeåret.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
• Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Det er renner, beslag og nedløp i stål fra byggeåret.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak for snøfangere i nær fremtid.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Det er trevegger med liggende original kledning. Normal elde og slitasje etter alder.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Det er saltak med tresperrer og antatt undertak av plater. Alt fra byggeåret. Taket er bygget opp som et varmt tak med isolerte skråhimlinger.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Det er 3 nye Velux takvinduer, og ellers originale vinduer med 3-lags glass i boligen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er stedvis synlig slitasje på originale vinduer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utbedringer kan vurderes.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Det er ytterdør med glass og kodelås fra 2023, og ellers originale balkong/terrassedører.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er treg lås på balkongdør, og terrassedør er noe treg å åpne.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Lås må kontrolleres, og terrassedør bør justeres.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er balkong i treverk ut fra stue/kjøkken, terrasse i treverk ved inngangspartiet og terrasse ut fra soverom i underetasje i treverk. Balkong og terrasser er fra 2022.

Årstall: 2022

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er utvendige tretrapper på siden av bolig.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Det er gulv med enstavslaminat og fliser. Vegger er med malte flater og fliser. Malte himlinger.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er noe ujevnheter og riss i overflater.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utbedringer kan vurderes.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere med trebjelkelag.

TG 2 Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Det er originale elementpipe, tilkoblet peisovn fra 2022 i stue.

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

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse
Det er utforede trevegger md isolasjon, trevek og plater mot terreng i underetasje. Det ble foretatt hulltaking i utforet vegg i bod, uten å påvise unormale fuktutslag.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse
Det er innvendige malte trapper fra byggeåret.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er skjevheter, og noe knirk i trappen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utbedringer kan vurderes.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendige malte dører fra 2022.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse
Baderom fra 2022 med badekar og servant. Eier har dokumentasjon på oppbygging av rommet.

Årstall: 2022



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse
Vegger med malte flater og fliser. Malt himling.

Årstall: 2022

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er synlig riss i vegg på bad.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utbedringer kan vurderes.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse
Fliselagt gulv med varmekabler.

Årstall: 2022

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse
Det er plastsluk med dokumentert utførelse på membran.

Årstall: 2022

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Det er servantskap med malte flater og speil med lys i rommet. Dusjvegg på badekar er i glass, og det er regnfallsdusj. Det er nytt servantskap.

Årstall: 2022

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Det er mekanisk avtrekk i rommet.

Årstall: 2022

UNDERETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Det ble foretatt hulltaking i vegg inn mot bad fra soverom, uten å påvise unormale fuktutslag.

2 ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Baderom fra 2025 med veggmontert wc, dusj og servant. Eier har dokumentasjon på oppbygging av rommet.

Årstall: 2025





2 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse
Vegger med malte flater og fliser. Malt himling.

Årstall: 2025

2 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse
Fliselagt gulv med varmekabler.

Årstall: 2025

2 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse
Det er slukrenne i dusjsone med dokumentert utførelse på membran.

Årstall: 2025



2 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Det er glatt servantskap og speil i rommet. Dusjvegg er i glass og det er regnfallsdusj.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse
Det er mekanisk ventilasjon i rommet.

Årstall: 2025

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

2 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Hulltaking ble ikke foretatt, da det er en inspeksjonsluke i vegg inn mot bad fra trappegang. Det ble ikke observert noen unormale fuktutslag ved inspeksjon inn mot bad, fra denne luken.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse
Det er kjøkkeninnredning fra 2022 med malte fronter, benkeplater i stein og ventilator. Kjøkkenet har integrert kombiovn, komfyr, kjøl/frys, oppvaskmaskin og bred induksjontopp.

Årstall: 2022

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak
• Komfyrvakt må monteres.

Tilstandsrapport





1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Beskrivelse

Det er ventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2022

SPESIALROM

UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 2 **Overflater og konstruksjon**

Beskrivelse

Separat toalettrom med veggmontert wc og servant. Det er varmekabler i gulv, glatt servantskap og speil i rommet.

Årstall: 2022

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Det er ikke montert lekkasjevarsler i rommet.

Konsekvens/tiltak

• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 **Vannledninger**

Beskrivelse

Det er vannrør av type rør i røropplegg fra 2022 og 2025 innvendig i boligen.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er ikke etablert noe avløp fra rør i rørskap i bod i underetasje. Det ble observert at det er noe kondens ved hovedinntak/stoppekran innfelt i utforet vegg i bod. Dette medfører at isolasjon under inntaket er noe fuktig.
Rørskap bak servantskap på bad i 2 etasje mangler merking og front.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Avløp fra rør i rørskap må etableres. Forbedret løsning grunnet kondens ved vanninntak må utføres. Merking av rør og montering av front må utføres.





Tilstandsrapport

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er synlige avløpsrør fra 2022 og 2025 i boligen.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk fra bad og toalettrom i underetasje, og fra kjøkken. Det er ellers naturlig tilluft via ventiler i vinduer. Ventilasjonsaggregat er fra 2022.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er bereder på 200 liter fra 2022 under trapp i underetasje.

Årstall: 2022



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

Det er el-anlegg fra 2022/2025 i boligen. Det er sikringsskap med nyere automatsikringer. Eier har hatt el-kontroll i 2026.

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

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Eier har dokumentasjon på utførte el-arbeider i 2022 og 2025 i boligen.

Inntak og sikringsskap

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn under boligen.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er original drenering rundt boligen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er avvik:

Det er kun stedvis synlig platonplast på grunnmur. Det er glipper mellom synlig platonplast og klemlist.
Det ble ikke registrert noen unormale fuktutslag ved måling i utforet vegg i underetasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tiltak:

Utbedringer må påregnes.

Tilstandsrapport



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Det er støpt grunnmur fra byggeåret.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Det er ikke etablert helling på terreng bort fra boligen.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Det er originale utvendige vann og avløpsrør ut fra boligen:

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

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 mangler håndløpere/rekkverk på utvendige tretrapper. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det er ikke etablert rømningsvei fra stue i 2 etasje.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik i rømningsveier.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.
• Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår
1985

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Utebod med støpt dekke, trevegger med trepanel på fasader, strøm/lys og pulttak tekket med betongstein.

Bod med normal enkel standard.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

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.



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

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje	41	2		43	30
1 Etasje	41			41	40
2 etasje	19			19	
SUM	**101**	**2**			**70**
SUM BRA	**103**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Trapperom, bod, bad, toalettrom, soverom, soverom 2	Utebod	
1 Etasje	Trapperom, garderobe, stue, kjøkken		
2 etasje	Stue, bad		

Kommentar

I tillegg 1 egen parkeringsplass med ladeboks til el-bil i felles garasjeanlegg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det er gjort om på inndelingen av boligen, 2 etasje er innredet med stue og bad m.m. Utvidet terrasse og bod i underetasje er ikke byggemeldt.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det er byttet takvinduer, det er laget bad i 2 etasje, det er lagt gulv i 2 etasje, det er skiftet motor til vifte, det er foretatt el-kontroll m.m.

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 Etasje		5		5	
SUM		**5**			
SUM BRA	**5**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje		Bod	

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.3.2026	Jan-Petter Vie	Takstingeniør
	Jesper Larsen og Henriette Damhaug Scheel	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	116	189		0	169.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Linderudgrenda 61

Hjemmelshaver

Scheel Henriette Damhaug, Larsen Jesper

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom, beliggende i attraktivt boligområde på Bærums Verk.
Det er kort avstand til skole, butikker, offentlig kommunikasjon, barnehage m.m.
Eiendommen har gode lysforhold og fin utsikt.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate. Felles private veier inne på fellesområdet.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Fellestomt opparbeidet med bl.a. busker, asfalt, gangveier, parkeringsplasser m.m.
Egen tomt med terrasser, busker m.m.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Propcloud.no			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.03.2026	

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 brannteknisk 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.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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 rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

• 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/UO1344

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Henriette Damhaug Scheel	9578-5994-4-3037666	2026-03-12 21:21:40
Jesper Larsen	9578-5999-4-3503965	2026-03-12 21:23:29

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
12. mars 2026

Oppdragsnummer
56-0072/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Linderudgrenda 61, 1353 BÆRUMS VERK

Meglerfirma
Nordvik Bærum

Selgere
Jesper Larsen, Henriette Damhaug Scheel

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
14. juni 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 8390644
Forsikret i: If

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: JSG Rør AS renoverte baderom, toalett og vaskerom i underetasjen i 2022. Da ble det også byttet vannskap og lagt rør i rør-system, samt klargjort for oppussing av bad i 2. etg. JSG AS renoverte baderom i 2. etg. 2025.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ifm med oppussing av bad ble dette gjort av JSG Rør AS.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: JSG Rør AS i 2022 og JSG AS i 2025.

---

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Komplett Peis AS byttet ildsted i 2023. Ny pipehatt fra Sandvika Blikkenslager i 2026. Alle takvinduer i 2. etasje (3 stk.), er byttet ut i 2025 av Pallesen Bygg AS. På garasjeplassen, er det etablert EL-billader i 2022 av TT Elektro. Inngangsparti med platting og gjerde, gjort på egeninnsats i 2023/2024. Platting utenfor underetasjen byttet ut på egeninnsats i 2023. Bod i tilknytting til denne, etablert i 2025. Balkong bygget ut på egeninnsats i 2023. Husets utside er malt i 2025, på dugnad. Loftsvifte for avtrekk byttet i 2022 på egeninnsats.

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: På egeninnsats, er det lagt dreneringsrør fra takrennen ved inngangspartiet, under bakken mot nedsiden av huset.

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sofienberg Elektro byttet sikringsskap i 2022. Det ble lagt opp ny kurs til kjøkken. JSG AS gjorde det elektriske ifm renovering av bad. Elstranda AS tok kontroll av det elektriske anlegget i 2026.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Elstranda AS, mars 2026.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: På garasjeplassen, er det etablert EL-billader i 2022 av TT Elektro.

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rør-i-rør system oppgradert ifm oppussing av bad i 2022 av JSG Rør AS, samt bad nr. 2 i 2025 av JSG AS.

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Overflateoppussing i 2022 er gjort på egeninnsats, herunder laminatgulv, varmefolie (stikkontakt-løsning), gips på vegg, sparkling, maling og fliser i entre. Alle innerdører og håndtak er også byttet. Ytterdør byttet i 2023. Pipehatt på ventilasjon montert i 2022, da det regnet vann inn før vi overtok. Ingen vann eller fukt etter at pipehatt ble montert i 2022.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Ingen problemer, men feier var her i 2024.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Ja

Beskriv: Loftsvifte for avtrekk ble byttet i 2022. Ingen problemer siden.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Ja

Beskriv: Utbygget balkong og bod ved underetasjen er ikke søkt om til kommunen.

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

---

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 56-0072/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Jesper Larsen	**2026-03-12**	**Henriette Damhaug Scheel**	**2026-03-12**

Identifikasjon

Jesper Larsen

Identifikasjon

Henriette Damhaug Scheel

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse **Linderudgrenda 61, 1353 BÆRUMS VERK**	
Dato for energimerking **12.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-269895**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **6649807**
Gårdsnummer **116**	Bruksnummer **189**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



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 **1985**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **100,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **100,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

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 **266,53 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **264,57 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **27 973 kWh**



Linderudgrenda 61, 1353 BÆRUMS VERK

Detaljering

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



Linderudgrenda 61, 1353 BÆRUMS VERK

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: Vask med fulle maskiner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak 17: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Tiltak 19: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: 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.

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Vibeke Kolstad Dato utkjørt: 24.03.26 Side 1 av 1

Linderudgrenda Huseierforening	**Vår ref.:**	205/189
LINDERUDGRENDA 61	**Type:**	Huseierforening
1353 BÆRUMS VERK	**Eiere:**	Henriette Damhaug Scheel, Jesper Larsen

Organisasjonsnr: 995 503 115

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **1 545**

Felleskostnader:	Felleskostnader	1 345
Tilleggsytelser:	Sparing til vedlikehold	200

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	0

4: Særskilte opplysninger

Styreleder:	Anders Heggdal
Adresse:	Linderudgrenda 64
Postnr/-sted:	1353 BÆRUMS VERK
E-post:	linderudgrenda@gmail.com

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	116/189
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Protector Forsikring ASA	Polisenr:	3441873

Linderudgrenda Huseierforening



Ordinær generalforsamling | 2026

Ordinær generalforsamling i Linderudgrenda Huseierforening - Mandag 30.03.2026

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjons nr.: / Leilighets nr.:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ordinær generalforsamling i Linderudgrenda Huseierforening

Eierens underskrift og dato:

_____ _____

(Eierens underskrift) (Dato)

Hvem kan delta på Ordinær generalforsamling?

- Alle Medlemmene har rett til å delta i Ordinær generalforsamling med forslags-, tale-, og stemmerett.
- For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.
- Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.
- Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig

Linderudgrenda Huseierforening

Til medlemmene og andre med møterett

Innkalling til ordinær generalforsamling i Linderudgrenda Huseierforening

Det innkalles herved til ordinær generalforsamling i Linderudgrenda Huseierforening

Tid: fra: 25.03.2026 10:00 til: 30.03.2026 23:59
Sted: Digitalt

Høringsperiode: Fra: 19.03.2026 10:00 **Til**: 23.03.2026 23:59
Avstemmingsperiode: Fra: 25.03.2026 10:00 **Til**: 30.03.2026 23:59

- Digital ordinær generalforsamling via **Min Side**: *https://abbl.bbl.no/minside*

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Anders Heggdal

Forslag til vedtak: Anders Heggdal

1.2 Valg av protokollfører

Kim-Andre Nikolaisen v/ABBL

Forslag til vedtak: Kim-Andre Nikolaisen v/ABBL

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Tas til orientering.

1.4 Valg av en medlem til å medundertegne protokollen

Henning Sjøblom-Gustafsen

Forslag til vedtak: Henning Sjøblom-Gustafsen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Årsmeldingen er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2025

Årsregnskapet for 2025 er vedlagt innkallingen.

Årsregnskapet godkjennes.

Forslag til vedtak:

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Styret får kr. 104 000,- til intern fordeling.

Forslag til vedtak: Styret får kr. 104 000,- til intern fordeling.

5. Saker fra styret

5.1 Valg av revisor

KPMG har solgt virksomheten som reviderer boligselskaper til selskapet Cedra Norge Rago AS (org.nr. 835 496 252. Vi må derfor formelt velge Cedra som ny revisor. Endringen har ingen praktisk betydning for boligselskapet, og de samme ressursene følger med over.

Kostnaden for revisjon er inkludert i det faste forvaltningshonoraret til ABBL, forutsatt at boligselskapet benytter den revisoren ABBL har avtale med. Ved å velge Cedra vil byttet derfor ikke medføre noen økte kostnader for boligselskapet.

KPMG vil fullføre revisjonen for regnskapsåret 2025, og Cedra velges som revisor med virkning fra inneværende år.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen velger Cedra Norge Rago AS (org.nr. 835 496 252) som ny revisor for Linderudgrenda Huseierforening. Linderudgrenda Huseierforening nåværende engasjementsavtale med KPMG AS (org. nr. 935 174 627) skal fortsette å gjelde i kundeforholdet med Cedra Norge Rago AS så langt dette passer og frem til ny engasjementsavtale inngås.

Linderudgrenda Huseierforening samtykker til at KPMG AS kan overføre alle avtaler, informasjon, dokumentasjon og kundedata til Cedra Norge Rago AS, herunder, men ikke begrenset til, oppdragsavtaler, korrespondanse, CEAC (Client & Engagement Acceptance and Continuance), revisjonsdokumentasjon, arbeidspapirer og dokumentasjon vedr. AML/kundekontroll etter hvitvaskingsreglene.

6. Saker fra beboere

6.1 Etablering av veibom

Orientering om saken
Saken ønskes behandlet på ordinær generalforsamling.

Det har over tid vært gjentatte hendelser og tilbakemeldinger knyttet til høy hastighet og uoversiktlige trafikksituasjoner i området. Dette skaper utrygghet for beboere, spesielt barn, samt for kjæledyr og andre som ferdes i grenda. For å bedre trafikksikkerheten foreslås det å etablere en låsbar veibom ved innkjøringen.

Formålet med tiltaket er å begrense innkjøring og redusere trafikk fra kjøretøy som ikke har tilhørighet i området.

Tiltaket vil innebære at:

- ◦ Trafikksikkerheten for beboere bedres gjennom redusert trafikk og lavere hastighet.
  ◦ Beboere fortsatt har full tilgang til området. Det vil bli utlevert universalnøkkel til alle husstander.
  ◦ Det vil være tilrettelagt for passering til fots, med sykkel, barnevogn og

lignende.
- Antall kjøretøy som ikke tilhører grenda forventes redusert.

Økonomi
Etablering av 1 stk låsbar veibom ligger på ca. kr 35 000.
Kostnaden foreslås dekket innenfor eksisterende midler og vil ikke medføre økning i felleskostnader.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner etablering av veibom ved innkjøringen til øvre grenda, med en kostnadsramme på ~ kr 35 000. Styret gis fullmakt til å bestille og gjennomføre tiltaket.

6.2 Etablering av felles samlingspunkt for glass- og/eller pappavfall

Antall avfallsbeholdere i grenda har økt betydelig de siste årene. Dette gir et uryddig visuelt inntrykk, særlig når beholdere står permanent ute i gata.

Formålet med forslaget er å redusere antall individuelle beholdere ved å etablere ett eller flere felles samlingspunkt for glass- og/eller pappavfall. Dette kan bidra til et ryddigere bomiljø og et mer helhetlig utrykk i grenda.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen ber styret utrede og fremme forslag til løsning for etablering av felles samlingspunkt for glass- og/eller pappavfall i Linderudgrenda, herunder:

1. Egnet plassering
2. Dialog med renovasjonsselskap
3. Kostnadsoverslag
4. Praktisk organisering og ansvar

Styret bes legge frem en konkret anbefaling for beslutning i løpet av 2026.

Styrets innstilling: Styret har fått høre fra flere beboere at det har blitt mange beholdere for glass/papir/avfall langs veiene i grenda. Dette utgjør et problem med store biler som skal inn og tømme disse i forbindelse med fremkommelighet. Det er også problem i forbindelse med snømåking når disse beholdere ofte står der det er påtenkt lagring av snø i trangt fellesområde.

Styret skal utrede om det er mulig og få til et eller fler innsamlingspunkter for glass og papir i grenda, og komme tilbake med informasjon om dette er mulig og gjennomføre i LGHF`s område.

7. Budsjett for 2026

Se vedlagte budsjett for 2026.

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til orientering.

8. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Anders Heggdal
Styremedlem, Christian Fjæra Eng
Styremedlem, Kurt Jostein Steinli
Styremedlem, Are Hvaal-Garnaas
Varamedlem, Bjørn Emile Bjercke
Varamedlem, Sigrid Hamre

Valgkomitéens innstilling til nytt styre:

Bjørn Emile Bjercke LG 60 - Styreleder til valg for 1 år
Are Hvaal-Garnaas LG 48 - Styremedlem til valg for 2 år
Anders Heggdal LG 64 - Styremedlem til valg for 2 år (tidligere leder 2 år)
Andrè Myrseth LG 36 - Styremedlem til valg 2 år

Kristine Skramrud-Thire LG 6 - Vara til valg 2 år
Stian Grimstad Hermansen LG 2 - Vara til valg 2 år

8.1 Valg av styreleder

Bjørn Emile Bjercke

Forslag til vedtak: Bjørn Emile Bjercke for 1 år

8.2 Valg av styremedlemmer

Are Hvaal-Garnaas LG 48 - Styremedlem til valg for 2 år
Anders Heggdal LG 64 - Styremedlem til valg for 2 år (tidligere leder 2 år)
Andrè Myrseth LG 36 - Styremedlem til valg 2 år

Forslag til vedtak: Are Hvaal-Garnaas LG 48 - Styremedlem valgt for 2 år
Anders Heggdal LG 64 - Styremedlem valgt for 2 år (tidligere leder 2 år)
Andrè Myrseth LG 36 - Styremedlem valgt for 2 år

8.3 Valg av varamedlemmer

Kristine Skramrud-Thire LG 6 - Vara til valg 2 år
Stian Grimstad Hermansen LG 2 - Vara til valg 2 år

Forslag til vedtak: Kristine Skramrud-Thire LG 6 - Valgt for 2 år
Stian Grimstad Hermansen LG 2 - Valgt for 2 år

8.4 Valg av valgkomité

Utgående styremedlemmer Kurt Jostein Steinli, Christian Fjæra Eng og Sigrid Hamre velges til valgkomité for 1 år.

Forslag til vedtak: Utgående styremedlemmer Kurt Jostein Steinli, Christian Fjæra Eng og Sigrid Hamre velges til valgkomité for 1 år.

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

Med vennlig hilsen
Linderudgrenda Huseierforening
Styret

Linderudgrenda Huseierforening

Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinær generalforsamling har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder, Anders Heggdal, Linderudgrenda 64
Styremedlem, Christian Fjæra Eng, Linderudgrenda 20
Styremedlem, Kurt Jostein Steinli, Linderudgrenda 18
Styremedlem, Are Hvaal-Garnaas, Linderudgrenda 48
Varamedlem, Bjørn Emile Bjercke, Linderudgrenda 60
Varamedlem, Sigrid Hamre, Linderudgrenda 5

Forretningsførsel og revisjon

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

Bygninger og forsikringer

Boligselskapet består av 62 medlemmer. Selskapets navn er Linderudgrenda Huseierforening med org.nr.: 995503115 i Bærum kommune.

Forsikringer.
Selskapets eiendom er forsikret i Protector Forsikring ASA. Polisenummeret er 3441873

Forsikringen er en fullverdiforsikring, d.v.s. at erstatningsbeløpet ved totalskade skal tilsvare kostnadene ved å gjenoppføre en ny bygning av samme standard og størrelse, etter dagens byggeskikk.

Ved skade skal denne meldes til ABBL via skadeskjema på ABBLs nettside: **http://www.abbl.no/Skjemaer/Skademeldingsskjema**. Egenandelen ved skader vil normalt utgjøre kr 12.000,-. ved ordinære skader. Ved skade uttette bygg vil egenandelen normalt utgjøre kr 30.000,-.

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

Salg/refinansiering

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

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

Overdragelse/utleie av seksjon skal meldes til styret.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Linderudgrenda Huseierforening bruker ABBLs HMS system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Regnskapet for 2025

Regnskapet viser et overskudd på kr 431 827.-

Generelt er inntekter og kostnader i store trekk som forventet.

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

Styrets arbeid

Styremøter:

Styret har det siste året gjennomført 5 styremøter, i tillegg til noe kontakt på telefon. Styret består av 5 menn og 1 kvinne. Valgkomite/styret er oppmerksom på kravet om å fremme likestilling og for å forhindre forskjellsbehandling i strid med lov om likestilling mellom kjønnene. Kriteriene forsøkes hensyntatt ved valg av kandidater.

Dugnader:

Styret arrangerte i 2025 en vår og høstdugnad med containere for grønt og hageavfall. Beboere deltok med feiing, raking og rydding i grenda. Oppmøte ve ved begge upåklagelig, og ble avsluttet med en liten samling med enkel bevertning, og hyggelig samvær.

Sosialt:

Det ble avholdt 17.mai arrangement med tog gjennom grenda med fane, musikk og is til barn og voksne.

Utført vesentlig vedlikehold og innkjøp 2025

Det har i perioden blitt gjennomført noen mindre vedlikeholdsoppgaver slik som spyling/ vask av garasjehus innvendig. Tømming av sandfang i dreneringskummer. samt feiing av sand/grus på våren.

Det har tidvis vært mye snø og is og styret har hatt god dialog med entreprenør for strøing og skraping av is på veier og parkerings områder i grenda for å lage det fremkommelig.

Søn og grøntavtale.

Det er i dag løpende avtale med Anleggsgartnerkompaniet som utfører følgende tjenester

- Snørydding - Strøing etc.
- Vedlikehold av grøntområder

Garasjespyling ved bestilling. Avtalen innebærer årlig indeksregulering av fastsatte priser.

Større vedlikehold i 2025:

Det har vært gjennomført en jobb som ikke ble gjort i 2024. Jobben bestod i å rette opp gjerde og autovern utenfor Linderudgrenda 30/Garasjebygg. Her ble det meste løsnet, og gamle stolper ble trukket opp før nye ble satt ned på samme plass. Deretter ble autovern og gjerde trukket tilbake og montert igjen. I det nererrste stykket hvor det ikke er montert autovern ble det satt nye stolper på innsiden som ikke er synlig fra vei for å klare og rette opp gjerde og få det presentabelt.

Det har kommet mange tilbakemeldinger fra beboere og besøkende på fint utført jobb, som er videreformidlet til firma som gjennomførte jobben på en fin og ryddig måtesom sikret tilgang til grenda i byggeperioden.

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2026

Det er ikke planlagt større vedlikehold i 2026.

Ting det bør gjøres noe med:

· Huske nedre grenda. Skaffe innfesting til kjetting og montere huske på nytt.

· Garasje på tak har en del råtne bord i sørveggen som bør byttes.

· Trappehus på garasje har mønepanner som må byttes. Nåværende er sprukket.

· Bytte sand i sandkasser. Det begynner og bli lite sand og antakeligvis mye katte bæsj. Snakket med anleggsgartnerkompaniet op jobben etter dugnad høst 2025, og ble enige om å vente til våren 2026 med jobben.

- Bestille nett til 2 stk sandkasser.

Kommende 5-års periode

Ved vedlikehold på 1. stk garasjeport på garasjetak ble det påpekt at det er vanskelig og skaffe nye fjærer og metalldeler. På litt sikt bør porter byttes, da det nok er billigere enn å prøve og vedlikeholde disse videre.

Styret i Linderudgrenda Huseierforening

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap Linderudgrenda Huseierforening, 2025

	Note	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader	1	1 408 392	1 368 588	1 392 800	1 149 480
Annen driftsinntekt	2	174 269	157 525	190 000	200 000
Sum inntekter		1 582 661	1 526 113	1 582 800	1 349 480
Kostnader					
Lønnskostnad	3	95 274	95 274	95 300	119 055
Kostnad lokaler	4	437 736	431 020	435 500	443 500
Reparasjon og vedlikehold	5	170 170	206 538	360 000	300 000
Annen driftskostnad	6	440 111	400 140	438 800	453 300
Sum kostnader		1 143 290	1 132 972	1 329 600	1 315 855
Resultat før finansielle poster		439 371	393 141	253 200	33 625
Finansielle poster					
Finansinntekt	7	15 454	14 001	10 000	15 000
Finanskostnad	8	22 998	34 931	25 821	0
Sum finansielle poster		-7 544	-20 930	-15 821	15 000
Årsresultat		431 827	372 212	237 379	48 625

Balanse Linderudgrenda Huseierforening, 2025

	Note	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Andel ABBL		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		300	300
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse innbetalinger		7 602	15 227
Andre fordringer	9	329 362	0
Sum fordringer		336 964	15 227
Bankinnskudd, kasse o.l	10	832 236	667 490
Sum omløpsmidler		1 169 200	682 716
Sum eiendeler		1 169 500	683 016

Balanse Linderudgrenda Huseierforening, 2025

	Note	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Egenskapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	659 611	227 784
Sum egenkapital		659 611	227 784
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	12, 13	0	383 546
Sum langsiktig gjeld		0	383 546
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		494 854	55 341
Forskudd innbetalinger		15 035	16 048
Annen kortsiktig gjeld	14	0	297
Sum kortsiktig gjeld		509 889	71 686
Sum gjeld		509 889	455 232
Sum egenkapital og gjeld		1 169 500	683 016

Linderudgrenda Huseierforening

Sted:_____, dato:_____

Anders Heggdal Styreleder	Are Hvaal-Garnaas Styremedlem	Christian Fjæra Eng Styremedlem

Kurt Jostein Steinli
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

Anleggsmidler som garasjer og vaktmesterleilighet vurderes til anskaffelseskost. Større anleggsmidler som traktor og lignende med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig over 5 år. Mindre anskaffelser, men over kr. 30.000,- avskrives planmessig over 3 år. Omløpsmidler vurderes til lavest av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for forvendtede tap.

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

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

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Felleskostnader bolig	1 107 072	992 496	1 091 000	1 000 680
Vedlikeholdsinnbetalinger	148 800	148 800	148 800	148 800
Avdrag ordinære lån	116 808	191 580	117 000	0
Renter ordinære lån	35 712	35 712	36 000	0
Sum	**1 408 392**	**1 368 588**	**1 392 800**	**1 149 480**

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Strøm el-bil	174 269	157 525	190 000	200 000
Sum	**174 269**	**157 525**	**190 000**	**200 000**

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Styrehonorar	83 500	83 500	83 500	104 000
Arbeidsgiveravgift	11 774	11 774	11 800	15 055
Sum	**95 274**	**95 274**	**95 300**	**119 055**

Antall ansatte: 0

Note 4 - Kostnad lokaler

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Lys, varme, energi	209 336	203 775	200 000	200 000
Renhold	17 623	0	0	0
Løpende drifts og serviceavtaler lokaler	1 428	3 929	3 500	3 500
Sommer- og vinterkostnader	209 350	223 316	232 000	240 000
Sum	**437 736**	**431 020**	**435 500**	**443 500**

Note 5 - Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Reparasjon og vedlikehold bygninger	19 340	0	50 000	50 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	8 455	70 197	50 000	50 000
Reparasjon og vedlikehold uteområde	142 375	136 341	210 000	150 000
Reparasjon og vedlikehold annet	0	0	50 000	50 000
Sum	**170 170**	**206 538**	**360 000**	**300 000**

Note 6 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Forretningsførerhonorar	105 450	98 691	102 000	105 000
Elektronisk kommunikasjon	3 118	572	500	3 000
Porto og andre forsendelseskostnader	150	2 478	4 800	3 000
Kontingent boligbyggelaget	500	500	500	1 000
Forsikringspremie	321 850	292 619	319 000	329 000
Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	0	0	3 000	3 000
Øredifferanser	-1	0	0	0
Bank og kortgebyrer	3 470	2 998	3 000	3 300
Andre gebyrer	871	0	0	0
Kostnader for bomiljøtiltak	4 704	2 282	6 000	6 000
Sum	**440 111**	**400 140**	**438 800**	**453 300**

Note 7 - Finansinntekt

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renter på restanse	473	577	0	0
Renteinntekter bankinnskudd m.v.	0	0	10 000	15 000
Renter plasseringskonto	14 981	13 425	0	0
Sum	**15 454**	**14 001**	**10 000**	**15 000**

Note 8 - Finanskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renteutgifter langsiktig lån	22 998	34 931	25 821	0
Sum	**22 998**	**34 931**	**25 821**	**0**

Note 9 - Andre fordringer

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Periodisering kostnader	329 362	0
Sum	**329 362**	**0**

Note 10 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Bankinnskudd (driftskto)	452 996	302 764
Sparekonto Boligbanken	379 240	364 726
Sum	**832 236**	**667 490**

Note 11 - Egenkapital

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		
IB annen egenkapital	227 784	-144 427
Fra årets resultat	431 827	372 212
Sum annen egenkapital	659 611	227 784
Sum egenkapital	659 611	227 784

Note 12 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Gjeldsbrevlån	0	383 546
Sum	**0**	**383 546**

Det er stilt følgende pant:

Note 13 - Gjeld

Kreditor:	**BoligBanken ASA**
Lånenummer:	**96660135224**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2021
Rentesats:	7.40 %
Beregnet innfridd:	27.11.2025
Opprinnelig lånebeløp:	1 100 000
Lånesaldo 01.01:	383 546
Avdrag i perioden:	383 546
Lånesaldo 31.12:	**0**

Note 14 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Påløpte renter	0	297
Sum	**0**	**297**

Note 15 - Disponible midler

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Disponible midler per 01.01 IB	611 030	347 816
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	431 827	372 212
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-383 546	-108 998
Årets endring disponible midler	48 281	263 214
Disponible midler UB	659 311	611 030

Resultat og balanse med noter for Linderudgrenda Huseierforening.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Linderudgrenda Huseierforening

Styreleder	Anders Heggdal (sign.)	13.03.2026
Styremedlem	Christian Fjæra Eng (sign.)	12.03.2026
Styremedlem	Are Hvaal-Garnaas (sign.)	13.03.2026
Styremedlem	Kurt Jostein Steinli (sign.)	12.03.2026

KPMG AS
Dronning Eufemias gate 6A
P.O. Box 7000 Majorstuen
N-0306 Oslo

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

Til generalforsamlingen i Linderudgrenda Huseierforening

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Linderudgrenda Huseierforening som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av huseierforeningens finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 huseierforeningen 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.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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 huseierforeningens 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.

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo Arendal Bergen Drammen Hamar Kristiansand Stavanger Trondheim Tynset

Penneo document key: ZMFRW-4HV81-AV945-896TN-NC9J1-9OOF2

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av huseierforeningens interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om huseierforeningens evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at huseierforeningen ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

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

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: ZMFRW-4HV81-AV945-896TN-NC9J1-9OOF2

PENNEO

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

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

Svein Christian Wiig
Statsautorisert revisor
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-770793
IP: 80.232.xxx.xxx
2026-03-16 16:37:16 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: ZMFRW-4HV81-AV945-896TN-NC9J1-9OOF2

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. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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.

Linderudgrenda Huseierforening



Ordinær generalforsamling | 2025

Ordinær generalforsamling i Linderudgrenda Huseierforening - Søndag 16.03.2025

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjons nr.: / Leilighets nr.:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ordinær generalforsamling i Linderudgrenda Huseierforening

Eierens underskrift og dato:

_____ _____

(Eierens underskrift) (Dato)

Hvem kan delta på Ordinær generalforsamling?

- Alle Medlemmene har rett til å delta i Ordinær generalforsamling med forslags-, tale-, og stemmerett.
- For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.
- Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.
- Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig

Linderudgrenda Huseierforening

Til medlemmene og andre med møterett

Innkalling til ordinær generalforsamling i Linderudgrenda Huseierforening

Det innkalles herved til ordinær generalforsamling i Linderudgrenda Huseierforening

Tid: søndag 16.03.2025 kl. 23:59
Sted: abbl.bbl.no/minside

Høringsperiode: 07. mars kl. 14:00 - 12. mars kl. 12:00
Avstemmingsperiode: 13. mars kl. 12:00 - 16. mars kl. 23:59

- Digital ordinær generalforsamling via **Min Side**: *https://abbl.bbl.no/minside*

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Anders Heggedal

1.2 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: Cecilie M. Pettersen v/ABBL

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

1.4 Valg av en medlem til å medundertegne protokollen

Forslag til vedtak: Henning Sjøblom-Gustafsen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2024

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

4. Godtgjørelse til det sittende styre

Forslag til vedtak: Styret får kr. 83 500,- til intern fordeling.

5. Budsjett for 2025

Se vedlagte budsjett for 2025.

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til orientering.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Anders Heggdal
Styremedlem, Are Hvaal-Garnaas
Styremedlem, Christian Fjæra Eng
Styremedlem, Kurt Jostein Steinli
Varamedlem, Sigrid Hamre
Varamedlem, Bjørn Emile Bjercke

6.1 Valg av styreleder

Anders Heggdal - velges for 1 år

Forslag til vedtak: Anders Heggdal - velges for 1 år

6.2 Valg av varamedlemmer

Sigrid Hamre - velges for 1 år

Forslag til vedtak: Sigrid Hamre - velges for 1 år

6.3 Valg av valgkomité

Øystein Rem - velges for 1 år
Maja Størmer - velges for 1 år
Torjus Wold- velges for 1 år

Forslag til vedtak: Øystein Rem - velges for 1 år
Maja Størmer - velges for 1 år
Torjus Wold- velges for 1 år

6.4 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

Forslag til vedtak: Styret gis fullmakt til å oppnevne en representant til ABBLs generalforsamling

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

Med vennlig hilsen
Linderudgrenda Huseierforening
Styret

Linderudgrenda Huseierforening

Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinær generalforsamling har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder, Anders Heggdal, Linderudgrenda 64
Styremedlem, Christian Fjæra Eng, Linderudgrenda 20
Styremedlem, Kurt Jostein Steinli, Linderudgrenda 18
Styremedlem, Are Hvaal-Garnaas, Linderudgrenda 48
Varamedlem, Bjørn Emile Bjercke, Linderudgrenda 60
Varamedlem, Sigrid Hamre, Linderudgrenda 5

Forretningsførsel og revisjon

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

Bygninger og forsikringer

Boligselskapet består av 62 medlemmer. Selskapets navn er Linderudgrenda Huseierforening med org.nr.: 995503115 i Bærum kommune.

Forsikringer.
Selskapets eiendom er forsikret i Protector Forsikring ASA. Polisenummeret er 3441873

Forsikringen er en fullverdiforsikring, d.v.s. at erstatningsbeløpet ved totalskade skal tilsvare kostnadene ved å gjenoppføre en ny bygning av samme standard og størrelse, etter dagens byggeskikk.

Ved skade skal denne meldes til ABBL via skadeskjema på ABBLs nettside: **http://www.abbl.no/Skjemaer/Skademeldingsskjema**. Egenandelen ved skader vil normalt utgjøre kr 10.000

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

Salg/refinansiering

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

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

Overdragelse/utleie av seksjon skal meldes til styret.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Linderudgrenda Huseierforening bruker ABBLs HMS system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Regnskapet for 2024

Regnskapet viser et overskudd på kr. 535 000,-

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

For å sikre økonomisk drift, foreslås det en justering av felleskostnadene tilsvarende KPI på 2,6 %. Dette er en anbefaling fra eiendomsforvalter og justeringen vil gi en inntektsøkning som vil bidra til å dekke økte driftskostnader og sikre muligheten for vedlikehold.

