NORDVIK

Haugjordet 12

1 soverom | 49 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Haugjordet 12

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
21	Om boligen
32	Nabolagsprofil
33	Tilstandsrapport
46	Egenerklæringsskjema
54	Andre vedlegg
122	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
125	Forbrukerinformasjon om budgivning
126	Budskjema

Salgsoppgave produsert 26.05.2026









Nøkkelinformasjon

Lys og fin 2-roms med god planløsning- Stor balkong - Parkeringsplass - Sentralt og rolig - Kort vei til Sandvika

Prisantydning	**3 400 000,-**
Omkostninger	**88 190,-**
Totalpris	**3 572 789,-**
Fellesgjeld	**84 599,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 957,-**
BRA-i	**49 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1991**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Haugjordet 12 - Presentert av Peder Bryhni-Jensen og Henrik Nielsen i Nordvik Sandvika!
Lys og innbydende 2-roms selveierleilighet med attraktiv og skjermet beliggenhet i rolige og grønne omgivelser. Leiligheten har en praktisk planløsning med romslige oppholdsrom, store vindusflater og en stor balkong med hyggelig utsyn mot grøntarealer. Her bor du familievennlig og sentralt med kort vei til Sandvika sentrum, kollektivtransport, servicetilbud og flotte tur- og rekreasjonsområder året rundt.

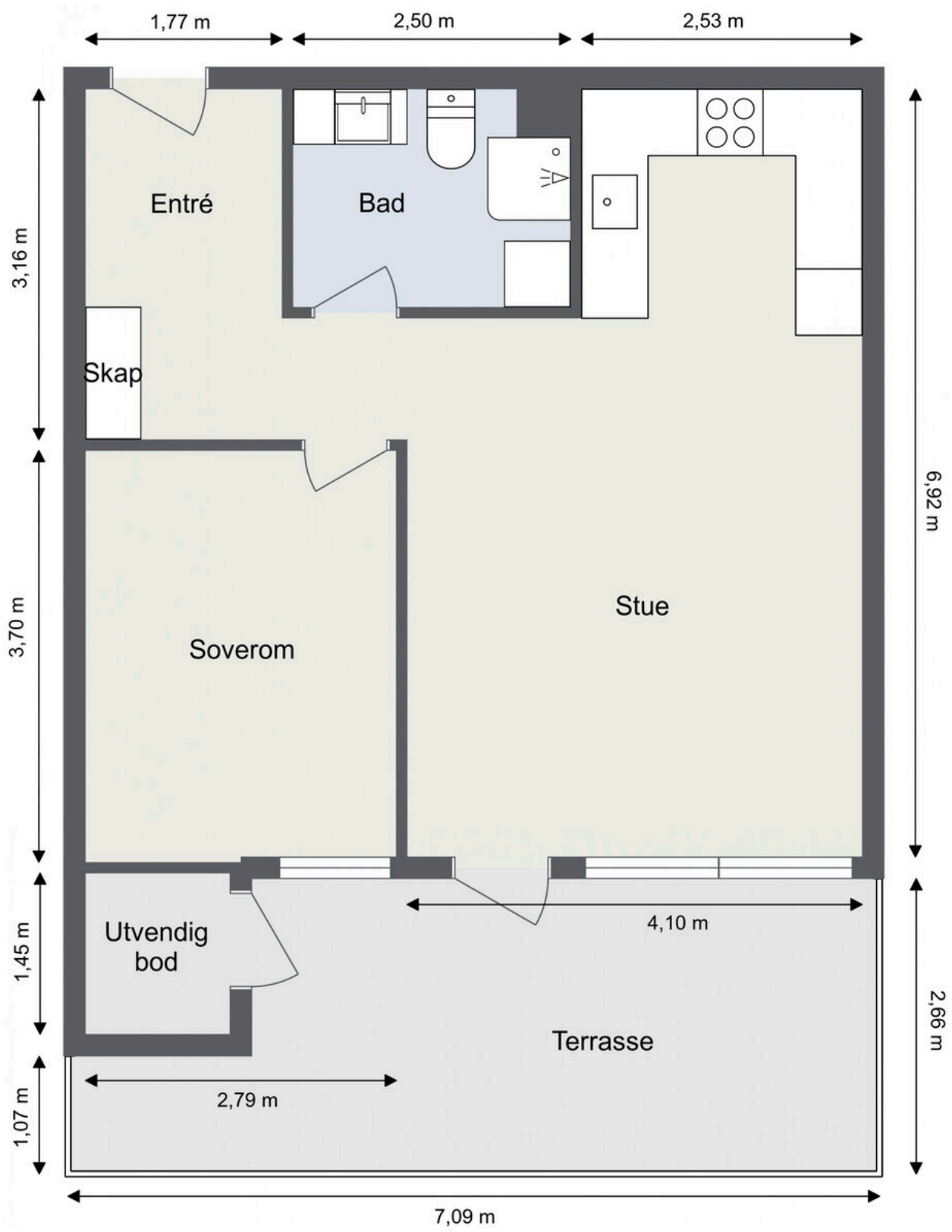
Kort fortalt:
-Stor balkong på ca. 16 kvm
-Lys og romslig stue
-Praktisk kjøkken med god skapplass
-Sentral og rolig beliggenhet
-Kort vei til Sandvika og kollektivtransport
-Parkeringsplass
-Veldrevet sameie
-Vinduer og balkongdør fra 2023

Velkommen til visning!

Planløsning

Underetasje
BRA-i: 49 kvm
Total BRA: 55 kvm

Tyder






BO BEDRE
















THE
NORDIC
BAKING
BOOK

















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/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
45-0067/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Haugjordet 12, 1336 SANDVIKA
Gnr 46, bnr 168, snr 82 i Bærum kommune

Selger
Rasmus Friestad Gravermoen

Kjøpesum og omkostninger
3 400 000,- (Prisantydning)
84 599,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 484 599,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
87 100,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
88 190,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
101 190,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 572 789,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 585 789,- (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.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1991

Etasje
1

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 49 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 55 kvm
TBA: 16 kvm

Beskrivelse:

Underetasje:
BRA-i: 49 kvm. Bad, entré, stue/kjøkken og soverom
BRA-e: 6 kvm. Ekstern bod
Total BRA: 55 kvm.
TBA: 16 kvm. Balkong

Innhold
Leiligheten inneholder:
- Entré
- Baderom
- Soverom
- Åpen løsning mellom stue og kjøkken

Standard
ENTRÉ - Velkommen inn!
Romslig og innbydende entré med god plass til oppbevaring av yttertøy og sko. Entréen har praktiske fliser på gulv, lyse overflater og god plass til møblering med garderobeskap. Det er god plass til møblering, og romslige entréen løsningen skaper en luftig og hyggelig atmosfære ved ankomst til boligen.

SOVEROM:
Romslig soverom med plass til dobbeltseng og tilhørende møblement. Rommet har lyse og behagelige fargevalg med laminat på gulv, samt stort vindu som slipper inn rikelig med naturlig lys. Det er god plass til oppbevaring, og den praktiske utformingen gjør rommet enkelt å innrede etter behov. Et komfortabelt og innbydende soverom med gode kvaliteter for en avslappende hverdag.

BADEROM:
Romslig og funksjonelt bad med lyse vegger og mørke fliser på gulv. Badet er innredet med dusjhjørne, servant med god skapplass, speil med belysning samt opplegg for vaskemaskin. Flislagt gulv med varmekabler. Et praktisk baderom med gode oppbevaringsmuligheter.

STUE/KJØKKEN:
Praktisk kjøkken med innredning med glatte fronter og godt med skap- og benkeplass. Kjøkkenet er utstyrt med laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål, fliser på vegg over benkeskap samt ventilator. Det er opplegg for oppvaskmaskin og plass til spisebord, noe som gjør kjøkkenet både funksjonelt og sosialt. Lyse overflater og en effektiv planløsning skaper et hyggelig og innbydende kjøkkenmiljø.
Lys og romslig stue med åpen løsning mot kjøkkenet, som gir en sosial og luftig romfølelse. Stuen har god plass til både sofagruppe og spisebord, samt store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Fra stuen er det utgang til en stor og delvis overbygget balkong på ca. 16 kvm med gode møbleringsmuligheter. Balkongen vender mot grønne omgivelser og fungerer som en naturlig forlengelse av oppholdsrommet i sommerhalvåret.

Leiligheten disponerer en ekstern bod med god oppbevaringsplass.

Parkering
Leiligheten disponerer parkeringsplass nr. 82.

Etter eierseksjonsloven § 26 kan styret, etter krav fra en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne, pålegge en annen seksjonseier uten behov for tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Dette gjelder kun dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

Med samtykke fra styret kan en seksjonseier anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider ved parkeringsplassen som seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn, jf. eierseksjonsloven § 25.

Modernisering og påkostninger
Oppgraderinger utført i regi av sameiet:
- Nye vinduer og terrassedør i 2023.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Tidligere eier dokumenterte: Flislagt bad, nye fliser på gulv og varmekabler fra 2017. Opplegg til vaskemaskin og tørketrommel på badet med adkomst entre/gang. Vegger og overflater: Malt strie. Fliser på baderom og toalett. Himling og overflate: Malt betong himlinger. Vet ikke om det arbeidet var faglært eller ikke.

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, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er utført bytte av vinduer i stue og soverom, og det er også byttet verandadør. Dette ble gjort på alle leiligheter sommeren 2023. Det ble også utført ventilasjonsrens i 2024 av "Aktiv ventilasjon AS".

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: Firma Elmann AS - 18.11.2020. Arbeid: Feilsøking av baderom. Defekt gulvføler og taklampe. Byttet lampe. Byttet til varmekabelregulator. Firma Elmann AS - 19.05.2026. Arbeid: Byttet lys armatur på baderom. Dette utbedret avvik på baderom.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei
Eventuell kommentar: Vet ikke om det har blitt kontrollert, men som vist over her, Elmann AS har vært på 2 oppdrag i min leilighet.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er ikke el-billader lagt opp til min parkeringsplass, tror man må gi beskjed til sameie også vil de bestille det opp.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/?sentralfyr/?ventilasjon?
Ja
Beskriv: Tror det - Det ble utført ventilasjonsrens i 2024 av "Aktiv ventilasjon AS".