Felleskostnadene økes med 2,6 % med virkning fra 1. juli 2025.

Styrets arbeid

Styremøter

Styret har det siste året gjennomført 7 styremøter, i tillegg til noe kontakt på telefon.

Styret består av 5 menn og 1 kvinne. Valgkomite/styret er oppmerksom på kavet om å fremme likestilling og for å forhindre forskjellsbehandling i strid med lov om likestilling mellom kjønnene. Kriteriene forsøkes hensyntatt ved valg av kandidater.

Dugnader.

Styret arrangerte i 2024 en vår- og høstdugnad med containere for grønt og hageavfall. Beboere deltok med feiring, raking og rydding i grenda. Oppmøte var ved begge upåklagelig, og ble avsluttet med en liten samling med litt enkel bevertning, og hyggelig samvær.

Sosialt.

Det ble avholdt 17. mai arrangement med tog gjennom grenda med fane, musikk og is til barna.

Vedlikehold.

Det har i perioden blitt gjennomført noen mindre vedlikeholdsoppgaver slik som maling av garasjehus, spyling/vask av garasjeanlegg innvendig og feiing av sand og grus på våren. Det har i vinter tidvis vært mye snø og is og styret har hatt god dialog med entreprenør for strøing og skraping av is på veier i grenda for å lage det fremkommelig.

Snø og grøntentreprenør

Det er i dag løpende avtale med Anleggsgartnerkompaniet som utfører følgende tjenester

- Snørydding - strøing etc.
- Vedlikehold av felles grøntområder
- Garasjespyling ved bestilling. Avtalen innebærer årlig indeksregulering av fastsatte priser.

Utført vesentlig vedlikehold og innkjøp 2024

Det har vært gjennomført en jobb som ikke ble gjort i fjor da entreprenør ikke hadde tid da. Det bestod av å lage drenering utenfor øvre garasjeplan, samt asfaltere plassen på nytt. Det var avtalt med entreprenør som skulle gjennomføre dette, men når de kunne gjøre jobben var hele styret på ferie. Det ble derfor dårlig med informasjon til beboere som ble berørt av gravingen og styret vil takke for velviljen til for å få gjennomført jobben likevel.

Samtidig sikret også entreprenøren noen steiner i kanten fra innkjøring til garasje og ned bakken til nedre del som var i ferd med å falle, samt stein i nedre del av nedre-grenda som styreleder/entreprenør plukket ned så den ikke skulle falle ned på lekende barn.

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2025

Det er planlagt vedlikehold av Autovern langs bakken fra Linderudveien og ca. 80 meter nedover Linderudgrenda mor nederste garasjeplan. Her er det mange stolper som er råtnet av og Autovern/gjerde er i ferd med å falle.

Kommende 5-års periode

Det er ingen store kostbare vedlikeholdsoppgaver som styret vet om pr. i dag. Men det vil være vanlig behov for vedlikehold/maling av lekeplasser, garasjer, trapper o.l. i form av beising, maling og lignende.

Styret i Linderudgrenda Huseierforening

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap Linderudgrenda Huseierforening, 2024

	Note	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	1 368 588	1 345 090	1 368 600	1 392 800
Annen driftsinntekt	2	157 525	169 162	190 000	190 000
Sum inntekter		1 526 113	1 514 252	1 558 600	1 582 800
Kostnader					
Lønnskostnad	3	95 274	95 274	95 300	95 300
Kostnad lokaler	4	431 020	431 533	453 500	435 500
Verktøy, inventar og driftsmateriale	5	0	1 499	0	0
Reparasjon og vedlikehold	6	206 538	7 889	550 000	360 000
Annen driftskostnad	7	400 140	441 255	408 800	438 800
Sum kostnader		1 132 972	977 449	1 507 600	1 329 600
Resultat før finansielle poster		393 141	536 803	51 000	253 200
Finansielle poster					
Finansinntekt	8	14 001	38 635	10 000	10 000
Finanskostnad	9	34 931	40 438	35 000	25 821
Sum finansielle poster		-20 930	-1 803	-25 000	-15 821
Årsresultat		372 212	535 000	26 000	237 379

Balanse Linderudgrenda Huseierforening, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Andel ABBL		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		300	300
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse innbetalinger		15 227	5 920
Sum fordringer		15 227	5 920
Bankinnskudd, kasse o.l	10	667 490	402 454
Sum omløpsmidler		682 716	408 374
Sum eiendeler		683 016	408 674

Balanse Linderudgrenda Huseierforening, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Egenskapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	227 784	-144 427
Sum egenkapital		227 784	-144 427
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	12, 13	383 546	492 544
Sum langsiktig gjeld		383 546	492 544
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		55 341	43 102
Forskudd innbetalinger		16 048	16 560
Annen kortsiktig gjeld	14	297	896
Sum kortsiktig gjeld		71 686	60 558
Sum gjeld		455 232	553 102
Sum egenkapital og gjeld		683 016	408 674

Linderudgrenda Huseierforening

Sted:_____, dato:_____

Anders Heggdal
Styreleder

Are Hvaal-Garnaas
Styremedlem

Christian Fjæra Eng
Styremedlem

Kurt Jostein Steinli
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

Anleggsmidler som garasjer og vaktmesterleilighet vurderes til anskaffelseskost. Større anleggsmidler som traktor og lignende med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig over 5 år. Mindre anskaffelser, men over kr. 30.000,- avskrives planmessig over 3 år. Omløpsmidler vurderes til lavest av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for forvendtede tap.

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

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

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Felleskostnader bolig	992 496	889 576	992 500	1 091 000
Vedlikeholdsinnbetalinger	148 800	148 800	148 800	148 800
Avdrag ordinære lån	191 580	271 312	191 600	117 000
Renter ordinære lån	35 712	35 402	35 700	36 000
Sum	**1 368 588**	**1 345 090**	**1 368 600**	**1 392 800**

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Strøm el-bil	157 525	169 162	190 000	190 000
Sum	**157 525**	**169 162**	**190 000**	**190 000**

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styrehonorar	83 500	83 500	83 500	83 500
Arbeidsgiveravgift	11 774	11 774	11 800	11 800
Sum	**95 274**	**95 274**	**95 300**	**95 300**

Antall ansatte: 0

Note 4 - Kostnad lokaler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Lys, varme, energi	203 775	206 632	225 000	200 000
Løpende drifts og serviceavtaler lokaler	3 929	3 498	3 500	3 500
Sommer- og vinterkostnader	223 316	221 403	225 000	232 000
Sum	**431 020**	**431 533**	**453 500**	**435 500**

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriale

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Verktøy	0	1 499	0	0
Sum	**0**	**1 499**	**0**	**0**

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold bygninger	0	429	0	50 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	70 197	0	300 000	50 000
Reparasjon og vedlikehold uteområde	136 341	7 460	200 000	210 000
Reparasjon og vedlikehold annet	0	0	50 000	50 000
Sum	**206 538**	**7 889**	**550 000**	**360 000**

Note 7 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Forretningsførerhonorar	98 691	94 188	98 400	102 000
Elektronisk kommunikasjon	572	145	500	500
Porto og andre forsendelseskostnader	2 478	4 474	4 800	4 800
Kontingent boligbyggelaget	500	500	500	500
Forsikringspremie	292 619	333 022	292 600	319 000
Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	0	0	3 000	3 000
Bank og kortgebyrer	2 998	3 000	3 000	3 000
Kostnader for bomiljøtiltak	2 282	5 926	6 000	6 000
Sum	**400 140**	**441 255**	**408 800**	**438 800**

Note 8 - Finansinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renter på restanse	577	426	0	0
Renteinntekter bankinnskudd m.v.	0	1 525	10 000	10 000
Renter plasseringskonto	13 425	0	0	0
Finansinntekt	0	36 684	0	0
Sum	**14 001**	**38 635**	**10 000**	**10 000**

Note 9 - Finanskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renteutgifter langsiktig lån	34 931	40 438	35 000	25 821
Sum	**34 931**	**40 438**	**35 000**	**25 821**

Note 10 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Bankinnskudd (driftskto)	302 764	150 929
Sparekonto Boligbanken	364 726	251 525
Sum	**667 490**	**402 454**

Note 11 - Egenkapital

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		
IB annen egenkapital	-144 427	-679 427
Fra årets resultat	372 212	535 000
Sum annen egenkapital	227 784	-144 427
Sum egenkapital	227 784	-144 427

Sameiet har pr 31.12 en bokført negativ egenkapital/udekket tap. Dette vil oppstå ved utføring av større vedlikehold-/rehabiliteringsarbeider fordi arbeidene blir kostnadsført og ikke aktivert i regnskapet. Vedlikeholdet/rehabiliteringen er finansiert ved låneopptak og vil bli tilbakebetalt via felleskostnadene. Det foreligger av denne grunn ingen usikkerhet om fortsatt drift.

Note 12 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Gjeldsbrevlån	383 546	492 544
Sum	**383 546**	**492 544**

Det er stilt følgende pant:

Note 13 - Gjeld

Kreditor:	**BoligBanken ASA**
Lånenummer:	**96660135224**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2021
Rentesats:	7.65 %
Beregnet innfridd:	30.09.2027
Opprinnelig lånebeløp:	1 100 000
Lånesaldo 01.01:	492 544
Avdrag i perioden:	108 998
Lånesaldo 31.12:	**383 546**

Gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 96660135224	62	6 186	383 532

Note 14 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Skyldig arbeidsgiveravgift	0	2
Påløpte renter	297	426
Utleggskonto	0	468
Sum	**297**	**896**

Note 15 - Disponible midler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Disponible midler per 01.01 IB	347 816	70 805
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	372 212	535 000
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-108 998	-257 988
Årets endring disponible midler	263 214	277 011
Disponible midler UB	611 030	347 816

Resultat og balanse med noter for Linderudgrenda Huseierforening.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Linderudgrenda Huseierforening

Styreleder	Anders Heggdal (sign.)	03.03.2025
Styremedlem	Kurt Jostein Steinli (sign.)	03.03.2025
Styremedlem	Are Hvaal-Garnaas (sign.)	03.03.2025
Styremedlem	Christian Fjæra Eng (sign.)	02.03.2025

KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

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

Til generalforsamlingen i Linderudgrenda Huseierforening

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Linderudgrenda Huseierforenings årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Penneo Dokumentnøkkel: 4IV4F-O08DF-NMOQO-XVLAK-80I77-H43QN

for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

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

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 4IV4F-O08DF-NMOQO-XVLAK-80I77-H43QN

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."

Wiig, Svein Christian
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-770793
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-03-06 06:25:26 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 4IV4F-O08DF-NMOQO-XVLAK-80I77-H43QN

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.

LINDERUDGRENDA
HUSEIERFORENING

VEDTEKTER
for
LINDERUDGRENDA HUSEIERFORENING

Vedtatt på konstituerende generalforsamling 19. juni 1986
1. endring 31/3 1987
2. endring 1/3 1990
3. endring 29/1 1991
4. endring 18/2 1993
5. endring 18/3 1996
6. endring 27/2 1997
7. endring 17/2 1999
8. endring 21/3 2001
9. endring 18/3 2004
10. endring 21/3 2012
11. endring 25/3 2014
12. endring 1/3 2018
13. endring 12/3 2019
14. endring 2/5 2020
15. endring 21/3 2021
16. endring 3/3 2022

§ 1
Navn og eierforhold

Huseierforeningens navn skal være Linderudgrenda Huseierforening. Huseiere i feltene HR 4 eier, som medlemmer av huseierforeningen, i fellesskap gnr. 116, bnr. 39 i Bærum kommune med påstående bygninger og anlegg.

Eiere av hus i feltene HR 4 har rett og plikt til å være medlemmer av huseierforeningen.

§ 2
Formål

Huseierforeningens formål er:

A) å ivareta og koordinere medlemmenes fellesinteresser som boligeiere og

B) å vedlikeholde og forvalte huseierforeningens eiendom med grøntarealer, beplantninger, veier, kabelanlegg, ledningsanlegg, lekeplasser, biloppstillingsplasser, fellesbygninger og fellesinnretninger av enhver art.

§ 3
Fellesutgifter

Huseierforeningen betaler alle kostnader til drift og vedlikehold av fellesområdene med veier, ledningsanlegg, lekeplasser, biloppstillingsplasser, grøntarealer og beplantninger og fellesinnretninger av enhver art, samt felles forsikringer og felles kommunale avgifter.

Til dekning av fellesutgifter betaler hver boligenhet tilknyttet huseierforeningen et kostnadsbidrag.

Kostnadsbidraget betales månedlig.

§ 4
Medlemmenes plikter

"Medlemmene er forpliktet til å rette seg etter huseierforeningens vedtekter, *husordensregler* og vedtak fattet av generalforsamlingen og styret."

Medlemmene skal opparbeide sin tomt slik som er alminnelig i strøket. Medlemmene skal utføre alminnelig vedlikehold av hus, hage og felles anlegg. Gjøres ikke dette, kan huseierforeningen få dette besørget for huseiers regning. Felles arealer, garasjeplass, boder m.v. kan kun brukes til angitt formål. All opptreden skal skje med aktsomhet og i samsvar med normer for godt naboskap.

Alle medlemmer kan velges til verv i huseierforeningen.

Det arrangeres to dugnader i året, innen 10. mai og innen 20. oktober. Dersom dugnaden legges til virkedager skal det avholdes to kvelder. Dersom dugnaden legges til lørdag avholdes en dugnadsdag.

Beboere som har kumlokk eller annen felleseiendom på tomten er ansvarlige for dette og må sørge for at dette er sikret.

Medlemmer som ønsker å utføre endringer på fellesområder, herunder felling av trær, plikter å avklare saken med berørte parter – inkludert medlemmer i tilstøtende huseierforeninger. Slike saker skal godkjennes av styret før arbeid påbegynnes.

Styret kan kommunisere med alle seksjonseierne og leierne elektronisk. Det er den enkelte

seksjonseier/leiers ansvar at styret har rett elektronisk adresse. For de som ikke har oppgitt noen elektronisk adresse til styret, vil kommunikasjonen skje pr. epost.

§ 5
Utleie

Medlemmene kan ikke inngå bindende avtale om utleie av bolig eller garasjeplass før leietakeren skriftlig har forpliktet seg til å følge huseierforeningens vedtekter, samt vedtak fattet av generalforsamling og styre.

§ 6
Generalforsamling

Generalforsamlingen er huseierforeningens øverste myndighet. Ordinær generalforsamling innkalles hvert år innen 31. mars, med minst 14 dagers varsel.

Styret beslutter hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres. Generalforsamlingen skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to medlemmer som til sammen har minst ti prosent av stemmene krever det.

Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk generalforsamling kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra medlemmene har blitt informert om hvilke saker generalforsamlingen skal behandle, og må være så lang at medlemmene får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk generalforsamling.

Dersom generalforsamlingen ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at vedtektenes krav til generalforsamling er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

Ved digitalt møte plikter styret å besørge at alle medlemmer i huseierforeningen kan gi uttrykk for sin mening og avgi stemme, selv om det er medlemmer som ikke er på digitale plattformer.

Hver boligenhet har på generalforsamlingen en stemme. Eier en organisasjon/institusjon eller lignende flere boligenheter, kan den utpeke et stemmeberettiget medlem for hver boligenhet blant boligenhetens beboere. Ellers har den et antall stemmer svarende til det antall

boligenheter den eier.

Det er anledning til å møte ved fullmektig. Ingen kan møte med mer enn en fullmakt. Generalforsamlingen ledes av styrets leder eventuelt valgt stedfortreder. Alle vedtak fattes ved simpelt flertall av de avgitte stemmer med unntagelse av vedtak som nevnt i punkt 11. På den ordinære generalforsamling skal disse sakene behandles:

1. Konstituering.
2. Styret Informerer
3. Fastsettelse av resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Driftsbudsjett.
5. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.
6. Valg av valgkomite.
7. Andre saker som nevnt i innkallelsen.

Ekstraordinær generalforsamling skal innkalles med samme frist, når det kreves av styret, revisor eller når minst 10% av de stemmeberettigede skriftlig krever det. Den som krever ekstraordinær generalforsamling må angi hvilket emne som ønskes behandlet.

Saker som et medlem ønsker behandlet på ordinær generalforsamling, skal nevnes i innkallelsen når det settes frem krav om det innen den frist styret bestemmer.

§ 7
Styret

Huseierforeningen ledes av et styre bestående av leder og tre styremedlemmer med to varamedlemmer. Ved stemmelikhet har lederen dobbeltstemme.

Alle styremedlemmer og varamedlemmer velges for to år. Lederen velges for ett år ved særskilt valg. Hvis et styremedlem eller varamedlem enten går ut av styret eller skifter rolle så skal en ny person velges for gjenværende periode i rollen. Alle styrets medlemmer kan gjenvelges.

Generalforsamlingen velger en valgkomite bestående av tre personer. Valgkomiteen velges for ett år av gangen. Styret og varamedlemmer kan ikke velges.

§ 8
Styrets vedtak

Styret kan treffe vedtak når minst tre medlemmer er til stede og minst 3 stemmer for vedtaket. Styret forestår den daglige drift av huseierforeningens eiendom i samsvar med huseierforeningens formål og generalforsamlingens vedtak. Det skal føres protokoll over styrets vedtak.

Generalforsamlingen fastsetter hver enkelt medlems andel av fellesutgiftene.

§ 9
Forretningsfører

Styret ansetter forretningsfører, som sørger for innkreving av kostnadsbidraget fra de tilknyttede boligenheter og føring av huseierforeningens regnskap. Videre utføres eventuelt andre tjenester som er nevnt i forretningsførerkontrakten.

§ 10
Pantesikkerhet

Som sikkerhet for oppfyllelse av huseierens forpliktelser forbeholder huseierforeningen tinglyst prioritet i hvert hus med kr. 10 000,-. Denne panteretten skal ha prioritet etter 100% av første kjøpesum for seksjonen og er uten opptrinnsrett. Huseierforeningen er senere forpliktet til å vike prioritet for inntil 85% av lånetakst avholdt i overstemmelse med Forsikringsrådets regler.

Ved en huseiers mislighold av økonomisk art, har huseierforeningen rett til å begjære tvangsauksjon over vedkommendes hus.

Huseierne forplikter seg til hvert 10. år, første gang pr. 1. januar 1984, å medvirke til regulering og tinglysning av den ovennevnte panterett i samsvar med konsumprisindeksen. Utgangspunkt for indeksavlesning er avlesning pr. 15. januar 1985. Huseierne kan ikke fremsette motkrav med mindre dette er erkjent eller rettskraftig avgjort ved dom.

Plikten til å betale kostnadsbidraget som foreskrevet i § 3 følger den som til enhver tid står som husets eier.

§ 11
Vedtektsendringer

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

§ 12
Tvister

Eventuelle tvister mellom huseierforeningen og en huseier, blir å avgjøre ved de alminnelige domstoler. Partene vedtar eiendommens verneting som eneste verneting.

§ 13
Oppløsning

Oppløsning av huseierforeningen kan ikke skje uten Bærum kommunes samtykke.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Linderudgrenda Huseierforening
Avsluttet søndag 16.03.2025 kl. 23:59 - abbl.bbl.no/minside.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Anders Heggdal

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
Cecilie M. Pettersen vABBL

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:
Tatt til orientering. Til stede var det 28 medlemmener som registrerte seg digitalt. Fra ABBL møtte Cecilie M. Pettersen
Det ble levert 0 fullmakter, totalt 28 stemmer.

1.4 Valg av en medlem til å medundertegne protokollen

Vedtak:
Henning Sjøblom-Gustafsen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Resultat etter avstemning av beslutningssak

Antall for: 25

Antall mot: 1

Antall blankt: 1

Total antall stemmer: 27

Vedtak:
Møteinnkallingen og dagsorden ble godkjent.

2. Styret informerer

Vedtak:
Tatt til orientering.

3. Årsregnskapet for 2024

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

Antall for: 18

Antall mot: 2

Antall blankt: 2

Total antall stemmer: 22

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent.

4. Godtgjørelse til det sittende styre

Resultat etter avstemning av beslutningssak

Antall for: 18

Antall mot: 1

Antall blankt: 3

Total antall stemmer: 22

Vedtak:
Styret får kr 83.500,- til intern fordeling.

5. Budsjett for 2025

Se vedlagte budsjett for 2025.

Vedtak:
Styrets budsjett tatt til orientering.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder

Anders Heggdal - velges for 1 år

Vedtak:
Anders Heggdal - valgt for 1 år

6.2 Valg av varamedlemmer

Sigrid Hamre - velges for 1 år

Vedtak:
Sigrid Hamre - valgt for 1 år

6.3 Valg av valgkomité

Øystein Rem - velges for 1 år
Maja Størmer - velges for 1 år
Torjus Wold- velges for 1 år

Vedtak:

Øystein Rem - valgt for 1 år
Maja Størmer - valgt for 1 år
Torjus Wold- valgt for 1 år

6.4 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

Vedtak:

Styret gis fullmakt til å oppnevne en representant til ABBLs generalforsamling

Hvor intet annet fremgår, var samtlige vedtak enstemmig vedtatt.

Protokoll for Linderudgrenda Huseierforening

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Anders Heggdal (sign.)	17.03.2025
Protokollvitne	Henning Sjøblom-Gustafsen (sign.)	17.03.2025

Gjeldene fra 1. januar 2026

			eks. mva	inkl. mva
Omsetning av boliger i borettslag, sameier og huseierforeninger				
Megleropplysningsbrev		Selger	Beløp oppgis direkte i meglers fagsystem	
Eierskiftegebyr	4R	Selger	5 380,00	6 725,00
Eierskiftegebyr - familieoveføring	2R	Selger	2 690,00	3 360,00
Spesielt for tilknyttede borettslag				
Parallellutlysning forkjøpsrett	5R	Selger	6 725,00	8 400,00
Benyttelse av forkjøpsrett	5R	Kjøper	6 725,00	8 400,00
Innmelding ABBL		Kjøper	675,00	
Omsetning av aksjebolig (AS)				
Megleropplysningsbrev		Selger	Beløp oppgis direkte i meglers fagsystem	
Eierskiftegebyr		Selger	5 380,00	6 725,00
Eierskiftegebyr - familieoverføring		Selger	2 690,00	3 360,00
Pantesperre / urådighet		Selger	2 900,00	3 550,00
Pantenotering		Kjøper	2 900,00	3 550,00
Transportgebyr		Kjøper	1 950,00	2 450,00

Bærum kommune

Utskriftsdato: 24.03.2026

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

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

Gnr	116	**Bnr**	189	**Fnr**	0	**Snr**	0
Adresse	Linderudgrenda 61 , 1353 BÆRUMS VERK						

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					
1983/1625	Tomannsbolig med garasje/carport	☐	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.

231107/008BK8571O1

Drammensveien 230

0277 OSLO 2

P.b. 772, Sentrum

0106 OSLO 1

Jnr.
1625 - 1629-83 TO/ÅH
bilag 7

Dato
21.6.1985

REKKEHUS MED 2 LEILIGHETER PÅ GNR. 116 BNR. 39 HUS NR. 11-15
BYGGEPLASSADRESSE: LINDERUDGRENDA
EIER: LØVENSKIOLD-VÆKERØ A/S

Vi viser til brev av 5.6.85 fra Ragnar Evensen A/S med søknad om midlertidig brukstillatelse for ovennevnte bygg.

Ved befaring den 14.6.85 var det følgende å bemerke:

1. Terrenget må planeres som vist på de approberte tegninger, jfr. bygningslovens § 97.

2. Terrenget må gis fall ut fra bygningen i en bredde av minst 2 m, jfr. byggeforskriftenes kap. 42:1.

3. Det må være forskriftsmessige trapper ved alle utganger, jfr. byggeforskriftenes kap. 46:12.

Midlertidig brukstillatelse meddeles på betingelse av at ovennevnte pålegg blir etterkommet innen 1.9.85, og melding herom sendes bygningsvesenet. Ferdigattest vil ikke bli meddelt før utomhusanleggene og atkomstveiene er ferdig opparbeidet og godkjent.

For bygningssjefen

Jon Hveem
e.f.

Torstein Olsen

BÆRUM KOMMUNE

Plannummer 1979031

I medhold av § 27 i bygningsloven av 18 juni 1965 har Miljøverndepartementet 08.11.1983 stadfestet disse bestemmelser.

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR HELSET

§ 1
OMFANG
Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense. Området er regulert for følgende formål:
- Byggeområder
- Landbruksområder
- Trafikkområder
- Friområder
- Spesialområder
- Fellesareal for flere eiendommer

§ 2
BYGGEOMRÅDER FOR BLOKKBEBYGGELSE
Områdene HB-1 til HB-2 skal bebygges med boligblokker med tilhørende anlegg.

§ 3
BYGGEOMRÅDER FOR GRUPPEBEBYGGELSE
Områdene HR-1 til HR-7 skal bebygges med gruppebebyggelse, jfr. byggeforskriftenes kap. 26.11, med tilhørende anlegg. Maks u-grad endret til 0.40 for felt HR-6 i bygn.R.7-3-85.

§ 4
BYGGEOMRÅDER FOR ÅPEN VILLAMESSIG BEBYGGELSE
Områdene HE-1 til HE-5 skal bebygges med frittliggende, åpen villamessig bebyggelse med tilhørende anlegg. Den enkelte tomts bebyggede areal, inklusive garasje, skal ikke overstige 20 % av dens netto areal.

§ 5
BYGGEOMRÅDE FOR FORRETNING
Området HS-1 tillates bebygget med bensinstasjon. I forbindelse med søknad om byggetillatelse skal det særskilt redegjøres for utvendig belysning, reklameskilt o.l. Bygningsrådet kan forby belysning som etter rådets skjønn vil virke skjemmende.

§ 6
BYGGEOMRÅDER FOR OFFENTLIG FORMÅL
På områdene HO1, HO2, HO3 og HO4 skal oppføres bebyggelse for barneinstitusjon, idretts-, ungdoms- eller skoleformål eller annen offentlig service med tilhørende anlegg, herunder parkering.

§ 7
LANDBRUKSOMRÅDER
Områdene L-1 og L-2 er regulert til landbruk. Bygningsrådet kan tillate oppført bygninger som har tilknytning til tradisjonell landbruksdrift.

§ 8
TRAFIKKOMRÅDER
I trafikkområdene kan det anlegges kjøreveier med eventuelt fortau, gang- og sykkelveier, bussholdeplass samt eventuelle fartsdempende tiltak.

§ 9
FRIOMRÅDER
Områdene F-1 til F-7 er regulert til friområder. I områdene F-5 tillates anlagt idrettsplass med tilhørende anlegg, herunder klubbhus og parkering.

§ 10
SPESIALOMRÅDER
Områdene S-1 til S-3 er regulert til spesialområder for bevaring og vern av Ankerveien med omgivelser. Bebyggelsen i områdene S-3, 4 og 5 er bevaringsverdig og kan istandsettes under forutsetningen av at husenes målestokk, takform, fasader, vindusdeling, dør- og vindusutforming og materialvalg opprettholdes eller mest mulig tilbakeføres. Før det gis byggetillatelse og/eller igangsettes anlegg i spesialområdene skal det foreligge uttalelse fra antikvarisk myndighet. Nye bygninger skal gis en utforming og med materialvalg som harmonerer med bebyggelsen forøvrig.

§ 11
VEIER, AVKJØRSELSFORHOLD M.V.
Største stigning skal som regel ikke være brattere enn 83 1/3 promille, unntaksvis kan aksepteres 100 promille for kjøreveier og 125 promille for gang- og sykkelveier. Terrenginngrep i forbindelse med veianlegg skal skje mest mulig skånsomt.
Før veibygging igangsettes kan bygningsrådet kreve særskilt plan, hvor det legges vekt på terrengtilpassing og tiltalende behandling av veiskjæringer og fyllinger.
Atkomst til deler av feltene HE-1, 2 og 5 kan tillates fra off. gangvei.
Langs vei 2 og ny omlagt Lommedalsvei er det ikke tillatt med avkjørsler til de enkelte eiendommer.
På gang- og sykkelveier kan syke-, brann-, flytte- og renovasjonsbiler tillates etter bygningsrådets skjønn.

§ 12
BEBYGGELSENS UTFORMING
Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen gis god form og godt materialbruk, og at bygning i samme byggefelt gis en mest mulig enhetlig og harmonisk utførelse.

§ 13
BEBYGGELSENS HØYDE
I områder for blokkbebyggelse (felt HB-1 og HB-2) kan bebyggelsen føres opp i inntil 5 etasjer. Garasjekjeller kan tillates. I områder for gruppebebyggelse (felt HR-2 til HR-7) kan bebyggelsen føres opp i inntil 3 etasjer. Garasjekjeller kan tillates.

§ 14
BEBYGGELSENS PLASSERING
Bygningsrådet kan med samtykke fra vedkommende vegmyndighet tillate at garasje oppføres nærmere vei enn fastsatt i planen. Garasjer for blokkbebyggelsen skal fortrinnsvis anlegges i kjelleretasje.

§15
BEBYGGELSESPLAN, TOMTEINNDELING
Før utbygging av et område kan igangsettes, kan bygningsrådet kreve at det for vedkommende eiendom foreligger en av bygningsrådet godkjent bebyggelsesplan. Den skal vise:

- Bygningers plassering, etasjeantall, høyde, takform.
- Atkomst, parkeringsplasser og garasjer.
- Interne gangveier og lekeplasser.
- Tomteinndeling.

§ 16
STØYSKJERMING
Før opparbeidelse av boligområdene igangsettes skal bygningsrådet ha godkjent detaljplan for støyskjermingstiltak. Planen skal vise støyvoller, støyskjerming m.v., samt utforming av disse.

§ 17
UBEBYGGET AREAL I BYGGEOMRÅDENE
Sammen med søknad om byggetillatelse (byggemelding) kan bygningsrådet kreve at det utarbeides detaljplan for den ubebyggede del av tomten. Denne skal vise:
- Eksisterende og fremtidig terreng.
- Parkeringsplasser.
- Interne gangveier, stier og evt. trapper.
- Lekeplasser.
- Områder for eksisterende og fremtidig vegetasjon.
- Forstøtningsmurer og forhager.
- Transformatorer, søppelboder, telefonkiosker, m.m.

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel. De ubebyggede områder må gis en tiltalende form og behandling.

§ 18
PARKERING

I områder for blokk- og gruppebebyggelse skal det på egen eiendom anlegges 1.5 biloppstillingsplass pr. boligenhet. For hybelleiligheter er kravet 1 biloppstillingsplass. I områder for åpen villamessig bebyggelse skal det på egen eiendom anlegges 2 biloppstillingsplasser pr. boligenhet. Snuplass på egen grunn i områder for åpen villamessig bebyggelse i felt HE 1+2 kreves ikke.

§ 19

BEVARING AV EKSISTERENDE VEGETASJON
Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares i størst mulig grad.

§ 20
UNNTAK
Mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Bærum kommune.

oooOOOooo

Kommuneplanens arealdel 2022-42

Bestemmelser og retningslinjer

Dokumentid. 7418655

Oppdatert etter vedtak i Kommunal og Distriktsdepartementet 04.07.2025

GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER (PBL § 11-9) 3

Hensikt 3

Plankrav, rekkefølgekrav og innholdet i utbyggingsavtaler 4

1. Forholdet mellom kommuneplan og kommunedelplaner (pbl § 1-5) 4
2. Forholdet mellom kommuneplanen og reguleringsplaner (pbl § 1-5) 4
3. Krav om reguleringsplan (pbl § 11-9 nr. 1) 5
4. Rekkefølgekrav og vilkår for etablering av samfunnsservice, grønnstruktur og teknisk infrastruktur (pbl § 11-9 nr. 3 og 4) 6
5. Forutsetninger for bruk av utbyggingsavtaler (pbl § 11-9 nr.2 jf. §§ 17-2 og 17-3) 6

Barn og unge 7

6. Barn og unge (pbl § 11-9 nr.5) 7

Arkitektur, kulturminner og landskap 7

7. Kvalitets og funksjonskrav (pbl § 11 – 9 nr. 6 og 7) 7
8. Kulturminner og kulturmiljøer (pbl § 11-9 nr. 7) 11
9. Landskapstrekk og landemerker (pbl § 11-9 nr. 6) 11
10. Elementer i uterom (pbl § 11-9 nr. 5) 11

Naturmangfold og blågrønne strukturer 12

11. Grønnstruktur og naturmangfold (pbl § 11-9 nr. 6 og 8) 12
12. Turveier (pbl § 11-9 nr. 6) 13
13. Innsjøer, elvestrekninger, bekker og dammer (pbl §§ 1-8, 11-9 nr.5 og 6) 13
14. Sjøområder og strandsonen (pbl §§ 1-8, 11-9 nr. 5 og 11-11 nr. 3, 4 og 5) 14

Mobilitet og parkering 14

15. Grønn mobilitet (pbl § 11-9 nr. 3 og 8) 14
16. Avkjørsler og byggegrenser (pbl § 11-10 nr. 4) 15
17. Parkering (pbl § 11-9 nr. 5) 15

Handel og senterstruktur 18

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

Klima og miljø, samfunnssikkerhet og teknisk infrastruktur 19

20. Klima og miljø (pbl § 11-9 nr. 8) 19
21. Overvann (pbl § 11-9 nr. 3, 6 og 8) 19

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

GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER (PBL § 11-9)

Hensikt

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

Hovedmål Sosial bærekraft:

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

Derfor skal vi:

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

Hovedmål Økonomisk bærekraft:

Bærumsamfunnet er attraktivt og inkluderende

Derfor skal vi:

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

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

Hovedmål Klima- og miljømessig bærekraft:

Bærumsamfunnet er klima og miljøklokt

Derfor skal vi:

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

Plankrav, rekkefølgekrav og innholdet i utbyggingsavtaler

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

1.1. Kommunedelplaner (juridisk bindende arealplaner) vedtatt før kommuneplanens arealdel gjelder. Ved motstrid gjelder arealbruk i sist vedtatte plan.

1.2. Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer skal i tillegg supplere gjeldende kommunedelplaner der disse ikke selv angir noe annet.

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

2.1. Reguleringsplaner vedtatt før kommuneplanens arealdel gjelder så langt de ikke er i strid med kommuneplanens arealdel med følgende unntak og presiseringer:

2.1.1. Rekkefølgekravet etter punkt 4 gjelder.

2.1.2. Byggegrenser mot sjø fastsatt i planens punkt 14 går foran byggegrenser i reguleringsplaner vedtatt før 23.7.1993 (RPR første gang) hvis det ikke er angitt strengere byggegrense i reguleringsplanen.

2.1.3. Byggegrenser mot vassdrag fastsatt i planens punkt 13 går foran byggegrenser i gjeldende reguleringsplaner.

2.1.4. Der hvor reguleringsplanen angir størrelse på minste uteoppholdsareal (MUA), skal reguleringsplanens krav gjelde.

2.2. Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer skal i tillegg supplere gjeldende reguleringsplaner der disse ikke selv angir noe annet.

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

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

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

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

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

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

3.4.1. Nødvendige skilt og navigasjonsinnretninger i kyst- og sjøområder

3.4.2. For eksisterende boligbebyggelse:

a. Oppføring av én enebolig i tillegg til eventuell eksisterende enebolig, med tomtestørrelse minimum 800 m² for henholdsvis ny og eksisterende bolig, som samlet ikke har brattere gjennomsnittlig stigningsforhold på 1:3 og ikke omfattes av uregulert vei.

b. Opprettelse av én eiendom for én enebolig med tomtestørrelse minimum 800 m², når gjenværende tomt for enebolig eller tomannsbolig ikke blir mindre enn henholdsvis 800 m² og 1400 m². Verken ny eller gjenværende tomt skal samlet ha brattere gjennomsnittlig stigningsforhold på 1:3 og ikke omfattes av uregulert vei.

c. Arealoverføring der avgivereiendommen ikke får tomt mindre enn henholdsvis 800 m2 for enebolig og 1400 m2 for tomannsbolig.

d. oppføring av påbygg, tilbygg, garasje, uthus og mindre konstruksjoner

e. etablering av én sekundærleilighet i direkte tilknytning til enebolig med inntil 55 m2 BRA

f. sammenslåing av boenheter

g. innvendige bygningsmessige tiltak og fasadeendring

h. rivning og gjenoppbygging av bygninger som ikke er registrert som kulturminner/del av kulturmiljøer jf. Temakart for kulturminner og kulturmiljø

i. midlertidig bruksendring av begrenset del av bolig til familiebarnehage for inntil 10 barn, hjemmekontor, og annen strøkstilpasset virksomhet

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

3.4.3. I områder med eksisterende næringsbebyggelse:

a. Oppføring av underbygg, påbygg og tilbygg inntil 200 m2 BRA på næringsbygg eller næringseiendom, innenfor % BYA = 20 %.

b. Bruksendring til annen type næring av del av næringsbygg, begrenset til maksimalt 200m² BRA.

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

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

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

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

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

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

5.1. Geografisk avgrensning

Bærum kommune kan inngå utbyggingsavtaler i hele kommuneplanens byggesone.