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Lest at det er gjort radonmåling i sameie, men det er ikke gjort i min leilighet som jeg vet om.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Det var et avvik på badet pga lys armatur. Dette avviket er utbedret.

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

Ja
Beskriv: Det var et avvik på badet pga lys armatur. Dette er utbedret.

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?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Fant det her i salgsoppgaven fra tidligere eier: Areal Primærrom: 49 kvm, Bruksareal: 49 kvm

Bygningssakkyndig
Kristian Haraldseth

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.
Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i stål, betong- og trekonstruksjon forblendet utvendig med trepanel.
- Yttertak i flatt oppforet betongdekke tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.
- Felles varmtvann

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Etasjeskiller:
Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 12 mm i stue/kjøkken og 5 mm i soverom. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter mellom 10-20 mm på 2 meter til tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 16 mm i stue/kjøkken. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS3600, som angir skjevheter mellom 15-30 på hele gulvets lengde skal ha tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet.
- Balkonger, terrasser, og lignende:
Det er observert sprekkdannelser i terrassebord og noe malings avflassing på rekkverket. TG 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje.
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner:
Avløpsrør i plast. Ledningsnett for vann i kobber fra byggeår. Avløpsrør: I henhold til Sintef Byggforsk har avløpsrør i plast til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 30 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-75 år avhengig av påvirkende faktorer. Kobberrør: I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røroppleggene har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt tg 2.
- Kjøkken:
Tg 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje.
- Overflater på innvendige gulv:
Tg 2 er gitt på grunn av bom og generelt slitte overflater med merker og riper i gulvoverflater.
- Våtromsgulv – Bad:
Tg 2 er gitt på gulvkonstruksjonen, sluk og vanntett sjikt, da mer enn halvparten av forventet levetid er oppnådd. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen. Ved endret/intensivert bruk anbefales det at det monteres dusjkabinett for å begrense fuktbelastning direkte på vegg/gulvoverflater.
- Våtromsvegger – Bad:
Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen
- Overflater på innvendig himling – Bad:
Det er registrert noe malingsavflassing i hjørnet over klosett. Fuktindikator er benyttet, og det er påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av malings avflassing, registrerte fuktindikasjoner og behov for nærmere undersøkelser for å avklare årsak og omfang.
- Fast inventar, generelt – Bad:
Innredningen har fuktskader/svelling. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje.
- Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad:
Skinne under dusjdører har ingen åpning/spalte, som medfører at lekkasjevann fra øvrige installasjoner ikke renner direkte til sluk. Det anbefales å etablere åpning, slik at overflatevann på gulvet renner til sluk ved en eventuell lekkasje. Tg 2 er gitt på grunn av nevnte forhold, alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Ingen

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Hulltaking - Bad: Hulltaking er utført i stue/kjøkken. Veggen er av typen stålkonstruksjon, det er derfor ikke mulig å måle med pigger i veggens utlekting.

Innbo og løsøre
Hvitevarer medfølger ikke handelen
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
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle leieforhold. Det samme gjelder ny leietakers navn og kontaktinformasjon. Det er utleiers ansvar å underrette styret.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Varmekabler på bad
- Elektrisk oppvarming
Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 9 586 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 957,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:
- Felleskostnader, likedelt: kr. 2 087,-
- Felleskostnader, brøk: kr. 1 643,-
- Altibox/Viken: kr. 227,-

Fellesutgiftene inkluderer kommunale avgifter, parkering, TV og bredbånd, forretningsførsel, vaktmester og renhold mm.

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Felleskostnader
- Strøm
- Innboforsikring

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 057 415,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 229 660,- 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.
Lindeleiken Boligsameie, orgnr. 871259682

Om sameiet
Boligen er en del av Lindeleiken boligsameie, et veldrevet og populært sameie med 178 boligseksjoner beliggende i et etablert og barnevennlig område i Bærum. Sameiet ble opprettet i 1990, og består av boliger med egne innganger og god avgrensning mellom enhetene – som gir følelsen av enebolig kombinert med fordelene av å bo i et fellesskap.
Fellesarealene er pent opparbeidet og omfatter blant annet grønne uteområder og gangveier som bidrar til et trygt og trivelig bomiljø. Sameiet har et aktivt styre som legger vekt på orden og trivsel, og årsmøtet kan fastsette ordensregler for å sikre godt naboskap.

Dyrehold er tillatt, så lenge det ikke medfører unødvendig eller urimelig ulempe for andre beboere.

Parkering:
Alle seksjoner har bruksrett til én fast nummerert parkeringsplass på sameiets fellesområde, enten i garasjeanlegg eller som utendørs plass. Bruksretten følger seksjonen ved salg og kan ikke selges separat, men kan leies ut til andre seksjoner. I tillegg har sameiet hele 46 gjesteparkeringsplasser, noe som gjør det enkelt for besøkende å finne parkering.

Ifølge styreleder den 26.05.2026 vil planlagte vedlikeholdstiltak i inneværende år antakeligvis ikke medfør økning av fellesutgift/gjeld.
Styret er i midlertid i prosess med anskaffelse av vedlikeholdsplan for årene som kommer. I tillegg holder styret på med en brannteknisk gjennomgang.
Vedlikeholdstiltak i årene som kommer vil medføre endringer i fellesutgifter og gjeld, uten at de kan tallfeste dette nærmere nå.

Forretningsfører
PHM Forvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 84 599,-pr. 31.12.2025

Handelsbanken
Renter 31.12.25: 6,75%, løpetid 27 år 11 mnd
Opprinnelig: 4 288 030
Nedbetalt tidligere: 43 784
Nedbetalt i år: 44 662
Lånesaldo 31.12: 4 199 584

Handelsbanken
Renter 31.12.25: 6,75%, løpetid 4 år 4 mnd
Opprinnelig: 2 747 933
Nedbetalt tidligere: 372 364
Nedbetalt i år: 402 292
Lånesaldo 31.12: 1 973 277

Handelsbanken:
Renter 31.12.25: 6,75%, løpetid 16 år 9 mnd
Opprinnelig: 13 384 229
Nedbetalt tidligere: 359 374
Nedbetalt i år: 389 108
lånesaldo 31.12: 12 635 747

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 15 103,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2025 viser et overskudd på kr. 1 771 196,-.
Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 1 092 650,-

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

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

Sameiets forsikring
IF
Polisenr. SP2696413.4.1

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 16 062 kvm (Eiertomt)
Felles tomt for sameiet opparbeidet med blant annet asfalterte biloppstillingsplasser, plen, lekeplasser og sitteplasser.
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt 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
Haugjordet 12 har en attraktiv og skjermet beliggenhet i et veletablert og rolig boligområde, omgitt av flotte tur- og rekreasjonsområder året rundt. Leiligheten ligger usjenert til mot grøntarealer, uten sjenerende biltrafikk, og byr på en fredelig og familievennlig atmosfære. Samtidig bor du sentralt med kort vei til et bredt utvalg av servicetilbud og offentlig kommunikasjon.

Servicetilbud:
Fra boligen er det kort vei til Sandvika Storsenter og sentrum av Sandvika, som tilbyr et stort utvalg av butikker, hyggelige caféer, restauranter, kino og kulturtilbud. Nærmeste nærsenter finner du på Vøyenenga med flere dagligvarebutikker og et bredt utvalg servicetilbud. Daglige innkjøp gjøres enkelt på nærliggende dagligvarebutikker som KIWI Vøyenenga og REMA 1000 Vøyenenga, begge med kort avstand fra boligen. Det er kort kjørevei til shopping og servicetilbud

ved Kolsås Senter og Bærums Verk med et variert utvalg av butikker, caféer og øvrige servicetilbud.

Aktivitet og fritid:
For den aktive byr nærområdet på et bredt spekter av idretts- og fritidstilbud. Eiendommen ligger i umiddelbar nærhet til Kirkerudbakken, Bærums største alpinanlegg for slalåm, snowboard og telemark. Like ved finner du også Bærum idrettspark med blant annet svømmehall, ishall, kunstisbane, friidrettshall, fotballhall og flerbrukshaller tilrettelagt for en rekke idretter. Sandvika byr også på flotte rekreasjonsmuligheter langs Sandvikselva, med hyggelige turstier hele veien ned til sentrum. Videre er det kort avstand til populære utfartssteder som Kadettangen og Kalvøya med flotte badestrender og friluftsområder. For tur- og friluftsinteresserte er dette et ideelt utgangspunkt med nærhet til både Vestmarka og områdene rundt Tanum og Ringi, som byr på flotte turstier, lysløyper, sykkelmuligheter og preparerte skiløyper vinterstid. Flere treningssentre finnes også i nærområdet, blant annet på Vøyenenga, Rud og i Sandvika.

Skoler og barnehager:
Området er svært familievennlig med kort vei til flere barnehager og skoler. Boligen sokner til Emma Hjorth barneskole og Vøyenenga Ungdomsskole. Kvaliteten på skolene i nærområdet omtales av lokalkjente som svært god, og området er populært blant barnefamilier som ønsker et godt oppvekstmiljø.