5.2. Avgrensning etter type tiltak

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

5.3. Sosial boligbygging

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

Retningslinjer:

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

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

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

Barn og unge

6. Barn og unge (pbl § 11-9 nr.5)

Retningslinjer

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

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

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

Arkitektur, kulturminner og landskap

Bærum kommunes veiledere utdyper bestemmelsene og retningslinjene.

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

7.1. For alle plansaker skal det utarbeides stedsanalyse.

7.2. Kvalitetskrav til våre bygde omgivelser

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

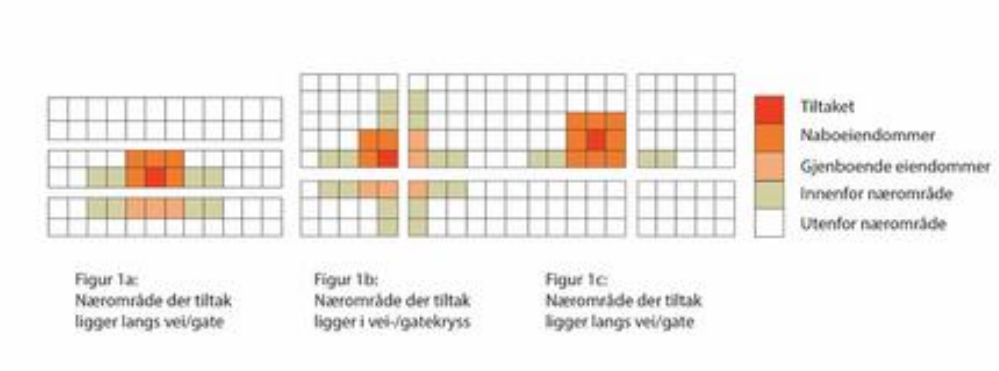
7.3.6. Ved planlegging av nye og ved ombygging av gater skal gatetrær vurderes. Byrom, torg og møteplasser skal ha et blågrønt preg.
7.3.7. Det skal sikres gode solforhold på eksisterende og fremtidige byrom, torg og møteplasser.
7.3.8. Parkeringsanlegg skal ikke ha fasader mot byrom, torg, møteplasser eller gater.

7.4. Kvalitetskrav for bolig

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

7.4.3. Småhusområder

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



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

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

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

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

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

c. Innenfor småhusområdene skal ny bebyggelse og nye tomter følge områdenes bebyggelses- og tomtestruktur for å opprettholde stedskarakteren. Der det ikke er klare strukturer skal nye tomter og bygninger forbedre strukturen.

d. I uregulerte småhusområder: Ny bebyggelse skal oppføres med saltak med minimum 15 graders helning og tilpasses nærområdet i tråd med denne bestemmelsenes bokstav a-c.

7.5. Uteoppholdsarealer for bolig

7.5.1. Det skal være et tydelig skille, i struktur og utforming mellom privat, halvprivat og offentlig uteoppholdsareal.

7.5.2. Hovedandelen av uteoppholdsarealet skal være sammenhengende og ha en hensiktsmessig form og plassering.

7.5.3. Areal brattere enn 1:3 skal ikke medregnes i minste uteoppholdsareal

7.5.4. Arealer med støynivå over Lden 55dB medregnes ikke i minste uteoppholdsareal

7.5.5. Det tillates ikke takterrasser i småhusområder.

7.5.6. Der det planlegges uteoppholdsarealer over garasjeanlegg eller over andre typer bygg, kulverter eller lokk, skal det dimensjoneres for tilstrekkelig jorddybde til at trær kan etableres og utvikle seg godt.

7.5.7. Der det planlegges felles uteoppholdsarealer på tak, skal det sikres dimensjonering for tilstrekkelig jorddybde for etablering av variert vegetasjon på en del av takflaten.

7.5.8. For småhus (frittliggende og konsentrert) skal krav til minste uteoppholdsareal (MUA) løses på egen grunn etter følgende krav:

a. For frittliggende småhusbebyggelse (ene- og tomannsbolig) skal det opparbeides minimum 300 m² uteoppholdsareal per boenhet. Minimum 80 % av MUA skal ligge på terreng.

b. For enebolig kan det etableres én sekundærleilighet på inntil 55 m². For sekundærleiligheten skal det i tillegg opparbeides minimum 50 m² uteoppholdsareal.

c. For konsentrert småhusbebyggelse (rekkehus og andre tettere småhustyper) skal det opparbeides minimum 175 m² per boenhet uteoppholdsareal.

7.5.9. I planer skal det fastsettes krav til minste uteoppholdsareal (MUA) på egen grunn etter følgende krav:

a. For boligbebyggelse innenfor sentrumsområder skal det opparbeides minimum 35 m² MUA per 100 m² BRA boligareal, hvorav minimum 80% skal være felles.

- Herav skal 10 m² per boenhet avsettes til lek.
- Minimum 30 % av felles uteoppholdsareal på bakken skal være solbelyst minst 5 timer ved jevndøgn.

b. For blokkbebyggelse utenfor sentrumsområder skal det opparbeides minimum 50 m2 MUA per 100 m2 BRA boligareal.

- Minimum 80 % av MUA skal være felles og ligge på bakkeplan. Herav skal 25m² per boenhet avsettes til lek.
- Minimum 50 % av felles uteoppholdsarealer på bakken skal være solbelyst minst 5 timer ved jevndøgn.

c. For småhusbebyggelse gjelder kravene i 7.5.8.

Retningslinjer:

Ved oppføring av flere enn 4 boenheter bør det opparbeides felles leke- og oppholdsarealer med minimum 25 m² per boenhet som del av MUA.

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

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

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

7.6. Uteoppholdsarealer for skole og barnehage

7.6.1. Ved planlegging av nye og utvidelse av eksisterende skoleanlegg skal sambruk med idrett, og nærmiljø og grøntområder ivaretas.

7.6.2. I planer skal det fastsettes krav til minste uteoppholdsareal (MUA). Hovedandelen av MUA skal være sammenhengende og ha en hensiktsmessig form.

7.6.3. Krav til MUA for skoler og barnehager:

- **Barnehager:**
  - Uteareal 24 m² per barn
  - Barnehager som ligger innenfor 5-10 min gangavstand til knutepunkt kan innplasseres i boligblokk. Ved plassering i boligblokk, skal barnehagen ligge på bakkeplan og kan være over to plan.
- **Skoler:**
  - Uteareal 18-24 m² per elev

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

7.6.4. Bruk av tilleggsarealer for skoler:

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

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

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

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

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

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

10.1. Skilt og reklame

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

Retningslinjer

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

10.2. Støyskjermer

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

10.3. Gjerder

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

Retningslinjer

På bakgrunn av behov for frisikt og tilrettelegging for snøbrøyting skal gjennomsiktig gjerde fortrinnsvis forstås som flettverksgjerde med toppbeslag.

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

10.4. Kabler

Kabel- og ledningsanlegg i byggesonen skal legges i grunnen og i størst mulig grad samlokaliseres.
Kabler- og ledningsanlegg, herunder vann- og avløpsledninger, trafostasjoner mv. skal ikke legges slik at de berører registrerte naturverdier (jf. Temakart for grønnstruktur og naturmangfold).

Retningslinje

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

10.5. Lysforurensning

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

Naturmangfold og blågrønne strukturer

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

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

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

skal sikres og styrkes i reguleringsplan

11.3. Utvalgte naturtyper, slik de er definert i Forskrift om utvalgte naturtyper etter Natumangfoldloven, skal bevares ved fremtidig planlegging. I områder avsatt til bebyggelse og anlegg skal store trær med stammeomkrets på over 90 cm mål 1 meter over bakkenivå bevares ved fremtidig planlegging.

11.4. Viktige trerekker og alléer skal sikres i reguleringsplaner.

11.5. Rigg- og anleggsområder tillates ikke i områder hvor utvalgte og viktige naturtyper berøres jf. Temakart for Grønnstruktur og naturverdier.

Retningslinjer:

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

Minimumsbredde på turdrag er 30 meter.

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

12. Turveier (pbl § 11-9 nr. 6)

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

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

13.1. Åpne strekninger av elver, bekker, vann og dammer skal opprettholdes.

13.2. Følgende bredder for byggeforbudssonene målt fra vann, elve- eller bekkekant er:

- I LNF-områder 30 meter
- Lomma 30 meter
- Øverlandselva fra Åsterud til Rønne elv 20 meter
- Alle øvrige elver, bekker og dammer 10 meter
- For Lysakerelva, Isielva og Sandvikselva gjelder kommunedelplanene

13.3. I byggeforbudssonene langs vann, elvestrekninger, bekker og dammer med årssikker vannføring, er det ikke er tillatt å sette i verk tiltak, jf. pbl § 1-8. Turstier, byggverk og tekniske installasjoner som har sammenheng med vassdraget kan tillates.

13.4. Bekkelukking er ikke tillatt.

13.5. Ved alle planer og tiltak som berører lukkede bekker skal gjenåpning vurderes.

13.6. Langs vassdrag med årssikker vannføring som ikke grenser til jordbruksarealer, skal det opprettholdes og utvikles et naturlig vegetasjonsbelte på minimum 10 meter målt fra vannkanten ved middel vannstand. Sonen skal motvirke avrenning, ivareta vassdragets økologiske funksjon og gi levested for planter og dyr. (jf Vannressurslovens §11). Denne bestemmelsen gjelder likevel ikke for byggverk som står i nødvendig sammenheng med vassdraget, eller hvor det trengs åpning for å sikre tilgang til vassdraget. I jordbruksområder

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

Retningslinjer:

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

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

14.1. **Strand og kystsone**

14.1.1. Bebyggelse og tiltak skal lokaliseres minst 30 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved middel høyvann. (Dette gjelder også små tiltak som ellers er fritatt fra lovens søknadsplikt.)

14.1.2. Naturstranden skal beholdes eller gjenopprettes. Etablering av kunstige sandstrender eller andre inngrep og tiltak som berører bløtbunnsområder, ålegrassenger og verdifulle naturmiljø i sjø, skal unngås.

14.1.3. I kyst- og sjøarealene kan det tillates flytting, fjerning, vedlikehold og nyetablering av offentlige anlegg til trafikkregulering og navigasjonsmessig bruk.

14.2. Nye tiltak skal ikke svekke sikkerheten eller fremkommeligheten i sjøområdene.

14.3. Etablering av faste fortøyningspunkter i sjø tillates ikke utenfor areal avsatt til småbåthavn

14.2 **Kyststi**

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

Mobilitet og parkering

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



15.1. I reguleringsplaner skal vedtatt transporthierarki legges til grunn for planes utforming.

15.2. I reguleringsplaner skal det utarbeides en mobilitetsplan for
- Ny bebyggelse over 1000 m² BRA

15.3. Soner i temakart mobilitet med mål om transportmiddelfordeling skal legges til grunn for planlegging.

15.4. Der hvor reguleringsplaner ligger inntil offentlig vei- og gatenett skal også tilgrensende veiarealer reguleres. Sykkelforbindelser skal ivaretas og sikres, jf. plan for sykkelveinettet og kommunens vei- og gatenormal. Ved planlegging og opparbeiding av sykkelanlegg skal anleggene for syklende som hovedregel være separert fra andre kjørende og gående iht. til plan for sykkelveinettet. Der hvor det ikke legges til rette for separate anlegg, skal dette omtales i plansaken. Møtepunkter mellom

sykkelforbindelser og bilvei skal sikres særskilt, spesielt der barn og unge sykler til skole og fritidsaktiviteter.

15.5. Snarveier i form av trapper, stier og smug skal sikres i alle plansaker.

15.6. I alle plansaker skal det sikres attraktive og gode gang- og sykkelforbindelser til viktige målpunkt.

15.7. I alle plansaker skal god framkommelighet for kollektivtransporten dokumenteres, dette gjelder hovedruter, jf. plankart.

15.8. I reguleringsplaner skal det settes av plass til hentepunkt for varelevering.

Retningslinjer:

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

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

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

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

Retningslinjer:

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

17. Parkering (pbl § 11-9 nr. 5)

17.1. Parkeringsbehov skal fastsettes endelig i reguleringsplan.
Det skal avsettes plass for biler og sykler i samsvar med tabell og temakart for parkeringssoner. Temakart angir sone 1,2 3, og 4.

Retningslinjer:

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

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

Krav til p. plass pr 100 m2 BRA	Sone 1	Sone 2	Sone 3	Sone 4
BOLIG				
Sykkel	Min 3	Min 3	Min 3	Min 3
Bil	Leilighet: maks 0,7 Rekkehus: maks. 1 Ene-/tomannsbolig: maks 2 pr boenhet	Leilighet: maks 1,1 Rekkehus: maks. 1,2 Ene-/tomannsbolig: maks 2 pr boenhet	Leilighet: maks. 1,2 Rekkehus: maks. 1,2 Ene-/tomannsbolig: maks. 2 pr boenhet	Leilighet: maks. 1,2 Rekkehus og ene/tomannsbolig: maks 2,0 pr boenhet
KONTOR				
Sykkel	Min. 2	Min. 2	Min. 2	Min 2
Bil	Maks 0,25	Maks 0,25	Maks 0,5	Maks 0,5
FORRETNING OG SERVICE				
Sykkel	Min. 2	Min. 2	Min. 2	Min. 2
Bil	Maks. 0,7	Maks. 0,7	Maks. 1	Maks. 1,5
UNDERVISNING				
Sykkel	Min. 3	Min. 3	Min. 3	Min. 3
Bil	Maks 0,1	Maks 0,2	Maks 0,5	Maks 1
BARNEHAGE				
Sykkel	Min. 3	Min. 3	Min. 3	Min. 3
Bil	Maks 0,2	Maks 0,4	Maks 0,4	Maks 0,6

17.2. **Frikjøpsordningen:** Der det settes krav om parkeringsplasser i sone 1, 2 og 3 kan kommunen, i tråd med pbl § 28- 7, samtykke i at det i stedet for parkeringsplasser på egen grunn eller på felles areal blir innbetalt et beløp for bygging av offentlige parkeringsanlegg.

17.3. I områder med blokkbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse skal det avsettes minst 10 % av parkeringsplassene til besøksparkering og parkering for omsorgstjenester. Parkeringsplasser for omsorgstjenesten skal være åpne og tilgjengelige.

17.4. For sekundærleilighet kreves 1 ekstra parkeringsplass.

17.5. Ved felles parkeringsanlegg med flere enn 5 parkeringsplasser skal det settes av minimum 5 % parkeringsplasser og minst 1 plass for flytningshemmede.

17.6. 5 % av sykkelparkeringsplassene for bolig og kontor settes av til gjesteparkering lokalisert nært inngangsparti.

17.7. Der minimumsnormen gir en utbygging av sykkelparkeringsanlegg på minst 20 sykkelparkeringsplasser:

- Det skal tilbys lademulighet for minst 25 % av de avlåste sykkelplassene under tak

- Minimum 10 % av sykkelparkeringsplassene skal være store nok til å parkere laste- og familiesykler.

17.8. Ved reguleringsplan for kontor/forretning/offentlig eller privat tjenesteyting skal det, der minimumsnormen gir en utbygging av minst 20 sykkelparkeringsplasser sikres at:
- Minst 50 % av sykkelparkeringsplassene skal ha overbygg.
- Minst 60% av sykkelparkering skal være på gateplan.

17.9. For bolig skal det være regulert inn plass til overdekket/ innelåst sykkelparkering på egen grunn. Individuell sportsbod regnes ikke som sykkelparkering.

17.10. Der minimumsnormen gir en utbygging av minst 30 sykkelparkeringsplasser:
I boligkompleks eller kontorbygg skal det settes av arealer til service for sykkel. Dette kan være i form av vask/reparasjonsareal for sykkel (med vann og sluk), oppbevaring av ekstrautstyr som vinterdekk, ekstradeler mm.

17.11. Der minimumsnormen gir en utbygging av minst 30 sykkelparkeringsplasser:
- I kontorbygg skal det være garderobe og dusjfasiliteter i tilknytning til sykkelparkeringen.

17.12. For frittliggende småhusbebyggelse med adkomst fra offentlig vei skal det opparbeides snuplass på egen grunn

17.13. Ved alle utbyggingsprosjekter hvor det er etablert felles parkeringsanlegg skal 100% av parkeringsplassene tilrettelegges for eget ladepunkt

17.14. Minimumsbredde på p-plasser er 2,5 meter

Retningslinjer:

BRA beregnes etter teknisk forskrift, men eksklusiv parkeringsarealer.

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

For undervisning/barnehage er gjesteparkering inkludert i normen.

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

I plansaker vurderes behov for parkering til MC og Moped.

17.15. Kvalitetskrav ved parkeringsanlegg for sykkel

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

Handel og senterstruktur

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

18.1. Etablering av ny eller utvidelse av eksisterende detaljhandel over 800 m² BRA inkl. lager tillates kun i vekstområder/sentrumsområder som definert i planens punkt 19.

18.2. Detaljhandel for dagligvarer med inntil 800 m² BRA salgsareal kan etableres i områder som i kommuneplanen er avsatt til boligbebyggelse, der området ikke har et godt dagligvaretilbud. Med salgsareal menes gulvflaten i den delen av et utsalgssteds lokale hvor varer beregnet for salg til publikum er synlig utstilt. Lagerrom og oppholdsrom for personale medregnes ikke.

18.3. Etablering av forretninger for plasskrevende varegrupper jf. planens punkt 32 tillates kun i angitte næringsparker. Reguleringsplaner med andre definisjoner av tillatte varegrupper skal fortsatt gjelde.

18.4. Ved planlegging av nytt eller utvidelse av eksisterende forretningsareal til over 800 m2 skal det utarbeides en handelsanalyse. Kommuneplanens senterstruktur skal legges til grunn for handelsanalysen.

19. Senterstruktur (pbl § 11-9 nr. 5)

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

Framtidig by/ Byområder	**Områdesenter**	**Lokalsenter**
Regionbyen Sandvika	**Bekkestua**	**Østerås**
Lysaker	**Høvik**	**Haslum**
Fornebu (byen)[1]	**Stabekk**	**Eiksmarka**
	Kolsås	**Vøyenenga**
	Bærums Verk	**Slependen**
		Gjettum
		Rykkinn
		Jar

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

Retningslinjer:

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

19.2. **Funksjonsblanding**

19.2.1. Alle byområdene tilrettelegges for bebyggelse med høy bolig- og arbeidsplasskonsentrasjon, herunder offentlig og privat tjenesteyting. I Regionbyen Sandvika tilrettelegges det i tillegg for handel, forsknings- og utdanningsinstitusjoner, herunder boliger for studenter, og for kultur og rekreasjon, samt øvrige sentrumsformål for hele kommunen og regionen.
19.2.2. Områdesenter skal ha variert funksjonssammensetning, herunder boliger, forretninger, kontor, kulturtilbud og tjenesteyting.
19.2.3. Lokalsentrene skal dekke lokalområdenes behov for daglig handel og tjenester.

Klima og miljø, samfunnssikkerhet og teknisk infrastruktur

20. Klima og miljø (pbl § 11-9 nr. 8)

20.1.1. Det kan stilles krav om klimabudsjett i reguleringsplaner og klimaregnskap ved tiltak for nullutslippsområdene Fornebu, Sandvika, Lysaker og Bekkestua.
20.1.2. Det kan stilles krav til ombrukskartlegging av eksisterende bygningsmasse ved riving eller rehabilitering.
20.1.3. I alle plansaker skal det vurderes muligheten for at bygg kan endre funksjon og bruk over tid (ombygging fremfor rivning), og hvordan dette kan sikres gjennom plan.
20.1.4. Kommunen kan kreve miljøprogram i alle plansaker. Kommunen kan kreve miljøoppfølgingsplan i alle byggesaker, uavhengig om det foreligger miljøprogram. Kommunen kan kreve sluttrapport på miljøoppfølgingsplanplan ifm. søknad om ferdigattest.
20.1.5. I alle plansaker skal det redegjøres for hvordan nye tiltak og inngrep kan påvirke miljøtilstanden til vannforekomster og miljømålet til vannforekomsten.

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer:

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

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

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

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

22.1. Det skal være nullvisjon for nedbygging av dyrket og dyrkbare arealer.

22.2. I reguleringsplaner som kan føre til (midlertidig eller permanent) omdisponering av dyrkbart areal, skal det redegjøres for hvordan matjordlaget vil ivaretas.

22.3. I reguleringsplaner som innebærer omdisponering av dyrkbar mark, må det fremlegges en matjordplan for bruk av jordressursene og håndtering av matjord. Kommunen kan i reguleringsplan stille krav om nydyrking eller flytting av matjord, for å bedre jordkvalitet på andre landbruksarealer.

22.4. Jordlovens §§ 9 og 12 gjelder dyrka og dyrkbar mark i hele kommunen frem til godkjent reguleringsplan foreligger, også om arealene er avsatt til utbyggingsformål i kommuneplanens arealdel. Der unntakene fra krav om regulering i planens punkt 3.3 er oppfylt, gjelder ikke denne bestemmelsen.

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

23.1. Bebyggelse skal sikres mot skade fra skred og flom. I forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak innenfor flom- og fareområder og innenfor områder vist som sekundære flomveier, jf. aktsomhetskart i Bærum kommunes kartdatabase, skal det redegjøres for nødvendige sikringstiltak, herunder at tiltak ikke forverrer nedstrøms situasjon.

23.2. All utbygging i nærheten av vassdrag skal ha en sikkerhetssone mot en flom med 200 års gjentaksintervall tillagt en sikkerhetsmargin på 0,5 meter.

23.3. For områder uten flomsoneberegninger eller annen flomsonekartlegging, skal det i forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak nært vassdrag redegjøres for nødvendige sikringstiltak. Det henvises til byggteknisk forskrift (TEK 17 § 7-2, sikkerhet mot flom). Nært vassdrag defineres som:

- *20 meter fra bekker (nedbørsfelt mindre enn 20 km²)*
- *100 meter fra elver*

23.4. All utbygging langs sjøen og nedre del av vassdragene skal ha en sikkerhet mot stormflo opp til minimum 2,5 m over middel høyvann.

23.5. I alle planer som berører flomland som er redusert fra sin opprinnelige størrelse, skal tilbakeføring av arealene til flomland vurderes.

23.6. I områder med marine avsetninger stilles det krav om dokumentasjon av områdestabilitet (og/eller geoteknisk vurdering). Ved regulering og søknad om tiltak i områder med marine avsetninger må det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet jf. TEK 17 § 7-3. (Det vises i denne forbindelse også til NVEs retningslinjer 2/2011 og NVEs veileder 1/2019 – Sikkerhet mot kvikkleireskred.)

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

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

24.2. Ved planlegging av virksomhet eller ved nytt følsomt bruksformål for forurensning, skal luftforurensningssonene i T-1520/2012, tabell 1 legges til grunn. I reguleringsprosessen må luftforurensning utredes og helsekonsekvenser og avbøtende tiltak beskrives.

24.3. I rød sone skal det normalt ikke tillates arealbruk som er følsom for luftforurensning. Unntak kan bare skje i angitte avvikssoner, basert på en helhetlig vurdering, se planens punkt 25.7 om avviksområder.

24.4. I planfasen skal det vurderes behov for, og evt. utarbeides plan for håndtering av støv og luftforurensning i bygge- og anleggsfasen.

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

25.1. Grenseverdiene og kvalitetskriteriene i Klima- og miljødepartementets retningslinje for støy i arealplanlegging T-1442/2021, skal legges til grunn for planlegging.

25.2. Ved planlegging av ny støyfølsom bebyggelse eller støyende anlegg og virksomheter skal grenseverdiene i T-1442/2021, tabell 2 legges til grunn. I reguleringsprosessen må støy utredes og helsekonsekvenser og avbøtende tiltak beskrives.

25.3. I planfasen skal det vurderes behov for, og evt. utarbeides plan for håndtering av støy i bygge- og anleggsfasen.

25.4. Temakart for stille områder viser områder hvor det skal tas særlig hensyn til støynivå. Ny og vesentlig utvidelse av støyende virksomhet i henhold til de til enhver tid gjeldende statlige retningslinjer for støy i arealplanlegging, skal lokaliseres og utformes slik at støypåvirkningen i stille områder forblir uendret eller dempes.

25.5. **Rød sone - forbudssone**: Nye bygninger til støyfølsomt bruksformål (boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner skoler og barnehager) tillates ikke lokalisert i områder som faller inn under rød støysone i henhold til T-1442, tabell 1.

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

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

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

Retningslinjer

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

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

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

Retningslinjer:

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

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

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

26. Avfall (pbl § 11-9 nr. 3)

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

Retningslinjer:

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

Husholdningsavfall og næringsavfall

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

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

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

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR AREALFORMÅL

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

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

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

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

28.2. Småhusbebyggelse

Definisjoner

- Med enebolig menes en frittliggende bygning med en boenhet, eventuelt med en sekundærleilighet på inntil 55 m² BRA i direkte tilknytning til eneboligen. Med tomannsbolig menes ett frittliggende bolighus med to boenheter der begge boenheter er større enn 55 m² BRA.
  Uregulerte områder angitt som eksisterende boligbebyggelse omfatter også eksisterende institusjoner, klient-/gruppeboliger, nærings- og servicevirksomhet og fellesområder selv om denne arealbruken ikke fremkommer ved egen signatur på arealplankartet.
  Med enhetlige områder menes områder med enebolig, rekkehus, tomannsbolig, atriumhus eller liknende, hvor arkitekturen har lik utforming/ klart slektskap når det gjelder arkitektonisk utforming og området er helhetlig planlagt. Slike områder er ofte planlagt med strukturer som sikrer uteområder, siktlinjer, grønne drag, areal for lek, parkering mv. Dette er kvaliteter som nye tiltak skal ivareta.

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

28.2.2.

28.2.3. Utnyttelse

a. For konsentrert småhusbebyggelse der reguleringsplan ikke angir utnyttelse eller området er uregulert - kan det tillates en utnyttelse på inntil % BYA = 20%.
b. Grad av utnytting for frittliggende småhusbebyggelse i uregulerte områder skal ikke overstige % BYA = 20%. I beregningen av BYA skal antall biloppstillingsplasser på terreng medtas med 18 m² per plass.
c. I planer vedtatt før 1.1.2009 kan det tillates etablering av 1 parkeringsplass på 18 m² per boenhet på terreng, i tillegg til tillatt grad av utnytting for eiendommen.
d. For ene- og tomannsbolig kreves 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet. For sekundærleilighet (inntil 55m² BRA) til enebolig kreves 1 ekstra parkeringsplass.

e. For frittliggende småhusbebyggelse kan det tillates en utnyttelse på inntil % BYA = 20 % for planer vedtatt før 1.1.1980. Utnytting på inntil % BYA = 20 % gjelder også for alle planer for frittliggende småhusbebyggelse hvor utnyttelsen er angitt som U-grad.
f. I reguleringsplaner der det er angitt maksimum størrelse på garasjer/uthus kan det tillates frittliggende garasje inntil 50 m2 BYA forutsatt at tillatt grad av utnyttelse ikke overskrides, og tiltaket for øvrig er i samsvar med plan.

Retningslinjer

Tomt for enebolig bør ikke være mindre enn 800 m².

Tomt for tomannsbolig bør ikke være mindre enn 700m² per boenhet. Tomter skal ikke være brattere enn et gjennomsnittlig stigningsforhold på 1:3.

28.2.4. Høyder

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

28.2.5. Adkomst

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

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

29.1. Kommunen kan kreve at fritidsbebyggelse knyttes til kommunal vannforsyning og avløpshåndtering.
29.2. Der planen angir bebyggelse i 1 etasje, tillates gesimshøyde inntil 3,5 meter og mønehøyde inntil 5 meter, målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

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

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

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

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

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

31.2. Turdrag, friområde og park

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

Retningslinjer:

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

32. Næringsbebyggelse (pbl § 11-10)

32.1. **Næringsparker**

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

a. Plasskrevende handel skal lokaliseres i næringsparkene. Ved plasskrevende varehandel/varegrupper menes motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer, salg fra planteskoler og hagesentre. Næringsparkene skal forbeholdes plasskrevende varer og andre logistikk-, arealkrevende og tjenesteytende funksjoner med lav arbeidsplassintensivitet.
   Der det legges til rette for plasskrevende handel, må hoveddelen av handelsarealet benyttes til plasskrevende varer.

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

32.2. **Næringsbebyggelse**

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

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

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

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

33.3. Hovedhus/kårbolig likestilles med eneboliger mht. å tillate én sekundærleilighet på inntil 55m2. For sekundærleiligheten skal det i tillegg opparbeides minimum 50 m2 uteoppholdsareal

Retningslinje:

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

33.4. På boligeiendom som ikke er landbrukseiendom i LNF-område tillates maksimalt BRA 200 m² for boligareal. Det tillates totalt BRA 300 m² for eiendommen.

Retningslinjer:

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

33.5. Tillatt grad av utnyttelse for eksisterende fritidseiendommer i LNF-områdene skal ikke overstige 80 m² BYA. I tillegg tillates ett frittliggende uthus på inntil 40 m² BYA. Bebyggelsen skal ikke ha mer enn ett måleverdig plan.

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

33.7. Bestemmelsesområder for Golfbaner

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

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

Retningslinjer:

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

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

34.1. Område for idrettsaktivitet på sjø.

35. Småbåthavner (pbl § 11-11 nr.4)

35.1. Nye småbåthavner for fritidsbåter kan etableres, enten for å kompensere for småbåtanlegg som fjernes eller reduseres i størrelse andre steder, eller for å etablere småbåtanlegg for delebåter/utleiebåter.
35.2. Bøyer tillates i areal avsatt til småbåthavn.

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR HENSYNSSONER

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

Retningslinjer:

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

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

37.1. Generelle retningslinjer

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

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

38.1. Generelle retningslinjer

38.1.1. I LNF- områdene skal det legges særlig vekt på å ivareta kulturlandskapets verdier, jf. §17 punkt 5.

38.1.2. Det skal i byggesonen legges særlig vekt på å bevare sammenhengende skråninger og områder med vegetasjon, herunder store trær (med stammeomkrets på over 90 cm i diameter)

38.1.3. Innenfor hensynssonen bør tiltak i særlig eksponerte områder unngås. Ved tiltak på tomter med gjenværende vegetasjon og rester av kollelandskap skal tiltak plasseres minst mulig eksponert. Ved regulering skal det kreves en helhetlig landskapsanalyse for området. Før tiltak tillates skal det dokumenteres at fjernvirkning og landskapstilpasning ivaretas.

38.1.4. Sammenhengende landskap bør ikke fragmenteres.

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

39.1.1. Det bør legges særlig vekt på å ivareta terreng og vegetasjon, styrke turstiforbindelser for allmennheten og styrke åpen blågrønn infrastruktur innenfor hensynssonen.

39.1.2. Ved regulering innenfor hensynssoner H540 Grønnstruktur-B skal bekkeåpning og annen blågrønn infrastruktur sikres.

39.1.3. Ved plan og byggetiltak innenfor hensynssonen som berører kysten må hensynet til kyststi ivaretas jf. bestemmelsenes punkt 14.2.

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

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

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

41.1. Innenfor området angitt som flomsoner (jf. Bærum kommunes kartdatabase) skal det i forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak redegjøres for nødvendige sikringstiltak. Det vises til byggteknisk forskrift (TEK 17 § 7-2, sikkerhet mot flom).

41.2. Innenfor område angitt som fareområde for skred (jf. Bærum kommunes kartdatabase) skal det i forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak redegjøres for nødvendige sikringstiltak.

41.3. Innenfor område angitt som fareområde for høyspentledning (jf. Bærum kommunes kartdatabase), må bygninger etableres med avstander til kraftledningen slik at en overholder krav etter regelverk under el-tilsynsloven (LOV-2015-06-19-65) forvaltet av Direktoratet for

samfunnssikkerhet og beredskap, og ledningseiers restriksjonsbelte. Alt anleggsarbeid og alle tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

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

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

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

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

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

43.1. Innenfor sonen må det ikke gjennomføres tiltak som kan medføre skade på VEAS – tunnel og overføringsledninger.
43.2. Det tillates ikke brønnboring innenfor hensynssonen
43.3. Ved tiltak som omfatter arbeider i grunnen (sprengning, pigging o.l.) skal det dokumenteres at det ikke påføres skade på tunnel og overføringsledninger.

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer

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

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

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

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

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

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

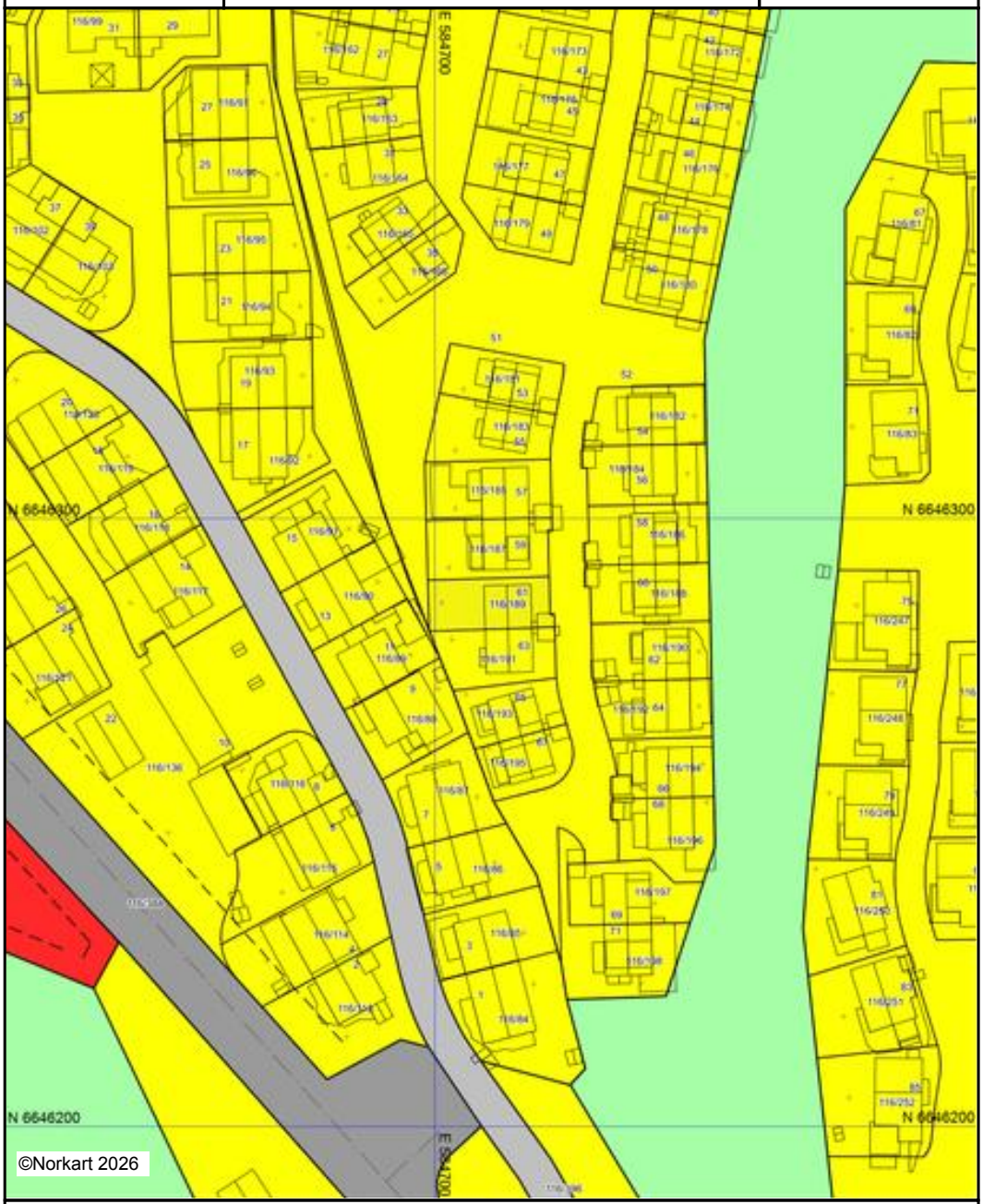
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 116/189
Adresse: Linderudgrenda 61
Dato: 24.03.2026
Målestokk: 1:1000

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

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 116/189
Adresse: Linderudgrenda 61
Utskriftsdato: 24.03.2026
Målestokk: 1:1000