Offentlig kommunikasjon:
Kollektivtilbudet i området er svært godt, med kort vei til bussholdeplass og gode forbindelser til både Sandvika, Kolsås og Oslo. Fra Tangen bussholdeplass, ca. 1 km fra boligen, går det hyppige bussavganger til Kolsås stasjon og videre til Sandvika. Sandvika stasjon er et sentralt kollektivknutepunkt med busterminal, lokaltog, regiontog og flytog. Herfra tar toget til Nationaltheatret stasjon ca. 15 minutter, mens reisetiden til Oslo Sentralstasjon er omtrent 22 minutter. For pendlere med bil er det enkel adkomst til E18 og øvrige hovedveier, som gir effektiv forbindelse mot Oslo og omegn. Oslo lufthavn Gardermoen nås på under én time med bil. Området er også godt tilrettelagt for elbilbruk med gode lademuligheter i nærområdet.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 17.12.1990.
Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger originale byggetegninger som stemmer med dagens bruk.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til blokkbebyggelse ihht. reguleringsplanen 1988005. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

Reguleringsplaner:
Id: 1971125 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1971125)
Navn: EMMA HJORTHS HJEM, personalboliger
Plantype: Eldre reguleringsplan
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 30.09.1974
Bestemmelser-
https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8806/1971125.pdf
Delarealer Delareal: 1 kvm
Formål Turvei: Id
1994005 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1994005)
Navn: EMMA HJORTH - OMRÅDET
Plantype: Eldre reguleringsplan
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 31.05.1995
Bestemmelser-
https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23014/5901632.pdf
Delarealer Delareal: 112 kvm
Formål Gang-/sykkelvei

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

Boplikt
Det er ikke boplikt, driveplikt eller odelsrett knyttet til omsetning 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:
Det er tinglyst erklæring som gir Bærum Energiverk rett til å ha stående en transformatorkiosk på eiendommen, med nødvendig adkomst for tilsyn og reparasjon, samt rett til å legge jordkabler over eiendommen.
Det er tinglyst seksjonering av eiendommen med tilhørende sameiebrøker, seksjonsoversikt og tinglyst panterett på kr 20.000 per seksjon til dekning av sameiets fellesutgifter og særpålegg.

3201/46/168/82:
18.04.1990 - Dokumentnr: 12751 - Erklæring/avtale. Rett for kommm til å ha transformatorkiosk på d.e. ihh.t.tegning nr 4-2246-30,adkomst for rep.og tilsyn m.v. Massen over jordkablene må ikke overbygges eller fjernes. Overført fra: Knr:3201 Gnr:46 Bnr:168. Gjelder denne registerenheten med flere

18.04.1990 - Dokumentnr: 12753 - Erklæring/avtale. rtt for komm. til å ha transformatorkiosk over d,e.i. hht.tegning 4-2247-30 sam5t adkomst og rep. Massen over jordkablene må ikke fjernes el.overbygges m.v. Overført fra: Knr:3201 Gnr:46 Bnr:168. Gjelder denne registerenheten med flere

11.12.1990 - Dokumentnr: 51420 - Erklæring/avtale. Rett og plikt til medlemskap i boligsameiet for området, fellesutgifter m.v.

19.05.2026 - Dokumentnr: 550056 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS. Org.nr: 814 449 912. Elektronisk innsendt

11.05.1990 - Dokumentnr: 15457 - Seksjonering. Opprettet seksjoner: Snr: 82. Formål: Bolig. Sameiebrøk: 51/11537

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 Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

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.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ 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 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: 1,40% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 50 184,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Foto - Faktureres direkte. kr. 4 500,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 407,-
Tilstandsrapport - Faktureres direkte. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 137 916,- 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 27. mai 2026

Ansvarlig megler
Henrik Nielsen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 95286829

Megler
Peder Bryhni-Jensen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 47903688

Meglerforetaket
Nordvik Sandvika
Jørgen Kanitz' gate 28
1337 SANDVIKA
Juridisk navn: Vestre Bærum Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 934231279

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).

Haugjordet 12

Nabolaget Haugjordet/Kirkerud - vurdert av 59 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Emma Hjorth skole (1-7 kl.) 306 elever, 15 klasser	**6 min** 0.5 km
Levre skole (1-7 kl.) 592 elever, 25 klasser	**24 min** 1.9 km
Vøyenenga skole (8-10 kl.) 250 elever, 20 klasser	**15 min** 1.2 km
Rud videregående skole 950 elever, 66 klasser	**21 min** 1.7 km
Dønski videregående skole 550 elever, 29 klasser	**22 min** 1.8 km

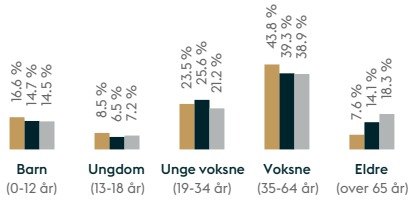
Offentlig transport

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

Barnehager

Marihøna barnehage (0-5 år) 51 barn	**5 min** 0.4 km
Emma Hjorth barnehage (1-5 år) 42 barn	**10 min** 0.8 km
Arba AS Avd Kløverbakken barne... 28 barn	**11 min** 0.9 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100

Naboskapet
Godt vennskap 74/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Emma-hjort Skole	6 min
Emma Hjort	8 min
Vest Helse og Trening	14 min
Nonstop Fitness	17 min

Støynivået
Lite støynivå 95/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

Trygghet der barna ferdes
Trygge 85/100



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

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

HAUGJORDET 12, 1336 SANDVIKA

Gnr: 46 Bnr: 168 Seksjon: 82
3201 Bærum kommune.
Eierseksjon

Dato befaring:	
Utskriftsdato:	22/05/2026
Oppdragsnummer:	99499
Referansenr:	

KRISTIAN HARALDSETH
924 47 727
kh@tyder.no
Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgradene er vurdert etter NS 3600, så fremt dette ikke er i konflikt med de overordnede definisjonene av tilstandsgrader i forskriften til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er i forhold til et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Toroms eierseksjon i boligblokk med ekstern bod i underetasjen.
Leiligheten ligger i underetasjen med terrasse.

Leiligheten disponerer en biloppstillingsplass på felles tomt merket nr. 82.

Standard

Leiligheten fremstår i generelt normalt god stand i forhold til alder. Enkelte elementer er av eldre dato og har behov for modernisering innen nær fremtid.

Oppgraderinger i sameiet

Følgende større bygningsmessige oppgraderinger er utført i regi av sameiet i den senere tid:

2023:

– Nye vinduer og terrassedør.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1991, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Våtromsgulv (Bad / Underetasje)
- Våtromsvegger (Bad / Underetasje)
- Overflater på innvendig himling (Bad / Underetasje)
- Fast inventar, generelt (Bad / Underetasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / Underetasje)
- Etasjeskiller
- Balkonger, terrasser ol.
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Kjøkkeninnredning
- Overflater på innvendige gulv

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Rasmus Friestad Gravermoen
Takstmenn:	Kristian Haraldseth
Befaring/tilstede:	Eier: Rasmus Friestad Gravermoen, Takstmann: Kristian Haraldseth

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Eierseksjon

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 3201 Bærum Gnr: 46 Bnr: 168 Seksjon: 82
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	16.1 daa
Hjemmelshaver:	Rasmus Friestad Gravermoen
Adresse:	Haugjordet 12, 1336 SANDVIKA

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	11/05/2026		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring			Eiers egenerklæring er foreløpig ikke mottatt.		
Ambita infoland	11/05/2026		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Underetasje	49	6	0	16
Sum bolig:	49	6	0	16
Sum BRA:	55			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Underetasje	Bad, Entré, Stue/kjøkken, Soverom	Ekstern bod	

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse:

Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i stål, betong- og trekonstruksjon forblendet utvendig med trepanel.
- Yttertak i flatt oppforet betongdekke tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.
- Felles varmtvann.

Brannskille

Beskrivelse:

Det var ikke krav om brannskille slik vi kjenner det i dag, men det var likevel gjort brannhemmende tiltak. Dette var i form av murpuss i himlingene, alle gjennomgående innervegger og yttervegger i murverk, og etasjeskillere var isolert med stubbloftsleire. Det er ikke observert åpenbare avvik i forhold til denne byggeskikken.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:
Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumentasjon

Beskrivelse:

Dokumentasjon på oppgraderingsarbeider utført av kvalifiserte håndverkere de siste fem år, som tidligere er nevnt i konklusjonen er fremvist.

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vinduer

Beskrivelse:

Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2023.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse:

Entrédør i brannklasse B-30 med 30 desibel lydmotstand.
Terrassedør med trelags isolerglass, produsert i 2023.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse:	Profilerte innvendige dører.
Tilstandsvurdering:	Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom. TG: 1

Etasjeskiller

Her er det vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse:	Etasjeskiller i betong. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue/kjøkken og soverom.
Tilstandsvurdering:	Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 12 mm i stue/kjøkken og 5 mm i soverom. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter mellom 10-20 mm på 2 meter til tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 16 mm i stue/kjøkken. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS3600, som angir skjevheter mellom 15-30 på hele gulvets lengde skal ha tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet. TG: 2

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Terrasse i betongkonstruksjon, med adkomst fra stue/kjøkken, ca. 16 m². Terrassebord på bjelkelag over dekket i betong og rekkverk /levegger i trekonstruksjon. Rekkverkshøyden er målt til 94 cm.
Tilstandsvurdering:	Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde. I samsvar med gjeldende forskrifter skal rekkverk ha en minimumshøyde på 1,0 meter. Rekkverkshøyden samsvarer likevel med gjeldende forskrifter på tidspunktet for oppføring av bygningen. Dette punktet er ment som en opplysning med hensyn til sikkerhet. Det er imidlertid ikke påkrevd å tilpasse rekkverkshøyden i henhold til dagens forskriftskrav. Det er observert sprekkdannelser i terrassebord og noe malings avflassing på rekkverket. TG 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje. TG: 2

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Avløpsrør i plast. Ledningsnett for vann i kobber fra byggeår. Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert i kjøkken. Hovedstoppekraner er funksjonstestet og funnet tilfredsstillende.
Tilstandsvurdering:	Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. Avløpsrør: I henhold til Sintef Byggforsk har avløpsrør i plast til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 30 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-75 år avhengig av påvirkende faktorer. Kobberrør: I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røroppleggene har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt tg 2. TG: 2

Ventilasjon

Beskrivelse:	Mekanisk avtrekksanlegg fra bad og kjøkken med spalteventiler i vinduer i oppholdsrom. Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, avtrekk er undersøkt og funnet tilfredstilllende.
Tilstandsvurdering:	Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. TG: 1

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Fliser på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Ventilator. Opplegg for oppvaskmaskin.
Tilstandsvurdering:	Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. Det er registrert at front på oppvaskmaskinen mangler. Tg 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje. TG: 2

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	Innvendige gulv er belagt med fliser i entré og laminat forøvrig.
Tilstandsvurdering:	Det er funnet hulromslyd under enkelte fliser i entré. Årsaken kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser har normalt ingen konsekvenser lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert hulromslyd i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden. Tg 2 er gitt på grunn av bom og generelt slitte overflater med merker og riper i gulvoverflater. TG: 2

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	Malt glassfiberstrie.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Malte betongelementer
Himlingshøyde ca. 2,4 m målt i stue/kjøkken.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Garderobeskap i entré med profilerte fronter.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
I henhold til forskrift til avhendingslova, skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet.
Sikringstavle med automatsikringer, montert i entré.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Bygeeår.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja
- Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen? 17.09.2015.

Det er fremvist samsvarserklæring fra Elmann AS datert 18.11.2020, arbeidene gjelder:
- Feilsøking av baderom.
- Defekt gulvføler og taklampe.
- Byttet lampe og byttet til varmekabelregulator.

Det er fremvist dokumentasjon for utført eltilsyn datert 17.09.2015, hvor tilsynssaken er avsluttet etter tilfredsstillende tilbakemelding om at avvik er utbedret.

Tilstandsvurdering: For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid.

Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg.

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon – Bad

Beskrivelse: Badet er i følge eier pusset opp i 2017. Nye fliser på gulv og varmekabler. Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utførelsen. Dette fører til at det ikke er mulig for den utførende å undersøke den underliggende konstruksjonen.

Våtromsgulv – Bad

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.

Tilstandsvurdering: I henhold til gjeldende forskrifter om fall mot sluket, skal toppen av membranen ved dørterskel være min. 25 mm høyere enn sluket. I dette tilfellet er det mindre enn dette kravet. Forholdet medfører risiko for at vann kan renne over membranen ved terskel og forårsake vannskade utenfor badets våtsone. Det er registrert svakt fall mot sluk på gulvet i henhold til gjeldende forskrifter. Forholdet medfører risiko for at overflatevann ikke renner tilstrekkelig mot sluket. Konsekvensen av forholdet er høyere fuktpåkjenning på konstruksjonen.

Sluk, røropplegg, og gulvkonstruksjonen forøvrig er antakelig i hovedsak fra byggeåret, og slitasje må på regnes p.g.a. alder.

Tg 2 er gitt på gulvkonstruksjonen, sluk og vanntett sjikt, da mer enn halvparten av forventet levetid er oppnådd. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen. Ved endret/intensivert bruk anbefales det at det monteres dusjkabinett for å begrense fuktbelastning direkte på vegg/gulvoverflater. TG: 2

Våtromsvegger – Bad

Beskrivelse: Tapetserte og flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. Enkelte oppsprukne fuger i dusjen. Oppsprukne fuger kan være et symptom på fuktbelastning. Det anbefales at forholdet utredes, og det bør vurderes å utbedre veggene.
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen. TG: 2

Overflater på innvendig himling – Bad

Beskrivelse: Pusset og malte overflater.

Tilstandsvurdering: Det er registrert noe malingsavflassing i hjørnet over klosett. Fuktindikator er benyttet, og det er påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier.
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av malings avflassing, registrerte fuktindikasjoner og behov for nærmere undersøkelser for å avklare årsak og omfang. TG: 2

Fast inventar, generelt – Bad

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap og veggskap med profilerte fronter.

Tilstandsvurdering: Innredningen har fuktskader/svelling.
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje. TG: 2

Tyder

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad

Beskrivelse:	Servant, gulvstående klosett, dusj med faste felt og dør i herdet glass, og opplegg for vaskemaskin.
Tilstandsvurdering:	Skinne under dusjdører har ingen åpning/spalte, som medfører at lekkasjevann fra øvrige installasjoner ikke renner direkte til sluk. Det anbefales å etablere åpning, slik at overflatevann på gulvet renner til sluk ved en eventuell lekkasje. Tg 2 er gitt på grunn av nevnte forhold, alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje. TG: 2

Hulltaking – Bad

Beskrivelse:	Hulltaking er utført i stue/kjøkken. Veggen er av typen stålkonstruksjon, det er derfor ikke mulig å måle med pigger i veggens utlekting.
Tilstandsvurdering:	TG: IU

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere/kjøpere et betryggende og korrekt informasjonsgrunnlag før boligkjøp, og gi selgere en korrekt fremstilling av egen bolig, med det målet å unngå konflikt i etterkant av bolighandelen. Tryggere bolighandel og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I denne rapporten er det gjort vurdering av de bygningsdeler som er definert i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As, bransjen generelt og rettspraksis anser som relevante ved avhending av boligeiendom. Referansenivået for tilstandsvurderinger er byggeår med tilhørende tekniske forskrifter, tryggere bolighandel og NS 3600:2018.

Tilstandsvurderingen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i tryggere bolighandel. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking, der dette er påkrevet i forbindelse med våtrom og rom under terreng. Dersom det ikke er foretatt hulltaking, opplyses det om grunnen til dette.

Takstmannen skal i utgangspunktet flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for tunge tepper, møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Tepper og lignende flyttes ikke på, hvis hensikten kun er besiktigelse av gulvoverflaten under teppet, uten mistanke om skader. Det samme gjelder for bilder, malerier og lignende som henger på veggoverflater.

Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken og terrasser, hvis ikke stige er fremsatt ved befaringen og alle HMS forhold er ivaretatt. For undersøkelser og arbeid i høyden gjelder arbeidstilsynets retningslinjer. Dersom det er høyere enn 2 meter, skal utførende ha fallsikring for å undersøke bygningsdelene. Takstmannen benytter ikke fallsikringsutstyr for arbeid i høyden ved en normal tilstandsrapport, da det ikke er mandat til dette i henhold til tryggere bolighandel eller NS 3600:2018.

Elektriske anlegg vurderes på et veldig enkelt nivå. I henhold til tryggere bolighandel skal det ikke settes tilstandsgrad på elektriske anlegg. Dette inkluderer varmekabler og andre varmekilder. Varmekilders funksjon kontrolleres ikke av takstmannen under befaringen. Installasjoner som downlights eller lignende, demonteres ikke i forbindelse med besiktigelsen. Det anbefales generelt å få utført en el.-takst/el.-kontroll ved alle boligsalg, da takstmannen ikke har fagkompetanse på el.anlegg, og det kan derfor ikke regnes med at takstmannen kan avdekke feil, eller stå ansvarlig for feil på det elektriske anlegget.

Pipe og ildsteder besiktiges visuelt på overflater under befaringen, og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid,

feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.
TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
Oppmåling av areal etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Rettigheter:

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for.
Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS.
Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Rasmus Friestad Gravermoen	9578-5997-4-364058	2026-05-27 09:33:46

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
27. mai 2026

Oppdragsnummer
45-0067/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Haugjordet 12, 1336 SANDVIKA

Meglerfirma
Nordvik Sandvika

Selgere
Rasmus Friestad Gravermoen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
13. oktober 2017

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: Ikke oppgitt / Borettslagets felles bygningsforsikring
Forsikret i: Borettslagets bygningsforsikring

Utført arbeid

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Tidligere eier dokumenterte: Flislagt bad, nye fliser på gulv og varmekabler fra 2017. Opplegg til vaskemaskin og tørketrommel på badet med adkomst entre/gang. Vegger og overflater: Malt strie. Fliser på baderom og toalett. Himling og overflate: Malt betong himlinger. Vet ikke om det arbeidet var faglært eller ikke.

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke om det ble oppgradert.

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

Nei

Eventuell kommentar: vet ikke

---

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, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er utført bytte av vinduer i stue og soverom, og det er også byttet verandadør. Dette ble gjort på alle leiligheter sommeren 2023. Det ble også utført ventilasjonsrens i 2024 av "Aktiv ventilasjon AS".

---

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

Nei

Eventuell kommentar: vet ikke

---

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: Firma Elmann AS - 18.11.2020. Arbeid: Feilsøking av baderom. Defekt gulvføler og taklampe. Byttet lampe. Byttet til varmekabelregulator. Firma Elmann AS - 19.05.2026. Arbeid: Byttet lys armatur på baderom. Dette utbedret avvik på baderom.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke om det har blitt kontrollert, men som vist over her, Elmann AS har vært på 2 oppdrag i min leilighet.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er ikke el-billader lagt opp til min parkeringsplass, tror man må gi beskjed til sameie også vil de bestille det opp.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: vet ikke

---

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

Eventuell kommentar: vet ikke

---

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

Nei

Eventuell kommentar: vet ikke

---

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

Ja

Beskriv: Tror det - Det ble utført ventilasjonsrens i 2024 av "Aktiv ventilasjon AS".

---

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

Nei

Eventuell kommentar: vet ikke

---

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

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Lest at det er gjort radonmåling i sameie, men det er ikke gjort i min leilighet som jeg vet om.

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Det var et avvik på badet pga lys armatur. Dette avviket er utbedret.

---

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: ikke som jeg vet om

---

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

Eventuell kommentar: ikke som jeg vet om

---

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

Nei

Eventuell kommentar: ikke som jeg vet om

---

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

Ja

Beskriv: Det var et avvik på badet pga lys armatur. Dette er utbedret.

---

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?

Nei

---

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?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Fant det her i salgsoppgaven fra tidligere eier: Areal Primærrom: 49 kvm, Bruksareal: 49 kvm

---

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

Nei

Eventuell kommentar: vet ikke

---

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: 45-0067/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Rasmus Friestad Gravermoen	**2026-05-27**

Identifikasjon

Rasmus Friestad Gravermoen

Signicat

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



Adresse	
Haugjordet 12, 1336 SANDVIKA	
Dato for energimerking **19.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-297627**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **6707971**
Gårdsnummer **46**	Bruksnummer **168**
Seksjonsnummer **82**	Bruksenhetsnummer **U0102**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1991**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **49,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **49,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
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
223,92 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
222,42 kWh/m²	**10 898 kWh**



Haugjordet 12, 1336 SANDVIKA

Detaljering

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



Haugjordet 12, 1336 SANDVIKA

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: 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 2: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 3: 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 4: 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 utendørs

Tiltak 5: 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 6: 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 7: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 8: 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 9: 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 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: 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 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: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 18: 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.

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

Vestre Bærum Eiendomsmegling AS
V/Nordvik Sandvika

Att.: Peder Bryhni-Jensen

Deres ref.: 45-0067/26
Vår ref.: 082-1-082 Cecilie Pettersen Stabekk, 20.05.2026

Seksjon 082 i Lindeleiken Boligsameie

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

Boligselskap:	Lindeleiken Boligsameie
Org.nr.:	871259682
Seksjonsnr. / leilighetsnr.:	082
Forsikringsselskap:	If Skadeforsikring
Polisenr.:	SP2696413.4.1
Eier:	Gravermoen, Rasmus Friestad
Adresse:	Haugjordet 12, 1336 SANDVIKA

Ligningsmessig fordeling:

Andel fellesgjeld pr 31.12.2025	84 599
Andel formue pr 31.12.2025	15 103

Felleskostnader pr måned:

FELLESKOSTNADER LIKEDELT	2 087,00
FELLESKOSTNADER BRØK	1 643,00
ALTIBOX/VIKEN	227,00

Totale felleskostnader pr. mnd: 3 957,00

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

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

Kontaktinformasjon
Styreleder: Gisle Solstad,
Mobil: 98367286
https://lindeleiken.lettstyrt.no/contact _board

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

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

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

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

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

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

Eierskiftemelding må sendes til forvaltning@phm.no

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

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

Med hilsen
PHM Forvaltning AS

Protokoll

Årsmøte 2026

Lindeleiken

Tidsrom	12. mars 18:00 - 20:00
Møteform	Fysisk
Møteleder	Cecilie Pettersen
Referent	Cecilie Pettersen
Protokollvitne	Sandra Marie Røise Smith

Kommentar
Årsmøtet avholdes på Emma Café kl. 18:00



Lettstyrt

1. Konstituering

1.1. Godkjenning av innkalling

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Enstemmig vedtatt.

1.2. Godkjenning av dagsorden

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Enstemmig vedtatt.

1.3. Valg av møteleder

Cecilie Pettersen

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Enstemmig vedtatt.

1.4. Valg av protokollfører

Cecilie Pettersen

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Enstemmig vedtatt.

1.5. Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Sandra Marie Røise Smith

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Sandra Marie Smith ble valgt til å signere protokollen.

1.6. Tellekorps, antall deltagere med stemmerett og antall fullmakter

Vedlegg
Fullmakt.pdf

Flertallskrav
Orienteringssak

Kommentar
26 seksjonseiere var tilstede, det ble levert 0 fullmakter.

2. Årsberetning 2025 – Lindeleiken Boligsameie SA

Beskrivelse
Se vedlagte årsberetning 2025 for Lindeleiken Boligsameie SA

Forslag til vedtak
Årsberetningen godkjennes

Vedlegg
Årsberetning 2025 Lindeleiken Boligsameie SA.pdf

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Forslag 3
Blank

Vedtak
Styrets årsberetning ble enstemmig vedtatt.

3. Regnskap

Beskrivelse
Se vedlagte årsregnskap.

Forslag til vedtak
Årsregnskapet godkjennes.
Revisors årsberetning tas til orientering.

Vedlegg
Signert årsregnskap.pdf
Revisjonsberetning.pdf

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Forslag 3
Blank

Vedtak
Årsregnskapet ble enstemmig vedtatt.

4. Godtgjørelse til sittende styre

Forslag til vedtak
Styret får kr 372.000,- til intern fordeling.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Forslag 3
Blank

Vedtak
Styrehonorar på kr. 372 000,- ble enstemmig vedtatt.

5. Budsjett for 2026

Beskrivelse
Se vedlagte budsjett for 2026.

Forslag til vedtak
Styrets budsjett tas til orientering.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

Vedtak
Budsjettet for 2026 ble tatt til orientering.

6. Valg

Kommentar
Det er ikke foreslått flere kandidater

Styreleder

Gisle Solstad (For 1 år)

Vedtak
Gisle Solstad ble enstemmig valgt som styreleder for 1 år.

Styremedlem

Sandra Marie Smith (For 2 år)
Adam Duraj (Ikke på valg)
Noura Houssein Elmi (Ikke på valg)

Vedtak
Sandra Marie Smith ble enstemmig valgt som styremedlem for 2 år.

Varamedlem

Zlatco Orucevic (For 1 år)
Koen Böhmer (For 1 år)

Vedtak
Zlatco Orucevic og Koen Böhmer ble enstemmig valgt som varamedlemmer for 1 år.

Signaturer

Cecilie Pettersen /sign	16.03.2026 13:15
Sandra Marie Røise Smith /sign	16.03.2026 13:17

Innkalling

Årsmøte 2026

Lindeleiken

Tidsrom	12. mars 18:00 - 20:00
Møteform	Fysisk
Møteleder	Cecilie Pettersen
Referent	Cecilie Pettersen

Kommentar
Årsmøtet avholdes på Emma Café kl. 18:00



Lettstyrt

1. Konstituering

1.1. Godkjenning av innkalling

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

1.2. Godkjenning av dagsorden

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

1.3. Valg av møteleder

Cecilie Pettersen

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

1.4. Valg av protokollfører

Cecilie Pettersen

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

1.5. Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

1.6. Tellekorps, antall deltagere med stemmerett og antall fullmakter

Vedlegg
Fullmakt.pdf

Flertallskrav
Orienteringssak

2. Årsberetning 2025 – Lindeleiken Boligsameie SA

Beskrivelse
Se vedlagte årsberetning 2025 for Lindeleiken Boligsameie SA

Forslag til vedtak
Årsberetningen godkjennes

Vedlegg
Årsberetning 2025 Lindeleiken Boligsameie SA.pdf

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Forslag 3
Blank

3. Regnskap

Beskrivelse
Se vedlagte årsregnskap.

Forslag til vedtak
Årsregnskapet godkjennes.
Revisors årsberetning tas til orientering.

Vedlegg
Signert årsregnskap.pdf
Revisjonsberetning.pdf

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Forslag 3
Blank

4. Godtgjørelse til sittende styre

Forslag til vedtak
Styret får kr 372.000,- til intern fordeling.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Forslag 3
Blank

5. Budsjett for 2026

Beskrivelse
Se vedlagte budsjett for 2026.

Forslag til vedtak
Styrets budsjett tas til orientering.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

6. Valg

Kommentar
Det er ikke foreslått flere kandidater

Styreleder

Gisle Solstad (For 1 år)

Styremedlem

Sandra Marie Smith (For 2 år)
Adam Duraj (Ikke på valg)
Noura Houssein Elmi (Ikke på valg)

Varamedlem

Zlatco Orucevic (For 1 år)
Koen Böhmer (For 1 år)

FULLMAKT

Vennligst bruk blokkbokstaver ved utfylling.

Fullmaktsgiver: _____

Andel/seksjon: _____

Fullmektig: _____

Jeg, fullmaktsgiver, er eier av andel/seksjon i Lindeleiken som angitt i skjemaet over.

Jeg kan ikke møte på årsmøtet/generalforsamlingen, Årsmøte 2026 Lindeleiken Boligsameie, den 12.03.2026, og gir med dette fullmektig fullmakt til å møte, tale og stemme på mine vegne i alle saker som behandles på møtet.

Sted: _____

Dato: _____

_____

Underskrift (fullmaktsgiver)

Vedlegg: Tellekorps, antall deltagere med stemmerett og antall fullmakter - Fullmakt.pdf



Årsrapport/Årsberetning 2025 – Lindeleiken Boligsameie SA

Styrets sammensetning

I perioden har styret bestått av:

- Styreleder: Charlotte Bergersen
- Styremedlemmer: Noura Elmi Houssein, Adam Duraj, Eva Sjømoen, Gisle Solstad
- Varamedlem: Zlatko Orucevic

Styrets arbeid og møteaktivitet

Styret har hatt ansvar for løpende drift og forvaltning av Lindeleiken boligsameie i tråd med eierseksjonsloven, sameiets vedtekter og ordensregler. Det er i perioden avholdt 8 styremøter, i tillegg til løpende saksbehandling mellom møtene.
Det er gjennomført 2 fellesinnsatser (vår og høst).

Drift og forvaltning

Styret har fulgt opp daglig drift av sameiet, herunder samarbeid med forvalter (PHM), vaktmester og øvrige leverandører. Det er arbeidet systematisk med oppgavefordeling i styret og bruk av digitale verktøy for saksbehandling, kommunikasjon og dokumentasjon.

Avtaler, strøm og økonomisk oppfølging

Styret har fulgt opp sentrale avtaler knyttet til drift, herunder strøm, fiber og forsikring. Det er gjort vurderinger av strømavtale og fattet vedtak om overgang til Norgespris for sameiets målere, med begrunnelse i forutsigbarhet. Varslede prisendringer på fiber, forsikring og øvrige tjenester er behandlet og lagt til grunn i budsjettarbeidet.

HMS og brannvern

HMS har vært et prioritert område i perioden. Styret har gjennomført HMS-runder og årlige risikovurderinger, og fulgt opp avvik knyttet til fellesarealer, garasjer og tekniske installasjoner. Årlig brannvernkontroll i boenheter og fellesarealer er gjennomført.



Som følge av gjentatte utfordringer med kvalitet og gjennomføring hos eksisterende leverandør, har styret besluttet å starte prosess for å anskaffe ny leverandør for årlig brannvernkontroll. Parallelt er arbeid med brannteknisk gjennomgang og revisjon av sameiets brannkonsept igangsatt.

Vedlikehold og fellesarealer

Styret har fulgt opp løpende vedlikehold av bygningsmasse og fellesarealer. Lekeplasskontroll er gjennomført, og avvik er fulgt opp gjennom vaktmester. Det er arbeidet med planlegging av fremtidige vedlikeholdstiltak, herunder beslutning om bestilling av ny vedlikeholdsplan og vurdering av tiltak innen drenering og brannsikkerhet. Dette følges opp av nytt styre.

Nabosaker og bomiljø

Styret har behandlet henvendelser og klager knyttet til støy, bruk av fellesarealer og etterlevelse av ordensregler. Sakene er behandlet i tråd med vedtekter og ordensregler, med vekt på dokumentasjon, og rask og korrekt saksbehandling.

Avslutning

Styret vurderer at Lindeleiken boligsameie har vært forsvarlig forvaltet i perioden. Arbeidet har hatt fokus på systematikk, HMS, leverandøroppfølging og planlegging av fremtidige tiltak.

BankID Signing
Gisle Solstad
2026-02-27

BankID Signing
Noura Elmi Houssein
2026-02-27

BankID Signing
Charlotte Bergersen
2026-02-27

BankID Signing
Eva Sjømoen
2026-02-27

BankID Signing
Adam Duraj
2026-02-27

Lindeleiken Boligsameie

Årsoppgjør 2025

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter

Lindeleiken Boligsameie Org.nr. 871259682

Utarbeidet av PHM Forvaltning AS

Vedlegg: Regnskap - Signert årsregnskap.pdf

Lindeleiken Boligsameie

Resultatregnskap år 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felles inntekter		8 608 152	8 311 757	8 610 000	8 911 000
Inntekter kabel tv/ bredbånd		427 265	571 956	552 000	555 000
Andre inntekter	1	397 212	380 085	131 052	277 500
Sum inntekter		**9 432 629**	**9 263 797**	**9 293 052**	**9 743 500**
Kostnader					
Lønn	2	446 519	479 645	483 488	489 850
Avskrivninger	3	0	66 184	0	0
Kommunale avgifter	4	2 122 706	1 873 490	1 920 000	2 350 000
Strøm og varme		1 015 546	955 828	1 000 000	1 000 000
TV og bredbånd		439 416	580 630	492 000	485 000
Andre driftskostnader	5	311 882	490 673	331 000	348 500
Vaktmester og renhold	6	903 249	894 551	847 000	900 000
Reparasjon og vedlikehold	7	288 735	533 815	826 000	890 000
Honorarer	8	223 861	226 845	223 000	227 000
Forsikring		542 338	486 265	480 000	640 000
Andre kostnader	9	50 304	80 446	21 800	75 500
Sum kostnader		**6 344 554**	**6 668 372**	**6 624 288**	**7 405 850**
Driftsresultat		**3 088 074**	**2 595 425**	**2 668 764**	**2 337 650**
Finansinntekter/kostnader					
Finansinntekter		91 394	75 353	0	0
Finanskostnader		1 408 273	1 413 703	1 401 000	1 245 000
Sum finans	**10**	**-1 316 879**	**-1 338 350**	**-1 401 000**	**-1 245 000**
Resultat		**1 771 196**	**1 257 075**	**1 267 764**	**1 092 650**

Lindeleiken Boligsameie

Balanse 2025

	Note	2025	2024
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Kundefordringer		162 181	154 287
Forskuddsbetalte kostnader		10 350	0
Sum fordringer	**11**	**172 531**	**154 287**
Sum Bankinnskudd, kontanter ol		**3 244 011**	**2 284 238**
Sum omløpsmidler		**3 416 542**	**2 438 525**
Sum eiendeler		**3 416 542**	**2 438 525**

Vedlegg: Regnskap - Signert årsregnskap.pdf

Balanse 2025

	Note	2025	2024
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		-17 527 071	-17 527 071
Årets resultat		1 771 196	0
Sum egenkapital	**12**	**-15 755 876**	**-17 527 071**
Gjeld			
Gjeld kredittinstitusjoner		18 808 608	19 644 670
Sum langsiktig gjeld	**13**	**18 808 608**	**19 644 670**
Leverandørgjeld		5 891	65 084
Kortsiktig gjeld til det offentlige		2 021	2 891
Forskudd fra kunder		220 711	122 966
Skyldige lønnskostnader		14 332	12 757
Påløpte renter		34 882	0
Påløpte kostnader		3 601	0
Annen kortsiktig gjeld		82 372	117 228
Sum kortsiktig gjeld	**14**	**363 810**	**320 926**
Sum egenkapital og gjeld		**3 416 542**	**2 438 525**

STABEKK,
Lindeleiken Boligsameie

Charlotte Bergersen
Styrets leder

Gisle Solstad
Styremedlem

Eva Sjømoen
Styremedlem

Noura Elmi Houssein
Styremedlem

Adam Duraj
Styremedlem

Vedlegg: Regnskap - Signert årsregnskap.pdf

Noter til årsregnskapet

Generelle prinsipper

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

Inntektene faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

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

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

Løpende vedlikehold resultatføres i det året vedlikeholdet finner sted.

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

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

Foretaket er et Boligsameie i kommune 3201-Bærum .

Note 1 Andre inntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Strøm Elbil	80 112	57 452	104 552	0
Flyttegebyr	0	12 367	0	0
Lading Vipps	147 697	143 428	0	0
Skilt Vipps	2 187	5 930	0	0
Ekstra felleskostnader høst	139 664	110 991	0	120 000
Annen driftsrelatert inntekt	0	23 008	0	130 000
Antenneanlegg	27 553	26 908	26 500	27 500
Sum andre inntekter	**397 212**	**380 085**	**131 052**	**277 500**

Vedlegg: Regnskap - Signert årsregnskap.pdf

Note 2 Lønnskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Lønn til ansatte	25 750	20 375	50 000	50 000
Lønn timer	1 500	0	0	0
Feriepenger	3 090	0	6 000	6 000
Godtgjørelse til styre	361 000	400 000	361 000	372 000
Arbeidsgiveravgift	54 743	59 270	65 142	60 000
Arbeidsgiveravgift av påløpte	436	0	846	850
Gave til ansatte,	0	0	500	1 000
Sum lønnskostnader	**446 519**	**479 645**	**483 488**	**489 850**

Note 3 Avskrivninger

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Avskrivning	0	66 184	0	0
Sum avskrivninger	**0**	**66 184**	**0**	**0**

Note 4 Kommunale avgifter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Kommunale avgifter	2 122 706	1 873 490	1 920 000	2 350 000
Sum kommunale avgifter	**2 122 706**	**1 873 490**	**1 920 000**	**2 350 000**

Vedlegg: Regnskap - Signert årsregnskap.pdf

Note 5 Andre driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Serviceavtale ladestasjon	50 835	0	70 000	70 000
Skadedyr sanering	11 488	15 576	12 000	12 000
Vedlikehold brannsikring	64 796	62 909	70 000	80 000
Alarm, kameraovervåkning	0	80 278	0	0
Dugnad	0	0	25 000	0
Container	40 228	40 314	45 000	45 000
Vintertjenester	106 258	95 322	63 000	85 000
Uteområde	10 710	174 648	25 000	25 000
Leie lokale	5 525	5 550	6 500	6 500
Verktøy	678	0	2 500	2 500
Driftsmateriale	1 306	0	0	0
Telefon	2 500	2 319	2 000	2 500
Velferdskostnader	17 558	13 757	10 000	20 000
Sum andre kostnader	**311 882**	**490 673**	**331 000**	**348 500**

Note 6 Vaktmester og renhold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renhold	389 197	345 836	340 000	380 000
Vaktmester	514 052	548 715	507 000	520 000
Sum vaktmester og renhold	**903 249**	**894 551**	**847 000**	**900 000**

Vedlegg: Regnskap - Signert årsregnskap.pdf

Note 7 Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Vedlikehold	0	0	0	100 000
Vedlikehold bygning	55 812	0	0	50 000
Vedlikehold VVS	44 640	18 904	40 000	40 000
Vedlikehold elektro	58 941	134 453	50 000	50 000
Vedlikehold ventilasjon	0	220 275	0	0
Vedlikehold uteområde	47 561	0	50 000	50 000
Vedlikehold parkeringsanlegg	0	0	26 000	0
Vedlikehold garasje/parkering	75 129	0	110 000	100 000
Reparasjon og vedlikehold	0	122 064	500 000	500 000
Serv.avt. ladestasjon	0	11 279	50 000	0
Vedlikehold	0	18 453	0	0
Reparasjon og vedlikehold utstyr	0	8 387	0	0
Kontorfellesskap	6 651	0	0	0
Sum vedlikehold	**288 735**	**533 815**	**826 000**	**890 000**

Note 8 Honorarer

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Revisjonshonorar	31 485	17 896	20 000	26 000
Forretningsførsel	192 376	187 500	196 000	201 000
Andre forvaltningstjn.	0	1 313	0	0
Honorar for økonomisk	0	2 498	0	0
Honorar for teknisk bistand	0	0	7 000	0
Honorar annet	0	17 638	0	0
Sum honorar	**223 861**	**226 845**	**223 000**	**227 000**

Vedlegg: Regnskap - Signert årsregnskap.pdf

Note 9 Andre kostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Kontorrekvisita	0	950	0	25 000
Datakostnader	3 505	7 315	5 000	5 000
Møter, kurs, oppdatering o.l.	0	0	800	2 500
Gave, ikke fradragsberettiget	1 564	5 272	0	0
Styremøter	17 918	1 488	6 000	20 000
Årsmøter	0	980	0	0
Øreavrunding	5	-57	0	0
Bankgebyrer	21 935	20 416	10 000	23 000
Annen kostnad	5 377	44 083	0	0
Sum andre kostnader	**50 304**	**80 446**	**21 800**	**75 500**

Note 10 Finans

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renteinntekt bank	82 279	63 309	0	0
Renter og purregebyr kunder	9 115	12 044	0	0
Sum finansinntekter	**91 394**	**75 353**	**0**	**0**
Rentekostnad ikke bokført 2024	38 265	-53 817	0	0
Renter HB 9493.70.43974	156 522	189 584	160 000	120 000
Renter HB 9493.70.52256	913 625	967 705	935 000	842 000
Renter HB 9493.70.57932	299 861	310 231	306 000	283 000
Sum finanskostnader	**1 408 273**	**1 413 703**	**1 401 000**	**1 245 000**
Sum finans	**-1 316 879**	**-1 338 350**	**-1 401 000**	**-1 245 000**

Vedlegg: Regnskap - Signert årsregnskap.pdf

Note 11 Note fordringer

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Kundefordringer	-58 530	31 321
Forskudd kunder	220 711	122 966
Sum kundefordringer	**162 181**	**154 287**
Andre forskuddsbetalte	10 350	0
Sum andre fordringer	**10 350**	**0**
Sum fordringer	**172 531**	**154 287**

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

Note 12 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Egenkapital 01.01	-17 527 071	-18 784 147
Årets resultat	1 771 196	1 257 075
Egenkapital 31.12	**-15 755 876**	**-17 527 071**

Sameiet har negativ egenkapital. Sameiet har gjennomført rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekter som innebærer at sameiet har hatt høyere kostnader enn inntekter. Dette er finansiert med låneopptak.

Vedlegg: Regnskap - Signert årsregnskap.pdf

Note 13 Langsiktig gjeld

Handelsbanken		
Renter 31.12.25: 6,75%, løpetid 0 år		
Opprinnelig	4 288 030	
Nedbetalt tidligere	43 784	
Nedbetalt i år	44 662	
Lånesaldo 31.12		4 199 584
Handelsbanken		
Renter 31.12.25: 6,75%, løpetid 0 år		
Opprinnelig	2 747 933	
Nedbetalt tidligere	372 364	
Nedbetalt i år	402 292	
Lånesaldo 31.12		1 973 277
Handelsbanken		
Renter 31.12.25: 6,75%, løpetid 0 år		
Opprinnelig	13 384 229	
Nedbetalt tidligere	359 374	
Nedbetalt i år	389 108	
Lånesaldo 31.12		12 635 747
SUM LANGSIKTIG GJELD		**18 808 608**

Vedlegg: Regnskap - Signert årsregnskap.pdf

Note 14 Note kortsiktig gjeld

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Leverandørgjeld	5 891	65 084
Skyldig arbeidsgiveravgift	0	1 093
Påløpt arbeidsgiveravgift på	2 021	1 799
Forskudd fra kunder	220 711	122 966
Skyldig feriepenger	14 332	12 757
Påløpt rente	34 882	0
Gebyrer til forretningsfører	3 601	0
Annen kortsiktig gjeld	82 372	117 228
Sum annen kortsiktig gjeld	**363 810**	**320 926**

Note 15 Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler 01.01	**2 117 599**	**1 569 861**
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	1 771 196	1 257 075
Årets avskrivninger	0	66 184
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-836 062	-775 522
B. Årets endring i disponible midler	935 134	547 737
C. Disponible midler 31.12	**3 052 732**	**2 117 599**

Vedlegg: Regnskap - Signert årsregnskap.pdf

BDO AS
Bygdøy allé 2
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til årsmøte i Lindeleiken Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Lindeleiken Boligsameie.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember2025 • Resultatregnskap 2025 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

Penneo Dokumentnøkkel: X0GWN-BVZS2-A6YBI-MPPBJ-Z7YRV-YVHHK

forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Bente Hodne
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: X0GWN-BVZS2-A6YBI-MPPBJ-Z7YRV-YVHHK

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."

Bente Hodne
Statsautorisert revisor
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5995-4-175318
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-02-28 21:34:54 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: X0GWN-BVZS2-A6YBI-MPPBJ-Z7YRV-YVHHK

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.

Vedlegg: Regnskap - Revisjonsberetning.pdf



Ordensregler for Lindeleiken boligsameie

1. FORMÅL OG GYLDIGHET

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

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

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

2. GENERELLE TRIVSELSREGLER

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

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

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

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

3. HUSORDENSREGLER

3.1 HMS og sikkerhet

a. HMS

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

b. Årlig brannvernkontroll

Styret har ansvaret for sameiets brannvern, herunder:

Rømningsveier skal holdes åpne.

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

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

c. Elektriske installasjoner

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

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

d. Trappeoppganger

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

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

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

e. Kjellerboder

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

f. Låsing

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

g. Parkering foran inngangspartiene

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

3.2 Avfall

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

a. Mat- og husholdningsavfall

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

b. Papp/papir og plast

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

c. Annet avfall

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

3.3 Støy

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

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

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

3.5 Balkonger/terrasser

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

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

Blomsterkasser kan kun henges på innsiden av rekkverk.

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

3.6 Grilling

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

4. REGLER FOR FELLESOMRÅDER

4.1 Aktsomhet, hensyn og trivsel

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

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

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

4.2 Fellesinnsats

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

4.3 Helhetlig inntrykk

a. Skilting ringetablå, postkasser og dører

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

b. Vedlikehold av hageflekker

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

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

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

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

5. KJØRE- OG PARKERINGSREGLER

5.1 Formål og gyldighet

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

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

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

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

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

5.2 Kjøring og parkering på gangveier (innenfor bommene)

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

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

5.3 Parkering – Generelt for alle plasser

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

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

5.4 Parkering - Om unummererte gjesteparkeringsplasser ute

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

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

5.5 Parkering – Spesielt om garasjeanleggene

På garasjeplassene er det av sikkerhetsmessige årsaker kun tillatt å oppbevare

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

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

5.6 Parkering – Spesielt om tilhengere

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

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

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

6. HUSDYRHOLD

6.1 Egne husdyr

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

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

6.2 Mating av andres husdyr/andre dyr ute

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

***

V E D T E K T E R

for

Lindeleiken boligsameie, org. nr. 871 259 682

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

1. Innledende bestemmelser

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

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

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

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

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

2. Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

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

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

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

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

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

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

3-2 Ordensregler og dyrehold
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

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

Sameiet har 45 gjesteplasser på utvendig parkering.

4-1 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider
(1) Sameiet klargjør infrastruktur for ladepunkter. Den enkelte seksjonseier dekker kostnaden fra fellespunkt til og med ladepunkt ved parkering som disponeres.

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

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

4-2 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne
Sameiet har 3 plasser reservert for personer med nedsatt funksjonsevne innenfor bommene. Det skal søkes styret om bruk av disse plassene. Plassene er forbeholdt personer med gyldig parkeringsbevis for personer med nedsatt funksjonsevne.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

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

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

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform
6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter følgende fordelingsnøkkel:

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

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

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

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

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

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

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

8-2 Styremøter

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Årsmøtet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

g) endring av vedtektene

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

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

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

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

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

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

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

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

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

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

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

10-3 Forsikring

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

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

11 Kommunikasjon

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

12 Diverse opplysninger

12-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

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

12-2 Endringer i vedtektene

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

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

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

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

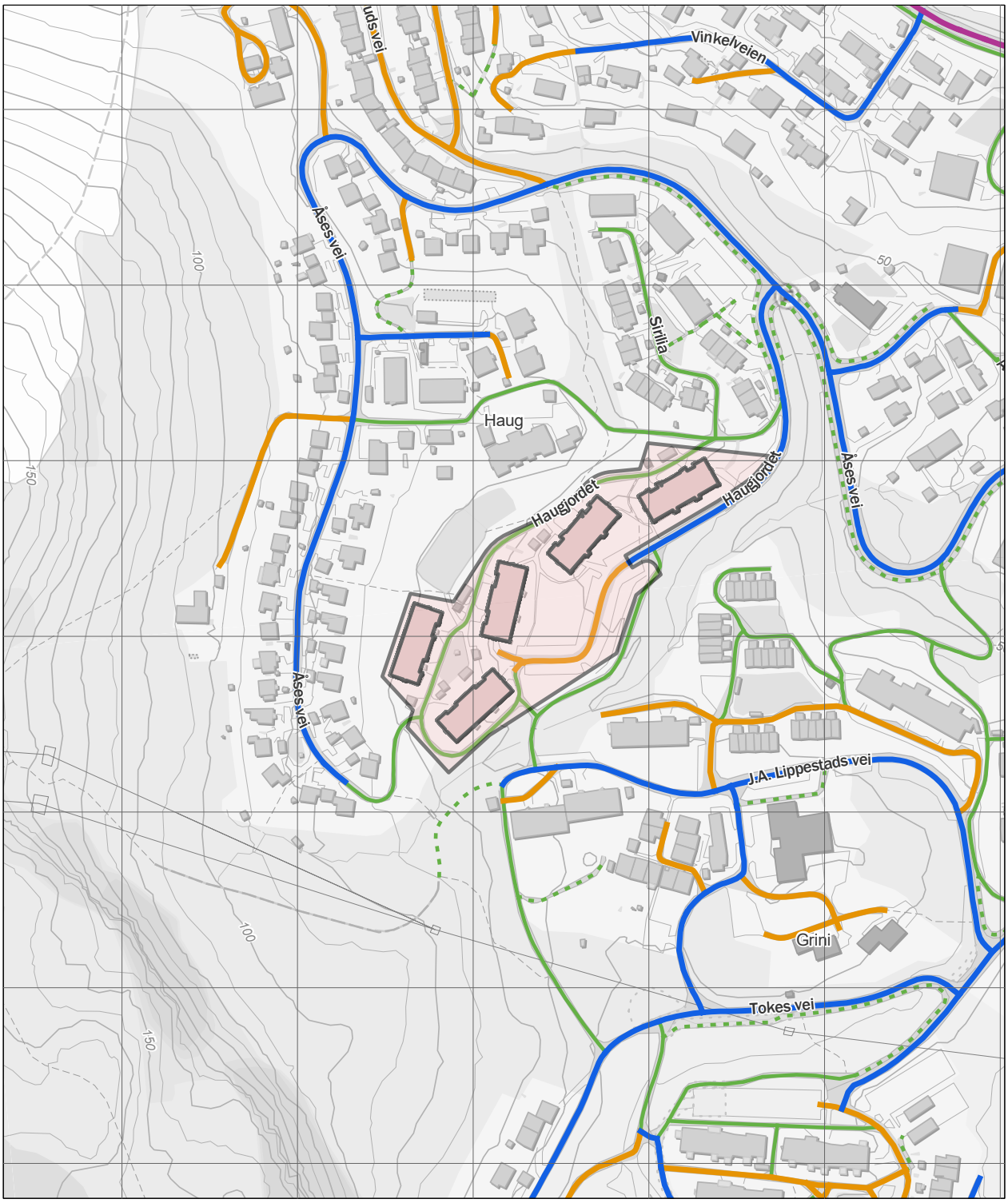
ambita

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 46/168/0/82
Adresse: Haugjordet 12, 1336 SANDVIKA

N

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 19/05/2026



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

VAledninger

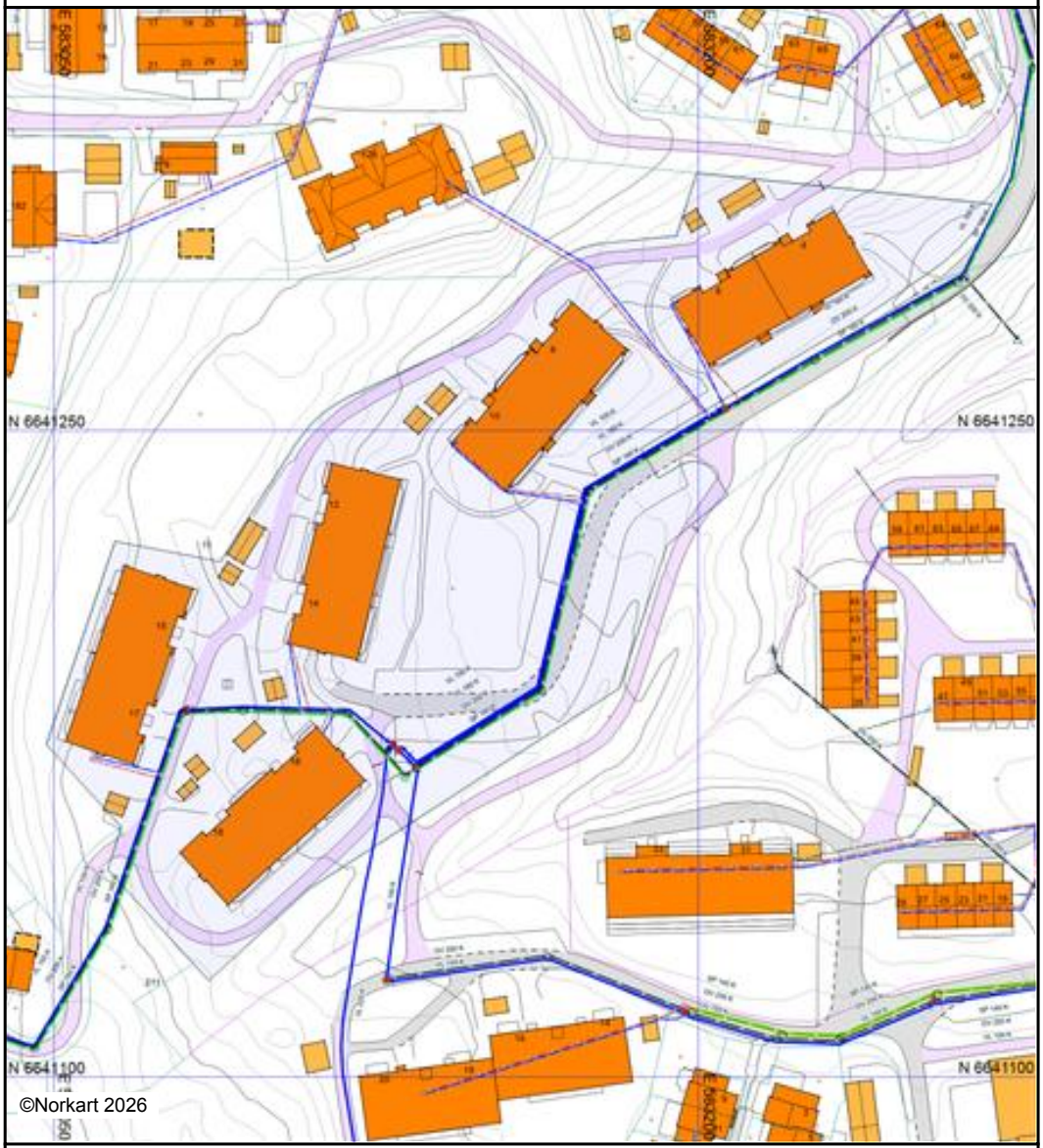
Eiendom: 46/168/0/82
Adresse: Haugjordet 12
Dato: 19.05.2026
Målestokk: 1:1500

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.

BÆRUM KOMMUNE
KOMMUNALAVDELINGEN FOR
TEKNISKE TJENESTER

BYGNINGSVESENET
~~Rådhuset~~
Postboks 124, 1301 Sandvika
Telefon (02) 47 40 50

01020890088KO063701

FA

BYGGHOLT A/S,
BÆRUMSVEIEN 473

1351 RUD

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

FERDIGATTEST

Jnr. 89- 453

Adresse: VEI C NR.12 OG 14 HB1

Gnr: 46 Bnr: 1 Tomt nr:

Ferdigbesiktigelse avholdt: 13.12.90

Arbeidets art: BLOKK 12-14

Byggherre: BYGGHOLT A/S,

Anmelder: BYGGHOLT A/S

Ansvarshavende: SKREE, JOHN TARJEI

Ansvarshavende:

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

Sandvika, 17/12-1990
For bygnings- og reguleringssjefen

Gunnar Martinsen

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

Bærum kommune

Utskriftsdato: 19.05.2026

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	46	**Bnr**	168	**Fnr**	0	**Snr**	82
Adresse	Haugjordet 12 , 1336 SANDVIKA						

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

ArkivsakId	Sakstittel	Dokumenter					
1989/453	Blokk	☑	Ferdigattest	☑	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen

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

Merknad 1 - Manglende attester

Se kommunens nettsider for informasjon.

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

Merknad 2 - Seksjoner og andeler

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

Merknad 3 - Spesielle tilfeller

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

Utskriftsdato: 19.05.2026

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.**	46	**Bruksnr.**	168	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	82
Adresse	Haugjordet 12, 1336 SANDVIKA								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

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

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

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

1

Dbnr. 12751

Reg. 18 APR. 1990

Asker og Bærum herredsskrivereembete

ERKLÆRING

Undertegnede eiere av gnr. 46, bnr. 168 i Bærum, tillater med dette Bærum energiverk, eller dets rettsgyldige etterfølgere, å ha stående en transformatorkiosk på ovennevnte eiendom, som vist på vedlagte tegning nr. 4-2246-30, samt nødvendig adkomst for tilsyn og reparasjon.

Jordkabler fra transformatorkiosken må kunne legges etter behov.

Massen over jordkablene må ikke overbygges eller fjernes.

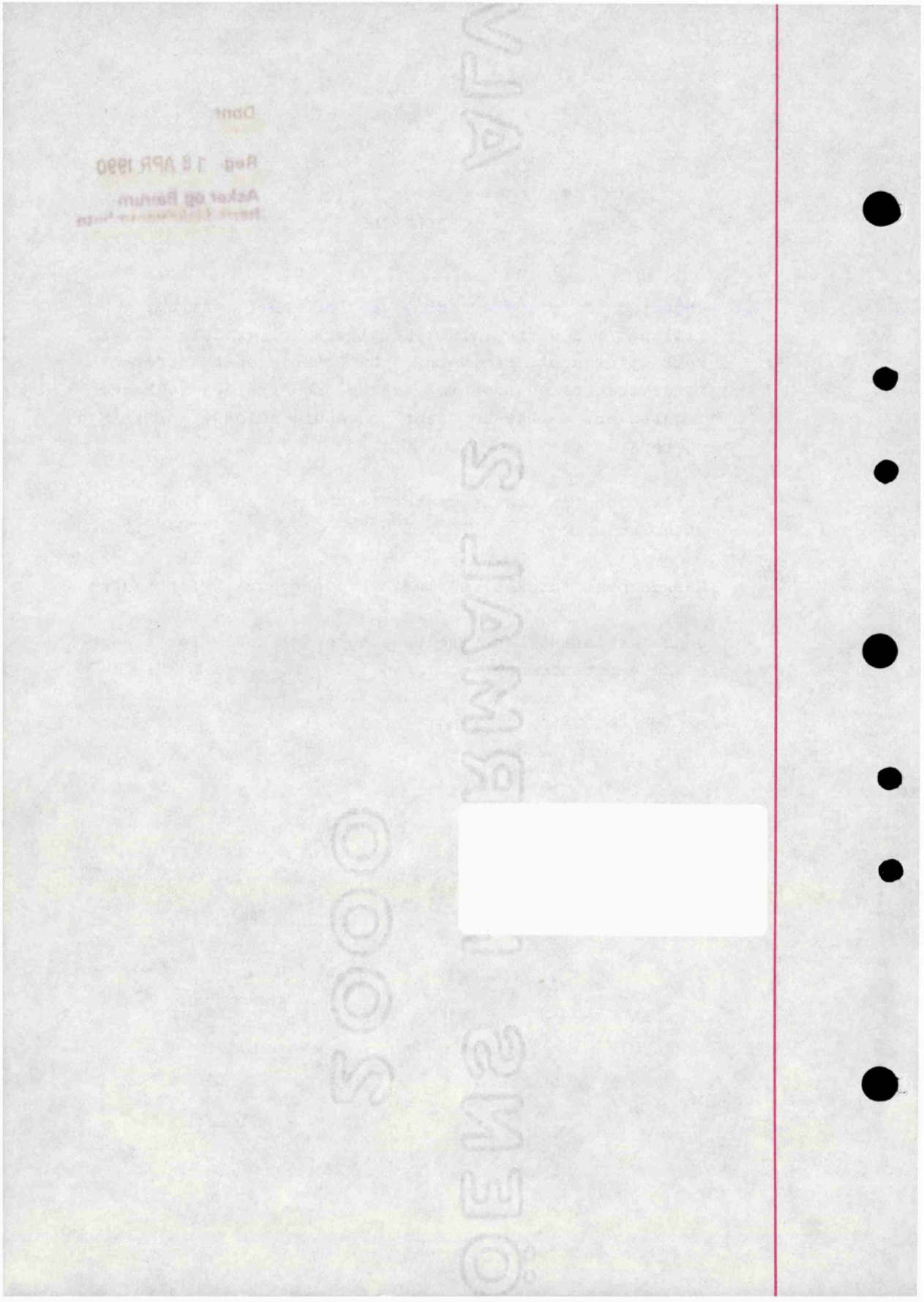
Denne erklæring kan tinglyses og er bindende for senere eiere av eiendommen.

Doknr: 12751 Tinglyst: 18.04.1990 Emb. 100
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Rud den 17. april 199(

Personnr. 080741 [redacted]

Sign. E. Flågan
Eilert Flågan



NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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 Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **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: 45-0067/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Haugjordet 12 1336 SANDVIKA
Matrikkel: Gnr 46, bnr 168, snr 82 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)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Peder Bryhni-Jensen

Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Sandvika
p.bryhni@nordvikbolig.no
479 03 688