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

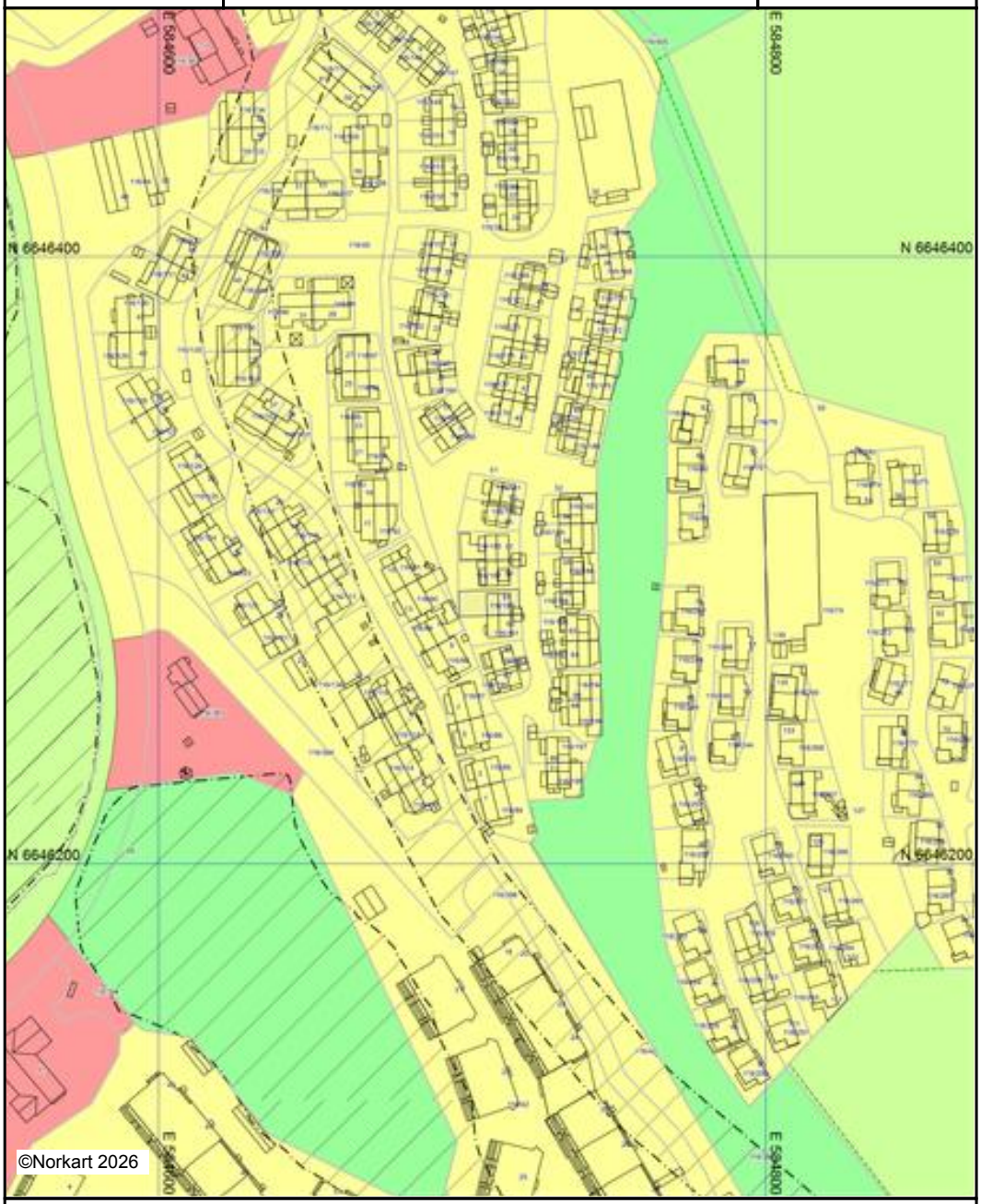
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 116/189
Adresse: Linderudgrenda 61
Utskriftsdato: 24.03.2026
Målestokk: 1:2000

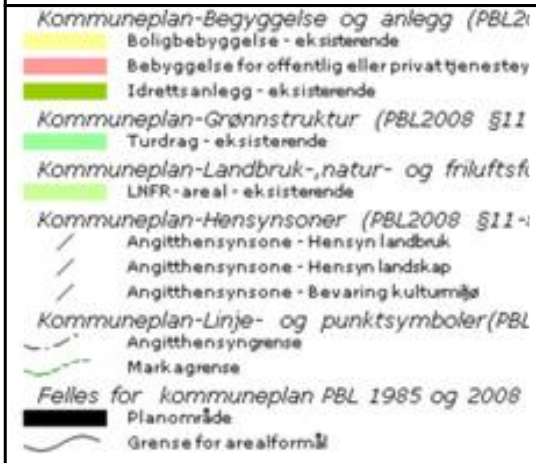
N

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: 116/189
Adresse: Linderudgrenda 61
Utskriftsdato: 24.03.2026
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

VAledninger

Eiendom: 116/189
Adresse: Linderudgrenda 61
Dato: 24.03.2026
Målestokk: 1:500

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

VA-ledninger
Dersom det er behov for nøyaktig stedfesting av ledningene, f. eks. ved gravearbeid, så skal alltid Vann og avløp i Bærum kommune kontaktes.



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

Lokal kulturminnerapport

Eiendom	3201 116/189		
Utskriftsdato	24.03.2026	**Antall datasett**	6

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

0 Berørte datasett

Ingen datasett

6 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

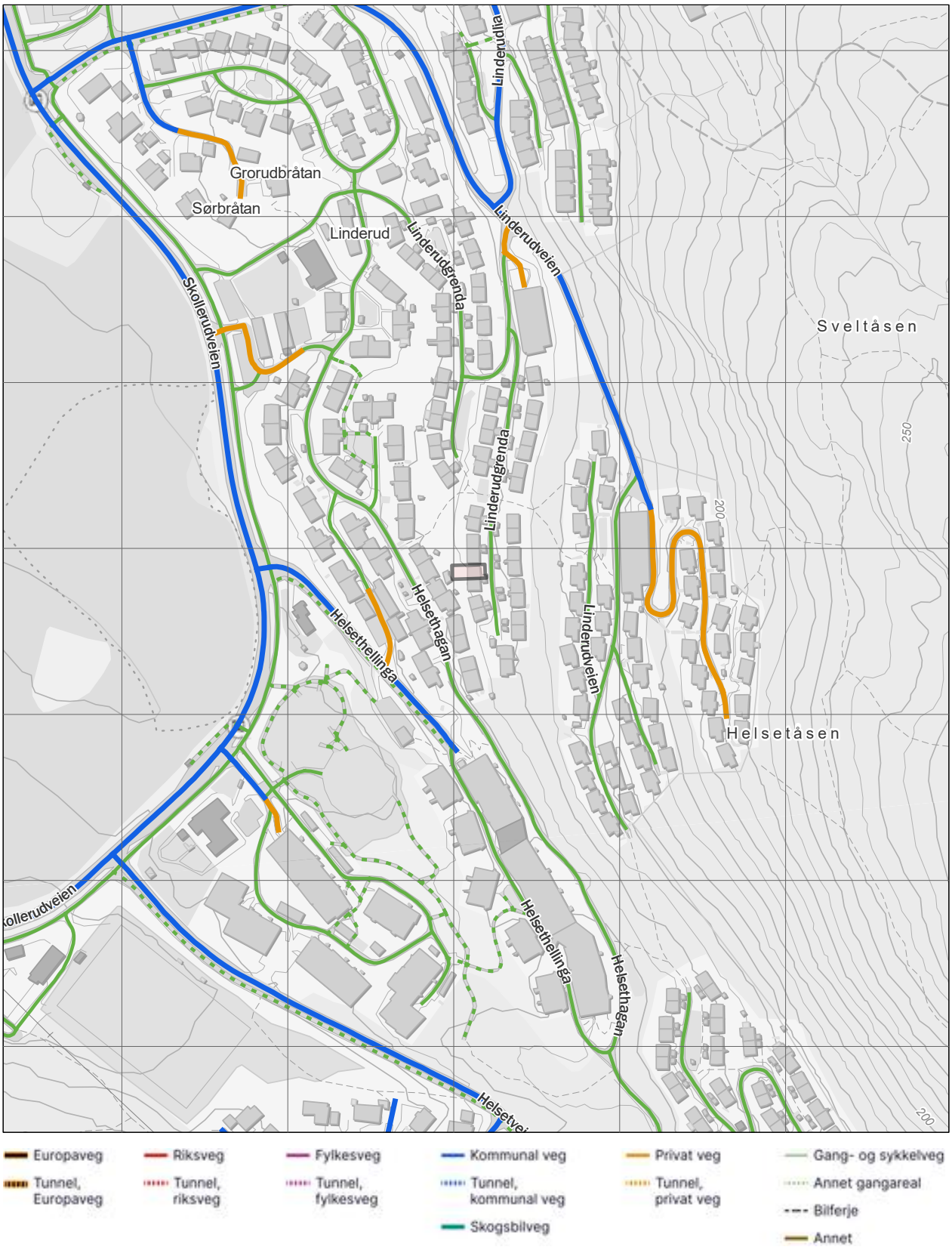
ambita

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 116/189/0/0
Adresse: Linderudgrenda 61, 1353 BÆRUMS VERK

N

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato:24/03/2026



Europaveg
Tunnel, Europaveg
Riksveg
Tunnel, riksveg
Fylkesveg
Tunnel, fylkesveg
Kommunal veg
Tunnel, kommunal veg
Skogsbilveg
Privat veg
Tunnel, privat veg
Gang- og sykkelveg
Annet gangareal
Bilferje
Annet

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

Utskriftsdato: 24.03.2026

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	116	**Bruksnr.**	189	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Linderudgrenda 61, 1353 BÆRUMS VERK								

Avtale 90185215 (Avgiftsadresse: Linderudgrenda 61)

Situasjon

Røykvarslere	0 sammenkoblet, 2 enkel
Slukkere	0 slange, 1 pulver, 0 skum, 0 andre

Tilsyn og feiing

Ildsted	**Røykløp**	**Siste tilsyn**	**Siste feiing**	**Status tilsyn**	**Status feiing**
1 etasje stue	1	19.10.2020	14.06.2023	Utført	Utført

Registrerte avvik

Objekt	**Avvik**	**Kommentar**	**Registrert**
Enhet	19C Røykvarsleren mangler batteri/strøm	Varsler i u.etg	21.10.2020
Enhet	19D Røykvarslerne dekker ikke alle områder	Mangler i 2.etg	21.10.2020

Ingen anmerkninger registrert på avtalen.

Avtale 90299594 (Avgiftsadresse: Linderudgrenda 61)

Det er ikke registrert pipe eller ildsted på avtalen.
Ingen tilsyn registrert på avtalen.
Ingen avvik registrert på avtalen.
Ingen anmerkninger registrert på avtalen.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 24.03.2026

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	116	**Bruksnr.**	189	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Linderudgrenda 61, 1353 BÆRUMS VERK								

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** 169 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1979031 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1979031)
Navn	HELSET
Plantype	Eldre reguleringsplan

Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	08.11.1983
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8893/1979031.pdf
Delarealer	**Delareal** 169 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** HR-4

Utskriftsdato: 24.03.2026

Bærum kommune

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

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	116	**Bruksnr.**	189	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Linderudgrenda 61, 1353 BÆRUMS VERK								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	4 672,08 kr
Feiing	392,04 kr
Renovasjon	5 384,28 kr
Vann	3 997,56 kr
Sum	**14 445,96 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
ArealOppdatert	0%	1 Stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
1A - Standard renovasjonsgebyr	25%	1 stk	5384.19	1/1	0 %	5 384,19 kr	897,38 kr
Vann etter areal	15%	102 m2	39.80	1/1	0 %	4 059,75 kr	676,61 kr
Avløp etter areal	15%	102 m2	45.26	1/1	0 %	4 616,93 kr	769,49 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	0%	1 stk	146.00	1/1	0 %	146,00 kr	24,34 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	0%	1 stk	299.00	1/1	0 %	299,00 kr	49,84 kr
					Sum	**14 505,87 kr**	**2 417,66 kr**

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

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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

Utskriftsdato: 24.03.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	116	**Bruksnr.**	189	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Linderudgrenda 61, 1353 BÆRUMS VERK								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 116, Bruksnr 189	**Kommune:**	3201	Bærum
Adresse:				
Veiadresse:	Linderudgrenda 61, gatenr 2359 1353 Bærums Verk	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	2114 16	Bærums verk 14 Lesterud og Bærums Verk
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	1060701 801	Lommedalen Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	01.08.1985	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	169,1 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning: Matrikkelført:	01.01.2024 01.01.2024	Mottaker	3201/116/189	0,0
Omnummerering	Forretning: Matrikkelført:	01.01.2020 01.01.2020	Mottaker	3201/116/189	0,0
Annen forretningstype	Forretning: Matrikkelført:	01.08.1985 14.03.2023	Berørt	3201/115/61	0,0
			Berørt	3201/115/62	0,0
			Berørt	3201/115/74	0,0
			Berørt	3201/116/39	0,0
			Berørt	3201/116/42	0,0
			Berørt	3201/116/45	0,0
			Berørt	3201/116/84	0,0
			Berørt	3201/116/87	0,0
			Berørt	3201/116/88	0,0
			Berørt	3201/116/89	0,0
			Berørt	3201/116/137	0,0
			Berørt	3201/116/138	0,0
			Berørt	3201/116/139	0,0
			Berørt	3201/116/140	0,0
			Berørt	3201/116/141	0,0
			Berørt	3201/116/142	0,0
			Berørt	3201/116/143	0,0
			Berørt	3201/116/144	0,0
			Berørt	3201/116/145	0,0
			Berørt	3201/116/146	0,0
			Berørt	3201/116/147	0,0
			Berørt	3201/116/148	0,0
			Berørt	3201/116/149	0,0
			Berørt	3201/116/150	0,0
			Berørt	3201/116/151	0,0
			Berørt	3201/116/152	0,0
			Berørt	3201/116/153	0,0
			Berørt	3201/116/154	0,0
			Berørt	3201/116/155	0,0
			Berørt	3201/116/156	0,0
			Berørt	3201/116/157	0,0
			Berørt	3201/116/158	0,0
			Berørt	3201/116/159	0,0
			Berørt	3201/116/160	0,0
			Berørt	3201/116/161	0,0
			Berørt	3201/116/162	0,0
			Berørt	3201/116/163	0,0
			Berørt	3201/116/164	0,0
			Berørt	3201/116/165	0,0
			Berørt	3201/116/166	0,0
			Berørt	3201/116/167	0,0
			Berørt	3201/116/168	0,0
			Berørt	3201/116/169	0,0
			Berørt	3201/116/170	0,0
			Berørt	3201/116/171	0,0
			Berørt	3201/116/172	0,0
			Berørt	3201/116/173	0,0
			Berørt	3201/116/174	0,0
			Berørt	3201/116/175	0,0
			Berørt	3201/116/176	0,0
			Berørt	3201/116/177	0,0
			Berørt	3201/116/178	0,0
			Berørt	3201/116/179	0,0
			Berørt	3201/116/180	0,0
			Berørt	3201/116/181	0,0
			Berørt	3201/116/182	0,0
			Berørt	3201/116/183	0,0
			Berørt	3201/116/184	0,0
			Berørt	3201/116/185	0,0

			Berørt	3201/116/186	0,0
			Berørt	3201/116/187	0,0
			Berørt	3201/116/188	0,0
			Berørt	3201/116/189	0,0
			Berørt	3201/116/190	0,0
			Berørt	3201/116/191	0,0
			Berørt	3201/116/192	0,0
			Berørt	3201/116/193	0,0
			Berørt	3201/116/194	0,0
			Berørt	3201/116/195	0,0
			Berørt	3201/116/196	0,0
			Berørt	3201/116/197	0,0
			Berørt	3201/116/198	0,0
			Berørt	3201/116/389	0,0
			Berørt	3201/116/396	0,0
			Berørt	3201/116/400	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	01.08.1985	Avgiver	3201/116/39	-169,2
	Matrikkelført:		Mottaker	3201/116/189	169,2

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Tomannsbolig, vertikaldelt

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Linderudgrenda 61	H0101	Bolig	102,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	102,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	102,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	14.06.1985
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	6649807			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
U01		41,0		41,0			
H01	1	41,0		41,0			
L01		20,0		20,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Linderudgrenda 61	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	10,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	10,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	14.06.1985
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	18525062			Antall etasjer:	1

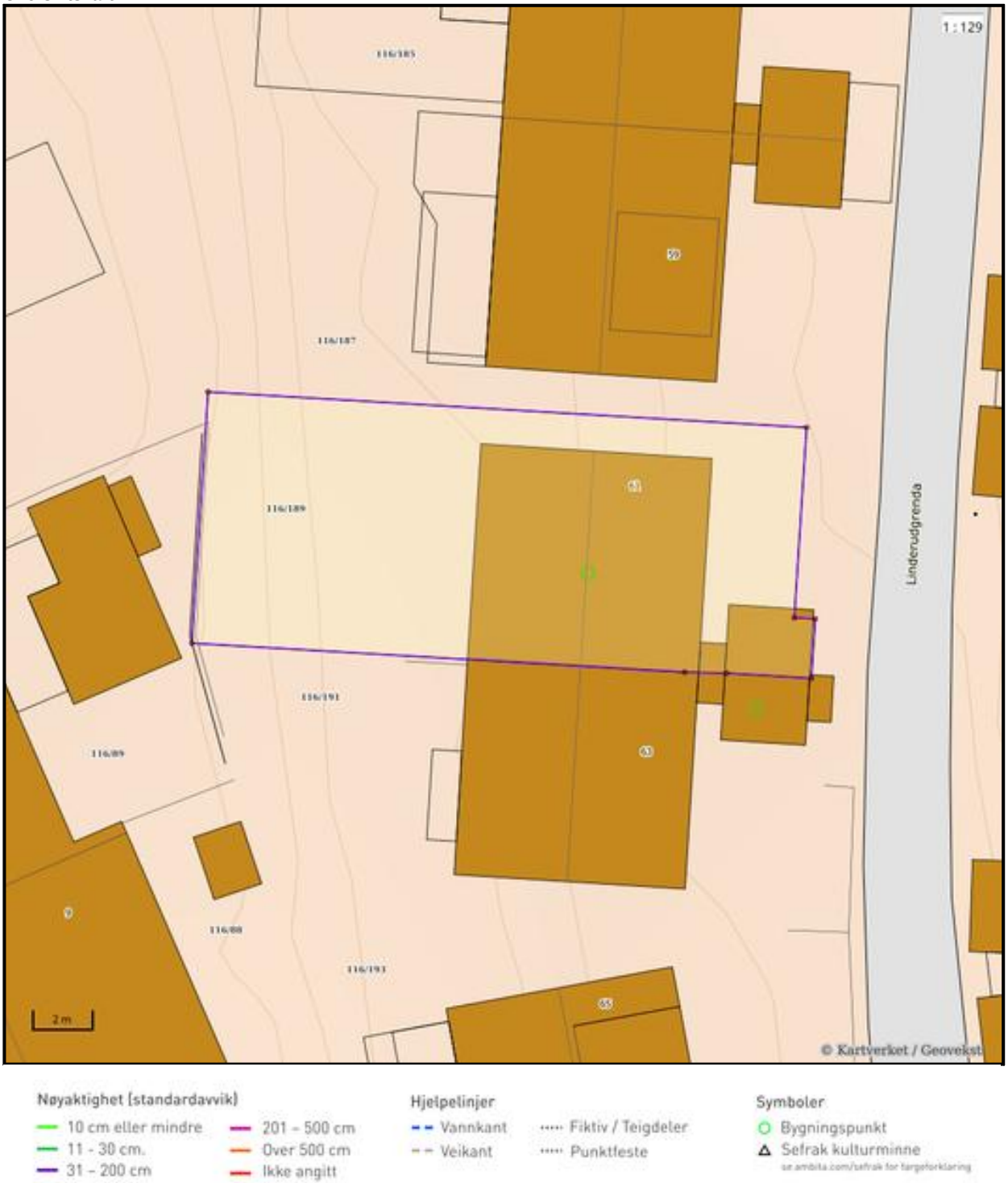
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			10,0	10,0			

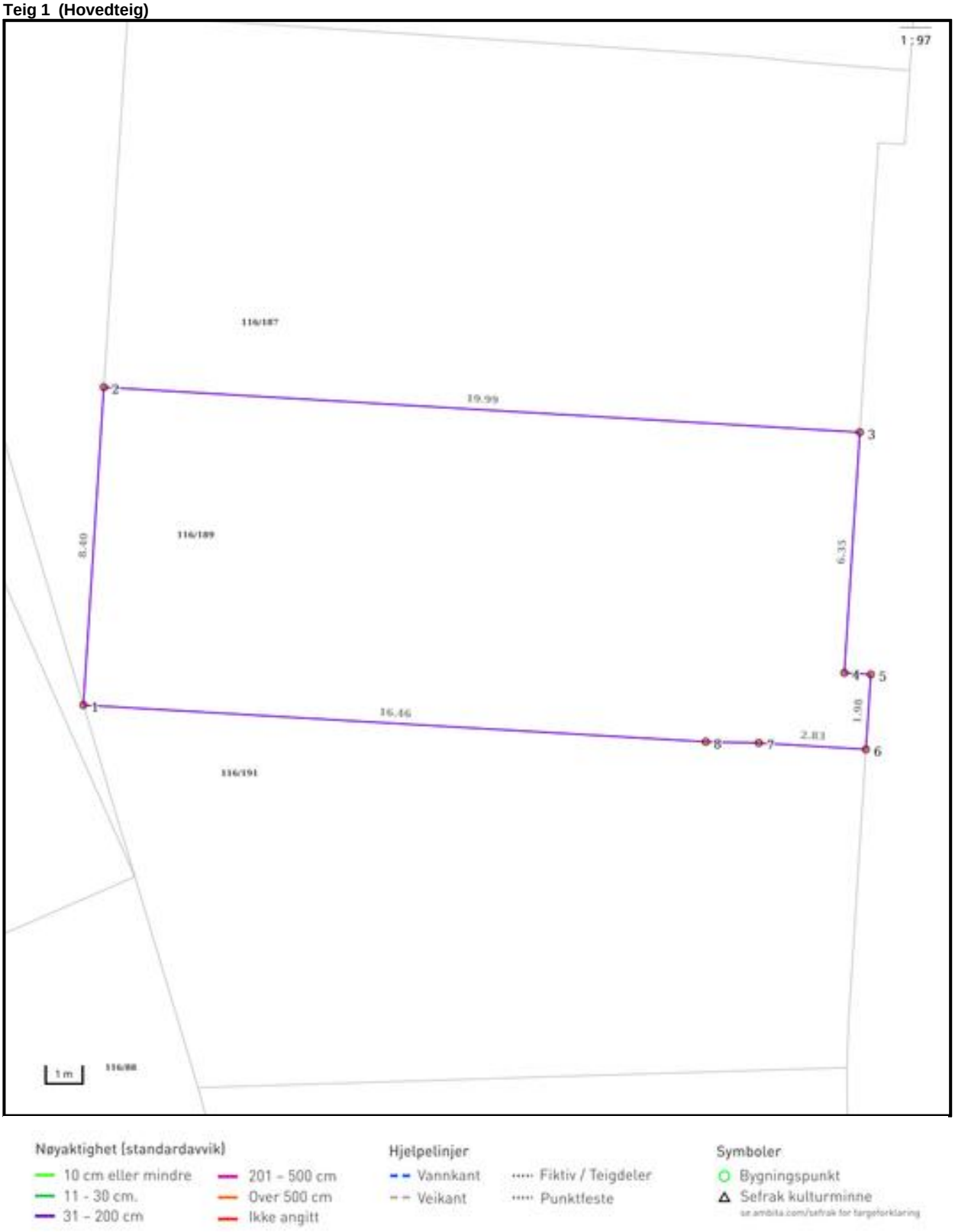
Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Teig 1 (Hovedteig)



Areal og koordinater

Areal: 169,10m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 646 281,45	584 699,07	8,40m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 646 289,85	584 698,85	19,99m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 646 290,47	584 718,83	6,35m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 646 284,12	584 719,00	0,70m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 646 284,14	584 719,70	1,98m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 646 282,16	584 719,75	2,83m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 646 282,07	584 716,92	1,40m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 646 281,97	584 715,52	16,46m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Kommunalforvaltningen - Oppmålingsteknisk blankett utarbeidet av Norske Kommuners Sentralforbund

Kommunens navn (ev. stempel)

Bærum

MIDLERTIDIG FORRETNING K.B.

J nr Lnr. 446-1985

Midlertidig forretning for—

Gnr	Bnr	Festenr/Seksjonsnr
116	189	

Bruksnavn eller adresse

Representasjonspunkt X Y Z

Koordinatsystem	Kartblad
Bærums	Bærums Verk 10

Dagbokstempel: DAGBOKFØRT 01.AUG85 24195 HERREDSSKRIVEREN I ASKER OG BÆRUM

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978, nr 70, § 2–6, attesteres at det den—

31.10.1984

er rekvirert— delingsforretning for parsell 61 av

☐ delingsforretning for en parsell av -	☐ kartforretning over festegrunn av-	Gnr	Bnr
		116	39

Forretningen er rekvirert av—

Løvenskiold-Vækerø A/S

Tillatelse er gitt— i sak nr. 523.1, 116/39 HR-4, bilag 18

		Dato	Saknr
☒ av bygningsrådet den -	☐ etter delegasjonsinstruks den -	27.6.1985	

Nødvendig tillatelse fra andre organer er også gitt, se bygn.l. § 63 nr 3, jfr. § 95 nr 2.

Beliggenhet og grenser—

		Anslått areal
☐ er påvist i marken	☒ er ikke påvist i marken	Ca 0,18 da

I gebyr er innbetalt—

Fullstendig forretning skal være gjennomført ved utstedelse av målebrev senest innen den angitte tidsfrist.

Frist for utstedelse av målebrev: 30.07.1988

Etter søknad kan fylkesmannen forlenge fristen.
Vilkårene for å fullføre forretningen er til stede.

Sandvika, den 30. juli 1985

F. Paulsen

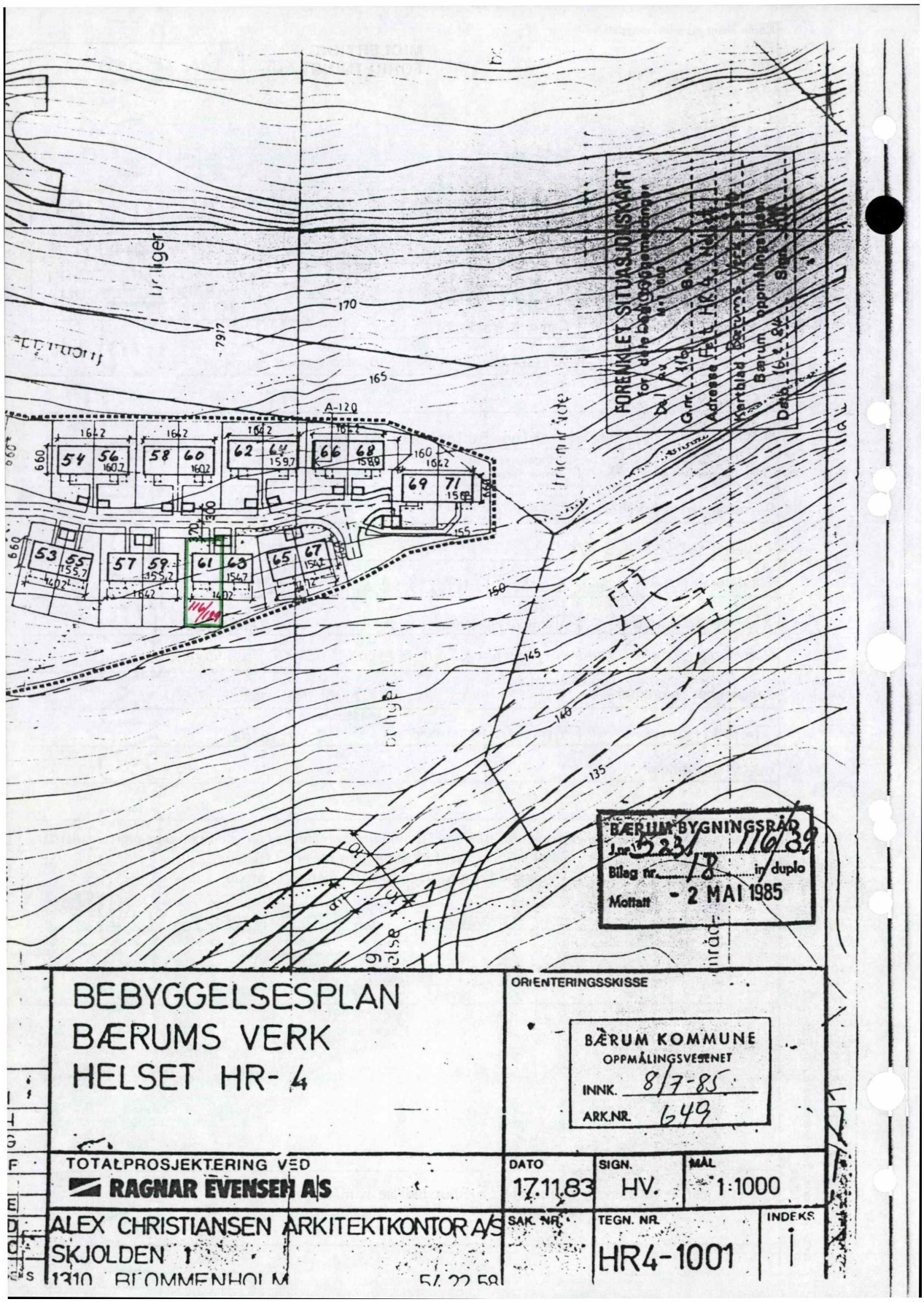
F. Paulsen
oppmålingssjef

Dagbokstempel ved tinglysing | Tinglysingsstempel

Forretningen er fullstendig gjennomført med utstedelse av målebrev den—

Dato	Målebrev nr	Underskrift

Nr 5834 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-82
K-blankett 58.34


FORENKLET SITUASJONSKART
BÆRUM BYGNINGSRÅD
Mottatt - 2 MAI 1985
BEBYGGELSESPLAN
BÆRUMS VERK
HELSET HR-4
ORIENTERINGSSKISSE
BÆRUM KOMMUNE
OPPMÅLINGSVESENET
INNK. 8/7-85
ARK.NR. 649
TOTALPROSJEKTERING VED
RAGNAR EVENSEN A/S
DATO 17.11.83
SIGN. HV.
MÅL 1:1000
ALEX CHRISTIANSEN ARKITEKTKONTOR A/S
SKJOLDEN 1
SAK. NR.
TEGN. NR. HR4-1001
INDEKS i

DAGBOKFØ
17 SEP 85 29617
HERREDSSKRIVERE
ASKER OG BÆRU

S K J Ø T E

Løvenskiold-Vækerø A/S skjøter og overdrar med dette sin eiendom, gnr. 116 , bnr. 189 i Bærum til

Idar Lereim personnr. 301052 [redacted]

_____ personnr. _____

Kjøpesummen kr 611.000,- er betalt.

Av kjøpesummen utgjør kr 21 640,- betaling for tomt, og dokumentavgift forutsettes beregnet av dette beløp.

Kjøper og senere eiere har rett og plikt til å være medlemmer av Linderudgrenda Huseierforening og er videre forpliktet til å innbetale til Huseierforeningen de avgifter og kontingenter som måtte bli bestemt av Huseierforeningen.

Eventuell gjenoppbygging av bebyggelse på eiendommen skal skje etter tegninger godkjent av Husbanken.

Kjøperen er kjent med at vann, avløps- og kabelanlegg er ført under og/eller gjennom de enkelte boliger. Skulle det oppstå forhold mellom det felles ledningsanlegg som måtte nødvendiggjøre blottleggelse av ledninger eller kabler, er kjøperen og hans rettsetterfølgere forpliktet til å sikre adgangen til ledningsanlegget.

Bærum vann- og kloakkvesen og Bærum energiverk har tinglyst rett til å ha liggende og å ha fri adkomst til vedlikehold av offentlig lednings- og kabelanlegg på tomten. Ovennevnte heftelse kan ikke, helt eller delvis avlyses, uten samtykke fra Bærum kommune.

Selger forbeholder seg panterett for Huseierforeningen for inntil kr 10 000,- i hver bolig, til dekning av fellesutgifter og særpålegg. Denne panterett skal ha prioritet etter 100 % av første kjøpesum for eiendommen og har ikke opptrinnsrett. Senere har Huseierforeningen v/styret plikt til å vike prioritet med panterett etter 85 % av godkjent verditakst.

Bærum Boligbyggelag har gjenkjøpsrett ved frivillig overdragelse som skjer innen 10 år etter skjøtingen. Dette gjelder ikke overdragelse til ektefelle eller slektninger i rett opp- og nedstigende linje, søsken eller adoptivbarn, eller andre som faktisk står i adoptivbarns stilling.

Ved eventuell uenighet mellom partene, fastsettes prisen av takstmann oppnevnt av Bærum kommune, blant utvalget av bygningssakkyndige domsmenn ved Asker og Bærum herredsrett. Taksten skal ta utgangspunkt i denne kontrakts kjøpesum og reguleres med 90 % av den relevante offisielle byggekostnadsindeks, regnet fra boligens ferdigstillelse. Det gjøres tillegg for ekstraordinære påkostninger som ikke kan karakteriseres som normalt vedlikehold og gjøres fradrag for slitasje og elde.

Gjenkjøpsretten gjelder ikke ved overdragelse fra institusjoner/organisasjoner/firmaer til disses ansatte eller til personer som etter institusjonens, firmaenes eller organisasjonens formål, skal tilgodesees.

Hjemmelsoverføring til andre enn Bærum Boligbyggelag eller person/institusjon utpekt av boligbyggelaget må ikke finne sted uten boligbyggelagets skriftlige samtykke i tidsrom som foran nevnt.

Boligbyggelagets gjenkjøpsrett skal ha prioritet etter lån gitt av Den Norske Stats Husbank.

Bærum, den 2.9.85

pr. LØVENSKIOLD-VÆKERØ A/S

J.M. Larsen

Vi bekrefter med dette at John M. Larsen har undertegnet dette skjøte, og at han er over 18 år.

Navn: Kari Ulbo
Adr.: Stormsgaard 98, 0809
Født: 31.1.39

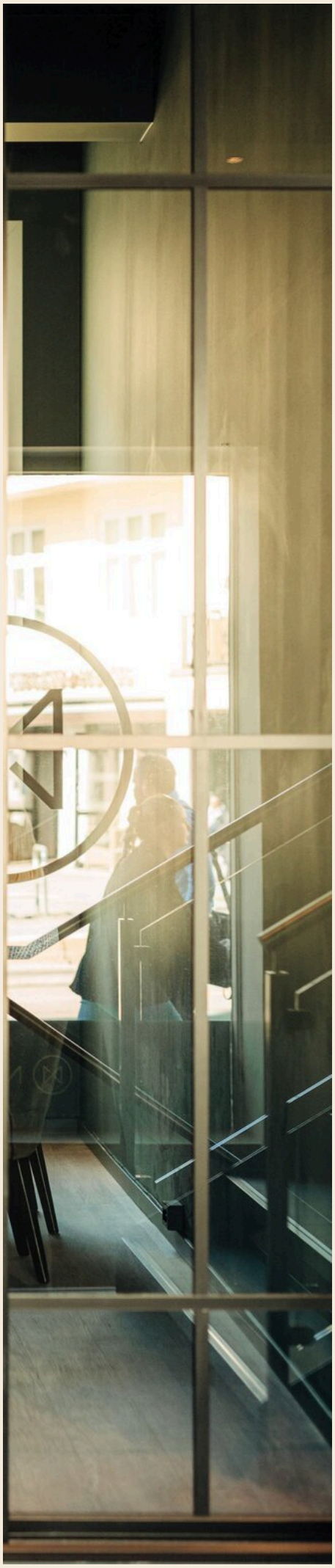
Navn: Harald Johansen
Adr.: Langfoss 2050 Jessheim
Født: 14.03.52

Velkommen til

Nordvik Bærum

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner hele Bærum godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

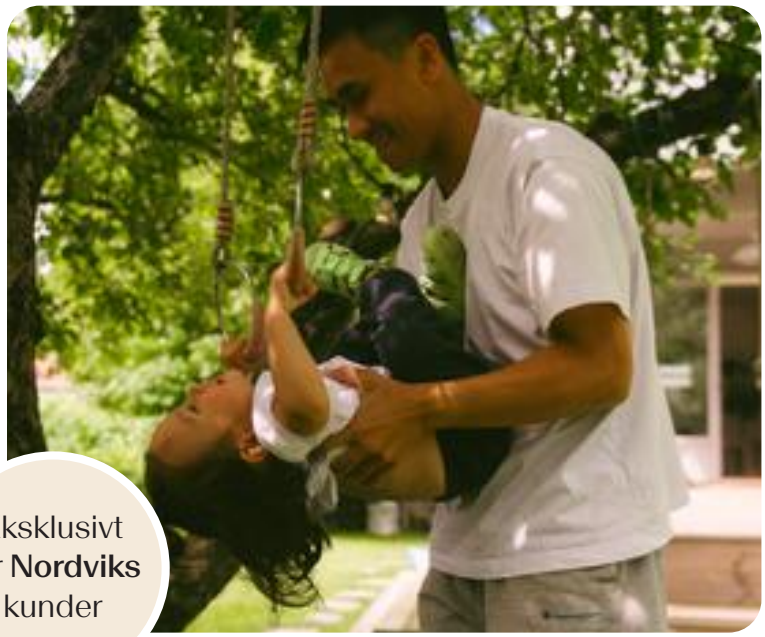


Gamle Ringeriksvei 29C, 1357 BEKKESTUA
baerum@nordvikbolig.no
901 03 563

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

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

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 56-0072/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Linderudgrenda 61 1353 BÆRUMS VERK
Matrikkel: Gnr 116, bnr 189 (ideell andel 1/1) i Bærum kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:





Sverre Ivar Skaarberg Wiborg
Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bærum
s.wiborg@nordvikbolig.no
926 15 943

Vilde Kvam
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Bærum
v.kvam@nordvikbolig.no
478 61 486

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: