



aktiv.

Haugjordet 15, 1336 SANDVIKA

**Stor gjennomgående 4 roms
leilighet med 2 solrike balkonger,
3 boder, kort avstand til Sandvika.
Garasjeplass m/lader.**



Eiendomsmegler MNEF / Partner

Odd André Engh

Mobil 900 44 917

E-post odd.andre.engh@aktiv.no

Aktiv Asker

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 900 000,-
Fellesgjeld: Kr 167 538,-
Omkostn.: Kr 153 060,-
Total ink omk.: Kr 6 220 598,-
Felleskostn.: Kr 5 675,-
Selger: Charlotte Bergersen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1991
BRA-i/BRA Total 99/107 kvm
Tomtstr.: 16062.8 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 46, bnr. 168
Snr. 120
Oppdragsnr.: 1110260024

Velkommen til ditt nye hjem!

Leiligheten ligger i et rolig område på Haug/Kirkerud. Her har du kort vei til Vøyenenga senter med dagligvare, apotek og spisesteder, samt til Sandvika sentrum med Storsenter, kulturhus, kino, teater og flere restauranter. Området gir gode muligheter for tur og trening gjennom hele året, med skiløyper, lysløyper, alpinbakke og idrettspark i nærheten. Sameiet har opparbeidede fellesarealer med asfalterte gangstier, grøntområder, beplantning, lekeplasser og fotballbane.

Leiligheten består av delvis åpen løsning mellom stue, kjøkken og spisestue, tre soverom, bad og to balkonger.

- Gjennomgående med 3 soverom
- Varmtvann inkludert i felleskostnader
- To balkonger
- Garasjeplass og 3 boder
- Rolig med kort vei til Sandvika sentrum
- Kort vei til barnehager og skoler
- Kort vei til buss

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	41
Egenerklæring	56
Nabolagsprofil	62
Budskjema	243

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 99 kvm

BRA - e: 8 kvm

BRA totalt: 107 kvm

TBA: 21 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

3. etasje

BRA-i: 99 kvm Entré, bad, soverom, stue, kjøkken, soverom 2, soverom 3

TBA fordelt på etasje

3. etasje

21 kvm 12m2 +9 m2

Bod

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 8 kvm Boder balkong 1m2 + 2m2 +bod kjeller 5m2

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealmålingen er utført av takstingeniør Lars Petter Heinegaard. Det er benyttet håndholdt laseravstandsmåler fra Bosch. Arealer er kontrollmålt i ArchiCad.

Arealoppmåling baserer seg de arealer som er måleverdige ihht målregler og hensyntar ikke evt. endringer av romdefinisjoner ihht godkjente tegninger. NB! Ved taksering og omsetning av boliger oppgis arealet uten desimaler. Det benyttes matematiske avrundingsregler. Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse, vil kunne avvike fra arealopplysninger som er basert på byggetegninger. Dersom det ikke er framlagt byggetegninger for boligen, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l. som er skjult, og som dermed ikke er tilgjengelig for oppmåling. Oppmålte arealer er ikke kontrollert opp mot godkjente byggemelding/tegninger. I mangel av en veiledning til NS3940 kan det forekomme avvik med areal på bakgrunn av ulike tolkninger av standarden

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

16062.8 kvm

Tomtebeskrivelse

Ideell andel av fellestomt.

Beliggenhet

Haugjordet ligger i et veletablert og rolig boligområde med nærhet til både natur og servicetilbud. Området har et godt bomiljø og er barnevennlig, med trygge omgivelser og gode oppvekstsvilkår. Sameiet har opparbeidede fellesarealer med asfalterte gangstier, grøntområder, beplantning, lekeplasser og fotballbane.

Det er kort vei til barnehager og skoler. Eiendommen sogner til Emma Hjorth barneskole og Vøyenenga ungdomsskole, begge innen gangavstand. Nærmeste barnehage ligger ca. 350 meter fra boligen, og det finnes flere alternativer i nærområdet.

Offentlig kommunikasjon er lett tilgjengelig med gangavstand til bussholdeplass med hyppige avganger mot Sandvika, Kolsås og Oslo. Sandvika stasjon ligger få minutter unna med bil og er et sentralt knutepunkt for tog og buss. Herfra tar toget ca. 13 minutter til Nationaltheatret og ca. 18 minutter til Drammen. Med bil er det enkel adkomst til E16.

Daglige ærender kan gjøres på Vøyenenga senter, som har dagligvarebutikker, serveringssteder og ulike servicetilbud som lege, tannlege og frisør. Sandvika sentrum ligger ca. 5-7 minutter unna med bil og tilbyr et bredt utvalg av butikker, spisesteder, kino, bibliotek, kulturhus og andre servicetilbud. Sandvika Storsenter har rundt 200 butikker og et variert serveringstilbud.

Boligen har nærhet til marka med tur- og sykkelstier mot Vestmarka. Om vinteren er det preparerte skiløyper og lysløyper i området. Kirkerudbakken og Hauger isbane ligger i nærheten for alpint og bandy. I sommerhalvåret er det kort sykkelavstand til Kalvøya og Kadettangen med badeplasser, turstier og rekreasjonsområder.

Adkomst

Se kartskisse.

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Det er flere barnehager i området, bl.a.: Marihøna barnehage, Emma Hjort barnehage og Arba AS Avd Kløverbakken barnehage.

Skolekrets

Det er flere skoler i området, bl.a.: Emma Hjorth Skole, Levre Skole, Vøyenenga ungdomsskole og Hauger ungdomsskole.

Offentlig kommunikasjon

Tangen bussholdeplass ligger ca. 8 minutters gange fra leiligheten. Det er kort vei til Sandvika stasjon.

Bygningssakkyndig

Asker Bygg og Eiendom AS

Type rapport

Eierskifterapport

Byggemåte

Boligbygg med flere boenheter over 4 etasjer. Utvendig fasader med trepanel og fasadeplater. Etasjeskillere er av betongdekke.

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Veggene har malt glassfiberstrie, malte plater og betong, samt spilepanelplater i gang og på hovedsoverom.

Vi gjør oppmerksom på at boligen er oppført iht. andre krav og byggeforskrifter enn de som gjelder pr. i dag, da det er byggeforskrifter på oppføringstidspunktet som var gjeldende. For ytterligere informasjon om byggemåte se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Det er viktig at interessenter setter seg grundig inn i rapporten. Som kjøper anses man kjent med de opplysninger som tydelig gis i en offentlig godkjent tilstandsrapport. Interessenter oppfordres til å kontakte bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Sammendrag selgers egenerklæring

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

Ja

sprekk i 1 flis i dusj nær sluk oppdaget august 2025

Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2000

Firmanavn: Har ikke lenger denne informasjonen

Beskrivelse av arbeidet: Ombygging av bad: separat toalettrom revet for å lage større bad. Membran lagt på gulv og vegger oppå eksisterende vinyl som var i god stand.

Varmekabler og fliser lagt på gulv og vegger. Ny innredning og vask/toalett/dusj/boblekar i 2000.

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Beskrivelse av arbeidet: Byttet innredning, vask, speil, armatur vask og dusj og dusjdører

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

Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Membran lagt oppå eksisterende vinyl. Sluk skiftet.

Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

Ja

Det finnes rotter utendørs og sameiet har avtale med firma som håndterer dette med åtebokser. Aldri observert rotter innendørs.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2000

Firmanavn: Ikke kjent

Beskrivelse av arbeidet: Endring av røropplegg på bad

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: AG rør AS

Beskrivelse av arbeidet: endring røropplegg til vask bad og opplegg til vaskemaskin.

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

Ja

Lite effekt på ventilator

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Ja

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Byttet til ny Flexit motorenhet og ventilatorenhet

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Anderson elektro

Beskrivelse av arbeidet: Stikk på bad for vaskemaskin og tørketrommel

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre

spørsmålene?

Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: LD entreprenør AS

Beskrivelse av arbeidet: Samtlige vinduer og balkongdører ble byttet i alle leiligheter i 2023.

Innhold

BRA-i: Entré, bad, soverom, stue, kjøkken, soverom 2, soverom 3.

BRA-e: Bod i kjeller, bod balkong 1, bod balkong 2.

Standard

Kjøkken:

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter i varierende utførelse og laminat benkeplate. Det er utstyrt med kjøl/frysenskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Det er fliser på gulvet mellom kjøkkenbenkene.

Det integrerte kjøleskapet er fra 2000. Selv om det fungerer normalt, opplyses det at skapet trolig ikke har optimal funksjon lenger. Det dannes noe is på bakveggen som smelter og fører til vannansamling nederst i kjøleskapet.

Stekeovnen ble byttet, antatt i 2016, og fungerer normalt. Platetoppen ble byttet i 2022 og fungerer optimalt. De sorte kjøkkenfrontene er foliebelagt og kan enkelt fjernes.

Bad:

Badet er bygget om ved at et separat toalettrom ble revet for å gi plass til et større bad. Det er lagt membran på gulv og vegger oppå eksisterende vinylbelegg. Gulvet har varmekabler og fliser.

Badet ble opprinnelig pusset opp i 2000, da det ble flislagt og utstyrt med skap, toalett, dusj og hjørneboblekar. I 2022 ble planløsningen endret, og det ble installert nye skuffer og skap, ny servant og armatur, nye dusjvegger og armatur, ny belysning samt endret opplegg for vaskesøyle.

Tekniske installasjoner:

- Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Stoppekran under kjøkkenbenk.
- Interne avløp og sluk er av plast. Kun alder er vurdert, da det er ukjente rør i konstruksjonen.
- Boligen har mekanisk ventilasjon/avtrekk via kjøkken og bad, samt spalteventiler i vinduene.
- Det er sentralanlegg for varmt vann.
- Sikringsskap med eldre automatsikringer plassert i entre.

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

Forhold som har fått TG2:

Innvendig > Overflater

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Forhold som har fått TG3:

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Generell

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er store avvik i dusjsonen med manglende fuger mellom flisene.

Dette medfører økt fuktbelastning mot underliggende membran. Alternativt kan det settes inn et lukket dusjkabinett som en midlertidig løsning.

Området til høyre for WC er tildekket med en smøremembran over flisene. Det er uoversiktlig hvordan tettesjiktet er bygget opp og fungerer. Smøremembranen er kun ført ned i sluket i dusjen uten noen form for klemring i sluket.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekode og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekode og modem kan være borettslagets/aksjelagets/ sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Oppvaskmaskin var ny i 2024 og kan kjøpes for kr. 2 000,-.

Pendel lampe fra Kartell kan kjøpes for kr. 1 000,-. (nedsatt pga liten skade)

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Nye vinduer og balkongdører i 2023.

Nytt gulv og gulvlist i stue, gang og kjøkken i 2023.

Spilevegger i gang og på 1 soverom.

TV/Internett/Bredbånd

Internett levert av Viken fiber betales over fellesutgifter. Mulighet for rabattert

TV-løsning fra Altibox.

Parkering

Denne seksjonen har plass i garasjeanlegg 12/14. Plassen er merket med seksjonsnummer 120.

Alle seksjoner disponerer nummerert parkeringsplass enten i garasje eller utendørs. Disse følger med seksjonen ved overdragelse. Sameiet har 45 gjesteplasser på utvendig parkering.

Forsikringsselskap og Polisenummer

If Skadeforsikring, polisenummer SP2696413.6.1

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³.

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Panelovner og varmekabler på bad.

Informasjon om strømforbruk

4428 i 2023 (2 personer) 4976 i 2022 (3 personer) 6473 i 2021(4 personer). Det er ikke tegnet Norgespris.

Energimerke

C

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 5 900 000

Omkostninger kjøper

5 900 000 (Prisantydning)

167 538 (Andel av fellesgjeld)

6 067 538 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

151 670 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

153 060 (Omkostninger totalt)

164 960 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

167 760 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

6 220 598 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 232 498 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 235 298 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Informasjon om eiendomsskatt

Det er ikke eiendomsskatt i Bærum kommune per salgsoppgavedato.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 725 376 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 6 901 504 for år 2024

Andre utgifter

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

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

101/11537

Felleskostnader inkluderer

Herav:

Felleskostnader likdelt kr. 2 087,-

Felleskostnader brøk kr. 3 251,-

Viken fiber kr. 227,-

Vedlikeholdsavtale el-bil kr. 110,-

Fellesutgiftene inkluderer varmtvann, Internett, vaktmester, trappevask, byggningsforsikring, kommunale avgifter med mer.

Fellesutgiftene justeres ved behov - ordinært 1. januar og/eller 1. juli. Seksjonseiere varsles elektronisk om dette i god tid. Det er vanlig med indeksering 1. januar hvert år. Øvrig økning kan oppstå som resultat av vedlikehold.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 675

Andel Fellesgjeld

Kr 167 538

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

31.12.2025

Kommentar fellesgjeld

Sameiet har tre lån i Handelsbanken. Se vedlagte nedbetalingsplaner.

Andel fellesformue

Kr 29 910

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Sameiet

Sameienavn

Lindeleiken Boligsameie

Om sameiet

Hva er gjort av vedlikehold i sameiet?

Sameiet har gjennomført mye vedlikehold de siste 15 årene i henhold til en detaljert vedlikeholdsplan. Listen under er ikke uttømmende, men forteller om de største sakene:

2024: rens av ventilasjonsrør og ventilasjonsenheter i alle seksjoner

2023: alle seksjoner har fått skiftet alle vinduer og balkongdører

2023: alle inngangspartier er vedlikeholdt utvendig

2022: alt defekt treverk skiftet ut og bygningene malt utvendig

2022: alle vinduer på betongvegger skiftet ut

2022: rehabilitering i alle garasjer som inkluderer vedlikehold av betongflater, opparbeidelse av hulkiler, maling av alle overflater, ny LED-belysning, ny skilting av reserverte plasser

2022: LED-belysning med sensorer installert i alle fellesboder

2020: vedlikehold av malte flater i alle oppganger innvendig

2019: installert infrastruktur for lading av kjøretøy i alle garasjer samt på

gjesteparkering

2017: nytt tak lagt på alle bygningene med 35 år garanti

2017: nye varmtvannsberedere installert i alle oppganger

2015: utskifting av en del defekte vinduer

2014: ny asfalt lagt på alle gangveier og parkeringsplass

2013: vedlikehold av malte flater i alle oppganger innvendig

2011: alt defekt treverk skiftet ut og bygningene malt utvendig

2009: alle oppganger vedlikeholdt med maling av alle flater, flislegging av gulv og trapper, nye postkasser, nye inngangsdører, nytt dørcallinganlegg og ny belysning

Er det planer for kommende vedlikehold?

Noen mindre vedlikeholdsoppgaver.

Utover ordinær drift har styret jobbet spesielt med:

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

Lånebetingelser fellesgjeld

Sameiet har tre lån i Handelsbanken. Se vedlagte nedbetalingsplaner.

Nedbetalingsplan 1:

Opprinnelige lånebeløp: 3 818 199

Lånebeløp: 2 077 140

Låneform: Annuitet

Rentesats: 6,750%

Effektiv rente: 7,070%

Renteberegning: Etterskudd

Kapitalisering: Ved forfall

Utbetalingsdato: 24.02.2021

Løpetid: 4 år 4 mnd

Innfrielses dato: 28.01.2030

Første forfall: 28.10.2025

Terminlengde: 1 mnd

Terminbeløp: 46 195

Terminomk.: 90

Nedbetalingsplan 2:
Opprinnelige lånebeløp: 14 000 000
Lånebeløp: 12 738 213
Låneform: Annuitet
Rentesats: 6,750%
Effektiv rente: 6,930%
Renteberegning: Etterskudd
Kapitalisering: Ved forfall
Utbetalingsdato: 27.06.2022
Løpetid: 16 år 9 mnd
Innfrielses dato: 28.06.2042
Første forfall: 28.12.2025
Terminlengde: 3 mnd
Terminbeløp: 318 929
Terminomk.: 90

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

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.
Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

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.

Forretningsfører

Forretningsfører

Phm Forvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 46, bruksnummer 168, seksjonsnummer 120 i Bærum kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3201/46/168/120:

18.04.1990 - Dokumentnr: 12751 - Erklæring/avtale

Rett for komm til å ha transformatoriosk 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 transformatoriosk 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

05.02.2026 - Dokumentnr: 140797 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten

samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Mamen-Lund, Engh, Salvesen & Partners AS

Org.nr: 990 997 810

Elektronisk innsendt

11.05.1990 - Dokumentnr: 15457 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 120

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 101/11537

02.07.1993 - Dokumentnr: 13844 - Grensejustering

Gjelder denne registerenheten med flere

02.07.1993 - Dokumentnr: 13844 - Målebrev

Areal gnr. 46 bnr. 168: 16072 m2

Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 1426765 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0219 Gnr:46 Bnr:168 Snr:120

01.01.2024 - Dokumentnr: 62978 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3024 Gnr:46 Bnr:168 Snr:120

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest som omhandler blokk 15 og 17.

Det er ikke fremlagt originale byggetegninger. Det er mottatt kopi av seksjoneringen som viser at bad og toalettrom er 2 separate rom. Balkonger har avvik ihht seksjoneringstegninger. Eier opplyser om at bad og toalettrom ble slått sammen til ett rom ca. år 2000.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

27.09.1991.

Vei, vann og avløp

Eiendomen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 202101 ([https://www.arealplaner.no/3201/](https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3201&planidentifikasjon=202101)

[gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3201&planidentifikasjon=202101](https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3201&planidentifikasjon=202101))

Navn KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042

Plantype Kommuneplanens arealdel

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 21.06.2023

Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25000/7418655.pdf>

Delareal 16 060 m2

ArealbrukBoligbebyggelse,Nåværende

Delareal 1 m2

Arealbruk Naturområde - grønnstruktur,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 1988005 ([https://www.arealplaner.no/3201/](https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3201&planidentifikasjon=1988005)

[gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3201&planidentifikasjon=1988005](https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3201&planidentifikasjon=1988005))

Navn HAUG/KIRKERUD, DEL AV 46/1,2,11

Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse 15.03.1989
Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8988/1988005.pdf>
Delareal 15 947 m2
Formål Blokkbebyggelse
Felt navn HB1

Id 1971125 (<https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3201&planidentifikasjon=1971125>)
Navn EMMA HJORTHES HJEM, personalboliger
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse 30.09.1974
Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8806/1971125.pdf>
Delareal 1 m2
Formål Turvei

Id 1994005 (<https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3201&planidentifikasjon=1994005>)
Navn EMMA HJORTH - OMRÅDET
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse 31.05.1995
Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23014/5901632.pdf>
Delareal 112 m2
Formål Gang-/sykkelvei

Adgang til utleie

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Legalpant

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

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

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

Overtakelse

Leiligheten står tom og kan overtas raskt etter nærmere avtale mellom kjøper og

selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,80% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

12 900 Etablering og forsikringskostnad nye oppdrag

5 500 Fotografering av leiligheten inne/ute - faktureres deg direkte

4 500 Kommunale opplysninger Bærum kommune

24 900 Markedspakke Aktiv* se brosjyre/mail for info

7 500 Oppgjørskostnad inkludert inneståelse til kjøpers bank

5 790 Opplysninger fra forretningsfører

3 500 Utsatt fakturering - alle kostnader trekkes etter at salg har funnet sted.

3 500 Visninger/overtakelse per stk.

6 570 Eierskiftegebyr
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Odd André Engh
Eiendomsmegler MNEF / Partner
odd.andre.ENGH@aktiv.no
Tlf: 900 44 917

Ansvarlig megler bistås av

Odd André Engh
Eiendomsmegler MNEF / Partner
odd.andre.ENGH@aktiv.no
Tlf: 900 44 917

Oppdragstaker

Mamen-Lund, Engh, Salvesen & Partners AS, organisasjonsnummer 990997810
Bankveien 11, 1383 ASKER

Salgsoppgavedato

19.02.2026









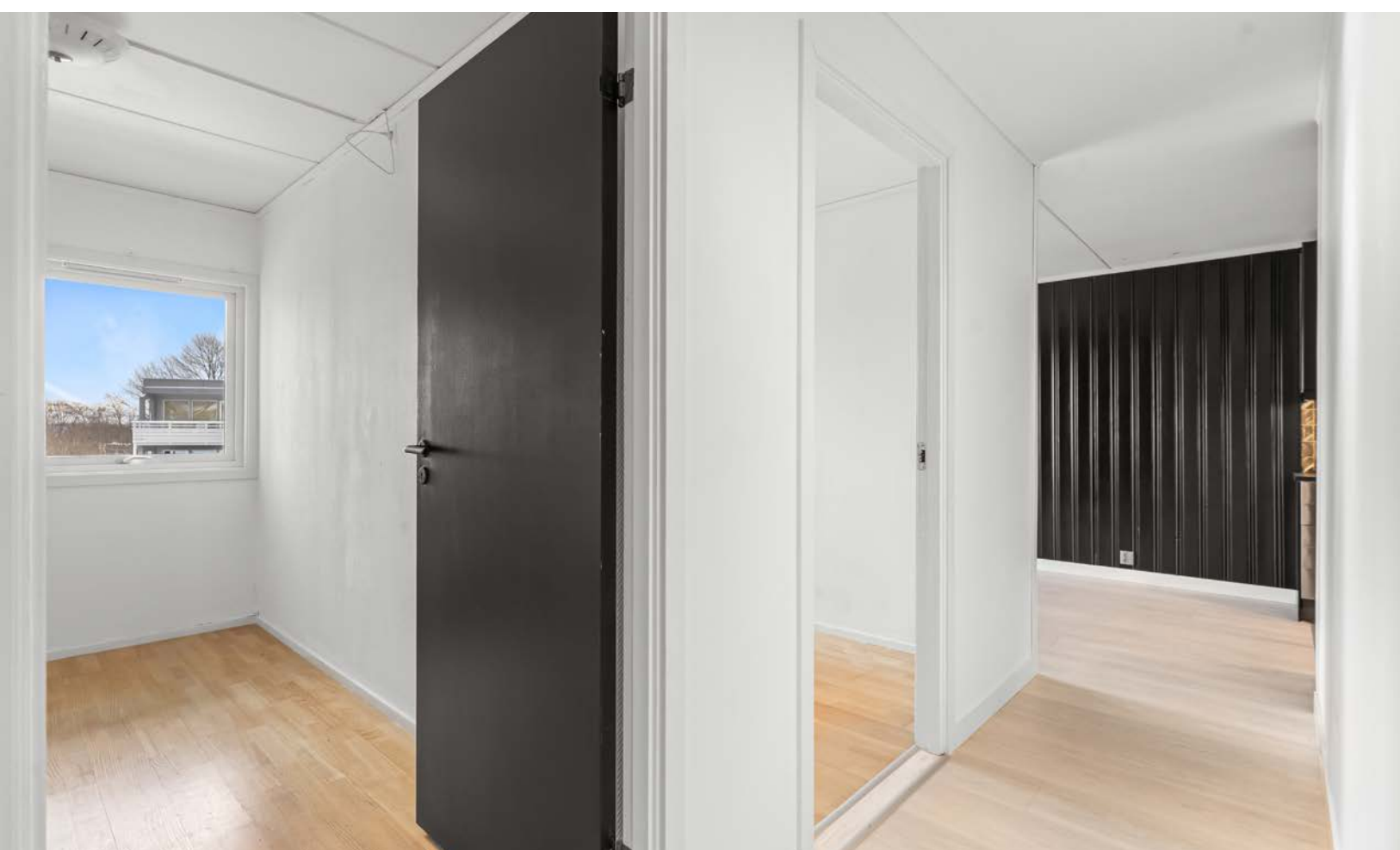


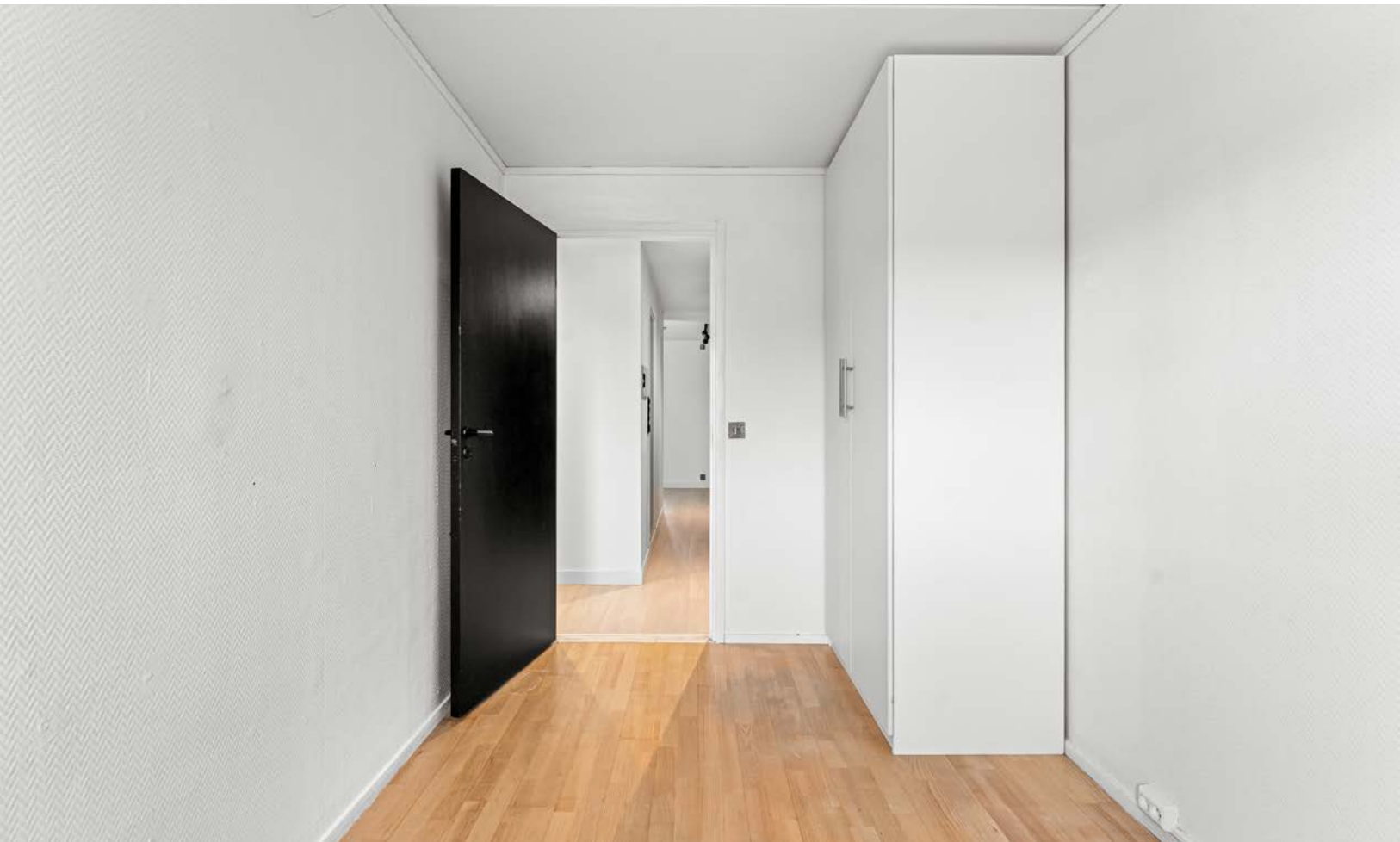






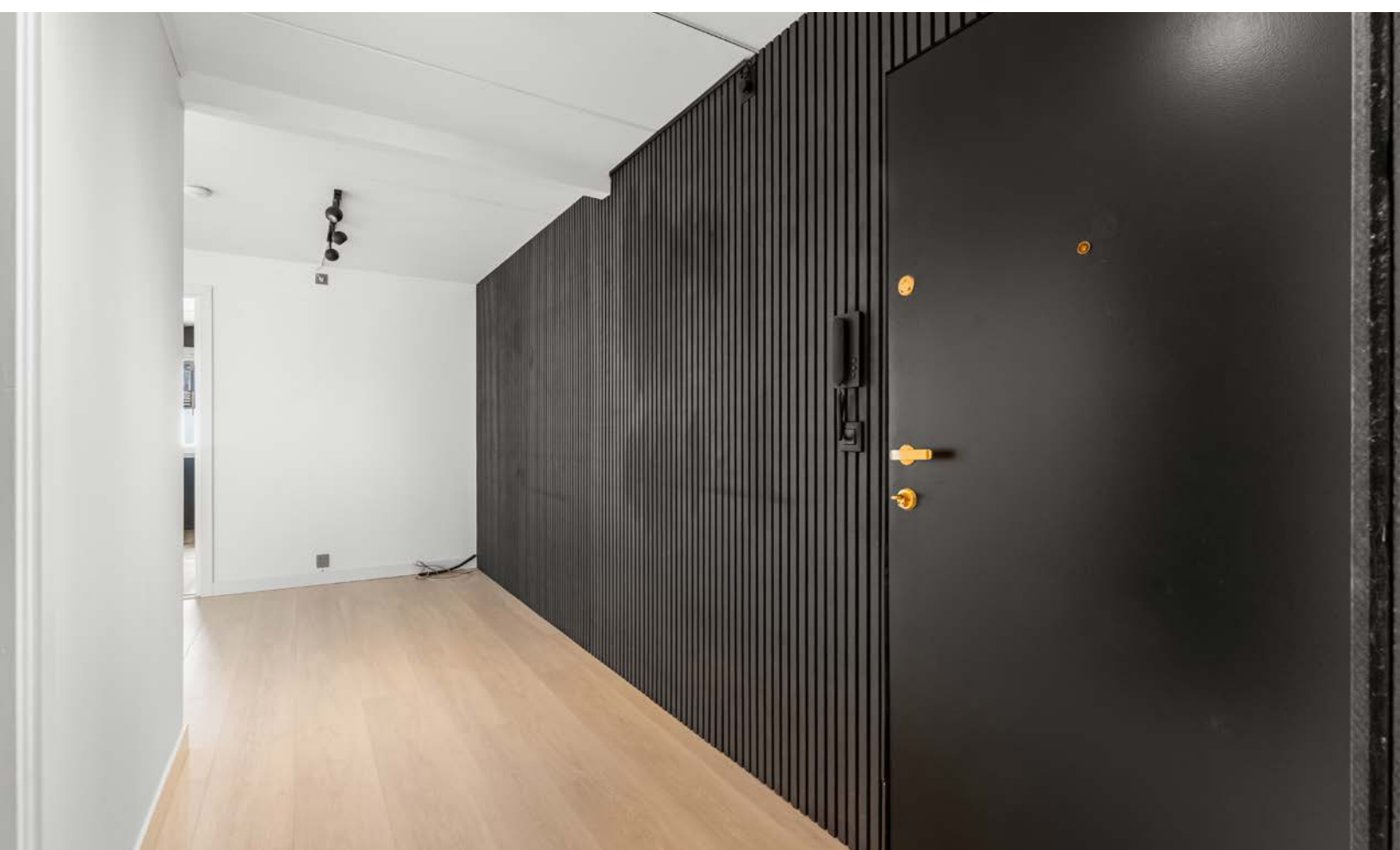


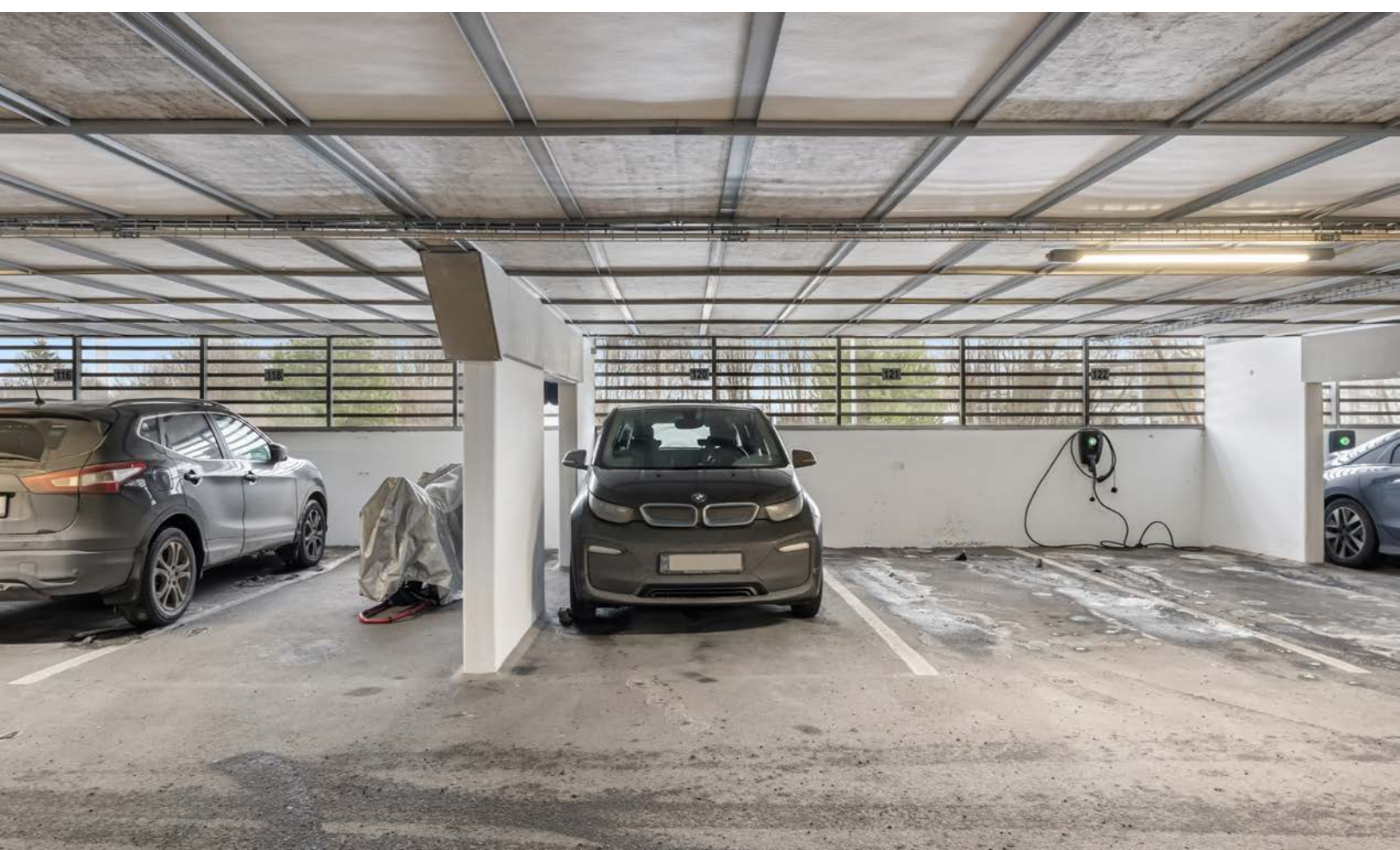






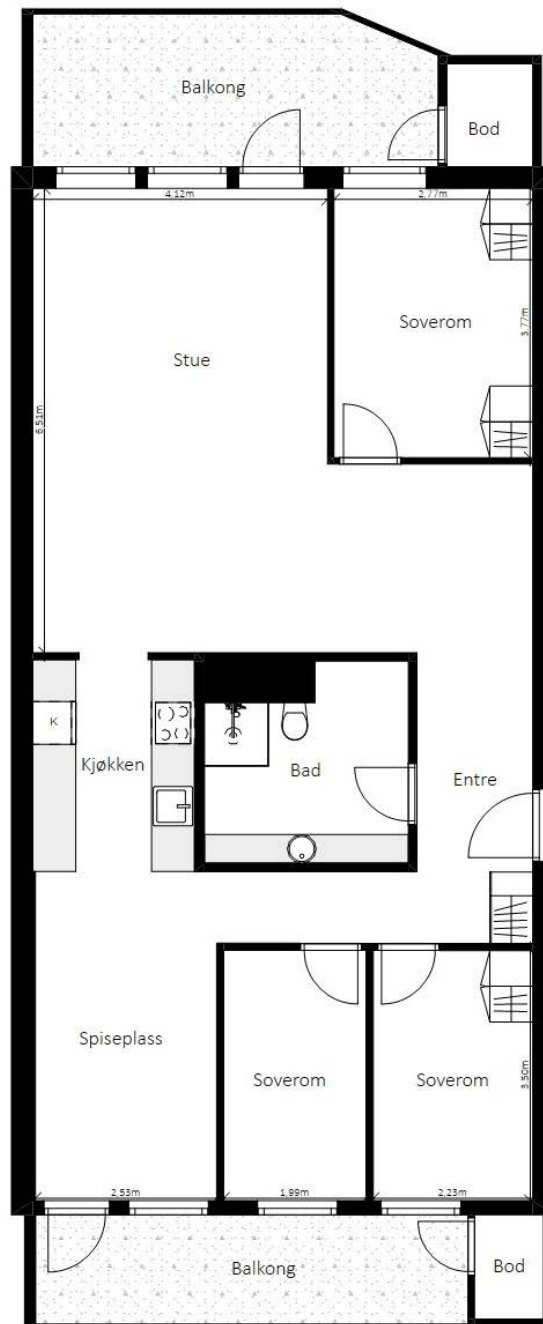








Haugjordet 15, 1336 Sandvika Leilighet



Planskissen er ikke i målestokk. Mål kan ikke betraktes som eksakte. Tegningen er kun tenkt som en illustrasjon

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Haugjordet 15 , 1336 SANDVIKA

 BÆRUM kommune

 gnr. 46, bnr. 168, snr. 120

Sum areal alle bygg: BRA: 107 m² BRA-i: 99 m²



Befaringsdato: 10.02.2026

Rapportdato: 12.02.2026

Oppdragsnr.: 22644-1034

Referansenummer: EN1217

Autorisert foretak: ASKER BYGG OG EIENDOM AS



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Asker Bygg og Eiendom AS



Rapportansvarlig



Geir Randen

askerbyggeiendom@gmail.com

917 42 811

Medlem av



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår med normal bruksslitasje, tilstand fremstår som forventet i forhold til alder. Enkelte overflater er pusset opp gjennom årenes løp. Eier har lagt nytt laminatgulv på enkelte rom og nye gulvlister i gang, stue og kjøkken i 2023. Forøvrig refereres til punkter i rapporten.

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

OPPVARMING:
Panelovner

Eier opplyser om varmekabler i følgende rom:
Bad

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1991

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter over 4 etasjer. Utvendig fasader med trepanel og fasadeplater.

(Eier informerer: Synlige merker etter fukt på yttervegg i bod på kjøkkenbalkong skyldes problem overgang tak/vegg øverst på utstikket. Det ble ikke ansett nødvendig å utbedre bodveggene innvendig. Det ble avdekket fukt i tresvill under teppe. Anbefaler å fjerne teppe for god luftsirkulasjon.)

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Stoppekran under kjøkkenbenk.

Interne avløp og sluk er av plast. Kun alder er vurdert, da det er ukjente rør i konstruksjonen.

Boligen har mekanisk ventilasjon/avtrekk via kjøkken og bad, samt spalteventiler i vinduene.

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Sikringsskap med eldre automatsikringer plassert i entre.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

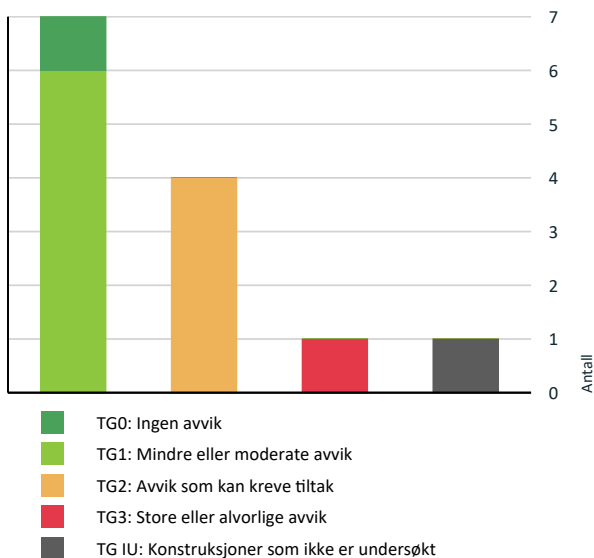
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

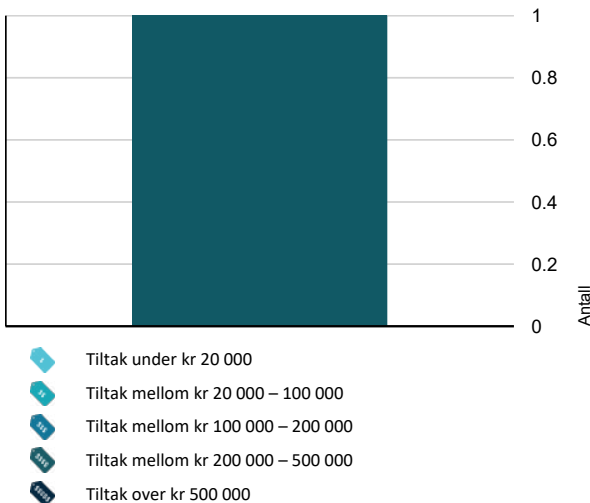
Det er ikke fremlagt originale byggetegninger. Det er mottatt kopi av seksjoneringen som viser at bad og toalettrom er 2 separate rom. Balkonger har avvik ihht seksjoneringstegninger. Eier opplyser om at bad og toalettrom ble slått sammen til ett rom ca. år 2000.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme. Felles bygningsdeler er ikke vurdert i denne rapporten. Det er oppholdsvær ved befaring. Kontroll av korrekt utførelse av lyd-/brancelleinndeling er svært begrenset som følge av skjulte konstruksjoner, som følge av alder kan ikke kjøper forvente at slik utførelse anses tilfredsstillende ihht dagens krav.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Generell

[Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

[Gå til side](#)

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1991

Kommentar

Byggeår er basert på igangsettingstillatelsen. Datert 1990. Tatt i bruk 1991. Kilde PropCloud.no

Anvendelse

Bolig

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Boenheten fremstår med normal bruksslitasje, tilstand fremstår som forventet i forhold til alder. Overflater er malt og modernisert gjennom årenes løp. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblelement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblelement har vært plassert, merker etter husdyr, barn etc. Slike mindre "avvik" er å anse som normalt i en brukt bolig. Forøvrig refereres til punkter i rapporten. (* Slitasje iht alder er en subjektiv mening, man bør selv vurdere og kontrollere når man er på visning)

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2 og 3-lags glass.

Årstall: 2023

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør av eldre dato og malte balkongdører i tre. Balkongdører nye fra 2023.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkonger i betongkonstruksjon mot øst og vest. Utført med toppdekke av terrasseheller i plast/kompositt materiale. Rekkverk i tre.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har malt glassfiberstrie, malte plater og betong. spilepanelplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert slitasje på parkettgulvet på soverommene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Parkettgulvet bør vurderes slipt og eventuelt behandlet eller skiftet ut for å gjenopprette ønsket standard.

Dersom tiltak ikke utføres, kan videre slitasje føre til redusert levetid og estetisk forringelse av gulvet.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke. Det er foretatt stikkmålinger av horisontalplanet med laservater i stue og spise plass på kjøkkenet. Ingen avvik utover normalen ble registrert. Selve etasjeskillet er en skjult konstruksjon og lar seg ikke inspisere annet enn visuelt og ved målinger av nedbøyninger o.l.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Eier opplyser følgende: Ombygging av bad – separat toalettrom ble revet for å lage et større bad. Det er lagt membran på gulv og vegger oppå eksisterende vinyl som var i god stand. Varmekabler og fliser er lagt på gulv. Badet ble først pusset opp i 2000. Da ble det flislagt og satt inn skap, toalett, dusj og hjørneboblekar. Så ble det i 2022 endret utforming og satt inn nye skuffer og skap, ny vask og armatur, nye dusjvegger og armatur, ny belysning og endret opplegg for vaskesøyle.

Det foreligger ikke dokumentasjon tilknyttet rommets utførelse og produkter. Et våtrom har en forventet levetid på ca. 20–30 år. Våtrom er ikke et rom der en bør utsette eller forskyve renovering/utbedring unødige. De mest vesentlige konstruksjonsdeler for et våtrom er ofte skjulte/gjenbygde og kan ikke tilfredsstillende kontrolleres. Kjøper må være innforstått med at eldre våtrom har en ekstra risiko for avvik og et potensielt stort skadepotensial.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Tilstandsrapport

Det er store avvik i dusjsonen med manglende fuger mellom flisene. Dette medfører økt fuktbelastning mot underliggende membran.

Området til høyre for WC er tildekket med en smøremembran over flisene. Det er uoversiktlig hvordan tettesjiktet er bygget opp og fungerer. Smøremembranen er kun ført ned i sluket i dusjen uten noen form for klemring i sluket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet bør totalrenoveres for å oppfylle dagens krav til tettesjikt og utførelse. Alternativt kan det settes inn et lukket dusjkabinett som en midlertidig løsning.

Manglende fuger og usikkerhet rundt membranløsningen medfører økt risiko for vannlekkasjer og fuktskader i tilstøtende og underliggende konstruksjoner.

Det anbefales å bygge opp badet på nytt med korrekt utført tettesjikt og slukløsning for å unngå fremtidige skader.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Sluk i dusjen



Mangelfull tetting rundt rør under vasken

3. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg mot våtsone fra kjøkken. Det ble tatt prøver i bakenforliggende gipsplate og tresvill.



Måling i tresvill



Måling i gips

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte, varierende fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Fliser på gulvet mellom kjøkkenbenker.

Eier opplyser følgende: Integrert kjøleskap er fra 2000, og selv om det fungerer normalt, bør det nevnes at skapet trolig ikke har optimal funksjon lenger. Det dannes noe is på bakveggen, som smelter og medfører vannansamling nederst i kjøleskapet. Stekeovn er byttet, antatt i 2016, og fungerer normalt. Platetopp er byttet i 2022 og fungerer optimalt. Sorte fronter på kjøkkenet er folie som enkelt kan fjernes.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Høyre skapdør på underskapet under vask har dårlig feste, da vegg mot oppvaskmaskinen har mistet noe av sine egenskaper.

Eier opplyser om isdannelse på bakveggen i kjøleskapet, noe som medfører at det samler seg vann nederst i skapet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Høyre skapdør under vask bør festes på nytt, og veggen mot oppvaskmaskinen bør utbedres for å sikre stabilitet og forhindre ytterligere skade.

Kjøleskapet bør kontrolleres og eventuelt repareres eller byttes ut for å hindre videre isdannelse og vannansamling, da dette kan føre til fuktskader og redusert funksjonalitet.



3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten. Eier opplyser om følgende i egenerklæringen: Byttet til ny Flexit motorenhet og ventilatorenhet.

Årstall: 2022 Kilde: Egenerklæring

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Stoppekran under kjøkkenbenk. -Det er foretatt en enkel visuell sjekk av innvendige vann og avløpsinstallasjoner.

*Utvidet gjennomgang av vann- og avløpsinstallasjoner må utføres av autorisert foretak, da undertegnede ikke innehar spisskompetanse på området. Vann og avløpsrør har en forventet tid for utskiftning/levetid på 50 ihht Bygghandboken Intervaller for vedlikehold og utskiftning av bygningsdeler 700.320.

Eier informerer at alt av røropplegg som er inni vegger faller under sameiets vedlikeholdsplikt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å få utført en grundigere kontroll av vannledningene av autorisert fagperson, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Dette bør gjøres for å avdekke eventuelle skader eller slitasje, og for å redusere risikoen for lekkasjer og følgeskader på bygningen.



TG 2 Avløpsrør

Interne avløp og sluk er av plast. Kun alder er vurdert, da det er ukjente rør i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Avløpsrør i plast er over 25 år gamle, og mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Dette tilsier tilstandsgrad 2 (TG 2).

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og vurdere utskiftning av avløpsrør ved tegn til funksjonssvikt, for å unngå risiko for lekkasjer eller tilstopping som kan føre til fuktskader og kostbare reparasjoner. Manglende kunnskap om skjulte rør medfører økt usikkerhet rundt tilstand og levetid, noe som gir økt risiko for uforutsette skader.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon/avtrekk via kjøkken og bad, samt spalteventiler i vinduene.

Boligen virket tilstrekkelig ventilert på befaringsdagen og er bygget etter datidens krav ved oppføringstidspunktet.

Det kan likevel ikke sammenlignes med dagens strengere krav til innneklima og ventilasjon. Det er viktig at friskluftsventiler holdes åpne for å sikre god luftsirkulasjon i boligen.

TG IU Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Sikringsskap med eldre automatsikringer plassert i entre.

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

Spørsmål til eier

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

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

-El-anlegg er kun beskrevet ikke kontrollert. Varmekabler, lamper, lys og andre elektriske komponenter er ikke funksjonstestet. Downlights/lys ikke demontert for kontroll. Avvik kan forekomme.
Elektrisk anlegg fremstår i ok tilstand, jeg er ikke fagmann for feltet og anbefaler på generelt grunnlag at elektriker vurderer slike anlegg.



Eldre automatsikringer



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



Helse, miljø og sikkerhet

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

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

- Avstanden mellom enkelte spiler i rekkverket er målt til over 10 cm.

- Rekkverkshøyden er målt til 98 cm. (Dagens krav er 100 cm)

Konsekvens/tiltak

Rekkverket bør utbedres slik at både høyde og avstand mellom spiler tilfredsstiller dagens forskriftskrav.

Manglende oppgradering medfører økt risiko for ulykker, spesielt for barn, og kan føre til personskade. Det foreligger ingen krav om utbedring av disse avvikene, da rekkverket er utført etter eldre krav/forskrifter. Avstanden mellom spilene skyldes uttørring av materialene, da disse opprinnelig var tilnærmet 10 cm. Ifølge eier er det sameiets plikt å vedlikeholde og eventuelt utbedre rekkverket.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

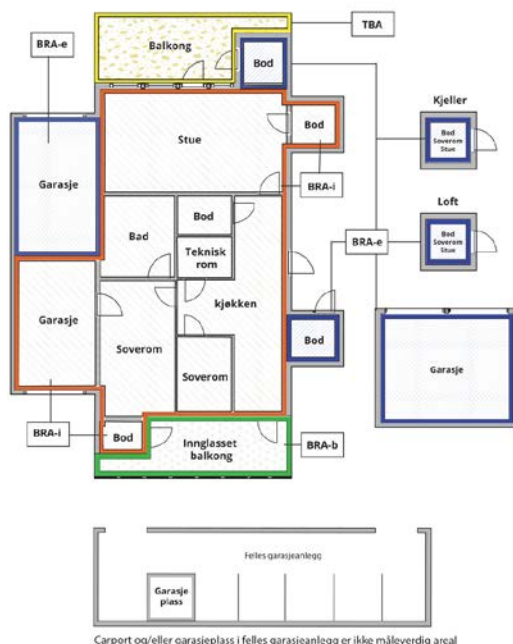
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. Etasje	99	8		107	21
SUM	99	8			21
SUM BRA	107				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. Etasje	Entré, bad, soverom, stue, kjøkken, soverom 2, soverom 3	Bod i kjeller, bod balkong 1, bod balkong 2	

Kommentar

Arealmålingen er utført av takstingeniør Lars Petter Heinegaard. Det er benyttet håndholdt laseravstandsmåler fra Bosch. Arealer er kontrollmålt i ArchiCad. Arealoppmåling baserer seg på de arealer som er måleverdige iht målregler og hensyntar ikke evt. endringer av romdefinisjoner iht godkjente tegninger.

NB! Ved taksering og omsetning av boliger oppgis arealet uten desimaler. Det benyttes matematiske avrundingsregler.

Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse, vil kunne avvike fra arealopplysninger som er basert på byggetegninger. Dersom det ikke er framlagt byggetegninger for boligen, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l. som er skjult, og som dermed ikke er tilgjengelig for oppmåling

Oppmålte areaer er ikke kontrollert opp mot godkjente byggemelding/tegninger.

I mangel av en veiledning til NS3940 kan det forekomme avvik med areal på bakgrunn av ulike tolkninger av standarden.

TBA= 12m² +9 m²= 21m², BRA-e: Boder balkong 1m² + 2m² +bod kjeller 5m²= 8 m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt originale byggetegninger. Det er mottatt kopi av seksjoneringen som viser at bad og toalettrom er 2 separate rom. Balkonger har avvik iht seksjoneringstegninger. Eier opplyser om at bad og toalettrom ble slått sammen til ett rom ca. år 2000.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.2.2026	Geir Randen	Takstingeniør
	Lars Petter Heinegaard	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	46	168		120	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Haugjordet 15							
Hjemmelshaver							
Bergersen Charlotte							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet i 3. etasje i boligblokk på Vøyenenga. Nærhet til Sandvika med alle fasiliteter.

Om tomten

Felles opparbeidet tomteareal. (Fetsetomt). Eier opplyser om at det finnes rotter utendørs og at sameiet har avtale med firma som håndterer dette med åtebokser. Aldri observert rotter innendørs.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om eller gjort tilkjenne spesielle forhold tilknyttet eiendommen, megler vil normalt fremskaffe grunnbok og annen informasjon av relevans. Det er vesentlig for kjøper og besiktige sameiets vedtekter, dokumentet inneholder vesentlig informasjon tilknyttet ansvarsfordeling tilknyttet vedlikehold, utskiftninger og bygningsmasse generelt. Rapporten vurderer ikke inn eller utvendige bygningsdeler som inngår i sameiets/borettslagets ansvarsområde, enkelte merknader kan forekomme dersom det anses som vesentlig informasjon tilknyttet rapporten. Rapporten vurderer kun bygningsdeler som inngår i eiers ansvarsområde, bygningsdeler som tolkes til å ha delt ansvar mellom eier og sameie kan være beskrevet i rapporten.

Eier informerer om at sameiet har gjennomført mye vedlikehold de siste 15 årene i henhold til en detaljert vedlikeholdsplan. Listen under er ikke uttømmende, men forteller om de største sakene:

2024: rens av ventilasjonsrør og ventilasjonsenheter i alle seksjoner

2023: alle seksjoner har fått skiftet alle vinduer og balkongdører

2023: alle inngangspartier er vedlikeholdt utvendig

2022: alt defekt treverk skiftet ut og bygningene malt utvendig

2022: alle vinduer på betongvegger skiftet ut

2022: rehabilitering i alle garasjer som inkluderer vedlikehold av betongflater, opparbeidelse av hulkiler, maling av alle overflater, ny LED-belysning, ny skilting av reserverte plasser

2022: LED-belysning med sensorer installert i alle fellesboder

2020: vedlikehold av malte flater i alle oppganger innvendig

2019: installert infrastruktur for lading av kjøretøy i alle garasjer samt på gjesteparkering

2017: nytt tak lagt på alle bygningene med 35 år garanti

2017: nye varmtvannsberedere installert i alle oppganger

2015: utskifting av en del defekte vinduer

2014: ny asfalt lagt på alle gangveier og parkeringsplass

2013: vedlikehold av malte flater i alle oppganger innvendig

2011: alt defekt treverk skiftet ut og bygningene malt utvendig

2009: alle oppganger vedlikeholdt med maling av alle flater, flislegging av gulv og trapper, nye postkasser, nye inngangsdører, nytt dørcallinganlegg og ny belysning

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	04.02.2026		Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	09.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	09.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	09.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du 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.

Selgere

Charlotte Bergersen

Boligen

Haugjordet 15

1336 Sandvika

3201-46/168/0/120

- ◆ Boligen ble kjøpt 2000
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Ja

sprekke i 1 flis i dusj nær sluk oppdaget august 2025

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2000

Firmanavn: Har ikke lenger denne informasjonen

Beskrivelse av arbeidet: Ombygging av bad: separat toalettrom revet for å lage større bad. Membran lagt på gulv og vegger oppå eksisterende vinyl som var i god stand. Varmekabler og fliser lagt på gulv og vegger. Ny innredning og vask/toalett/dusj/boblekar i 2000.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

Beskrivelse av arbeidet: Byttet innredning, vask, speil, armatur vask og dusj og dusjdører

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

♦ Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Membran lagt oppå eksisterende vinyl. Sluk skiftet.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje



7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Ja**

Det finnes rotter utendørs og sameiet har avtale med firma som håndterer dette med åtebokser. Aldri observert rotter innendørs.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2000

Firmanavn: Ikke kjent

Beskrivelse av arbeidet: Endring av røropplegg på bad

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

Firmanavn: AG rør AS

Beskrivelse av arbeidet: endring røropplegg til vask bad og opplegg til vaskemaskin

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Ja**

Lite effekt på ventilator

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Beskrivelse av arbeidet: Byttet til ny Flexit motorenhet og ventilatorenhet



13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Anderson elektro

Beskrivelse av arbeidet: Stikk på bad for vaskemaskin og tørketrommel

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: LD entreprenør AS

Beskrivelse av arbeidet: Samtlige vinduer og balkongdører ble byttet i alle leiligheter i 2023.

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Nabolagsprofil

Haugjordet 15 - Nabolaget Haugjordet/Kirkerud - vurdert av 58 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Lindeleiken Linje 203	4 min 0.4 km
Sandvika stasjon Totalt 9 ulike linjer	7 min 3.3 km
Hauger Linje 3	7 min 2.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	22 min 19.6 km
Oslo Gardermoen	53 min

Skoler

Emma Hjorth skole (1-7 kl.) 262 elever, 13 klasser	6 min 0.5 km
Levre skole (1-7 kl.) 581 elever, 25 klasser	5 min 2.2 km
Vøyenenga skole (8-10 kl.) 284 elever, 22 klasser	15 min 1.3 km
Hauger skole (8-10 kl.) 321 elever, 24 klasser	7 min 2.5 km
Rud videregående skole 950 elever, 66 klasser	21 min 1.8 km
Dønski videregående skole 550 elever, 29 klasser	22 min 1.9 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

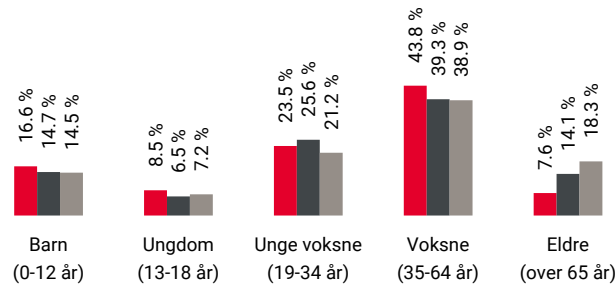
Veldig bra 84/100



Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Marihøna barnehage (1-5 år) 51 barn	6 min 0.4 km
Emma Hjorth barnehage (0-5 år) 53 barn	10 min 0.8 km
Arba AS Avd Kløverbakken barnehage (1-5 år) 27 barn	11 min 0.9 km

Dagligvare

Kiwi Vøyenenga PostNord	17 min 1.4 km
Rema 1000 Vøyenenga Post i butikk	17 min 1.5 km



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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Støynivået

Lite støynivå 95/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



Trygghet der barna ferdes

Trygge 85/100

Sport

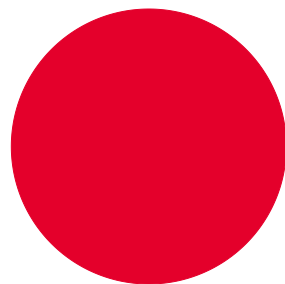
⚽ Emma-hjort Skole 6 min
Aktivitetshall, fotball 0.5 km

⚽ Emma Hjort 8 min
Ballspill 0.7 km

🚴 Vest Helse og Trening 15 min

🚴 Nonstop Fitness 17 min

Boligmasse



100% blokk

Varer/Tjenester



Vøyenenga senter

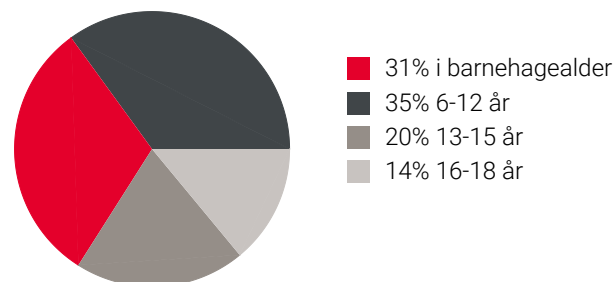
17 min



Apotek 1 Vøyenenga

17 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



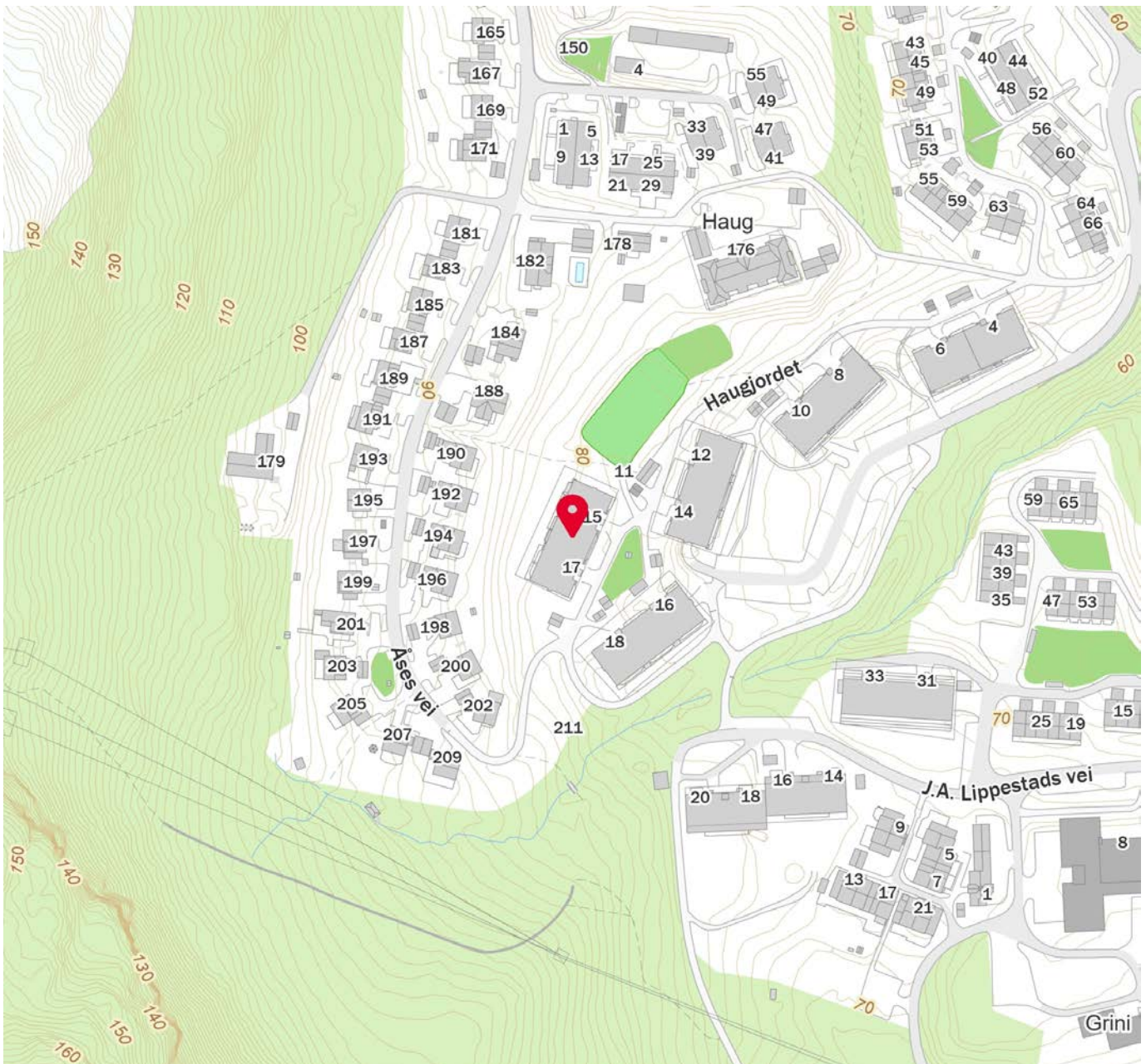
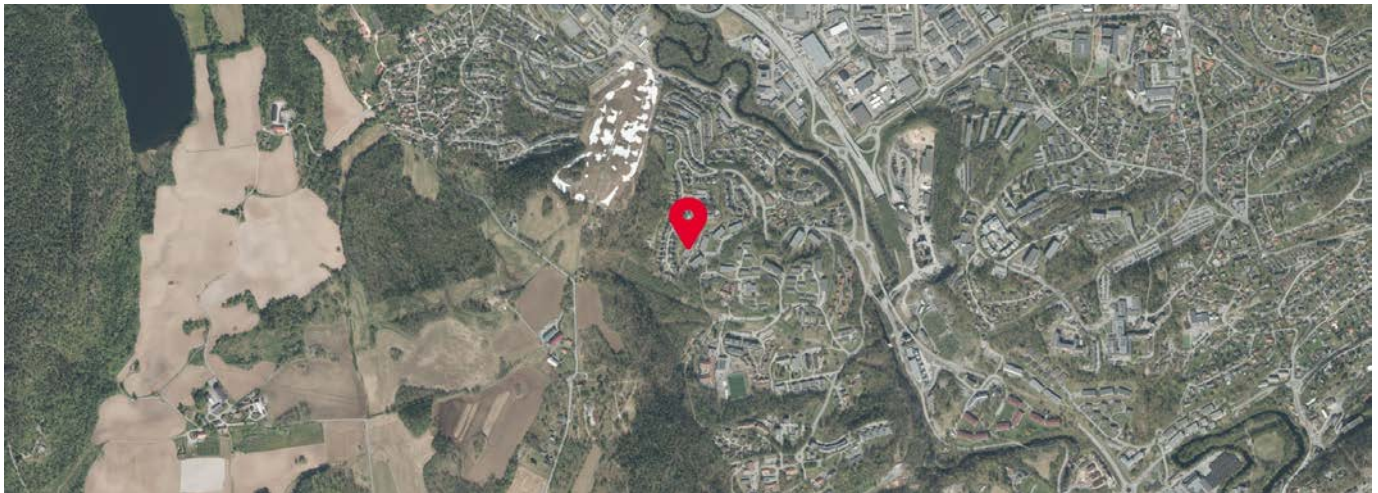
0%

47%

Haugjordet/Kirkerud
 Oslo og omegn
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	59%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%





Adresse

Haugjordet 15, 1336 SANDVIKA

Dato for energimerking

04.02.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-256105

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

6707998

Gårdsnummer

46

Bruksnummer

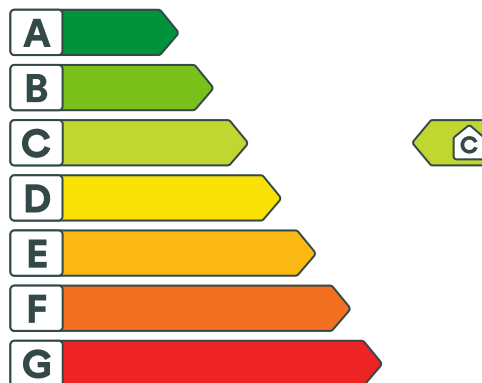
168

Seksjonsnummer

120

Bruksenhetsnummer

H0301



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

101,0 m²

Oppvarmet bruksareal

101,0 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 bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

134,40 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

133,79 kWh/m²

Totalt levert pr. år

13 512 kWh



Haugjordet 15, 1336 SANDVIKA



Detaljering

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



Haugjordet 15, 1336 SANDVIKA



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: 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 utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: 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 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 16: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 17: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

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

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

Tiltak 19: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: 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 21: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



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>

Mamen-Lund, Engh
Salvesen & Partners AS
Bankveien 11
1383 ASKER

Att.: Mathias Carlsen

Deres ref.: 1110260024
Vår ref.: 082-1-120 Cecilie Pettersen

Stabekk, 06.02.2026

Seksjon 120 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.:	120
Forsikringsselskap:	If Skadeforsikring
Polisenr.:	SP2696413.6.1
Eier:	Bergersen, Charlotte
Adresse:	Haugjordet 15, 1336 SANDVIKA

Ligningsmessig fordeling:

Andel fellesgjeld pr 31.12.2025	167 538
Andel formue pr 31.12.2025	29 910

Felleskostnader pr måned:

FELLESKOSTNADER	2 087,-
LIKEDELT	
FELLESKOSTNADER	3 251,-
BRØK	
ALTIBOX/VIKEN	227,-
VEDLIKEHOLDSAVTALE	110,-
EL-BIL	

Totale felleskostnader pr. mnd: 5 675,-

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: Charlotte Bergersen,
https://lindeleiken.lettstyrt.no/contact_board

Meglerinformasjon 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

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

Nedbetalingsplan LÅN BOLIGSELSKAPER ANNUITET, kontonr: 9493.70.43974

Dato: 28.10.2025

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

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

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

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

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

Nedbetalingsplan LÅN BOLIGSELSKAPER ANNUITET, kontonr: 9493.70.52256

Dato: 28.10.2025

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

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

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

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

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

Nedbetalingsplan NÆRINGSLÅN ANNUITET, kontonr: 9493.70.57932

Dato: 28.10.2025

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

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

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

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

Innkalling - årsmøte

Lindeleiken boligsameie

Tid: 3. april 2025 klokken 18:00

Sted: Emma Café



phm*

Forvaltning

Innkalling til ordinært årsmøte 2024

Ordinært årsmøte i Lindeleiken avholdes 03.04.2025 kl. 18:00

Sted: Emma Café

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSBERETNING

Følger vedlagt

3. ÅRSREGNSKAP

Følger vedlagt med revisjonsberetning.

4. GODTGJØRELSE

- A. Styrehonorar

5. FORSLAG FRA STYRET

5.1 PARKERINGSPLASSER

5.2 BRANNVERN

5.3 BRANNSIKKERHET

5.4 BODER

5.5 MATAVFALL

5.6 MONTERING PÅ BALKONG

5.7 SKILT

5.8 MARKISER

5.9 LAGRING AV DEKK

5.10 VARSLING OM HUSDYR

6. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 26.03.2025

Styret i Lindeleiken Boligsameie

INNSTILLING TIL SAKER

Sak 1: Konstituering

Innstilling til de respektive poster fremlegges på årsmøtet.

Sak 2: Årsberetning

Styrets årsberetning følger vedlagt og anbefales godkjent.

Utover ordinær drift har styret jobbet spesielt med:

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

Det er avholdt 10 styremøter og 2 fellesinnsatser

Sak 3: Årsregnskap

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

Lindeleiken Boligsameie

 BankID Signing
Eva Sjømoen
2025-03-27

 BankID Signing
Noura Elmi Houssein
2025-03-27

 BankID Signing
Gisle Solstad
2025-03-27

 BankID Signing
Charlotte Bergersen
2025-03-27

 BankID Signing
Zlatko Orucevic
2025-03-27

Årsoppgjør 2024

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter

Lindeleiken Boligsameie Org.nr. 871259682

Utarbeidet av PHM Forvaltning AS

Lindeleiken Boligsameie

Resultatregnskap år 2024

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

Lindeleiken Boligsameie

Balanse 2024

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

Lindeleiken Boligsameie

Balanse 2024

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

STABEKK,
Lindeleiken Boligsameie

Charlotte Bergersen
Styrets leder

Eva Sjømoen
Styremedlem

Gisle Solstad
Styremedlem

Zlatko Orucevic
Styremedlem

Noura Elmi Houissein
Styremedlem

Noter til årsregnskapet

Generelle prinsipper

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

Inntektene faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

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

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

Løpende vedlikehold resultatføres i det året vedlikeholdet finner sted.

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

Notene vil vise tall for fjoråret for sammenligning.

Lovpålagt note som viser hvordan fellesgjelden er fordelt samt om denne vil øke i hht gjeldende nedbetalingsplan, er tatt inn som en utvidelse av noten for langsiktig gjeld.

Eventuell innbetaling om boligselskapet har åpnet for individuell nedbetaling av fellesgjeld vil framgå i samme note.

Note 1 Andre inntekter

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

Note 2 Lønnskostnader

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

Note 3 Avskrivninger

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

Note 4 Kommunale avgifter

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

Note 5 Andre driftskostnader

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

Note 6 Vaktmester og renhold

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

Note 7 Vedlikehold

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

Note 8 Honorarer

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

Note 9 Andre kostnader

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

Note 10 Finans

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

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

Note 11 Fordringer

Fordringene er vurdert til pålydende. Fordringene består av:

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

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

Note 12 Opptjent egenkapital

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

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

Note 13 Langsiktig gjeld

Handelsbanken**Renter 31.12.24: 7,25%, løpetid 0 år**

Opprinnelig	4 288 030	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	43 784	
Lånesaldo 31.12		4 244 246

Handelsbanken**Renter 31.12.24: 7,25%, løpetid 0 år**

Opprinnelig	2 747 933	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	372 364	
Lånesaldo 31.12		2 375 569

Handelsbanken**Renter 31.12.24: 7,25%, løpetid 0 år**

Opprinnelig	13 384 229	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	359 374	
Lånesaldo 31.12		13 024 855

SUM LANGSIKTIG GJELD**19 644 670****Note 14 Note kortsiktig gjeld**

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

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Lindeleiken Boligsameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Lindeleiken Boligsameie.

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



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

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

BDO AS

Bente Hodne
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Hodne, Bente

Statsautorisert revisor

Serienummer: no_bankid:9578-5995-4-175318

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-03-27 13:44:52 UTC



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

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

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

Sak 4: Godtgjørelse

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

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

Sak 5: Saker fra styret

5.1 Endring av tekst i vedtekter

Beskrivelse: Parkeringsplasser

4. Sameiets parkeringsplasser

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

Sameiet har 46 gjesteplasser på utvendig parkering.

Styrets vurdering:

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

Forslag til vedtak:

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

Flertallskrav

2/3 dels flertall

5.2 Endring av tekst i vedtekter

Beskrivelse: Brannvern

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

Forslag til vedtak:

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

Flertallskrav

2/3 dels flertall

5.3 Endring av tekst i ordensregler

Beskrivelse: Brannsikkerhet

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

Forslag til vedtak:

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

Flertallskrav

Simpelt flertall

5.4 Endring av tekst i ordensregler

Beskrivelse: Boder

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

Forslag til vedtak:

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

Flertallskrav

Simpelt flertall

5.5 Endring av tekst i ordensregler

Beskrivelse: Matavfall

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

Forslag til vedtak:

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

Flertallskrav

Simpelt flertall

5.6 Endring av tekst i ordensregler

Beskrivelse: Montering på balkong

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

Forslag til vedtak:

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

Flertallskrav

Simpelt flertall

5.7 Endring av tekst i ordensregler

Beskrivelse: Skilt

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

Forslag til vedtak:

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

Flertallskrav

Simpelt flertall

5.8 Endring av tekst i ordensregler

Beskrivelse: Markiser

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

Forslag til vedtak:

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

Flertallskrav

Simpelt flertall

5.9 Endring av tekst i ordensregler

Beskrivelse: Lagring av dekk

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

Forslag til vedtak:

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

Flertallskrav

Simpelt flertall

5.10 Endring av tekst i ordensregler

Beskrivelse: Husdyr

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

Forslag til vedtak:

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

Flertallskrav

Simpelt flertall

Sak 7: Valg

A. Valg av styreleder

Charlotte Bergersen (Ikke på valg)

B. Valg av styremedlemmer

Kandidat: Adam Duraj (2 år)

Kandidat: Noura Elmi Houssein (2 år)

Ikke på valg

Eva Sjømoen (ikke på valg)

Gisle Solstad (ikke på valg)

C. Valg av varamedlem

Zlatko Orucevic (For 1 år)

Fullmakt

Undertegnede _____

Skriv med tydelige bokstaver

Gis herved _____

Skriv med tydelige bokstaver

Fullmakt til å stemme på mine vegne på årsmøte den _____ i boligselskap _____

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

DATO: _____

UNDERSKRIFT: _____

Protokoll

Årsmøte 2025

Lindeleiken

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



1. Konstituering

1.1. Godkjenning av innkalling

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Ja

Forslag 2

Nei

Vedtak

Godkjent med 100% flertall

1.2. Godkjenning av dagsorden

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Ja

Forslag 2

Nei

Vedtak

Dagsorden ble godkjent av alle de oppmøtte

1.3. Møteleder

Sjur Mollestad

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Ja

Forslag 2

Nei

Vedtak

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

1.4. Referent

Sjur Mollestad

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Ja

Forslag 2

Nei

Vedtak

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

1.5. Protokollvitner

Tove Dammen, Jan Erik Svang

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Ja

Forslag 2

Nei

Vedtak

Protokollvitnene ble godkjent

1.6. Tellekorps, antall deltagere med stemmerett og antall fullmakter

Flertallskrav

Orienteringssak

Kommentar

27 eiere tilstede, ingen fullmakter.

2. Årsrapport/Årsberetning

Beskrivelse

Utover ordinær drift har styret jobbet spesielt med:

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

Det er avholdt 10 styremøter og 2 fellesinnsatser

Flertallskrav

Orienteringssak

Kommentar

Styrets årsberetning ble godkjent

3. Regnskap

Beskrivelse

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

Vedlegg

Årsoppgjørspakke 2024 signert.pdf

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Ja

Forslag 2

Nei

Forslag 3

Blank

Vedtak

Årsregnskapet ble godkjent, budsjett ble tatt til orientering

4. Honorar til styret

Beskrivelse

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

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Ja

Forslag 2

Nei

Forslag 3

Blank

Vedtak

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

Honoraret på kr 361.000 + arbeidsgiveravgift ble vedtatt.

5. Saker fra styret

5.1. Endring av tekst i Vedtekter

Beskrivelse

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

Vedlegg

Årsmøte 2025 Lindeleiken boligsameie_Sak 5.1_Endring tekst i Vedtekter.docx

Flertallskrav

2/3 dels flertall

Forslag 1

For

Forslag 2

Mot

Vedtak

Godkjent ved 100% flertall

5.2. Endring av tekst i Vedtekter

Beskrivelse

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

Vedlegg

Årsmøte 2025 Lindeleiken boligsameie_Sak 5.3_Endring tekst i Vedtekter.docx

Flertallskrav

2/3 dels flertall

Forslag 1

For

Forslag 2

Mot

Vedtak

Godkjent ved 100% flertall

5.3. Endring av tekst i Ordensregler

Beskrivelse

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

Vedlegg

Årsmøte 2025 Lindeleiken boligsameie_Sak 5.3_Endring tekst i Ordensregler.docx

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

For

Forslag 2

Mot

Vedtak

Godkjent ved 100% flertall

5.4. Endring av tekst i Ordensregler

Beskrivelse

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

Vedlegg

Årsmøte 2025 Lindeleiken boligsameie_Sak 5.4_Endring tekst i Ordensregler.docx

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

For

Forslag 2

Mot

Vedtak

Godkjent ved 100% flertall

5.5. Endring av tekst i Ordensregler

Beskrivelse

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

Vedlegg

Årsmøte 2025 Lindeleiken boligsameie_Sak 5.5_Endring tekst i Ordensregler.docx

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

For

Forslag 2

Mot

Vedtak

Godkjent ved 100% flertall

5.6. Endring av tekst i Ordensregler

Beskrivelse

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

Vedlegg

Årsmøte 2025 Lindeleiken boligsameie_Sak 5.6_Endring tekst i Ordensregler.docx

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

For

Forslag 2

Mot

Vedtak

Godkjent ved 100% flertall

5.7. Endring av tekst i Ordensregler

Beskrivelse

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

Vedlegg

Årsmøte 2025 Lindeleiken boligsameie_Sak 5.7_Endring tekst i Ordensregler.docx

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

For

Forslag 2

Mot

Vedtak

Godkjent ved 100% flertall

5.8. Endring av tekst i Ordensregler

Beskrivelse

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

Vedlegg

Årsmøte 2025 Lindeleiken boligsameie_Sak 5.8_Endring tekst i Ordensregler.docx

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

For

Forslag 2

Mot

Vedtak

Godkjent ved 100% flertall

5.9. Endring av tekst i Ordensregler

Beskrivelse

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

Vedlegg

Årsmøte 2025 Lindeleiken boligsameie_Sak 5.9_Endring tekst i Ordensregler.docx

Tekst nettsider dekkreoler og dekkstativ.docx

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

For

Forslag 2

Mot

Vedtak

Godkjent ved 100% flertall

5.10. Endring av tekst i Ordensregler

Beskrivelse

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

Vedlegg

Årsmøte 2025 Lindeleiken boligsameie_Sak 5.10_Endring tekst i Ordensregler.docx

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

For

Forslag 2

Mot

Vedtak

Godkjent ved 100% flertall

6. Valg

Styreleder

Charlotte Bergersen (Ikke på valg)

Vedtak

Styreleder var ikke på valg

Styremedlem (2 til valg)

Eva Sjømoen (Ikke på valg)

Gisle Solstad (Ikke på valg)

Adam Duraj (For 2 år)

Noura Elmi Houssein (For 2 år)

Vedtak

Kandidatene ble valgt ved akklamasjon

Varamedlem

Zlatko Orucevic (For 1 år)

Vedtak

Kandidaten ble valgt ved akklamasjon

Signaturer

Sjur Mollestad /sign

04.04.2025 09:51

Tove Dammen /sign

04.04.2025 12:06

Jan Erik Svang /sign

04.04.2025 10:32

VEDTEKTER

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 beplantning, nyplantning 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 karmen

- 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 insekter 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, pantessikkerhet 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/Internettkostnader.

(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 besluttet 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 tvangsfullbyrdsloven 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 forretningsfører 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 stede 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, besluttet 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 besluttet, 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 seksjonseierens 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 opptreder 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

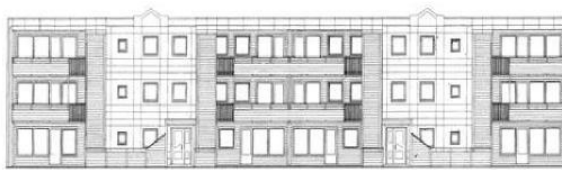
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

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					



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 jevnlig 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 brannvernkontroll 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 brannsikringsmessige 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 lypærer 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 hekk høyde 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 parabolantennor 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 motorsykel/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 tilleggs plass 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.

* * *

0102089008BK0063686



FA

BYGGHOLT A/S,
BÆRUMSVEIEN 473

1351 RUD

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

FERDIGATTEST

Jnr. 89- 454

Adresse: VEI C NR.15 OG 17 HB1

Gnr: 46 Bnr: 1

Tomt nr:

Ferdigbesiktigelse avholdt: 24. september 1991

Arbeidets art:

BLOKK 15 OG 17

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 vilkårene for tillatelsen etter de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Sandvika, 27/9-1991
For bygnings- og reguleringssjefen

Gunnar Martinsen

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

0102089008BKO063682

BÆRUM KOMMUNE

KOMMUNALAVDELINGEN FOR
TEKNISKE TJENESTER



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

BYGGHOLT A/S,
BÆRUMSVEIEN 473

1351 RUD

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

Jnr.
89- 454 GM/mb

Dato
20/3-1991

BLOKK 15 OG 17 PÅ GNR. 46 BNR. 1
BYGGEPLASSADRESSE: VEI C NR.15 OG 17 HB1
BYGGHERRE: BYGGHOLT A/S,

Vi viser til søknad om midlertidig brukstillatelse for ovennevnte bygg.

Ved befaring den 18.3.91 var det følgende å bemerke:

1. Forskriftsmessig husnummerskilt må settes opp, jfr. plan- og bygningslovens § 105 og kommunestyrevedtak av 25. april 1967.
2. Utomhusarealer ferdigstilles i henhold til uthomhusplan.

Midlertidig brukstillatelse meddeles. Ovennevnte pålegg må være etterkommet innen 1.7.91.

Skriftlig melding om at ovennevnte pålegg er etterkommet må være bygnings- og reguleringsvesenet i hende innen samme frist.

For bygnings- og reguleringsjefen

Gunnar Martinsen



Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

Gnr	46	Bnr	168	Fnr	0	Snr	120
Adresse	Haugjordet 15 , 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					
1989/454	Blokk	☒	Ferdigattest	☒	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen

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

Merknad 1 - Manglende attester

Se kommunens nettsider for informasjon.

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

Merknad 2 - Seksjoner og andeler

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

Merknad 3 - Spesielle tilfeller

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



Bærum kommune

Utskriftsdato: 05.02.2026

Adresse: Kommunegården, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Restanser og legalpant

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	46	Bruksnr.	168	Festenr.		Seksjonsnr.	120
Adresse:	Haugjordet 15, 1336 SANDVIKA								

Restanser og legalpant registrert på eiendommen

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

Det er ingen restanse på kommunale avgifter på eiendommen hos Bærum kommune.	☒
Eiendommen har en restanse på kommunale avgifter hos Bærum kommune	☐
Betalingsinformasjon Bankkonto: 1506 97 73122 KID: Forfall: Kr	☐
Faktura betales samlet av sameie/borettslag. For oversikt over seksjonen, ta kontakt med: Lindeleiken Boligsameie	☒

Kommentarer

FORBEHOLD VED UTOLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 46, Bruksnr 168, Seksjonsnr 120	Kommune:	3201 Bærum
Adresse:		Grunnkrets:	1619 Slependen-Tanum 19
Veiadresse:	Haugjordet 15, gatenr 2458	Valgkrets:	11 Sandvika
(fra bruksenhet)	1336 Sandvika	Kirkesogn:	1060801 Tanum
Oppdatert:	01.01.2024	Tettsted:	801 Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	
Etableringsdato:	11.05.1990	Har festegrunn:	Nei	Formål:	Bolig
Areal:		Skyld:		Sameiebrøk:	101/11 537
Arealkilde:				Areal felles tomt:	16 062,8 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verner / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforensing:

Ingen grunnforensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning: 01.01.2024	Mottaker	3201/46/168	0,0
	Matrikkelført: 01.01.2024	Mottaker	3201/46/168/0/1	0,0
		Mottaker	3201/46/168/0/2	0,0
		Mottaker	3201/46/168/0/3	0,0
		Mottaker	3201/46/168/0/4	0,0
		Mottaker	3201/46/168/0/5	0,0
		Mottaker	3201/46/168/0/6	0,0
		Mottaker	3201/46/168/0/7	0,0
		Mottaker	3201/46/168/0/8	0,0
		Mottaker	3201/46/168/0/9	0,0
		Mottaker	3201/46/168/0/10	0,0
		Mottaker	3201/46/168/0/11	0,0
		Mottaker	3201/46/168/0/12	0,0
		Mottaker	3201/46/168/0/13	0,0
		Mottaker	3201/46/168/0/14	0,0
		Mottaker	3201/46/168/0/15	0,0
		Mottaker	3201/46/168/0/16	0,0
		Mottaker	3201/46/168/0/17	0,0
		Mottaker	3201/46/168/0/18	0,0
		Mottaker	3201/46/168/0/19	0,0
		Mottaker	3201/46/168/0/20	0,0
		Mottaker	3201/46/168/0/21	0,0
		Mottaker	3201/46/168/0/22	0,0
		Mottaker	3201/46/168/0/23	0,0
		Mottaker	3201/46/168/0/24	0,0
		Mottaker	3201/46/168/0/25	0,0
		Mottaker	3201/46/168/0/26	0,0
		Mottaker	3201/46/168/0/27	0,0
		Mottaker	3201/46/168/0/28	0,0
		Mottaker	3201/46/168/0/29	0,0
		Mottaker	3201/46/168/0/30	0,0
		Mottaker	3201/46/168/0/31	0,0
		Mottaker	3201/46/168/0/32	0,0
		Mottaker	3201/46/168/0/33	0,0
		Mottaker	3201/46/168/0/34	0,0
		Mottaker	3201/46/168/0/35	0,0
		Mottaker	3201/46/168/0/36	0,0
		Mottaker	3201/46/168/0/37	0,0
		Mottaker	3201/46/168/0/38	0,0
		Mottaker	3201/46/168/0/39	0,0
		Mottaker	3201/46/168/0/40	0,0
		Mottaker	3201/46/168/0/41	0,0
		Mottaker	3201/46/168/0/42	0,0
		Mottaker	3201/46/168/0/43	0,0
		Mottaker	3201/46/168/0/44	0,0
		Mottaker	3201/46/168/0/45	0,0
		Mottaker	3201/46/168/0/46	0,0
		Mottaker	3201/46/168/0/47	0,0
		Mottaker	3201/46/168/0/48	0,0
		Mottaker	3201/46/168/0/49	0,0
		Mottaker	3201/46/168/0/50	0,0
		Mottaker	3201/46/168/0/51	0,0
		Mottaker	3201/46/168/0/52	0,0
		Mottaker	3201/46/168/0/53	0,0
		Mottaker	3201/46/168/0/54	0,0
		Mottaker	3201/46/168/0/55	0,0
		Mottaker	3201/46/168/0/56	0,0
		Mottaker	3201/46/168/0/57	0,0
		Mottaker	3201/46/168/0/58	0,0
		Mottaker	3201/46/168/0/59	0,0
		Mottaker	3201/46/168/0/60	0,0
		Mottaker	3201/46/168/0/61	0,0
		Mottaker	3201/46/168/0/62	0,0
		Mottaker	3201/46/168/0/63	0,0
		Mottaker	3201/46/168/0/64	0,0

Mottaker	3201/46/168/0/65	0,0
Mottaker	3201/46/168/0/66	0,0
Mottaker	3201/46/168/0/67	0,0
Mottaker	3201/46/168/0/68	0,0
Mottaker	3201/46/168/0/69	0,0
Mottaker	3201/46/168/0/70	0,0
Mottaker	3201/46/168/0/71	0,0
Mottaker	3201/46/168/0/72	0,0
Mottaker	3201/46/168/0/73	0,0
Mottaker	3201/46/168/0/74	0,0
Mottaker	3201/46/168/0/75	0,0
Mottaker	3201/46/168/0/76	0,0
Mottaker	3201/46/168/0/77	0,0
Mottaker	3201/46/168/0/78	0,0
Mottaker	3201/46/168/0/79	0,0
Mottaker	3201/46/168/0/80	0,0
Mottaker	3201/46/168/0/81	0,0
Mottaker	3201/46/168/0/82	0,0
Mottaker	3201/46/168/0/83	0,0
Mottaker	3201/46/168/0/84	0,0
Mottaker	3201/46/168/0/85	0,0
Mottaker	3201/46/168/0/86	0,0
Mottaker	3201/46/168/0/87	0,0
Mottaker	3201/46/168/0/88	0,0
Mottaker	3201/46/168/0/89	0,0
Mottaker	3201/46/168/0/90	0,0
Mottaker	3201/46/168/0/91	0,0
Mottaker	3201/46/168/0/92	0,0
Mottaker	3201/46/168/0/93	0,0
Mottaker	3201/46/168/0/94	0,0
Mottaker	3201/46/168/0/95	0,0
Mottaker	3201/46/168/0/96	0,0
Mottaker	3201/46/168/0/97	0,0
Mottaker	3201/46/168/0/98	0,0
Mottaker	3201/46/168/0/99	0,0
Mottaker	3201/46/168/0/100	0,0
Mottaker	3201/46/168/0/101	0,0
Mottaker	3201/46/168/0/102	0,0
Mottaker	3201/46/168/0/103	0,0
Mottaker	3201/46/168/0/104	0,0
Mottaker	3201/46/168/0/105	0,0
Mottaker	3201/46/168/0/106	0,0
Mottaker	3201/46/168/0/107	0,0
Mottaker	3201/46/168/0/108	0,0
Mottaker	3201/46/168/0/109	0,0
Mottaker	3201/46/168/0/110	0,0
Mottaker	3201/46/168/0/111	0,0
Mottaker	3201/46/168/0/112	0,0
Mottaker	3201/46/168/0/113	0,0
Mottaker	3201/46/168/0/114	0,0
Mottaker	3201/46/168/0/115	0,0
Mottaker	3201/46/168/0/116	0,0
Mottaker	3201/46/168/0/117	0,0
Mottaker	3201/46/168/0/118	0,0
Mottaker	3201/46/168/0/119	0,0
Mottaker	3201/46/168/0/120	0,0
Mottaker	3201/46/168/0/121	0,0
Mottaker	3201/46/168/0/122	0,0
Mottaker	3201/46/168/0/123	0,0
Mottaker	3201/46/168/0/124	0,0
Mottaker	3201/46/168/0/125	0,0
Mottaker	3201/46/168/0/126	0,0
Mottaker	3201/46/168/0/127	0,0
Mottaker	3201/46/168/0/128	0,0
Mottaker	3201/46/168/0/129	0,0
Mottaker	3201/46/168/0/130	0,0
Mottaker	3201/46/168/0/131	0,0
Mottaker	3201/46/168/0/132	0,0

			Mottaker	3201/46/168/0/133	0,0
			Mottaker	3201/46/168/0/134	0,0
			Mottaker	3201/46/168/0/135	0,0
			Mottaker	3201/46/168/0/136	0,0
			Mottaker	3201/46/168/0/137	0,0
			Mottaker	3201/46/168/0/138	0,0
			Mottaker	3201/46/168/0/139	0,0
			Mottaker	3201/46/168/0/140	0,0
			Mottaker	3201/46/168/0/141	0,0
			Mottaker	3201/46/168/0/142	0,0
			Mottaker	3201/46/168/0/143	0,0
			Mottaker	3201/46/168/0/144	0,0
			Mottaker	3201/46/168/0/145	0,0
			Mottaker	3201/46/168/0/146	0,0
			Mottaker	3201/46/168/0/147	0,0
			Mottaker	3201/46/168/0/148	0,0
			Mottaker	3201/46/168/0/149	0,0
			Mottaker	3201/46/168/0/150	0,0
			Mottaker	3201/46/168/0/151	0,0
			Mottaker	3201/46/168/0/152	0,0
			Mottaker	3201/46/168/0/153	0,0
			Mottaker	3201/46/168/0/154	0,0
			Mottaker	3201/46/168/0/155	0,0
			Mottaker	3201/46/168/0/156	0,0
			Mottaker	3201/46/168/0/157	0,0
			Mottaker	3201/46/168/0/158	0,0
			Mottaker	3201/46/168/0/159	0,0
			Mottaker	3201/46/168/0/160	0,0
			Mottaker	3201/46/168/0/161	0,0
			Mottaker	3201/46/168/0/162	0,0
			Mottaker	3201/46/168/0/163	0,0
			Mottaker	3201/46/168/0/164	0,0
			Mottaker	3201/46/168/0/165	0,0
			Mottaker	3201/46/168/0/166	0,0
			Mottaker	3201/46/168/0/167	0,0
			Mottaker	3201/46/168/0/168	0,0
			Mottaker	3201/46/168/0/169	0,0
			Mottaker	3201/46/168/0/170	0,0
			Mottaker	3201/46/168/0/171	0,0
			Mottaker	3201/46/168/0/172	0,0
			Mottaker	3201/46/168/0/173	0,0
			Mottaker	3201/46/168/0/174	0,0
			Mottaker	3201/46/168/0/175	0,0
			Mottaker	3201/46/168/0/176	0,0
			Mottaker	3201/46/168/0/177	0,0
			Mottaker	3201/46/168/0/178	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3201/46/168	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3201/46/168/0/1	0,0
			Mottaker	3201/46/168/0/2	0,0
			Mottaker	3201/46/168/0/3	0,0
			Mottaker	3201/46/168/0/4	0,0
			Mottaker	3201/46/168/0/5	0,0
			Mottaker	3201/46/168/0/6	0,0
			Mottaker	3201/46/168/0/7	0,0
			Mottaker	3201/46/168/0/8	0,0
			Mottaker	3201/46/168/0/9	0,0
			Mottaker	3201/46/168/0/10	0,0
			Mottaker	3201/46/168/0/11	0,0
			Mottaker	3201/46/168/0/12	0,0
			Mottaker	3201/46/168/0/13	0,0
			Mottaker	3201/46/168/0/14	0,0
			Mottaker	3201/46/168/0/15	0,0
			Mottaker	3201/46/168/0/16	0,0
			Mottaker	3201/46/168/0/17	0,0
			Mottaker	3201/46/168/0/18	0,0
			Mottaker	3201/46/168/0/19	0,0
			Mottaker	3201/46/168/0/20	0,0

Mottaker	3201/46/168/0/21	0,0
Mottaker	3201/46/168/0/22	0,0
Mottaker	3201/46/168/0/23	0,0
Mottaker	3201/46/168/0/24	0,0
Mottaker	3201/46/168/0/25	0,0
Mottaker	3201/46/168/0/26	0,0
Mottaker	3201/46/168/0/27	0,0
Mottaker	3201/46/168/0/28	0,0
Mottaker	3201/46/168/0/29	0,0
Mottaker	3201/46/168/0/30	0,0
Mottaker	3201/46/168/0/31	0,0
Mottaker	3201/46/168/0/32	0,0
Mottaker	3201/46/168/0/33	0,0
Mottaker	3201/46/168/0/34	0,0
Mottaker	3201/46/168/0/35	0,0
Mottaker	3201/46/168/0/36	0,0
Mottaker	3201/46/168/0/37	0,0
Mottaker	3201/46/168/0/38	0,0
Mottaker	3201/46/168/0/39	0,0
Mottaker	3201/46/168/0/40	0,0
Mottaker	3201/46/168/0/41	0,0
Mottaker	3201/46/168/0/42	0,0
Mottaker	3201/46/168/0/43	0,0
Mottaker	3201/46/168/0/44	0,0
Mottaker	3201/46/168/0/45	0,0
Mottaker	3201/46/168/0/46	0,0
Mottaker	3201/46/168/0/47	0,0
Mottaker	3201/46/168/0/48	0,0
Mottaker	3201/46/168/0/49	0,0
Mottaker	3201/46/168/0/50	0,0
Mottaker	3201/46/168/0/51	0,0
Mottaker	3201/46/168/0/52	0,0
Mottaker	3201/46/168/0/53	0,0
Mottaker	3201/46/168/0/54	0,0
Mottaker	3201/46/168/0/55	0,0
Mottaker	3201/46/168/0/56	0,0
Mottaker	3201/46/168/0/57	0,0
Mottaker	3201/46/168/0/58	0,0
Mottaker	3201/46/168/0/59	0,0
Mottaker	3201/46/168/0/60	0,0
Mottaker	3201/46/168/0/61	0,0
Mottaker	3201/46/168/0/62	0,0
Mottaker	3201/46/168/0/63	0,0
Mottaker	3201/46/168/0/64	0,0
Mottaker	3201/46/168/0/65	0,0
Mottaker	3201/46/168/0/66	0,0
Mottaker	3201/46/168/0/67	0,0
Mottaker	3201/46/168/0/68	0,0
Mottaker	3201/46/168/0/69	0,0
Mottaker	3201/46/168/0/70	0,0
Mottaker	3201/46/168/0/71	0,0
Mottaker	3201/46/168/0/72	0,0
Mottaker	3201/46/168/0/73	0,0
Mottaker	3201/46/168/0/74	0,0
Mottaker	3201/46/168/0/75	0,0
Mottaker	3201/46/168/0/76	0,0
Mottaker	3201/46/168/0/77	0,0
Mottaker	3201/46/168/0/78	0,0
Mottaker	3201/46/168/0/79	0,0
Mottaker	3201/46/168/0/80	0,0
Mottaker	3201/46/168/0/81	0,0
Mottaker	3201/46/168/0/82	0,0
Mottaker	3201/46/168/0/83	0,0
Mottaker	3201/46/168/0/84	0,0
Mottaker	3201/46/168/0/85	0,0
Mottaker	3201/46/168/0/86	0,0
Mottaker	3201/46/168/0/87	0,0
Mottaker	3201/46/168/0/88	0,0

Mottaker	3201/46/168/0/89	0,0
Mottaker	3201/46/168/0/90	0,0
Mottaker	3201/46/168/0/91	0,0
Mottaker	3201/46/168/0/92	0,0
Mottaker	3201/46/168/0/93	0,0
Mottaker	3201/46/168/0/94	0,0
Mottaker	3201/46/168/0/95	0,0
Mottaker	3201/46/168/0/96	0,0
Mottaker	3201/46/168/0/97	0,0
Mottaker	3201/46/168/0/98	0,0
Mottaker	3201/46/168/0/99	0,0
Mottaker	3201/46/168/0/100	0,0
Mottaker	3201/46/168/0/101	0,0
Mottaker	3201/46/168/0/102	0,0
Mottaker	3201/46/168/0/103	0,0
Mottaker	3201/46/168/0/104	0,0
Mottaker	3201/46/168/0/105	0,0
Mottaker	3201/46/168/0/106	0,0
Mottaker	3201/46/168/0/107	0,0
Mottaker	3201/46/168/0/108	0,0
Mottaker	3201/46/168/0/109	0,0
Mottaker	3201/46/168/0/110	0,0
Mottaker	3201/46/168/0/111	0,0
Mottaker	3201/46/168/0/112	0,0
Mottaker	3201/46/168/0/113	0,0
Mottaker	3201/46/168/0/114	0,0
Mottaker	3201/46/168/0/115	0,0
Mottaker	3201/46/168/0/116	0,0
Mottaker	3201/46/168/0/117	0,0
Mottaker	3201/46/168/0/118	0,0
Mottaker	3201/46/168/0/119	0,0
Mottaker	3201/46/168/0/120	0,0
Mottaker	3201/46/168/0/121	0,0
Mottaker	3201/46/168/0/122	0,0
Mottaker	3201/46/168/0/123	0,0
Mottaker	3201/46/168/0/124	0,0
Mottaker	3201/46/168/0/125	0,0
Mottaker	3201/46/168/0/126	0,0
Mottaker	3201/46/168/0/127	0,0
Mottaker	3201/46/168/0/128	0,0
Mottaker	3201/46/168/0/129	0,0
Mottaker	3201/46/168/0/130	0,0
Mottaker	3201/46/168/0/131	0,0
Mottaker	3201/46/168/0/132	0,0
Mottaker	3201/46/168/0/133	0,0
Mottaker	3201/46/168/0/134	0,0
Mottaker	3201/46/168/0/135	0,0
Mottaker	3201/46/168/0/136	0,0
Mottaker	3201/46/168/0/137	0,0
Mottaker	3201/46/168/0/138	0,0
Mottaker	3201/46/168/0/139	0,0
Mottaker	3201/46/168/0/140	0,0
Mottaker	3201/46/168/0/141	0,0
Mottaker	3201/46/168/0/142	0,0
Mottaker	3201/46/168/0/143	0,0
Mottaker	3201/46/168/0/144	0,0
Mottaker	3201/46/168/0/145	0,0
Mottaker	3201/46/168/0/146	0,0
Mottaker	3201/46/168/0/147	0,0
Mottaker	3201/46/168/0/148	0,0
Mottaker	3201/46/168/0/149	0,0
Mottaker	3201/46/168/0/150	0,0
Mottaker	3201/46/168/0/151	0,0
Mottaker	3201/46/168/0/152	0,0
Mottaker	3201/46/168/0/153	0,0
Mottaker	3201/46/168/0/154	0,0
Mottaker	3201/46/168/0/155	0,0
Mottaker	3201/46/168/0/156	0,0

			Mottaker	3201/46/168/0/157	0,0
			Mottaker	3201/46/168/0/158	0,0
			Mottaker	3201/46/168/0/159	0,0
			Mottaker	3201/46/168/0/160	0,0
			Mottaker	3201/46/168/0/161	0,0
			Mottaker	3201/46/168/0/162	0,0
			Mottaker	3201/46/168/0/163	0,0
			Mottaker	3201/46/168/0/164	0,0
			Mottaker	3201/46/168/0/165	0,0
			Mottaker	3201/46/168/0/166	0,0
			Mottaker	3201/46/168/0/167	0,0
			Mottaker	3201/46/168/0/168	0,0
			Mottaker	3201/46/168/0/169	0,0
			Mottaker	3201/46/168/0/170	0,0
			Mottaker	3201/46/168/0/171	0,0
			Mottaker	3201/46/168/0/172	0,0
			Mottaker	3201/46/168/0/173	0,0
			Mottaker	3201/46/168/0/174	0,0
			Mottaker	3201/46/168/0/175	0,0
			Mottaker	3201/46/168/0/176	0,0
			Mottaker	3201/46/168/0/177	0,0
			Mottaker	3201/46/168/0/178	0,0
Seksjonering	Forretning:	11.05.1990	Avgiver	3201/46/168	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3201/46/168/0/120	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Haugjordet 15	H0301	Bolig	101,0	Kjøkken	4	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	2 498,0	Igangset.till.:	02.05.1990
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	2 498,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	18.03.1991
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	30
Bygningsnr:	6707998			Antall etasjer:	4

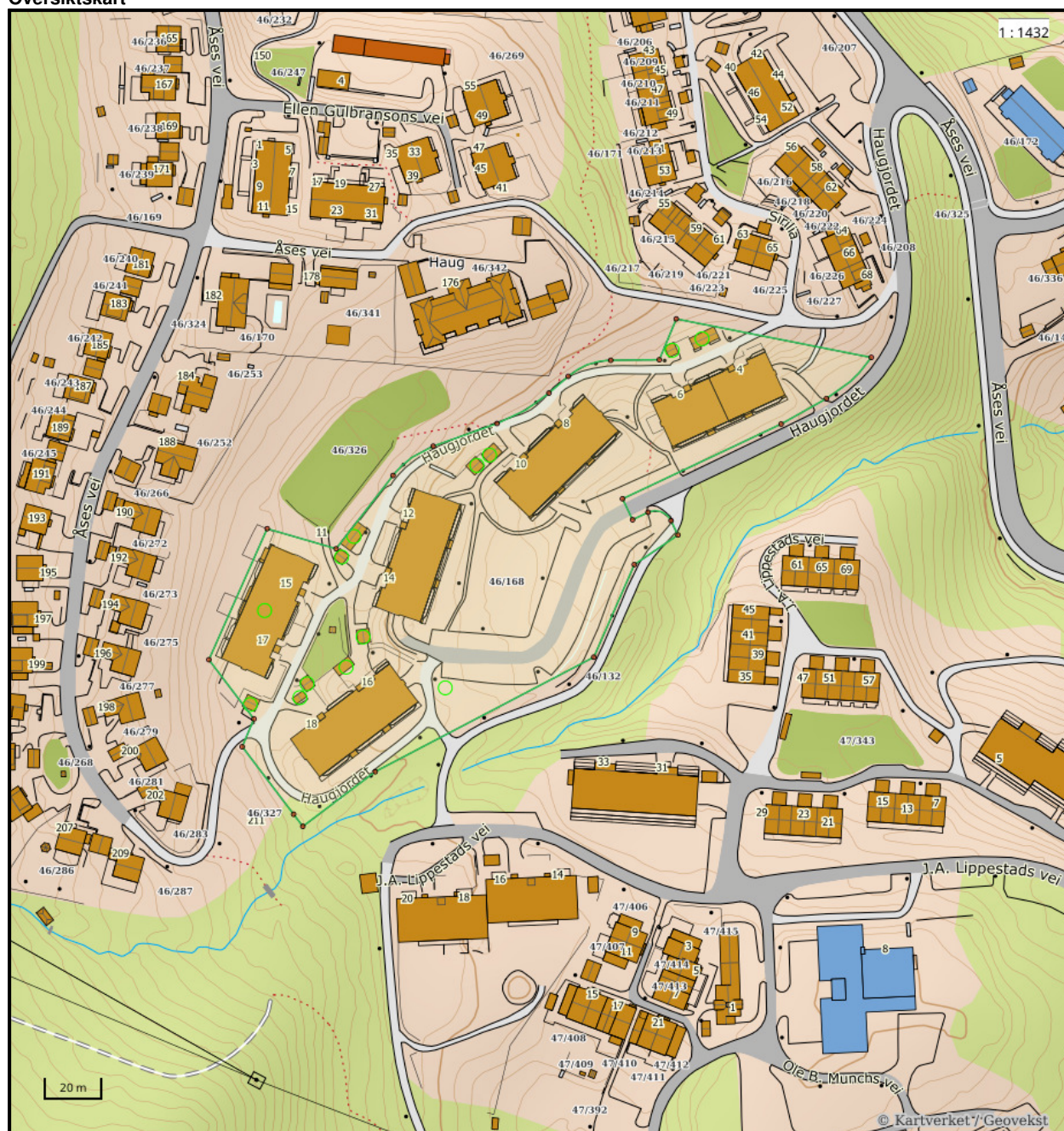
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	4		620,0		620,0				
H02	10		626,0		626,0				
H03	8		626,0		626,0				
H04	8		626,0		626,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

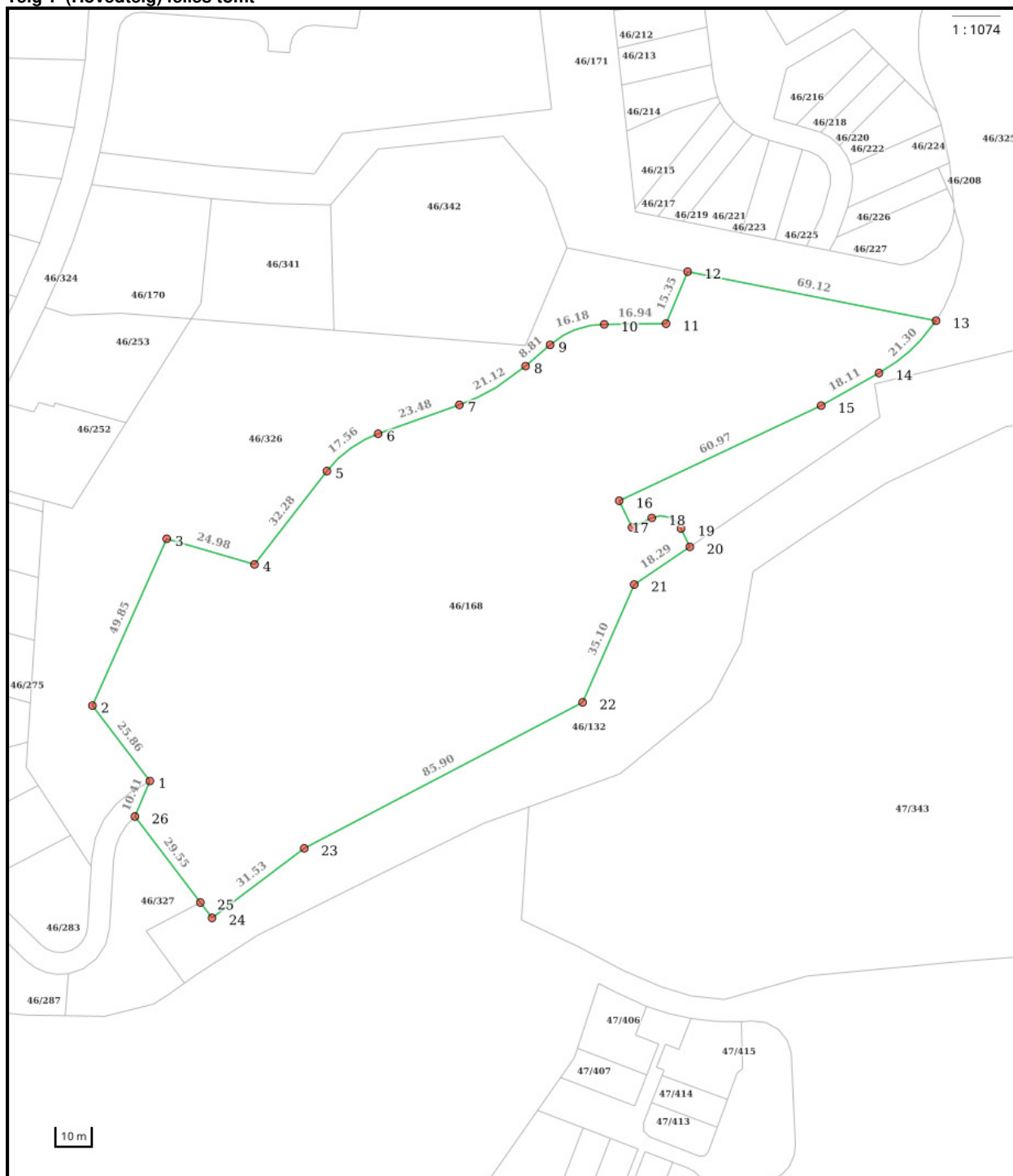
Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
 - △ Sefrak kulturminne
- se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)

- | | |
|--------------------|--------------|
| 10 cm eller mindre | 201 – 500 cm |
| 11 – 30 cm. | Over 500 cm |
| 31 – 200 cm | Ikke angitt |

Hjelpelinjer

- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdelar |
| — Veikant | Punktfeste |

Symboler

- | |
|---|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Areal og koordinater**Areal:** 16 062,80m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 641 158,14	583 065,69	25,86m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 641 177,24	583 048,25	49,85m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 641 224,44	583 064,28	24,98m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 641 219,72	583 088,81	32,28m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 641 246,90	583 106,22	17,56m	Terrengmålt	13	31,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 641 258,29	583 119,28	23,48m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 641 268,17	583 140,58	21,12m	Terrengmålt	13	-57,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 641 280,36	583 157,68	8,81m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 641 286,71	583 163,78	16,18m	Terrengmålt	13	23,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 641 293,65	583 178,03	16,94m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 641 295,35	583 194,88	15,35m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 641 310,00	583 199,46	69,12m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 641 302,77	583 268,20	21,30m	Terrengmålt	13	45,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 641 287,15	583 254,01	18,11m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 641 276,91	583 239,07	60,97m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 641 245,99	583 186,52	8,00m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 641 239,10	583 190,58	6,00m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
18	6 641 242,14	583 195,75	9,42m	Terrengmålt	13	6,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
19	6 641 240,01	583 203,96	5,59m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
20	6 641 235,19	583 206,79	18,29m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
21	6 641 223,56	583 192,67	35,10m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
22	6 641 190,27	583 181,54	85,90m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
23	6 641 143,71	583 109,35	31,53m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
24	6 641 122,46	583 086,06	5,31m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
25	6 641 126,38	583 082,48	29,55m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
26	6 641 148,21	583 062,56	10,41m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

⁽¹⁾ Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.**Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:**

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.



Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 04.02.2026

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	46	Bruksnr.	168	Festenr.		Seksjonsnr.	120
Adresse	Haugjordet 15, 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&kommunennummer=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	1988005 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3201&planidentifikasjon=1988005)
----	---

Navn	HAUG/KIRKERUD, DEL AV 46/1,2,11		
Plantype	Eldre reguleringsplan		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikraftttredelse	15.03.1989		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8988/1988005.pdf		
Delarealer	Delareal	15 947 m ²	
	Formål	Blokkbebyggelse	
	Feltnavn	HB1	
Id	1971125 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3201&planidentifikasjon=1971125)		
Navn	EMMA HJORTHS HJEM, personalboliger		
Plantype	Eldre reguleringsplan		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikraftttredelse	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&kommunennummer=3201&planidentifikasjon=1994005)		
Navn	EMMA HJORTH - OMRÅDET		
Plantype	Eldre reguleringsplan		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikraftttredelse	31.05.1995		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23014/5901632.pdf		
Delarealer	Delareal	112 m ²	
	Formål	Gang-/sykkelvei	

BÆRUM KOMMUNE

Plannummer 1994005

Endrete bestemmelser-dok.nr. 5901632

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDET EMMA HJORTH

§ 1. HENSIKT

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

§ 2. FELLES BESTEMMELSER

2.1 UTOMHUSPLAN/VEGETASJON

Ved byggemelding av nye bygg og anlegg kreves utomhusplan som viser eksisterende og ny situasjon for terreng og vegetasjon.

Trær som er markert på reguleringsplanen som "innmålte trær" anses spesielt verneverdige og skal søkes bevart. All eksisterende vegetasjon skal vurderes med tanke på bevaring.

Vegetasjonsområder og enkelt-trær som skal bevares skal markeres tydelig og sikres under byggeprosessen.

2.2 PARKERING

Ved bebyggelsesplan og byggemelding skal det vises plass for parkering etter kommunens gjeldende norm med mindre annet er angitt særskilt for det enkelte området, se pkt.4d.

Parkeringsbehovet skal fortrinnsvis løses på egen grunn. Det kan tillates at behovet, helt eller delvis, dekkes ved bruk av offentlig parkeringsplass. Opparbeidelse kan skje gradvis etter vurdert behov og fastsettes ved byggemelding.

2.3 BEBYGGELSENS UTFORMING

Det skal legges særlig vekt på at bebyggelsen har en god form og materialbruk, og det anbefales bruk av saltak.

Arkitektoniske kvaliteter i eksisterende bebyggelse skal ivaretas på en forsvarlig måte.

2.4 RESTRIKSJONSBELTER LANGS 300 KV KRAFTLEDING

Nye boliger kan ikke bygges innenfor det viste 120m-beltet av helsemessige årsaker.

Om det senere kan dokumenteres at bygging ikke vil innebære helserisiko, kan det dispenseres fra dette.

Søknads- og meldepliktige arbeider samt endring av terrenghøyder, beplantning, oppføring av garasjer m.v., innenfor det markerte 70m-beltet skal forelegges Statnett til uttalelse.

§ 3. BOLIGOMRÅDER

3.1 NYE UTBYGGINGSFELT

Omfatter feltene B1, B2a, B2b, B3, B4, B5, B6, B7, B8, B12b og B18.

a) Feltene B2a, B4, B6, B7, B8 og B12b skal nyttes til frittliggende småhusbebyggelse.

På felt B2a, B4, B7, B8 og B12b skal tomtestørrelsen være på minimum 900 m².

Det kan kreves godkjent bebyggelsesplan for det enkelte felt B2a, B4 og B6 før byggemelding innen feltet behandles.

Tillatt utnyttning på felt B2a, B4, B7 og B8 er BYA=15%, gesimshøyde inntil 6m og mønehøyde 9m.

Tillatt utnyttning på B6 er BYA=20%, gesimshøyde inntil 5m og mønehøyde 8m.

Felt B6 skal ha avkjørsel og parkering på fellesareal FE91, se pkt. 12. Det skal legges vekt på å finne løsninger preget av økologisk helhetstenkning ved utforming og bruk av arealer og bygninger. Det skal benyttes gjennomprøvede, teknisk forsvarlig gjennomførbare løsninger.

Felt B7 og B8 tillates å benytte turvei T68 fra nord som avkjørsel.

b) Feltene B1, B3 og B18, skal nyttes til konsentrert småhusbebyggelse. Det kan kreves godkjent bebyggelsesplan før byggemelding innen feltet behandles. Bebyggelsesplan skal vise utvidelsesmuligheter av boligflate.

For felt B1 er tillatt utnyttning BYA=35%, gesimshøyde inntil 6.5m og mønehøyde 11m.

Felt B1 og S26 skal byggemeldes under ett.

For felt B3 tillates BYA=20%, gesimshøyde inntil 6m og mønehøyde 9m. Det skal legges vekt på å finne løsninger preget av økologisk helhetstenkning ved utforming og bruk av arealer og bygninger. Det skal benyttes gjennomprøvede, teknisk forsvarlig gjennomførbare løsninger.

For felt B18 tillates BYA=25%, gesimshøyde inntil 7m og mønehøyde 11m.

c) Feltene B2b og B5 skal nyttes til blokkbebyggelse i kombinasjon med konsentrert småhusbebyggelse. Det kan kreves godkjent bebyggelsesplan for det enkelte felt før byggemelding innen feltet behandles.

Tillatt utnyttning for felt B2b er BYA=30%. For inntil 50% av bebygd areal tillates gesimshøyde inntil 10m og mønehøyde 14m. For det øvrige av arealet tillates gesimshøyde inntil 6m og mønehøyde 10m.

Tillatt utnyttning for felt B5 samlet er BYA=25%. For inntil 20% av bebygd areal tillates inntil 14.5m gesimshøyde og 18.5 mønehøyde. Det kan også tillates høyere bebyggelse for denne del hvis løsningen finnes tilfredsstillende praktisk og formmessig. Minimum 30 % av bebygd areal skal ha gesimshøyde inntil 6m og mønehøyde 9m. For inntil halvparten av den øvrige del tillates gesimshøyde inntil 12m og mønehøyde 16m. For den resterende del tillates gesimshøyde inntil 9.5m og mønehøyde 13.5m.

3.2 UTBYGDE BOLIGOMRÅDER

Omfatter feltene B9, B10, B11, B12, B13, B14, B15, B17, B19, B20.

a) Feltene anses som ferdig utbygd. Begrenset nybygging kan imidlertid tillates om forholdene ligger til rette for det.

Ved utvidelser innen feltene B19 og B20 kreves spesiell vurdering av parkeringssituasjonen.

b) Felt B15 tillates også brukt til offentlig formål.

c) Feltene B9 og B11 inngår i spesialområde bevaring, se bestemmelsenes pkt 11.3.

§ 4. SENTRUMSBEBYGGELSE

Omfatter feltene S21, S22, S23, S24, S25, S26.

a) Feltene skal nyttes til forretninger, kontorer, offentlige bygninger, allmennyttige formål, herberge, bevertningssted boliger, offentlige boliger inklusive gruppeboliger for psykisk utviklingshemmede. Det kan også tillates industri og avfallshåndtering i beskjedent omfang, som ikke medfører stor biltrafikk, eller ved støy, lukt eller forurensning sjenerer omgivelsene.

Forurensende virksomhet som krever tillatelse etter forurensningsloven skal forelegges konsesjonsmyndighet som søknad.

Dersom felt S25 benyttes til barnehage kan tilliggende friområde F50 benyttes som del av utearealet.

b) Senteret forutsettes å være områdets viktigste møteplass og det skal av den grunn legges vekt på god arkitektonisk utforming med hensyn til samspillet mellom bygningene og den sentrale tundannelse. Opparbeidelse med gang-, oppholds- og kjørearealer og de tilliggende parkarealer F46-F48 skal skje etter godkjent utomhusplan i henhold til bestemmelsenes pkt. 2.1 der det legges særlig vekt på utforming og materialbruk.

c) Felt S22 anses som ferdig utbygd. Innen felt S21, S25, og S26 skal bebyggelsen oppføres med fasade i den på planen viste byggelinje.

For felt S21 tillates gesimshøyde inntil 7m og mønehøyde 10m.

For felt S23 er tillatt utnyttning BYA=30%, gesimshøyde inntil 4m og mønehøyde 6.5m.

For felt S25 tillates gesimshøyde inntil 3m og mønehøyde 8m.

For felt S26 tillates gesimshøyde inntil 6m og mønehøyde 11m. For del av felt S26 kan tillates høyere bygning for å bidra til å markere senteret.

Felt S26 og B1 skal byggemeldes under ett.

d) Krav til parkering skal sees i sammenheng for hele sentrumsområdet, S21-26, inkludert de offentlige parkerings-plassene P84 og P85, se pkt.2.2.

e) Feltene S22 og S23 inngår i spesialområde bevaring, se bestemmelsenes pkt 11.3.

§ 5. OFFENTLIG BEBYGGELSE

Omfatter feltene O16, O27, O28, O29, O30.

a) Felt O27 skal nyttes til barneskole. Parkeringsbehovet skal dekkes på offentlig parkeringsplass P80. Det skal avsettes minimum 190 plasser til sykkelparkering.

Innenfor felt O27 tillates det oppført flerbrukshall og tilbygg til eksisterende skolebygg som vist med byggegrense på plankart. Frittliggende, mindre konstruksjoner som sykkelkur, levegg, forstøtningsmur o.l., samt anlegg under bakken, tillates etablert utenfor byggegrense.

b) For tilbygget tillates maks Gesims: k +80.

Flerbrukshallen tillates utformet med flatt tak og med Gesims: k +72,5.

Flerbrukshallen skal utformes med teglforblending og med inntrukne felt i fasaden. Alle innganger til flerbrukshallen skal ha inntrukne partier med overdekning.

c) Tillatt utnyttning for felt O29 er BYA=35% og gesimshøyde inntil 10m. De resterende felt ansees som ferdig utbygd. Begrenset nybygging kan imidlertid tillates om forholdene ligger til rette for det.

d) Felt O28 inngår i spesialområde bevaring, se bestemmelsenes pkt 11.3.

§ 6. KONTOR/INDUSTRI

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

§ 7. BLANDET FORMÅL

7.1 BOLIG/ OFFENTLIG BEBYGGELSE

Omfatter feltene BO31, BO32, BO33, BO34, BO35, BO36.

a) Feltene skal nyttes til bolig og/eller offentlig bebyggelse. Det kan også tillates industri som ikke ved støy eller forurensning sjenerer omgivelsene.

b) Felt BO33 tillates bebygd med maksimalt 1150 m2 BRA. Bebyggelsen skal plasseres innenfor delfeltene BO33-1 og BO33-2. Innenfor BO33-1 er det ikke tillatt med rom for varig opphold. Maks tillatt mønehøyde er kote +62,5. Mot felt BO34 skal bebyggelsen trappes ned. Minste uteoppholdsareal er 100 m2 MUA per boenhet. Innenfor felt BO33 er det tillatt oppført mindre nettstasjoner til strømforsyning av bebyggelsen på dette feltet. Nettstasjonene regnes i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad.

c) Felt BO31, BO32, BO34, BO35 og BO36 anses som ferdig utbygd. Begrenset nybygging kan imidlertid tillates om forholdene ligger til rette for det.

d) Felt O28 inngår i spesialområde bevaring, se bestemmelsenes pkt 11.3.

7.2 BOLIG / ALMENNYTTIG FORMÅL

Omfatter feltene BA37 og BA38.

Feltene skal nyttes til bolig og/eller allmenntillegget formål. Det kan også tillates offentlig formål. Felt BA37 tillates nytt til grendehus mv. kombinert med bolig.

7.3 OFFENTLIG BEBYGGELSE / KONTOR

Felt OK42 skal nyttes til offentlig bebyggelse og/eller kontor. Det kan også tillates industri som ikke medfører stor biltrafikk og som ikke ved støy eller forurensning sjenerer omgivelsene.

Tillatt utnyttelse for felt OK42, ferdig utbygget, er BYA=35%, gesimshøyde inntil 5m og mønehøyde 9m.

7.4 ALMENNYTTIG FORMÅL / KONTOR

Omfatter områdene AK39 og Ak40.

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

§ 8. LANDBRUKSOMRÅDER

Omfatter områdene L73, L74, L75, L76, L77, L78.

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

§ 9. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

9.1 OFFENTLIGE GANG- OPPHOLDS- OG KJØREAREALER

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

9.2 OFFENTLIGE PARKERINGSPLASSER

Omfatter områdene P80, P81, P82, P84, P85.

Før opparbeidelse av felt P81 kreves godkjent utomhusplan i henhold til bestemmelsenes pkt 2.1 der parkeringsplassen søkes gitt en parkmessig behandling sett i sammenheng med de tilstøtende parkarealer F53 og F54.

Parkeringsareal P80 er reservert for ny skole (O27) og idrettsareal (F43).

9.3 OFFENTLIGE GANG-/SYKKELVEIER

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

§ 10. OFFENTLIGE FRIMRÅDER

10.1 IDRETT / LEK

Omfatter feltene F43 og F44.

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

10.2 PARK

Omfatter feltene F45 - F66, F83, F89.

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

10.3 TURVEIER

Omfatter feltene T68-T72, T92.

- a) Turvei T68, nordre del, tillates brukt som avkjørsel for B7 og B8.

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

§ 11. SPESIALOMRÅDER

11.1 FRILUFTSOMRÅDER

Omfatter felt FR.

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

11.2 NATURVERNOMRÅDER

Omfatter felt N.

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

11.3 BEVARINGSOMRÅDER AV HISTORISK, ANTIKVARISK ELLER ANNEN KULTURELL VERDI

Omfatter områdene B9, B11, S22, S23, O28, BO35, AK40, F66, T70 og G/S-90.

a) Innen byggeområdene skal det ved vedlikehold, utbedring og reparasjon av eksisterende bebyggelse påses at bygningers dimensjon, takform, fasade- og vindusutforming, materialvalg og karakter opprettholdes, føres tilbake til det opprinnelige utseendet, eller videreutvikles i pakt med bygningenes verneverdi og funksjon. Eldre steingjerder skal søkes bevart.

b) Innen gangveier og turveier skal veilegemet, murer og kantvegetasjon vedlikeholdes slik at det gamle preg best mulig ivaretas. Toppdekket på veiene skal evt. være av naturgrus (ikke knust stein), eventuelt kombinert med gress.

Turvei T90 tillates brøytet med aktsomhet.

c) Søknadspliktige og meldepliktige arbeider skal forelegges antikvarisk myndighet til uttalelse før avgjørelse treffes.

§ 12. FELLESOMRÅDER

Omfatter feltene FE86, FE87.

Felt FE86 er felles avkjørsel for områdene B8, B9, og B10.

Felt FE87 er felles avkjørsel og parkering for BO33 og BO34.

Felt FE91 er felles avkjørsel og parkering for B6 og K41.

§ 13 FAREOMRÅDER

13.1 RASOMRÅDE -1

Det må etableres sikringstiltak mot steinsprang i form av fanggjerd eller fangvoll dersom arealet ønskes benyttet til uteoppholdsareal for skolen.

13.2 RASOMRÅDE - 2

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

§ 14 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

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

BÆRUM KOMMUNE

Plannummer 1988005

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

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

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

§ 1

BOLIGOMRÅDER

1.1

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

1.1.1

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

1.1.2

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

1.1.3

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

1.1.4

Det skal innpasses livsløpsboliger i prosjektet.

1.2

Generelle bestemmelser for byggeområdet

1.2.1

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

1.2.2

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

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

1.2.3

Området skal opparbeides samtidig med utbyggingen etter utomhusplanen.

1.3

Støyskjerming av byggeområdet

1.3.1

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

1.3.2

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

§ 2

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

2.1

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

2.1.1

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

2.1.2

Snøopplags- og frisiktsoner:

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

§ 3

FRIOMRÅDER

3.1

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

3.2

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

§ 4

SPESIALOMRÅDER

4.1 Byggeområdet S1

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

4.2 Byggeområdet S4

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

4.3 Friområdet S2

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

4.4 Gangvei S3

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

§ 5

FELLESOMRÅDER

5.1 Fellesatkomst

Disse tilhører tilgrensende eiendommer

5.2 Fellesparkering

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

5.3 Felles lek og opphold

5.3.1

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

5.3.2

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

5.3.3

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

oooOOOooo

BÆRUM KOMMUNE

Plannummer 1971125

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

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR EMMA HJORTHS HJEM, PERSONALBOLIGER

§ 1

- a) Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.
- b) Før området utbygges skal en bebyggelsesplan forelegges bygningsrådet til godkjenning. Planen skal vise: Plassering og utforming av bebyggelse, sykkel- og gangveier, lekeplasser, fellesarealer, gjerder, murer, eksisterende og planlagt vegetasjon m.m.

§ 2 Vegetasjon

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

§ 3 Skjerming

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

§ 4 Parkering

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

§ 5 Boliger

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

§ 6 Felles areal

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

§ 7 Friområder

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

§ 8

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

§ 9

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

oooOOOooo

Bestemmelser og retningslinjer

Dokumentid. 7418655

Oppdatert etter vedtak i Kommunal og Distriktsdepartementet 04.07.2025

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

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

GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER (PBL § 11-9)

Hensikt

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

Hovedmål Sosial bærekraft:

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

Derfor skal vi:

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

Hovedmål Økonomisk bærekraft:

Bærumsamfunnet er attraktivt og inkluderende

Derfor skal vi:

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

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

Hovedmål Klima- og miljømessig bærekraft:

Bærumsamfunnet er klima og miljøklokt

Derfor skal vi:

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

Plankrav, rekkefølgekrav og innholdet i utbyggingsavtaler

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

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

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

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

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

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

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

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

- 3.4.1. Nødvendige skilt og navigasjonsinnretninger i kyst- og sjøområder
- 3.4.2. For eksisterende boligbebyggelse:
 - a. Oppføring av én enebolig i tillegg til eventuell eksisterende enebolig, med tomtestørrelse minimum 800 m² for henholdsvis ny og eksisterende bolig, som samlet ikke har brattere gjennomsnittlig stigningsforhold på 1:3 og ikke omfattes av uregulert vei.
 - b. Opprettelse av én eiendom for én enebolig med tomtestørrelse minimum 800 m², når gjenværende tomt for enebolig eller tomannsbolig ikke blir mindre enn henholdsvis 800 m² og 1400 m². Verken ny eller gjenværende tomt skal samlet ha brattere gjennomsnittlig stigningsforhold på 1:3 og ikke omfattes av uregulert vei.
 - c. Arealoverføring der avgivereiendommen ikke får tomt mindre enn henholdsvis 800 m² for enebolig og 1400 m² for tomannsbolig.
 - d. oppføring av påbygg, tilbygg, garasje, uthus og mindre konstruksjoner
 - e. etablering av én sekundærleilighet i direkte tilknytning til enebolig med inntil 55 m² BRA
 - f. sammenslåing av boenheter
 - g. innvendige bygningsmessige tiltak og fasadeendring
 - h. rivning og gjenoppbygging av bygninger som ikke er registrert som kulturminner/del av kulturmiljøer jf. Temakart for kulturminner og kulturmiljø
 - i. midlertidig bruksendring av begrenset del av bolig til familiebarnehage for inntil 10 barn, hjemmekontor, og annen strøkstilpasset virksomhet

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

3.4.3. I områder med eksisterende næringsbebyggelse:

- a. Oppføring av underbygg, påbygg og tilbygg inntil 200 m² BRA på næringsbygg eller næringsseiendom, innenfor % BYA = 20 %.
- b. Bruksendring til annen type næring av del av næringsbygg, begrenset til maksimalt 200m² BRA.

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

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

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

5.1. Geografisk avgrensning

Bærum kommune kan inngå utbyggingsavtaler i hele kommuneplanens byggesone.

5.2. Avgrensning etter type tiltak

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

5.3. Sosial boligbygging

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

Retningslinjer:

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

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

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

Barn og unge

6. Barn og unge (pbl § 11-9 nr.5)

Retningslinjer

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

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

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

Arkitektur, kulturminner og landskap

Bærum kommunes veiledere utdyper bestemmelsene og retningslinjene.

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

7.1. For alle plansaker skal det utarbeides stedsanalyse.

7.2. Kvalitetskrav til våre bygde omgivelser

- 7.2.1. Det skal legges vekt på kvalitet, nyteknik og innovasjon, sambruk og fleksibilitet i bebyggelse og uteområder
- 7.2.2. Nye plan- og byggetiltak skal fremme opplevelsen av stedets identitet og tilføre nye kvaliteter
- 7.2.3. Det skal sikres variasjon i høyder, volumoppbygging og arkitektonisk uttrykk. Bebyggelse skal tilpasses områder med eksisterende småhusbebyggelse, eksisterende kulturminner og -miljø.
- 7.2.4. Nye byggetiltak skal ha god terrengtilpasning. Store skjæringer, fyllinger og murer skal unngås.
- 7.2.5. For alle plansaker skal det utarbeides en analyse som drøfter og begrunner arkitekturens estetiske kvaliteter og varighet. Kommunens Temaplan for Arkitektur- og byformingsstrategi skal legges til grunn i analysen.

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

- 7.3.1. Senterområder skal utvikles som «gåbyer» med mest mulig av hverdagens behov innenfor gang- og sykkelavstand.
- 7.3.2. Senterområder skal ha et byromsforløp av møteplasser med variasjon i størrelse og utforming som tilrettelegges for allsidig aktivitet og ulike aldersgrupper.
- 7.3.3. Senterområdene skal planlegges i en menneskelig skala der opplevelsen fra gateplan gir premisser for byroms- og bygningsutforming.
- 7.3.4. Langs hovedgater, torg og plasser skal bebyggelsens 1. etasje tilrettelegges for publikumsrettet virksomhet, med ekstra innvendig takhøyde og adkomst fra gate.
- 7.3.5. Bebyggelse skal planlegges uten baksider mot eksisterende eller fremtidige gater, torg, plasser, parker mv.

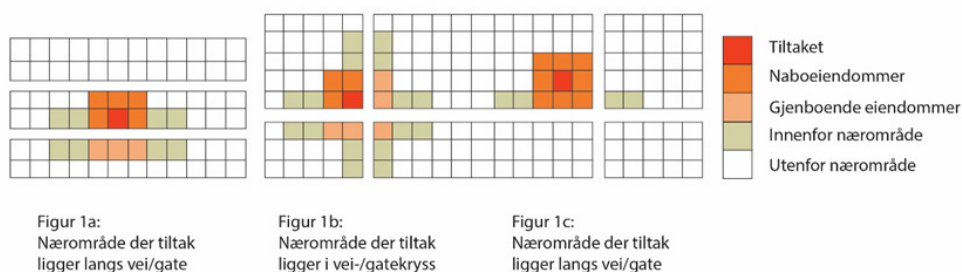
- 7.3.6. Ved planlegging av nye og ved ombygging av gater skal gatetrær vurderes. Byrom, torg og møteplasser skal ha et blågrønt preg.
- 7.3.7. Det skal sikres gode solforhold på eksisterende og fremtidige byrom, torg og møteplasser.
- 7.3.8. Parkeringsanlegg skal ikke ha fasader mot byrom, torg, møteplasser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

7.4. Kvalitetskrav for bolig

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

7.4.3. Småhusområder

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



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

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

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

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

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

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

7.5.Uteoppholdsarealer for bolig

- 7.5.1. Det skal være et tydelig skille, i struktur og utforming mellom privat, halvprivat og offentlig uteoppholdsareal.
- 7.5.2. Hovedandelen av uteoppholdsarealet skal være sammenhengende og ha en hensiktsmessig form og plassering.
- 7.5.3. Areal brattere enn 1:3 skal ikke medregnes i minste uteoppholdsareal
- 7.5.4. Arealer med støynivå over Lden 55dB medregnes ikke i minste uteoppholdsareal
- 7.5.5. Det tillates ikke takterrasser i småhusområder.
- 7.5.6. Der det planlegges uteoppholdsarealer over garasjeanlegg eller over andre typer bygg, kulverter eller lokk, skal det dimensjoneres for tilstrekkelig jorddybde til at trær kan etableres og utvikle seg godt.
- 7.5.7. Der det planlegges felles uteoppholdsarealer på tak, skal det sikres dimensjonering for tilstrekkelig jorddybde for etablering av variert vegetasjon på en del av takflaten.
- 7.5.8. For småhus (frittliggende og konsentrert) skal krav til minste uteoppholdsareal (MUA) løses på egen grunn etter følgende krav:
 - a. For frittliggende småhusbebyggelse (ene- og tomannsbolig) skal det opparbeides minimum 300 m² uteoppholdsareal per boenhet. Minimum 80 % av MUA skal ligge på terreng.
 - b. For enebolig kan det etableres én sekundærleilighet på inntil 55 m². For sekundærleiligheten skal det i tillegg opparbeides minimum 50 m² uteoppholdsareal.
 - c. For konsentrert småhusbebyggelse (rekkehus og andre tettere småhustyper) skal det opparbeides minimum 175 m² per boenhet uteoppholdsareal.
- 7.5.9. I planer skal det fastsettes krav til minste uteoppholdsareal (MUA) på egen grunn etter følgende krav:
 - a. For boligbebyggelse innenfor sentrumsområder skal det opparbeides minimum 35 m² MUA per 100 m² BRA boligareal, hvorav minimum 80% skal være felles.
 - Herav skal 10 m² per boenhet avsettes til lek.
 - Minimum 30 % av felles uteoppholdsareal på bakken skal være solbelyst minst 5 timer ved jevndøgn.
 - b. For blokkbebyggelse utenfor sentrumsområder skal det opparbeides minimum 50 m² MUA per 100 m² BRA boligareal.
 - Minimum 80 % av MUA skal være felles og ligge på bakkeplan. Herav skal 25m² per boenhet avsettes til lek.
 - Minimum 50 % av felles uteoppholdsarealer på bakken skal være solbelyst minst 5 timer ved jevndøgn.

- c. For småhusbebyggelse gjelder kravene i 7.5.8.

Retningslinjer:

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

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

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

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

7.6. Uteoppholdsarealer for skole og barnehage

- 7.6.1. Ved planlegging av nye og utvidelse av eksisterende skoleanlegg skal sambruk med idrett, og nærmiljø og grøntområder ivaretas.
- 7.6.2. I planer skal det fastsettes krav til minste uteoppholdsareal (MUA). Hovedandelen av MUA skal være sammenhengende og ha en hensiktsmessig form.
- 7.6.3. Krav til MUA for skoler og barnehager:

➤ **Barnehager:**

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

➤ **Skoler:**

- Uteareal 18-24 m² per elev

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

- 7.6.4. Bruk av tilleggsarealer for skoler:

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

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

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

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

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

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

10.1. Skilt og reklame

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

Retningslinjer

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

10.2. Støyskjermer

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

10.3. Gjerder

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

Retningslinjer

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

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

10.4. Kabler

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

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

Retningslinje

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

10.5. Lysforurensning

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

Naturmangfold og blågrønne strukturer

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

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

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

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

Retningslinjer:

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

Minimumsbredde på turdrag er 30 meter.

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

12. Turveier (pbl § 11-9 nr. 6)

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

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

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

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

Retningslinjer:

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

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

14.1. Strand og kystsone

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

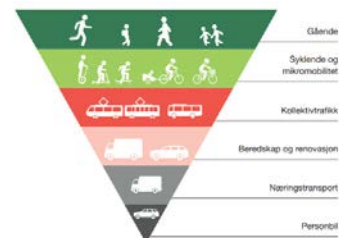
14.2 Kyststi

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

Mobilitet og parkering

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

- 15.1. I reguleringsplaner skal vedtatt transporthierarki legges til grunn for planes utforming.
- 15.2. I reguleringsplaner skal det utarbeides en mobilitetsplan for
 - Ny bebyggelse over 1000 m² BRA
- 15.3. Soner i temakart mobilitet med mål om transportmiddelfordeling skal legges til grunn for planlegging.
- 15.4. Der hvor reguleringsplaner ligger inntil offentlig vei- og gatenett skal også tilgrensende veiarealer reguleres. Sykkelforbindelser skal ivaretas og sikres, jf. plan for sykkelveinettet og kommunens vei- og gatenormal. Ved planlegging og opparbeiding av sykkelanlegg skal anleggene for syklende som hovedregel være separert fra andre kjørende og gående iht. til plan for sykkelveinettet. Der hvor det ikke legges til rette for separate anlegg, skal dette omtales i plansaken. Møtepunkter mellom



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

Retningslinjer:

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

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

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

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

Retningslinjer:

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

17. Parkering (pbl § 11-9 nr. 5)

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

Retningslinjer:

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

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

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

- 17.2. **Frikjøpsordningen:** Der det settes krav om parkeringsplasser i sone 1, 2 og 3 kan kommunen, i tråd med pbl § 28- 7, samtykke i at det i stedet for parkeringsplasser på egen grunn eller på felles areal blir innbetalt et beløp for bygging av offentlige parkeringsanlegg.
- 17.3. I områder med blokkbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse skal det avsettes minst 10 % av parkeringsplassene til besøksparkering og parkering for omsorgstjenester. Parkeringsplasser for omsorgstjenesten skal være åpne og tilgjengelige.
- 17.4. For sekundærleilighet kreves 1 ekstra parkeringsplass.
- 17.5. Ved felles parkeringsanlegg med flere enn 5 parkeringsplasser skal det settes av minimum 5 % parkeringsplasser og minst 1 plass for flytningshemmede.
- 17.6. 5 % av sykkelparkeringsplassene for bolig og kontor settes av til gjesteparkering lokalisert nært inngangsparti.
- 17.7. Der minimumsnormen gir en utbygging av sykkelparkeringsanlegg på minst 20 sykkelparkeringsplasser:
- Det skal tilbys lademulighet for minst 25 % av de avlåste sykkelplassene under tak

- Minimum 10 % av sykkelparkeringsplassene skal være store nok til å parkere laste- og familiesykler.
- 17.8. Ved reguleringsplan for kontor/forretning/offentlig eller privat tjenesteyting skal det, der minimumsnormen gir en utbygging av minst 20 sykkelparkeringsplasser sikres at:
- Minst 50 % av sykkelparkeringsplassene skal ha overbygg.
 - Minst 60% av sykkelparkering skal være på gateplan.
- 17.9. For bolig skal det være regulert inn plass til overdekket/ innelåst sykkelparkering på egen grunn. Individuell sportsbod regnes ikke som sykkelparkering.
- 17.10. Der minimumsnormen gir en utbygging av minst 30 sykkelparkeringsplasser:
I boligkompleks eller kontorbygg skal det settes av arealer til service for sykkel. Dette kan være i form av vask/reparasjonsareal for sykkel (med vann og sluk), oppbevaring av ekstrautstyr som vinterdekk, ekstradelar mm.
- 17.11. Der minimumsnormen gir en utbygging av minst 30 sykkelparkeringsplasser:
- I kontorbygg skal det være garderobe og dusjfasiliteter i tilknytning til sykkelparkeringen.
- 17.12. For frittliggende småhusbebyggelse med adkomst fra offentlig vei skal det opparbeides snuplass på egen grunn
- 17.13. Ved alle utbyggingsprosjekter hvor det er etablert felles parkeringsanlegg skal 100% av parkeringsplassene tilrettelegges for eget ladepunkt
- 17.14. Minimumsbredde på p-plasser er 2,5 meter

Retningslinjer:

BRA beregnes etter teknisk forskrift, men eksklusiv parkeringsarealer.

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

For undervisning/barnehage er gjesteparkering inkludert i normen.

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

I plansaker vurderes behov for parkering til MC og Moped.

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

Handel og senterstruktur

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

- 18.1. Etablering av ny eller utvidelse av eksisterende detaljhandel over 800 m² BRA inkl. lager tillates kun i vekstområder/sentrumsområder som definert i planens punkt 19.
- 18.2. Detaljhandel for dagligvarer med inntil 800 m² BRA salgsareal kan etableres i områder som i kommuneplanen er avsatt til boligbebyggelse, der området ikke har et godt dagligvaretilbud. Med salgsareal menes gulvflaten i den delen av et utsalgssteds lokale hvor varer beregnet for salg til publikum er synlig utstilt. Lagerrom og oppholdsrom for personale medregnes ikke.
- 18.3. Etablering av forretninger for plasskrevende varegrupper jf. planens punkt 32 tillates kun i angitte næringsparker. Reguleringsplaner med andre definisjoner av tillatte varegrupper skal fortsatt gjelde.
- 18.4. Ved planlegging av nytt eller utvidelse av eksisterende forretningsareal til over 800 m² skal det utarbeides en handelsanalyse. Kommuneplanens senterstruktur skal legges til grunn for handelsanalysen.

19. Senterstruktur (pbl § 11-9 nr. 5)

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

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

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

Retningslinjer:

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

19.2. Funksjonsblanding

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

Klima og miljø, samfunnssikkerhet og teknisk infrastruktur

20. Klima og miljø (pbl § 11-9 nr. 8)

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

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

- 21.1. I reguleringsplaner skal det dokumenteres tilfredsstillende fordrøyning av overvann på egen grunn. Tilførselen av overvann til det offentlige ledningsnett skal minimeres. Overvann skal fortrinnsvis håndteres ved åpne overvannsløsninger, i tråd med tretrinnsstrategien.
 - Infiltrere små nedbørsmengder.
 - Fordrøye og forsinke større nedbørsmengder.
 - Lede overvannet trygt i åpne flomveier ved ekstreme nedbørshendelser

- 21.2. I reguleringsplaner skal blågrønn faktor eller tilsvarende legges til grunn for dokumentasjon og redegjørelse for overvannshåndtering. Norm for blågrønn faktor:
- Innenfor sentrumsområder: minimum 0,7 eller bedre.
 - Utenfor sentrumsområder: minimum 0,8 eller bedre.
 - Samferdselsanlegg, herunder gater og plasser mv: minimum 0,3 eller bedre.
- 21.3. I reguleringsplaner skal en detaljert terreng- og landskapsplan/utomhusplan vise avrenning, oppsamling av vann og overvannshåndtering inkludert overflatebaserte løsninger.
- 21.4. Overvann skal brukes som ressurs i stedsutvikling, på en måte som sikrer at vannets naturlige kretsløp overholdes og naturens selvrensingsevne utnyttes. Flerfunksjonelle løsninger skal etterstrebes.

Retningslinjer:

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

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

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

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

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

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

- 23.1. Bebyggelse skal sikres mot skade fra skred og flom. I forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak innenfor flom- og fareområder og innenfor områder vist som sekundære flomveier, jf. aktsomhetskart i Bærum kommunes kartdatabase, skal det redegjøres for nødvendige sikringstiltak, herunder at tiltak ikke forverrer nedstrøms situasjon.
- 23.2. All utbygging i nærheten av vassdrag skal ha en sikkerhetssone mot en flom med 200 års gjentaksintervall tillagt en sikkerhetsmargin på 0,5 meter.
- 23.3. For områder uten flomsoneberegninger eller annen flomsonekartlegging, skal det i forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak nært vassdrag redegjøres for nødvendige sikringstiltak. Det henvises til byggt teknisk forskrift (TEK 17 § 7-2, sikkerhet mot flom). Nært vassdrag defineres som:
 - 20 meter fra bekker (*nedbørsfelt mindre enn 20 km²*)
 - 100 meter fra elver
- 23.4. All utbygging langs sjøen og nedre del av vassdragene skal ha en sikkerhet mot stormflo opp til minimum 2,5 m over middel høyvann.
- 23.5. I alle planer som berører flomland som er redusert fra sin opprinnelige størrelse, skal tilbakeføring av arealene til flomland vurderes.
- 23.6. I områder med marine avsetninger stilles det krav om dokumentasjon av områdestabilitet (og/eller geoteknisk vurdering). Ved regulering og søknad om tiltak i områder med marine avsetninger må det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet jf. TEK 17 § 7-3. (Det vises i denne forbindelse også til NVEs retningslinjer 2/2011 og NVEs veileder 1/2019 – Sikkerhet mot kvikkleireskred.)

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

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

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

- 25.1. Grenseverdiene og kvalitetskriteriene i Klima- og miljødepartementets retningslinje for støy i arealplanlegging T-1442/2021, skal legges til grunn for planlegging.
- 25.2. Ved planlegging av ny støyfølsom bebyggelse eller støyende anlegg og virksomheter skal grenseverdiene i T-1442/2021, tabell 2 legges til grunn. I reguleringsprosessen må støy utredes og helsekonsekvenser og avbøtende tiltak beskrives.

- 25.3. I planfasen skal det vurderes behov for, og evt. utarbeides plan for håndtering av støy i bygge- og anleggsfasen.
- 25.4. Temakart for stille områder viser områder hvor det skal tas særlig hensyn til støynivå. Ny og vesentlig utvidelse av støyende virksomhet i henhold til de til enhver tid gjeldende statlige retningslinjer for støy i arealplanlegging, skal lokaliseres og utformes slik at støypåvirkningen i stille områder forblir uendret eller dempes.
- 25.5. **Rød sone - forbudssone:** Nye bygninger til støyfølsomt bruksformål (boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner skoler og barnehager) tillates ikke lokalisert i områder som faller inn under rød støysone i henhold til T-1442, tabell 1.

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

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

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

Retningslinjer

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

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

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

Retningslinjer:

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

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

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

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

26. Avfall (pbl § 11-9 nr. 3)

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

Retningslinjer:

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

Husholdningsavfall og næringsavfall

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

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

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

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR AREALFORMÅL

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

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

Retningslinjer:

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

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

28.2. Småhusbebyggelse

Definisjoner

- Med enebolig menes en frittliggende bygning med en boenhet, eventuelt med en sekundærleilighet på inntil 55 m² BRA i direkte tilknytning til eneboligen. Med tomannsbolig menes ett frittliggende bolighus med to boenheter der begge boenheter er større enn 55 m² BRA.

Uregulerte områder angitt som eksisterende boligbebyggelse omfatter også eksisterende institusjoner, klient-/gruppeboliger, nærings- og servicevirksomhet og fellesområder selv om denne arealbruken ikke fremkommer ved egen signatur på arealplankartet.

Med enhetlige områder menes områder med enebolig, rekkehus, tomannsbolig, atriumhus eller liknende, hvor arkitekturen har lik utforming/ klart slektskap når det gjelder arkitektonisk utforming og området er helhetlig planlagt. Slike områder er ofte planlagt med strukturer som sikrer uteområder, siktlinjer, grønne drag, areal for lek, parkering mv. Dette er kvaliteter som nye tiltak skal ivareta.

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

28.2.2.

28.2.3. Utnyttelse

- a. For konsentrert småhusbebyggelse der reguleringsplan ikke angir utnyttelse eller området er uregulert - kan det tillates en utnyttelse på inntil % BYA = 20%.
- b. Grad av utnytting for frittliggende småhusbebyggelse i uregulerte områder skal ikke overstige % BYA = 20%. I beregningen av BYA skal antall biloppstillingsplasser på terreng medtas med 18 m² per plass.
- c. I planer vedtatt før 1.1.2009 kan det tillates etablering av 1 parkeringsplass på 18 m² per boenhet på terreng, i tillegg til tillatt grad av utnytting for eiendommen.
- d. For ene- og tomannsbolig kreves 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet. For sekundærleilighet (inntil 55m² BRA) til enebolig kreves 1 ekstra parkeringsplass.

- e. For frittliggende småhusbebyggelse kan det tillates en utnyttelse på inntil % BYA = 20 % for planer vedtatt før 1.1.1980. Utnytting på inntil % BYA = 20 % gjelder også for alle planer for frittliggende småhusbebyggelse hvor utnyttelsen er angitt som U-grad.
- f. I reguleringsplaner der det er angitt maksimum størrelse på garasjer/uthus kan det tillates frittliggende garasje inntil 50 m² BYA forutsatt at tillatt grad av utnyttelse ikke overskrides, og tiltaket for øvrig er i samsvar med plan.

Retningslinjer

Tomt for enebolig bør ikke være mindre enn 800 m².

Tomt for tomannsbolig bør ikke være mindre enn 700m² per boenhet. Tomter skal ikke være brattere enn et gjennomsnittlig stigningsforhold på 1:3.

28.2.4. Høyder

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

28.2.5. Adkomst

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

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

- 29.1. Kommunen kan kreve at fritidsbebyggelse knyttes til kommunal vannforsyning og avløpshåndtering.
- 29.2. Der planen angir bebyggelse i 1 etasje, tillates gesimshøyde inntil 3,5 meter og mønehøyde inntil 5 meter, målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

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

- 30.1. Ved regulering og søknad om tiltak skal det sikres og dokumenteres tilstrekkelige, gode og solfylte leke- og oppholdsareal egnet for variert fysisk aktivitet for aktuelle alders- og brukergrupper. Terreng og stedstypisk vegetasjon skal vurderes bevart.
- 30.2. Ved planlegging av nye og utvidelse av eksisterende skoleanlegg skal det planlegges for sambruk med idrett, og nærmiljø og grøntområder skal ivaretas.

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

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

31.2. Turdrag, friområde og park

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

Retningslinjer:

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

32. Næringsbebyggelse (pbl § 11-10)

32.1. Næringsparker

- 32.1.1. Næringsparker er angitt med krav om felles plan og omfatter Rud-Hauger og Grini næringsparker
 - a. Plasskrevende handel skal lokaliseres i næringsparkene. Ved plasskrevende varehandel/varegrupper menes motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer, salg fra planteskoler og hagesentre. Næringsparkene skal forbeholdes plasskrevende varer og andre logistikk-, arealkrevende og tjenesteytende funksjoner med lav arbeidsplassintensivitet.
Der det legges til rette for plasskrevende handel, må hoveddelen av handelsarealet benyttes til plasskrevende varer.
- 32.1.2. For Rud Hauger og Grini næringspark gjelder de vedtatte reguleringsplanene.

32.2. Næringsbebyggelse

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

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

- 33.1. I LNF-områder tillates bare bebyggelse og tiltak tilknyttet stedbunden næring og landbruksbasert næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag
- 33.2. Dersom gårdens produksjon etter kommunens skjønn tilsier behov, tillates maksimalt én kårbolig pr gårdsbruk. Fradeling av kårbolig tillates ikke.
- 33.3. Hovedhus/kårbolig likestilles med eneboliger mht. å tillate én sekundærleilighet på inntil 55m². For sekundærleiligheten skal det i tillegg opparbeides minimum 50 m² uteoppholdsareal

Retningslinje:

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

- 33.4. På boligeiendom som ikke er landbrukseiendom i LNF-område tillates maksimalt BRA 200 m² for boligareal. Det tillates totalt BRA 300 m² for eiendommen.

Retningslinjer:

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

- 33.5. Tillatt grad av utnyttelse for eksisterende fritidseiendommer i LNF-områdene skal ikke overstige 80 m² BYA. I tillegg tillates ett frittliggende uthus på inntil 40 m² BYA. Bebyggelsen skal ikke ha mer enn ett måleverdig plan.
- 33.6. I LNF-områder skal alle tiltak lokaliseres og utformes slik at gårdsbebyggelse og landskapets karakter opprettholdes. Karakteristiske trekk i kulturlandskapet, som topografi, trerekker, veifar, bruer, landskapsrom, vegetasjon og steingjerder og lignende skal ivaretas. Kulturminner og kulturmiljøer skal søkes ivaretatt.

33.7. Bestemmelsesområder for Golfbaner

- 33.7.1. Golfbaner er lokalisert i bestemmelsesområde # 1 – 4 og omfatter anleggene på Haga-Norhaug, Grini, Burud-Hellerud og Ostøya. Områdene inngår i reguleringsplaner, og bestemmelsene i tilhørende reguleringsplan gjelder.
- 33.7.2. Golfbane kan lokaliseres i bestemmelsesområde # 5 omfatter Johnsrud golfbane i Lommedalen. Innenfor området kan arealer reguleres til golfbane.

Retningslinjer:

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

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

34.1. Område for idrettsaktivitet på sjø.

35. Småbåthavner (pbl § 11-11 nr.4)

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

35.2. Bøyer tillates i areal avsatt til småbåthavn.

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR HENSYNSSONER

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

Retningslinjer:

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

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

37.1. Generelle retningslinjer

37.1.1. Ivaretagelse av kulturmiljøenes særpreg tillegges særlig vekt i disse områdene. Ved nye tiltak innenfor hensynssonene bør det dokumenteres at kulturmiljøets kvaliteter og stedets identitet blir ivaretatt.

37.1.2. Tiltak må utformes og plasseres på en måte som ikke gir oppstykking og fragmentering av kulturlandskapene

37.1.3. I områder avmerket som hensynssoner kulturmiljø skal den kulturhistoriske bebyggelsen av høy verdi og områdenes særpregede miljø, herunder landskapsverdier, søkes bevart. Ved nye tiltak innenfor hensynssonene, kan kommunen kreve at kulturmiljøet/landskapet dokumenteres

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

38.1. Generelle retningslinjer

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

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

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

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

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

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

- 41.1. Innenfor området angitt som flomsoner (jf. Bærum kommunes kartdatabase) skal det i forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak redegjøres for nødvendige sikringstiltak. Det vises til byggteknisk forskrift (TEK 17 § 7-2, sikkerhet mot flom).
- 41.2. Innenfor område angitt som fareområde for skred (jf. Bærum kommunes kartdatabase) skal det i forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak redegjøres for nødvendige sikringstiltak.
- 41.3. Innenfor område angitt som fareområde for høyspentledning (jf. Bærum kommunes kartdatabase), må bygninger etableres med avstander til kraftledningen slik at en overholder krav etter regelverk under el-tilsynsloven (LOV-2015-06-19-65) forvaltet av Direktoratet for

samfunnssikkerhet og beredskap, og ledningseiers restriksjonsbelte. Alt anleggsarbeid og alle tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

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

42.1. Bestemmelsene gjelder for **Arealformål Drikkevann** (pbl. § 11-11 nr.1-7) og **sikringssone nedslagsfelt drikkevann H110** (pbl § 11-8 a)

42.2. Bestemmelsene omfatter Trehjøringsvassdraget (Aurevann, Småvann og Byvann) med tilhørende nedbørsfelt

42.3. All ferdsel og tiltak (jf. pbl. § 1-6) som medfører fare for at drikkevannet blir forurenset er forbudt. Forbudet inkluderer, men er ikke begrenset til:

- Bading (både mennesker og dyr)
- Fisking er ikke tillatt i Aurevann
- Ferdsel på vannet (båt, dykking, brettseiling)
- Å slå leir eller raste (f.eks. sette opp telt, brenne bål)
- Etterlate seg søppel
- Ridning innenfor 50 meter fra vassdrag

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

42.4. Forbudet gjelder hele året, også når vannet er islagt.

42.5. Enkelte unntak kan gjelde fra forbudet hvis det er gitt særskilt tillatelse, eller der ferdsel skjer på offentlig vei eller adkomstveier.

42.6. Tiltak etter pbl. § 1-6 første ledd kan ikke settes i verk innenfor sikringssonen, og heller ikke nærmere vassdraget enn 100 meter fra strandlinjen.

42.7. Det gjøres oppmerksom på at forbud mot aktiviteter og ferdsel som kan medføre forurensning på drikkevann også følger av annet regelverk.

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

43.1. Innenfor sonen må det ikke gjennomføres tiltak som kan medføre skade på VEAS – tunnel og overføringsledninger.

43.2. Det tillates ikke brønnboring innenfor hensynssonen

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

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

44.1. Innenfor områder angitt som gjennomføringssone med krav om felles planlegging, skal det utarbeides en helhetlig plan for området før detaljregulering og gjennomføring av tiltak.

Arealformål innenfor område angitt med krav om felles plan – avklares i videre planarbeid.

44.2. Den helhetlige planen skal sikre:

- en hierarkisk oppbygging av gatestrukturen med en klar prioritering av trafikanter i tråd med vedtatt transporthierarki
 - gode offentlig tilgjengelige arealer til lek/torg/park/møteplass
 - Sammenhengende blågrønn struktur
 - Alle transportfunksjonene til veiene
- 44.3. Den helhetlige planen skal bidra til at man når målene for transportmiddelfordeling i gjeldende sone jf. temakart for grønn mobilitet. Planen skal definere prinsipper/ krav til kantsoner; hvordan bygninger forholder seg til sine omgivelser og overganger mellom offentlige, halvprivate og private soner.
- 44.4. Det skal belyses hvordan områder kan aktiviseres ved midlertidig bruk (kunst, aktivitet, urbant landbruk mv).
- 44.5. Innenfor områdene kan det gjennomføres jordskifte for å fastsette verdier og kostnadsfordeling og fordele utbyggingsgrunn uavhengig av dagens eiendomsstruktur.

Retningslinjer

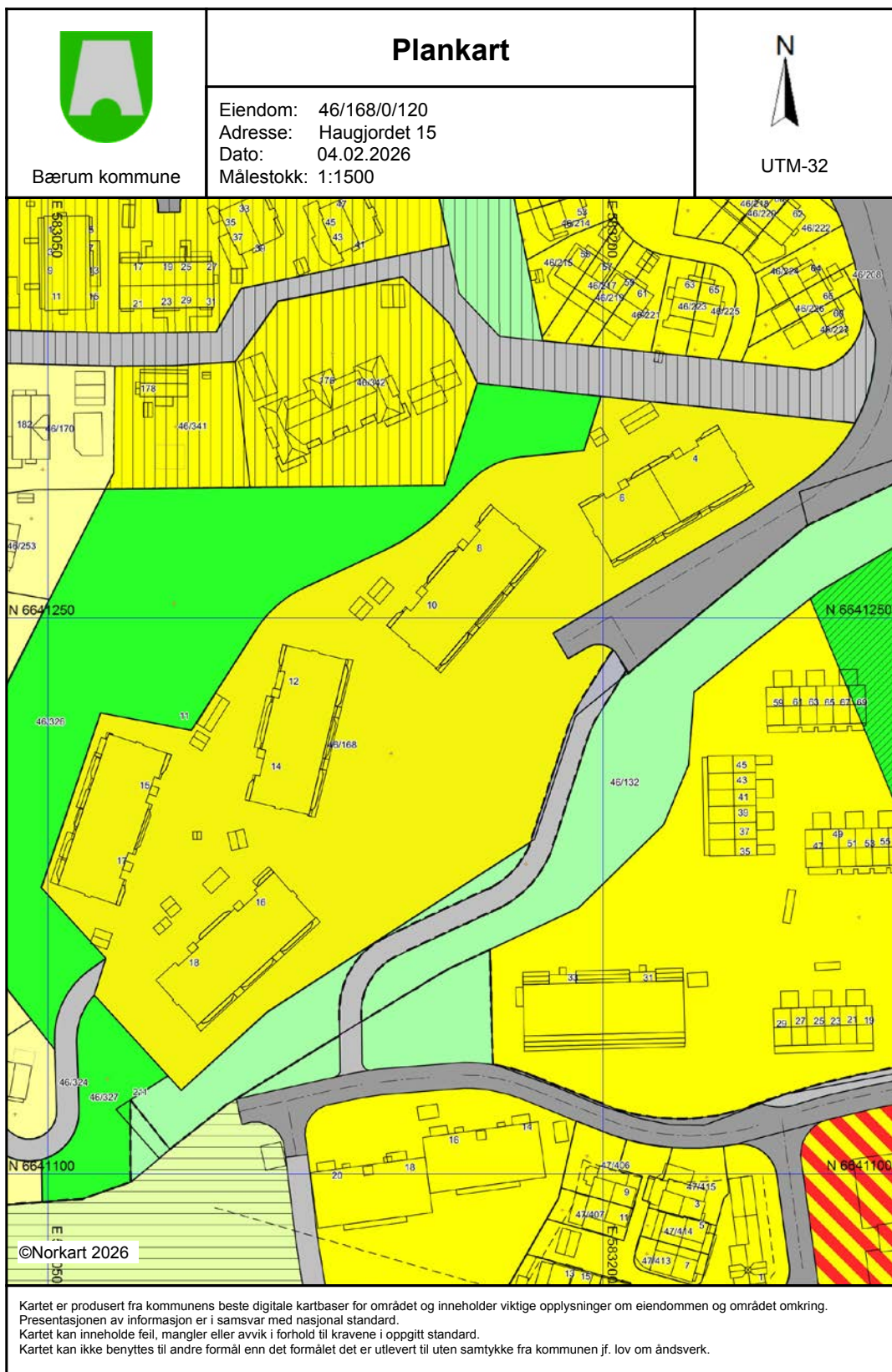
Felles planlegging kan være områderegulering eventuelt annet plangrunnlag som sikrer samarbeid om planløsning og gjennomføring av felles utbygging. Som et minimum skal det lages et planprogram som avklarer videre planprosess.

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

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

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

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



Tegnforklaring

Matrikkelkart

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

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

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

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

-  Kjøreveg
-  Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

-  Park
-  Turveg
-  Anlegg for lek

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

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

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 §

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

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 §

-  Bolig/Offentlig

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 §

-  Grense for bevaringsområde

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL1985 §

-  Boligbebyggelse, blokker

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2007

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



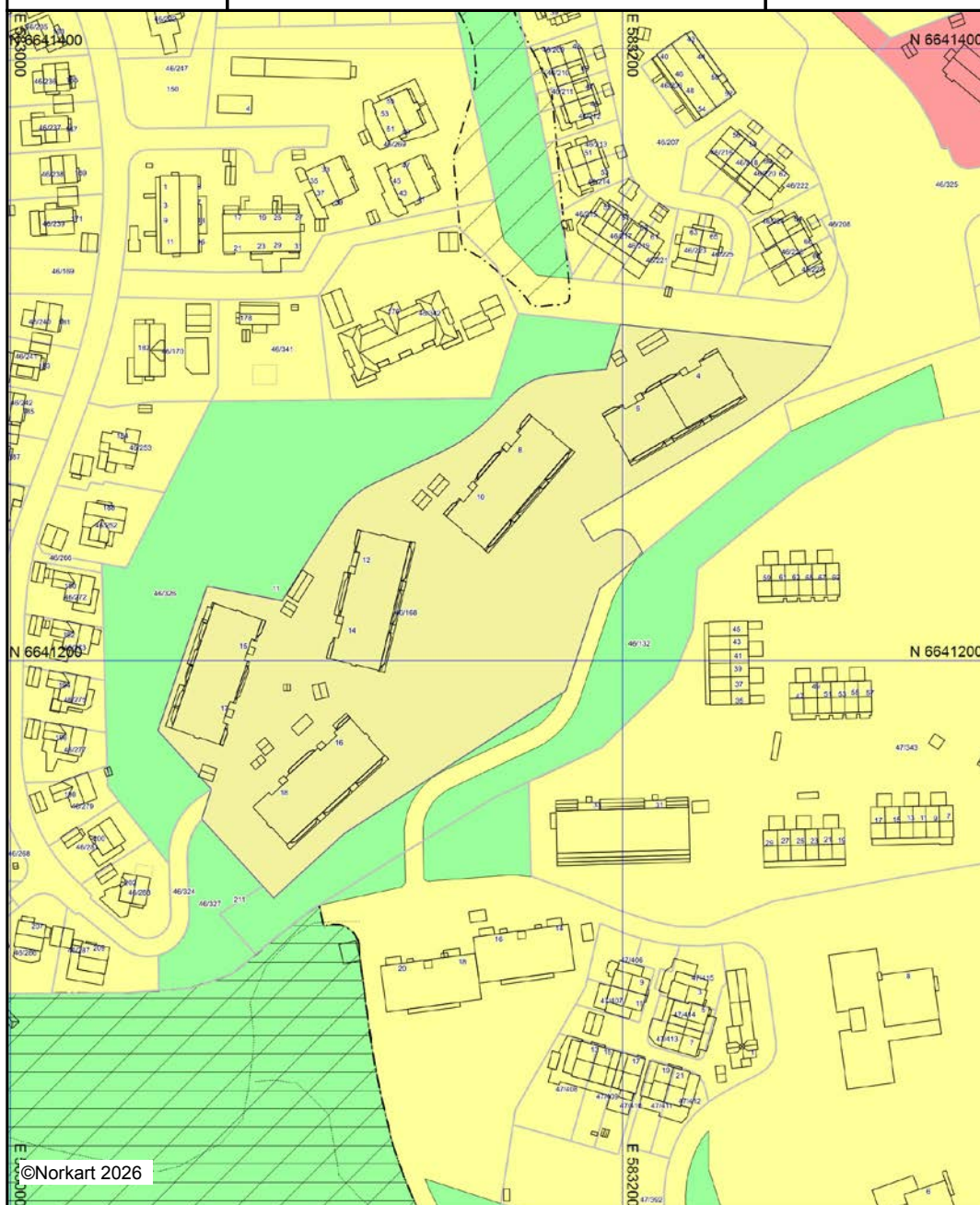
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 46/168/0/120
Adresse: Haugjordet 15
Utskriftsdato: 04.02.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2

-  Boligbebyggelse - eksisterende
-  Bebyggelse for offentlig eller privat tjenestey

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11

-  Naturområde - eksisterende
-  Turdrag - eksisterende
-  Friområde - eksisterende

Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsf

-  LNFR-areal - eksisterende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-,

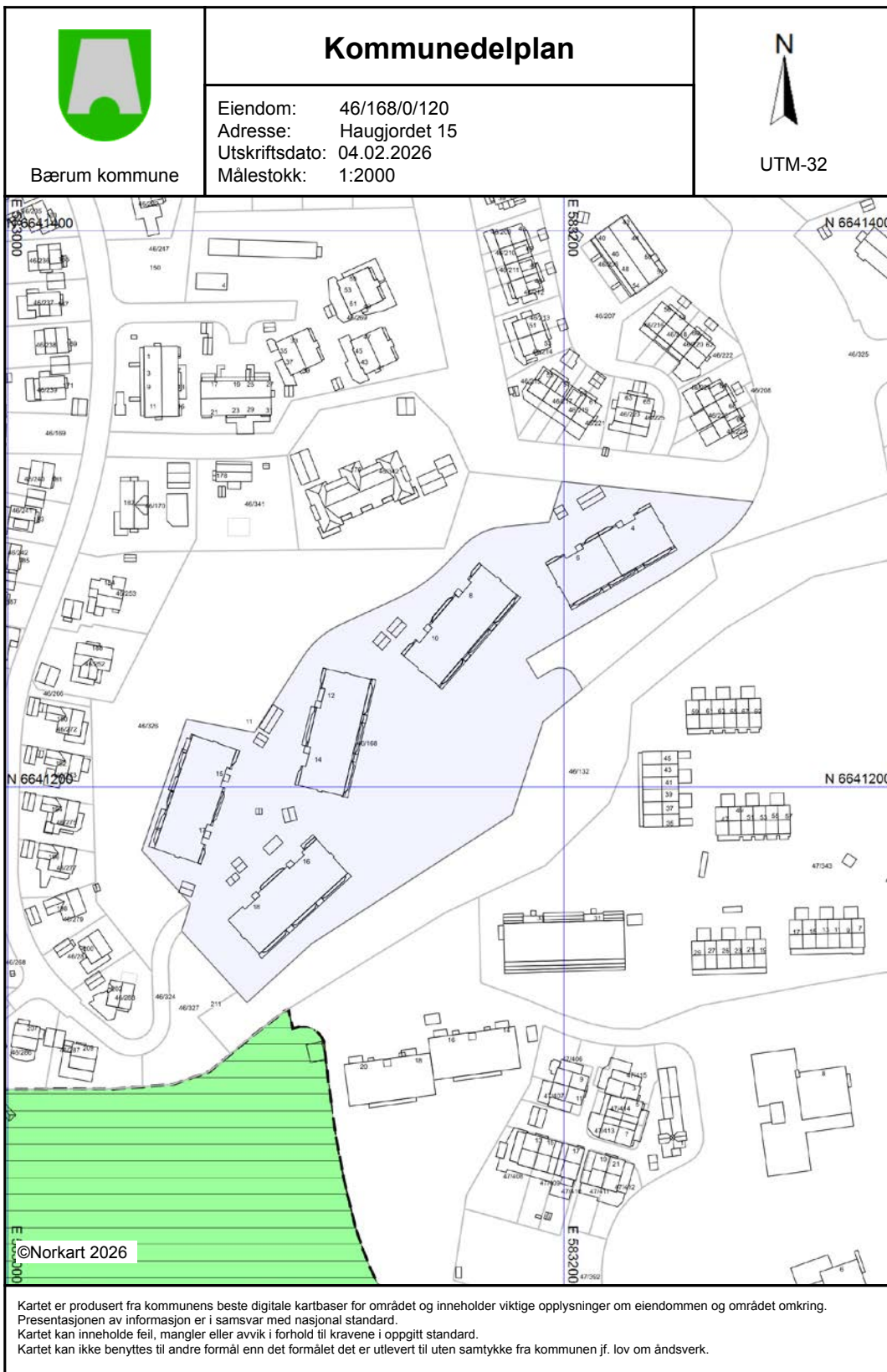
-  Sikringsone - Andre sikringssoner
-  Angitthensynsone - Hensyn landbruk
-  Angitthensynsone - Hensyn landskap
-  Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

-  Angitthensyngrense
-  Detaljeringgrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Turveg/turdrag - eksisterende
-  Trasé for nærmere angitt kollektivtransport -



Tegnforklaring

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11

 Friområde - eksisterende

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf

 LNFR-areal - eksisterende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-i

 Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

 Detaljeringgrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

 Planområde

 Planens begrensnig

 Grense for arealformål



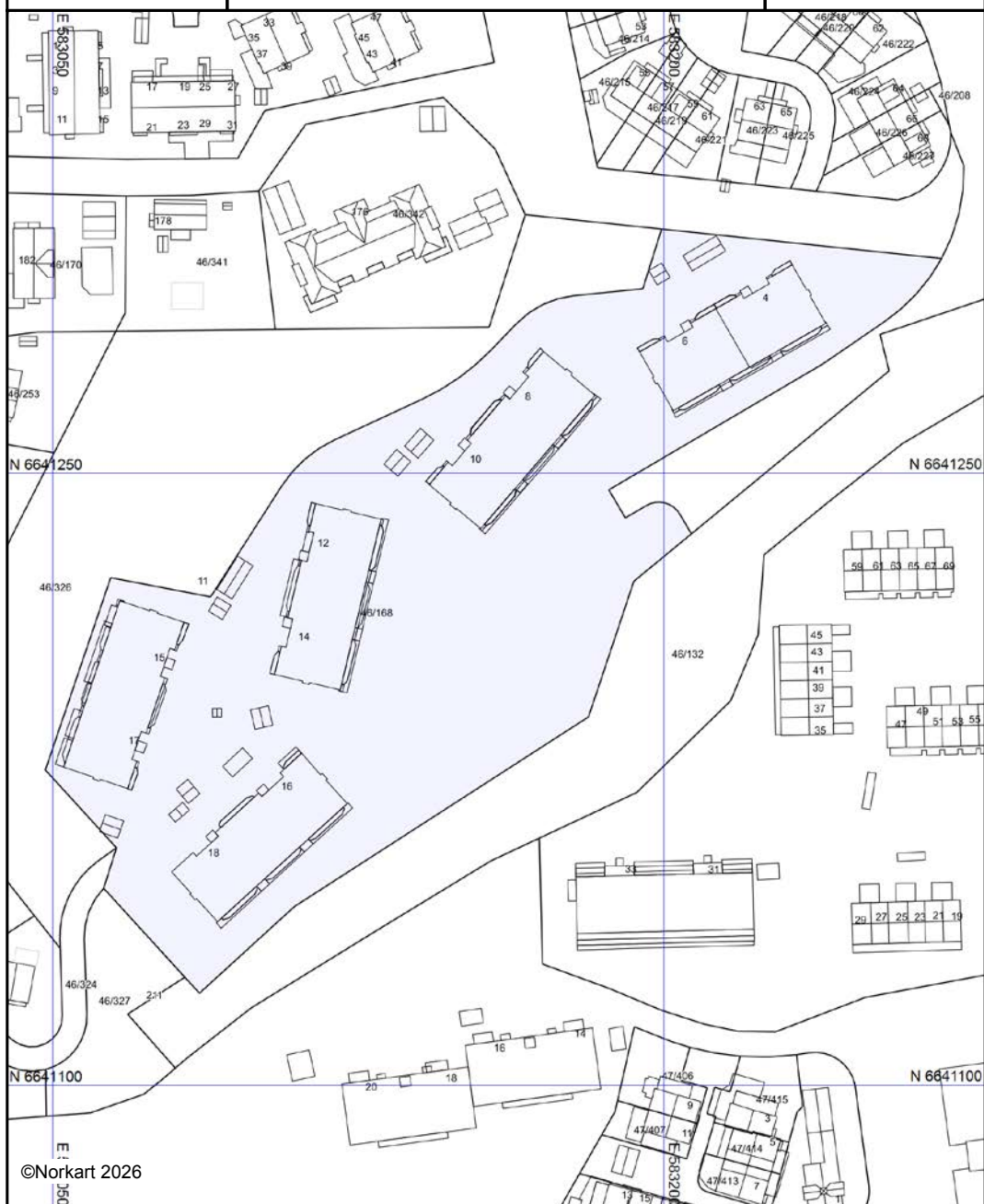
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 46/168/0/120
Adresse: Haugjordet 15
Utskriftsdato: 04.02.2026
Målestokk: 1:1500



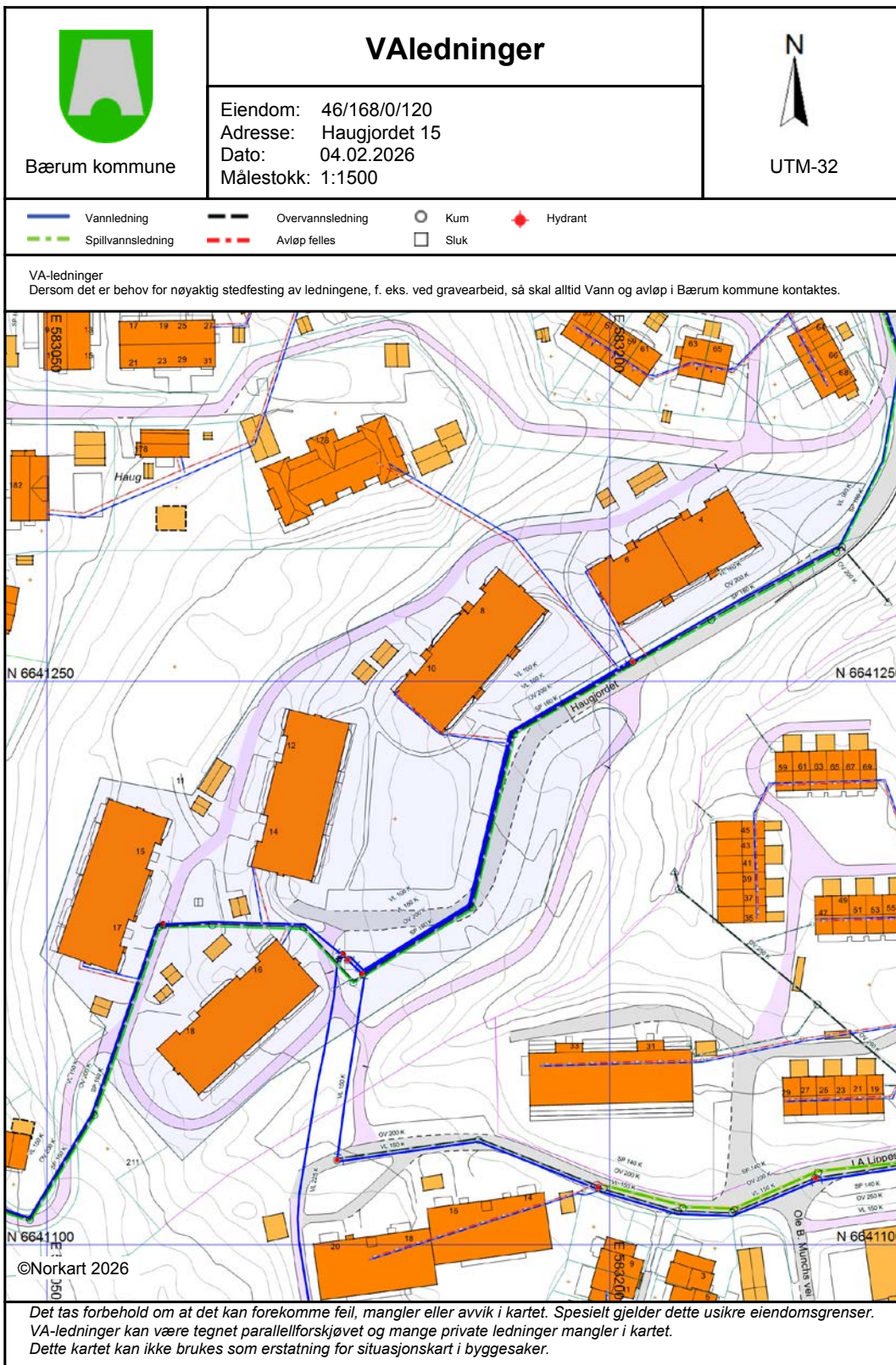
UTM-32

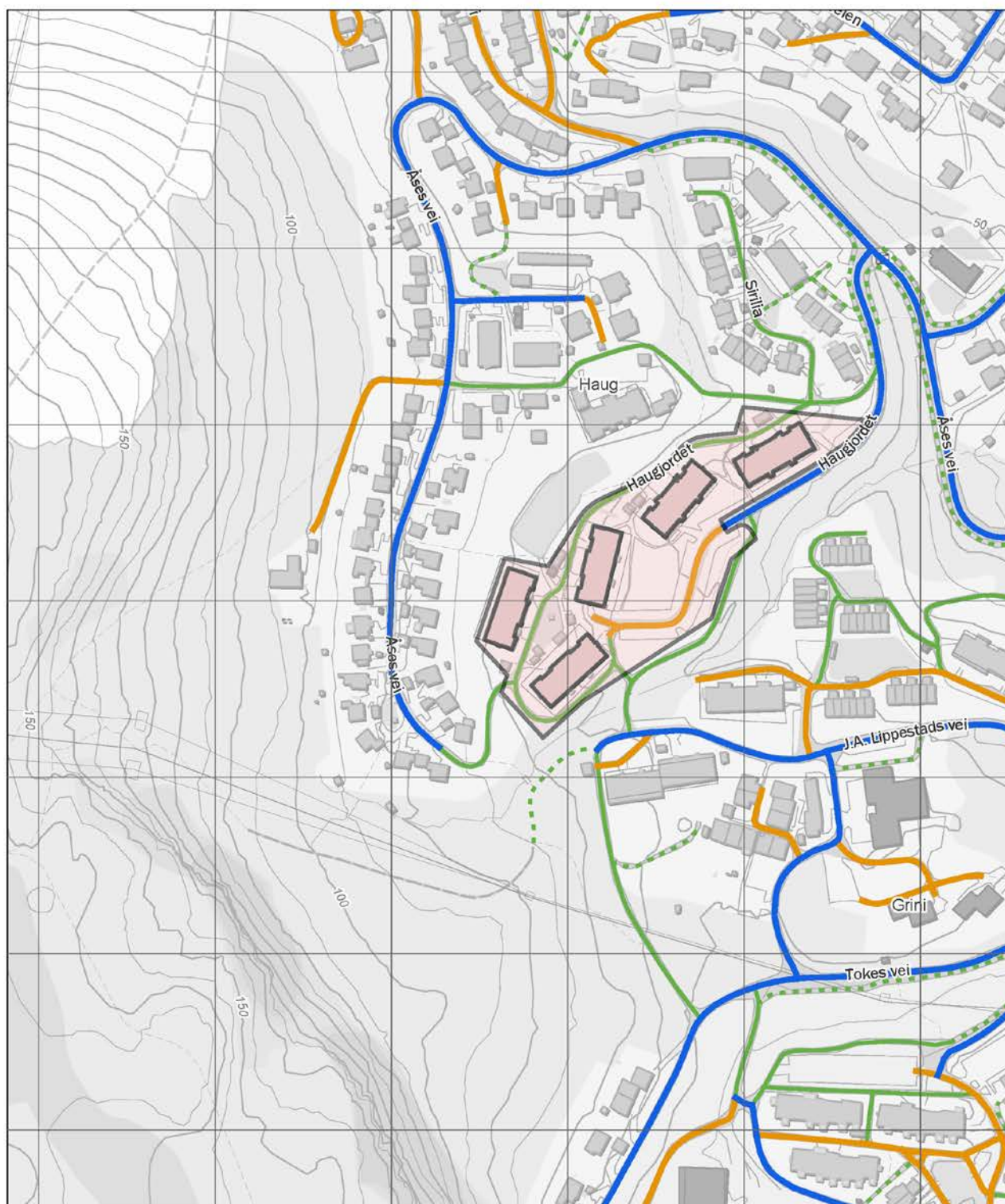


©Norkart 2026

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

Tegnforklaring





Europaveg	Riksveg	Fylkesveg	Kommunal veg	Privat veg	Gang- og sykkelveg
Tunnel, Europaveg	Tunnel, riksveg	Tunnel, fylkesveg	Tunnel, kommunal veg	Tunnel, privat veg	Annet gangareal
			Skogsbilveg		Bilferje
					Annet

Eiendom	3201 46/168		
Utskriftsdato	04.02.2026	Antall datasett	6

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

0 Berørte datasett

Ingen datasett

6 Sjekkede, ikke berørte datasett

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



Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 04.02.2026

Feiling, tilsyn, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	46	Bruksnr.	168	Festenr.		Seksjonsnr.	120
Adresse	Haugjordet 15, 1336 SANDVIKA								

Ingen informasjon funnet for eiendommen.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 04.02.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	46	Bruksnr.	168	Festenr.		Seksjonsnr.	120
Adresse	Haugjordet 15, 1336 SANDVIKA								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	679 134,43 kr
Renovasjon	862 487,88 kr
Vann	581 083,62 kr
Sum	2 122 705,93 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Renovasjon	25%	0 stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
AreallkkeOppdatert	0%	5 Stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
3B - Blokk og fellesløsninger - hentefrekvens 2	25%	178 stk	4845.44	1/1	0 %	862 487,90 kr	0,00 kr
Vann etter areal	15%	13373 m2	39.80	1/1	0 %	532 265,47 kr	0,00 kr
Avløp etter areal	15%	13373 m2	45.26	1/1	0 %	605 315,48 kr	0,00 kr
					Sum	2 000 068,85 kr	0,00 kr

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

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTOVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 04.02.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	46	Bruksnr.	168	Festenr.		Seksjonsnr.	120
Adresse	Haugjordet 15, 1336 SANDVIKA								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 46, Bruksnummer 168, Seksjonsnummer 120 i 3201 BÆRUM kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Data uthentet

17.02.2026 kl. 10.43

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Oppdatert per

17.02.2026 kl. 10.41

Adresse(r) :

Gateadresse: **Haugjordet 15**

Gatenr: **2458**

Kommune: **BÆRUM**

Postkrets: **1336 SANDVIKA**

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2018/432320-1/200 13.02.2018 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
21:00

VEDERLAG: NOK 0

Omsetningstype: Uskifte

BERGERSEN CHARLOTTE

FØDT: 17.09.1970

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2026/140797-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA
RETTIGHETSHAVER

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1990/12751-1/100 18.04.1990

ERKLÆRING/AVTALE

Rett for komm til å ha transformatoriosk 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.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 3201 GNR: 46 BNR: 168

1990/12753-1/100 18.04.1990

ERKLÆRING/AVTALE

rtt for komm. til å ha transformatoriosk over d,e.i
hht.tegning 4-2247-30 sam5t adkomst og rep.Massen
over

jordkablene må ikke fjernes el.overbygges m.v.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3201 GNR: 46 BNR: 168

1990/15457-3/100 11.05.1990 **PANTSETTELSESERKLÆRING**

Beløp: NOK 20 000
Panthaver: SAMEIET
LØPENR: 1011842
ANF. PRIOR. ETTER 100% AV FØRSTE KJØPESUM
SENERE PLIKT TIL Å VIKE FOR 85% AV VERDITAKST
UTEN OPPTRINNSRETT
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2025/277525-1/200 11.03.2025 11:00 **PANTEDOKUMENT**

Beløp: NOK 3 000 000
Panthaver: NORDEA EIENDOMSKREDITT AS
ORG.NR: 971 227 222
ELEKTRONISK INNSENDT

2026/140797-1/200 05.02.2026 11:42 **PANTEDOKUMENT**

Beløp: NOK 7 080 000
Panthaver: MAMEN-LUND, ENGH, SALVESEN & PARTNERS AS
ORG.NR: 990 997 810
ELEKTRONISK INNSENDT

2026/140797-2/200 05.02.2026 11:42 **REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER**

Rettighetshaver: MAMEN-LUND, ENGH, SALVESEN & PARTNERS AS
ORG.NR: 990 997 810
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

1990/15457-1/100 11.05.1990 **SEKSJONERING**

Opprettet seksjoner:
SNR: 120
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 101/11537

1993/13844-1/100 02.07.1993 **GRENSEJUSTERING**

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1993/13844-2/100 02.07.1993 **MÅLEBREV**

Areal gnr. 46 bnr. 168: 16072 m2
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2020/1426765-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:
KNR: 0219 GNR: 46 BNR: 168 FNR: 0 SNR: 120

2024/62978-1/200 01.01.2024 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:
KNR: 3024 GNR: 46 BNR: 168 FNR: 0 SNR: 120

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

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

Doknr. **15457**
Reg. **11 MAI 1990**
Asker og Bærum
herredsskrivembete

Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

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

Dokumentet returneres til:

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

1. Eiendom	Gnr. 46	Bnr. 168	Fnr.	Kommune Bærum
2. Hjemmels- haver	Navn Eva Lynne		Fødselsnummer 140137 [REDACTED]	
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).			
4. Egen- erklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)	Undertegnede erklærer at a) ☒ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3). b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd) ☒ bruksenheterens areal eller ☐ bruksenheterens innbyrdes verdi c) ☐ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd). ☐ eller kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd. eller ☐ kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen eller ☒ seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikraft-tredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.			
Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).				
5. Tegninger m. v.	Vedlegg: Situasjonsplan. Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruks-enhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).			

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

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

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



6. Fordelingsliste

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

Ad kolonne 2 (formål): B = boligseksjon, G = garasjeeksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler
Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst

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

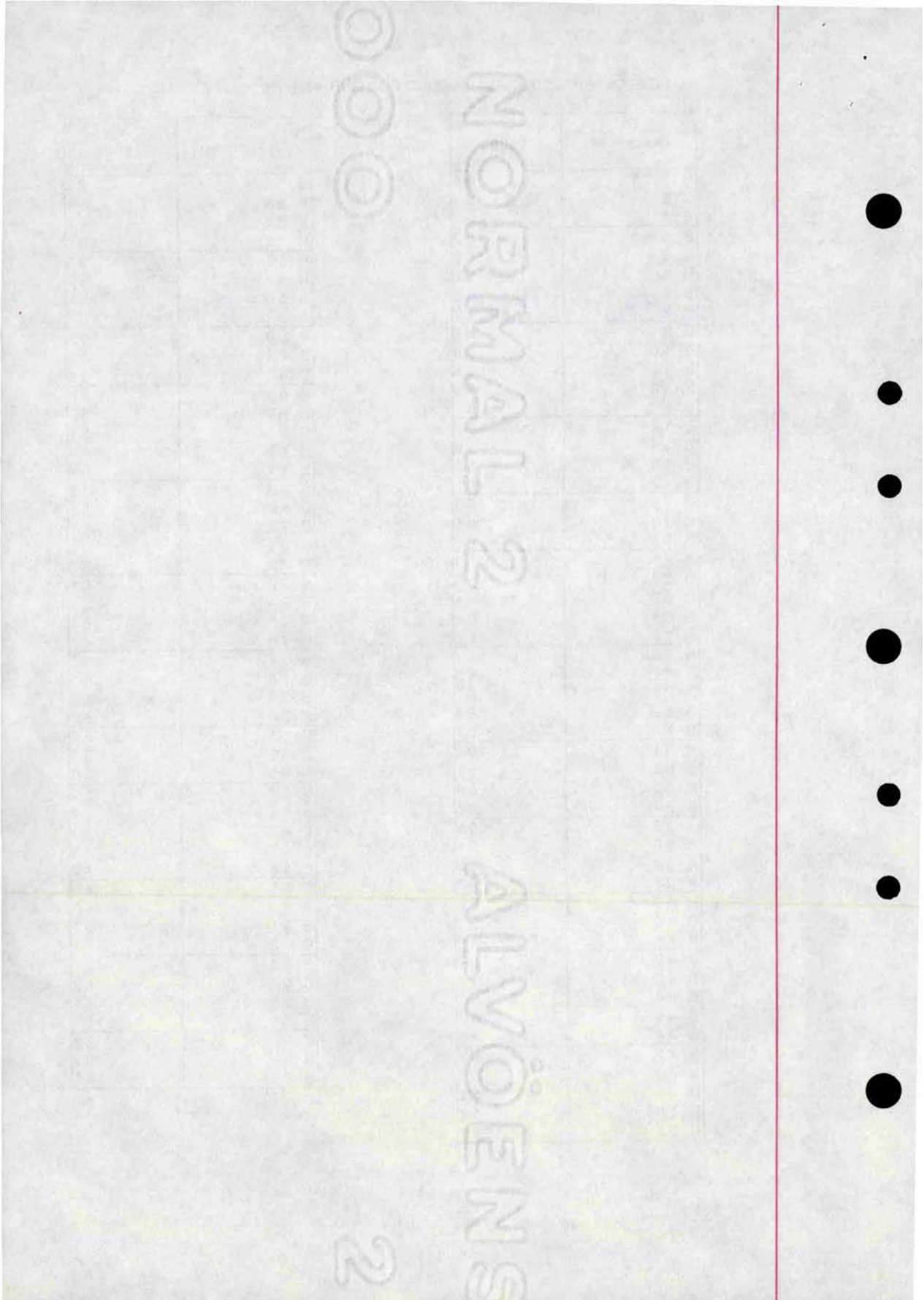
Dato 8/5-90.	Hjemmelshaver(ne)s underskrift E. Flågan
Sted Rud	Eilert Flågan etter fullmakt

Tinglysingsstempel

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

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

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

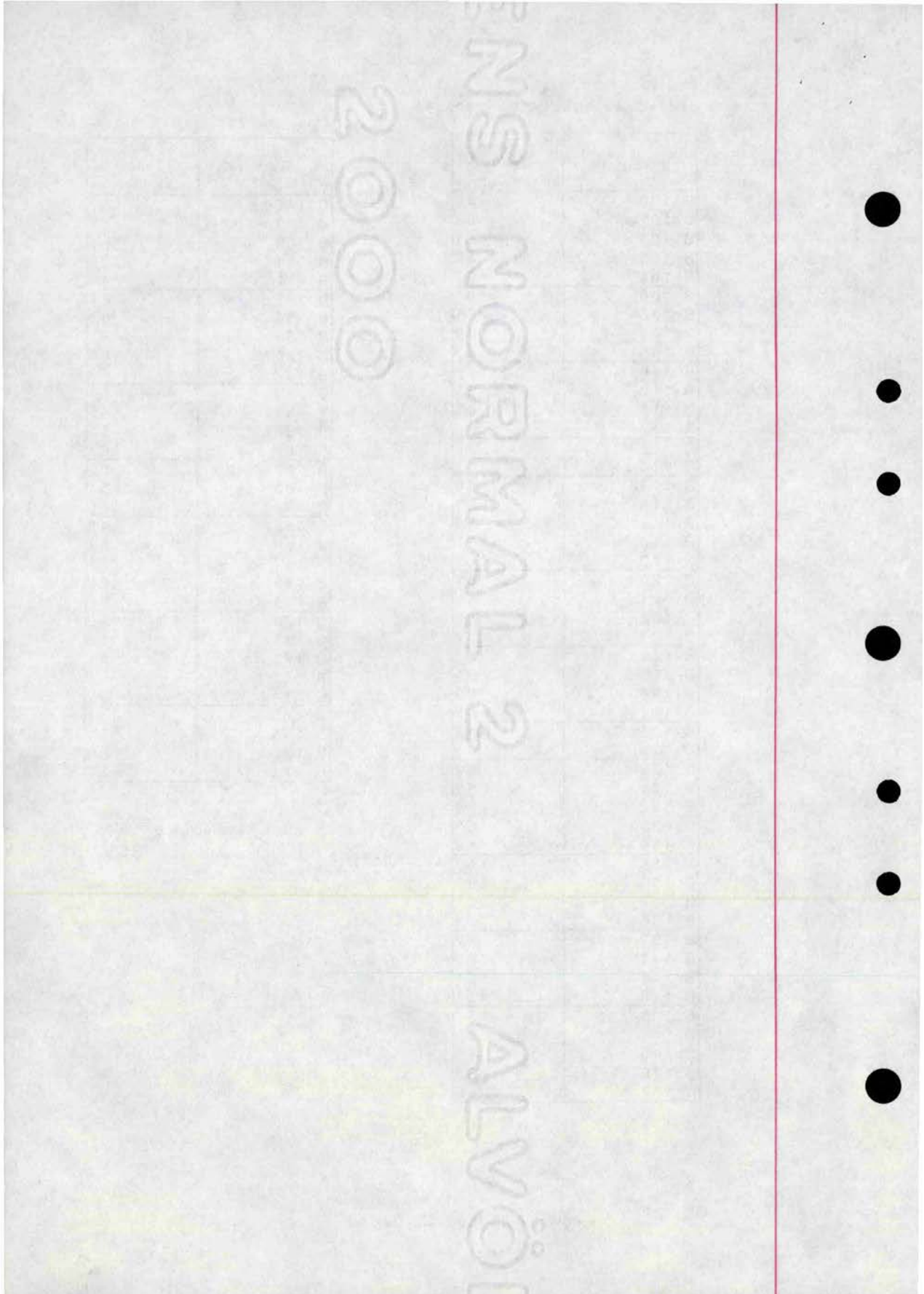


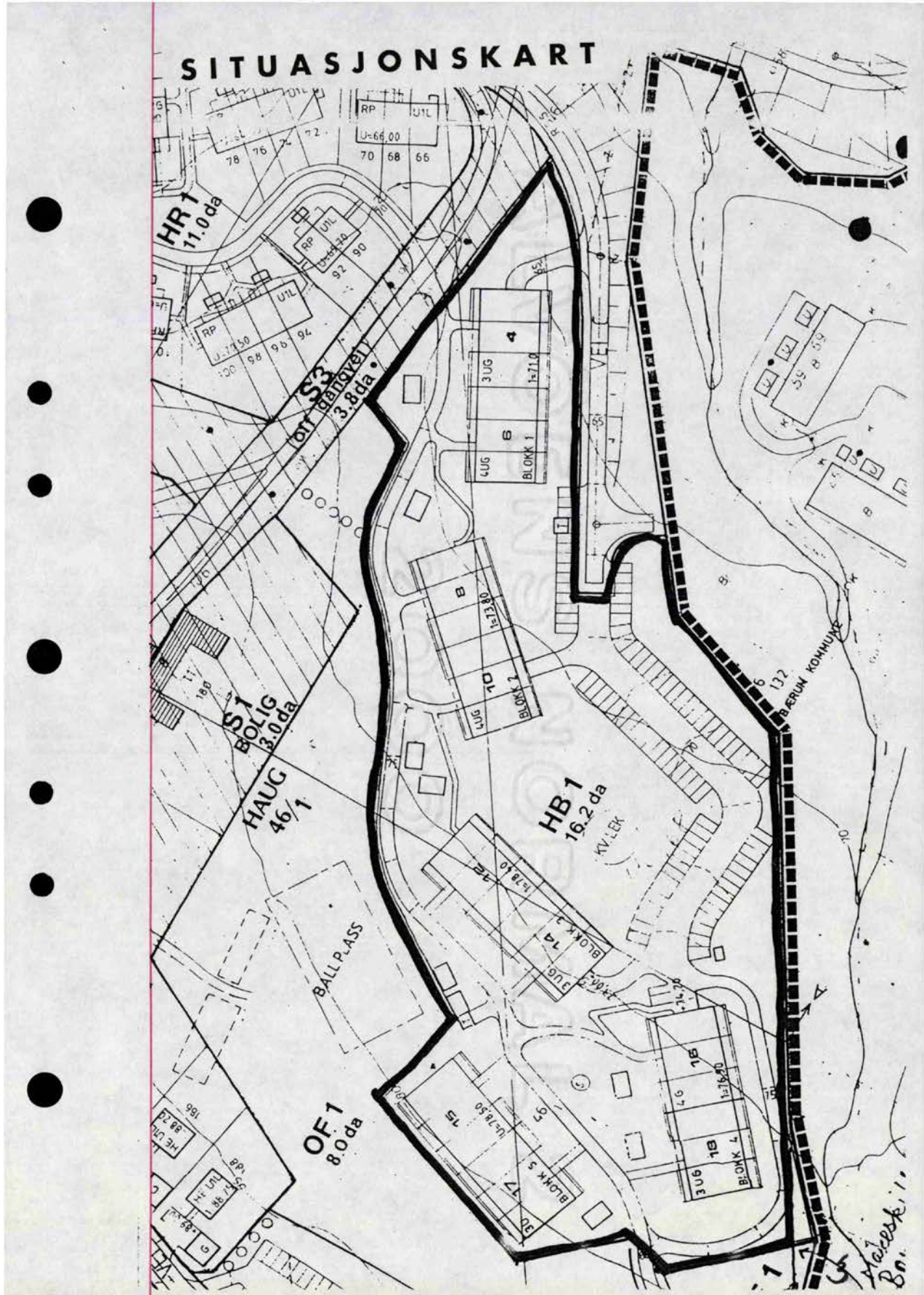
HAUG BLOKKER, SEKSJONSINDELING

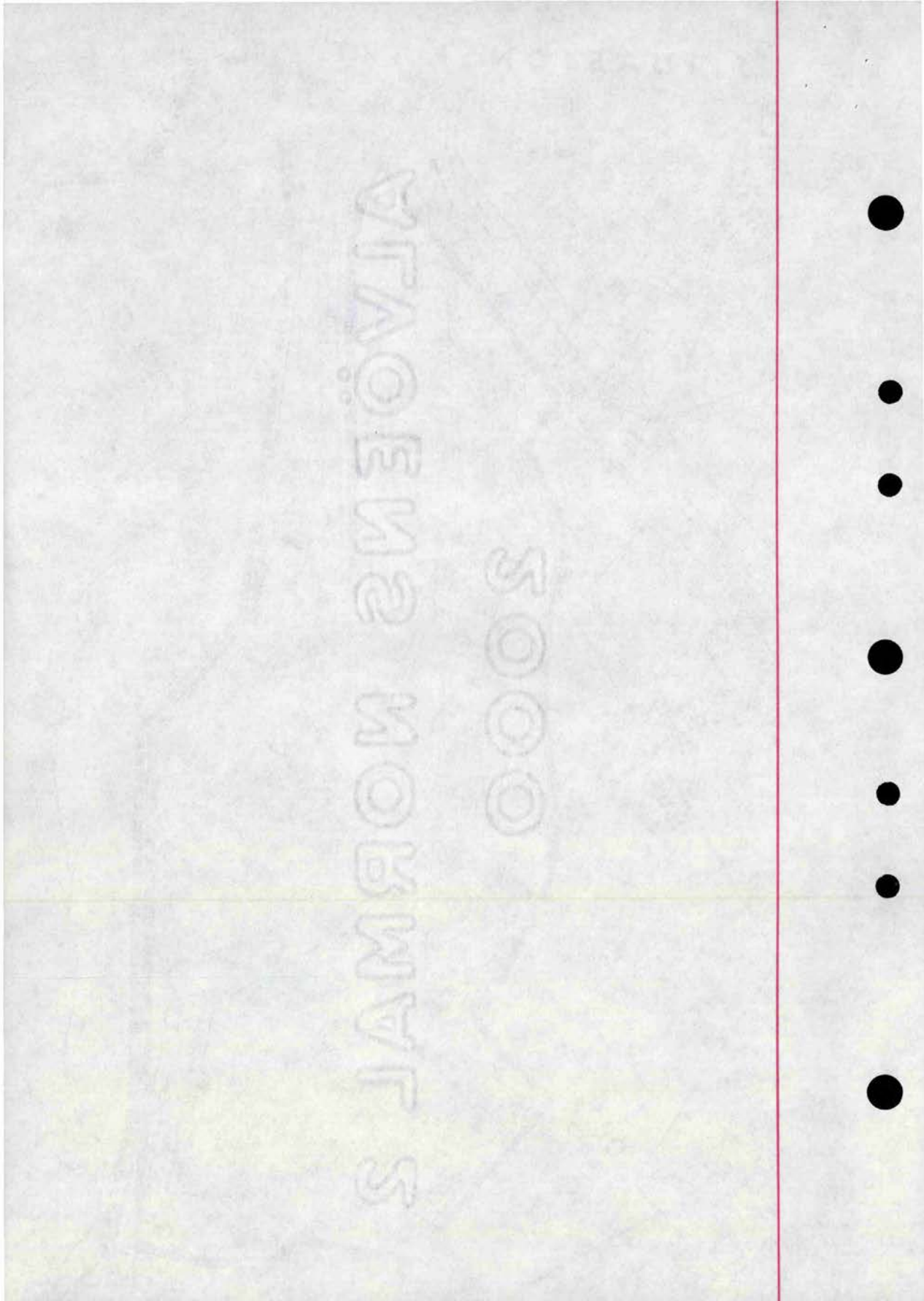
Seksjon nr.	Teller i sameiebrøk
B 100	49
B 101	53
B 102	51
B 103	69
B 104	57
B 105	101
B 106	51
B 107	69
B 108	67
B 109	101
B 110	51
B 111	69
B 112	67
B 113	70
B 114	112
B 115	50
B 116	53
B 117	51
B 118	69
B 119	67
B 120	101
B 121	51
B 122	69
B 123	67
B 124	101
B 125	51
B 126	69
B 127	67
B 128	112
B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

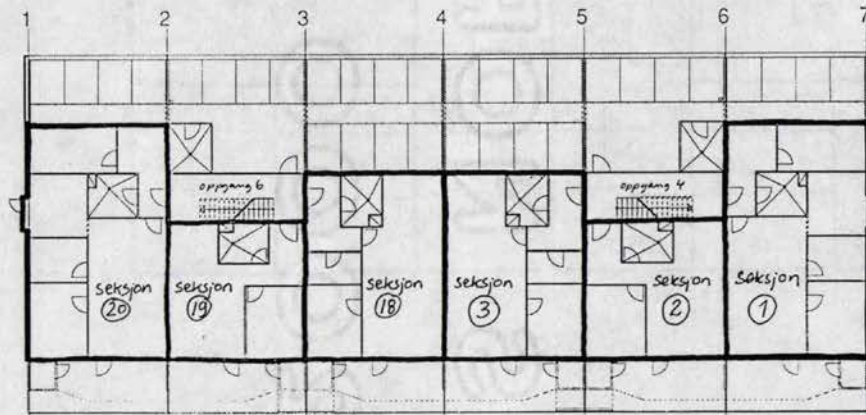
Seksjon nr.	Teller i sameiebrøk
B 148	67
B 149	69
B 150	51
B 151	53
B 152	49
B 153	67
B 154	69
B 155	51
B 156	53
B 157	49
B 158	67
B 159	69
B 160	51
B 161	101
B 162	69
B 163	51
B 164	86
B 165	49
B 166	53
B 167	51
B 168	69
B 169	57
B 170	49
B 171	53
B 172	51
B 173	69
B 174	67
B 175	101
B 176	51
B 177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

Nevner i sameiebrøk er 11535

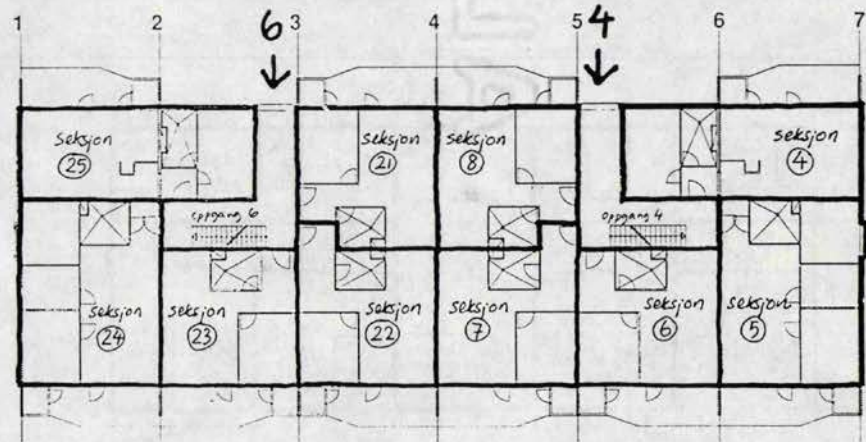




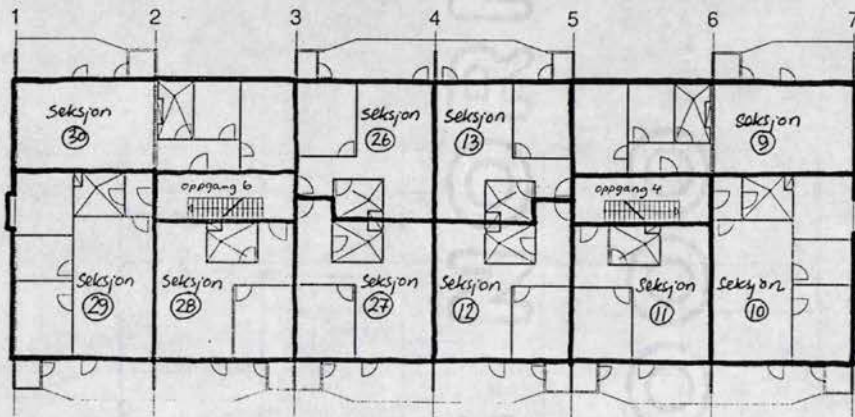




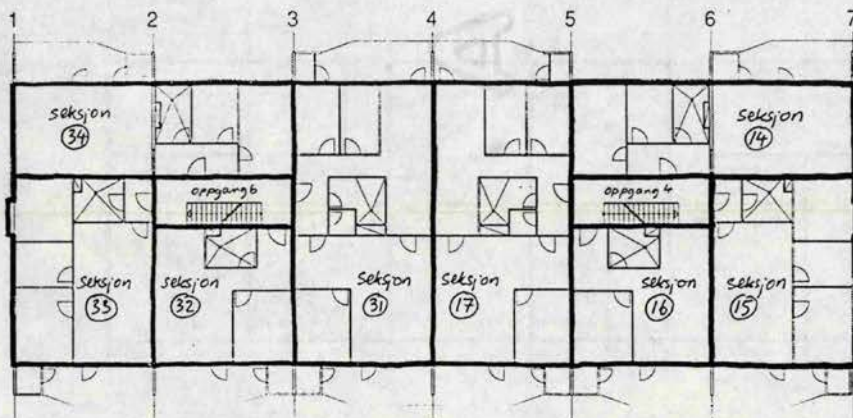
BLOKK 4-6
underetasje
seksjon 1-3 og 18-20



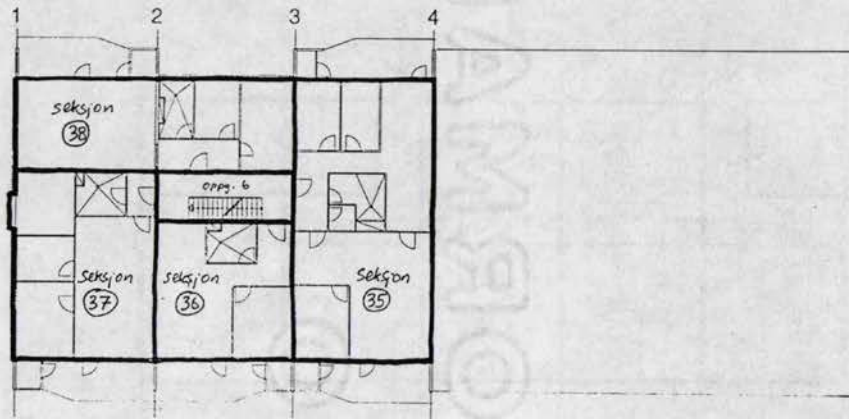
BLOKK 4-6
1. etasje
seksjon 4-8 og 21-25



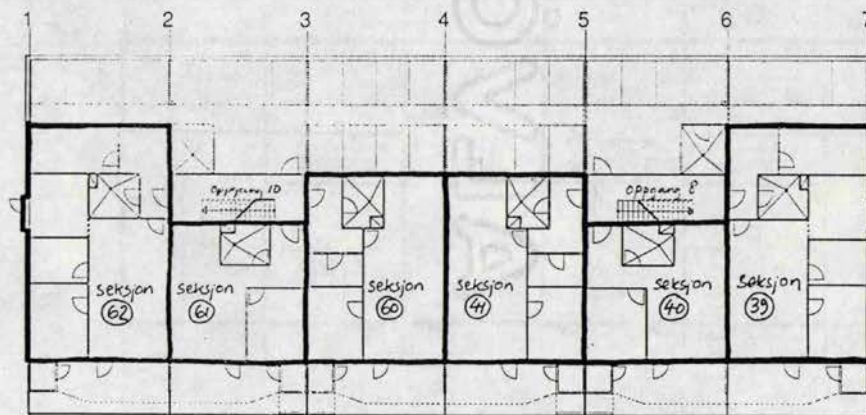
BLOKK 4-6
2 etasje
seksjon 9-13 og 26-30



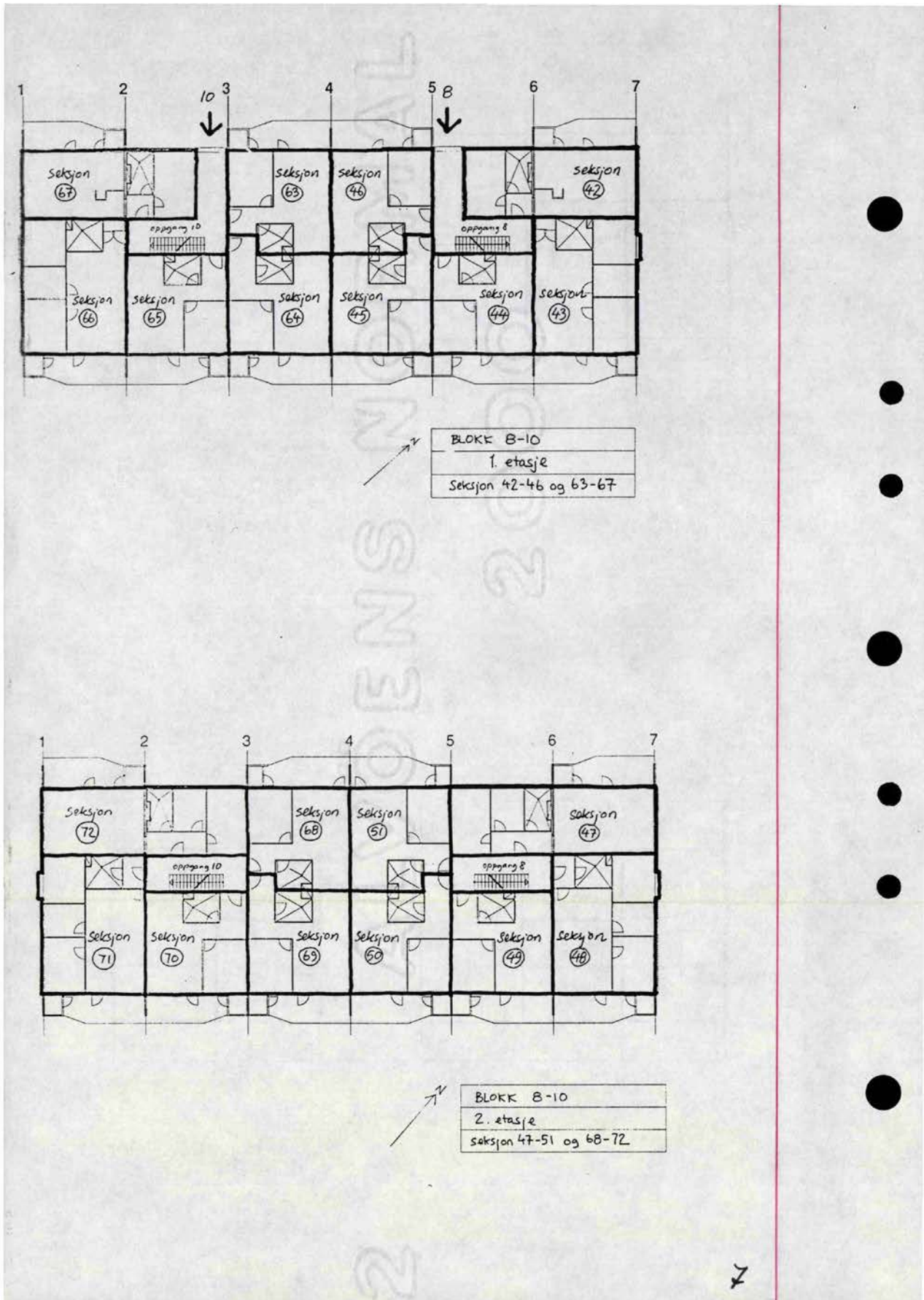
BLOKK 4-6
3. etasje
seksjon 14-17 og 31-34

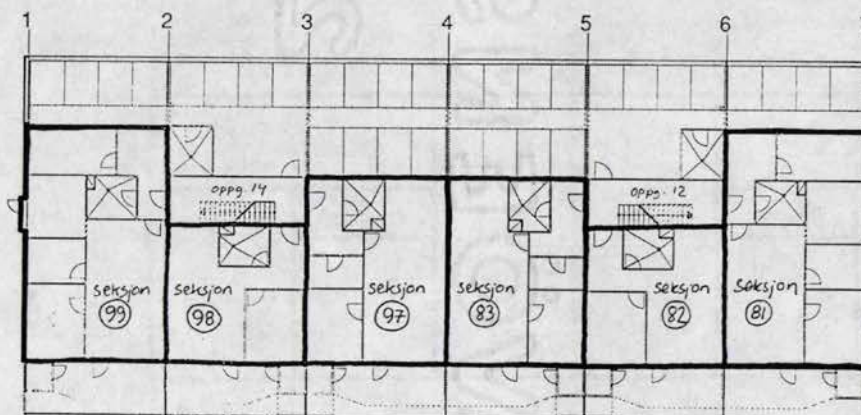


BLOKK 4-6
4. ETASJE
seksjon 35-38

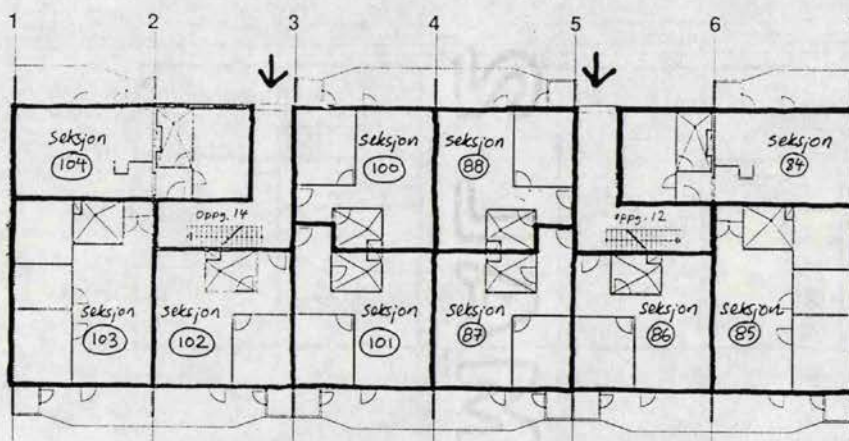


BLOKK 8-10
Underetasje
Seksjon 39-41 og 60-62

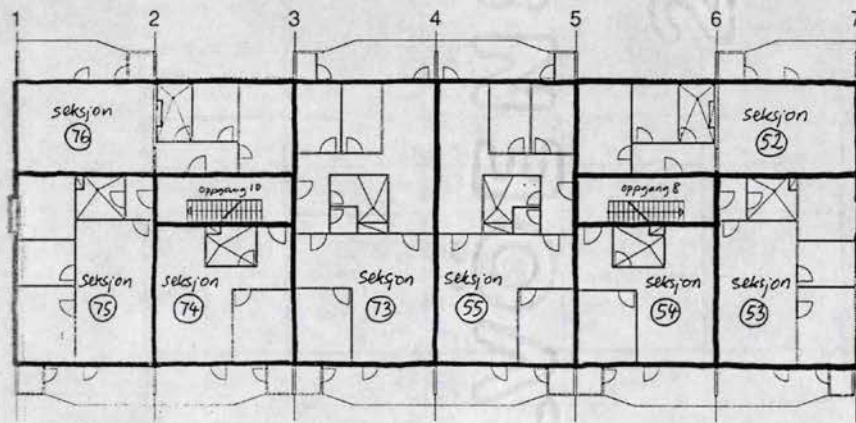




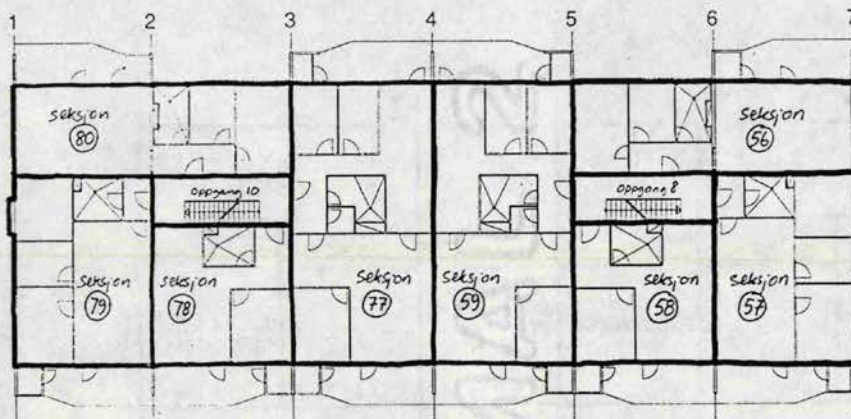
BLOKK 12-14
Underetasje
Seksjon 81-83 og 97-99



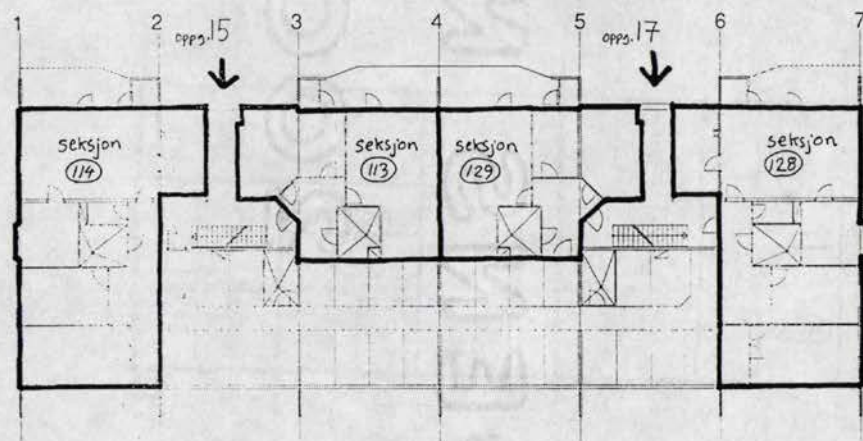
BLOKK 12-14
1. etasje
Seksjon 84-88 og 100-104



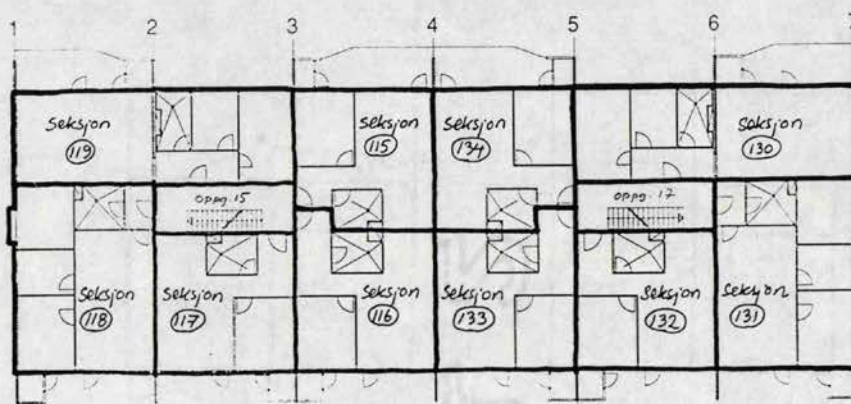
BLOKK B-10
3. etasje
seksjon 52-55 og 73-76



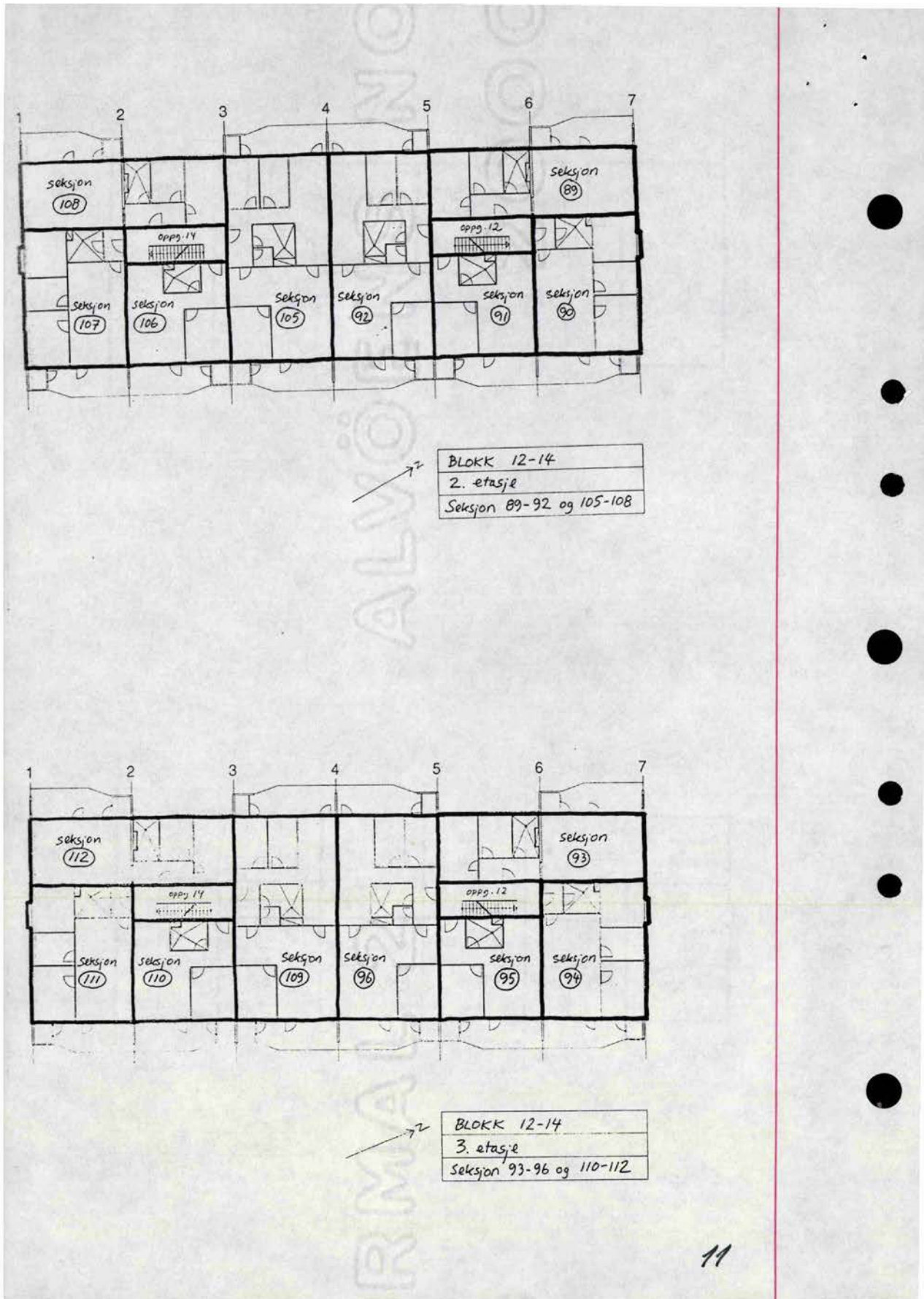
BLOKK B-10
4. etasje
seksjon 56-59 og 77-80

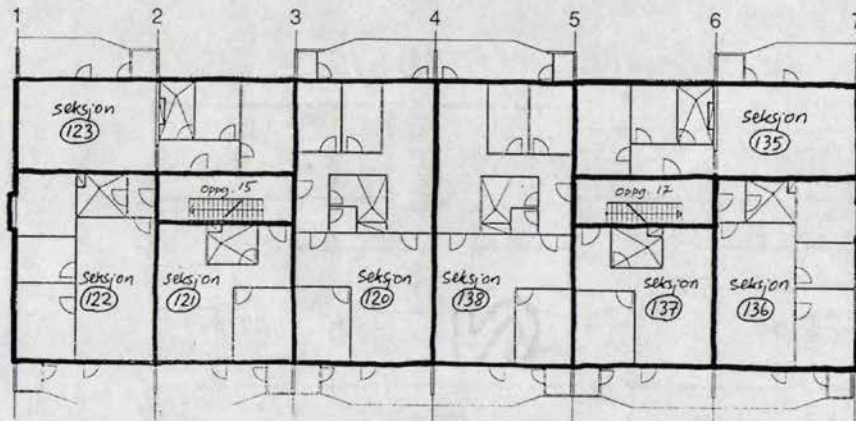


BLOKK 15-17
Underetasje
Seksjon 113-114 og 128-129

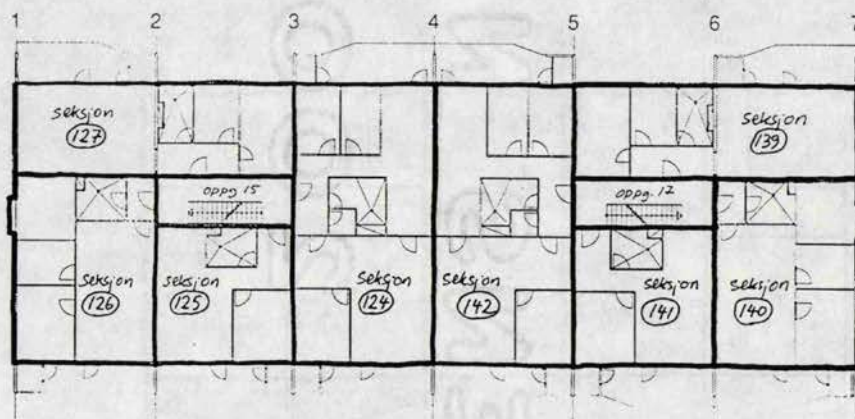


BLOKK 15-17
1. etasje
Seksjon 115-119 og 130-134

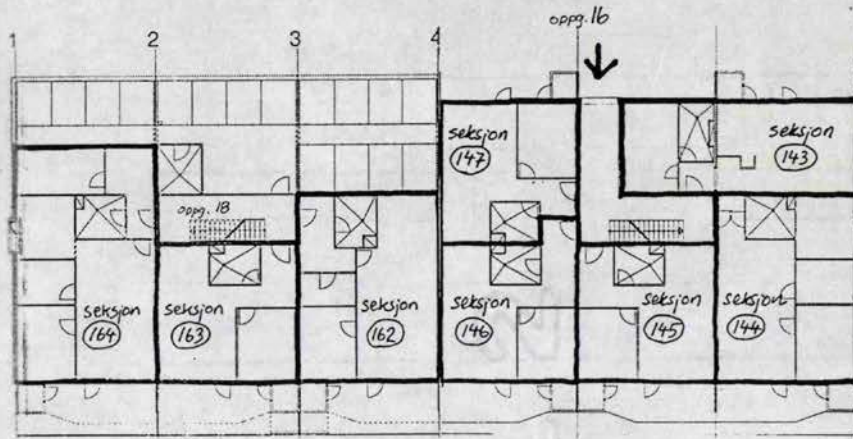




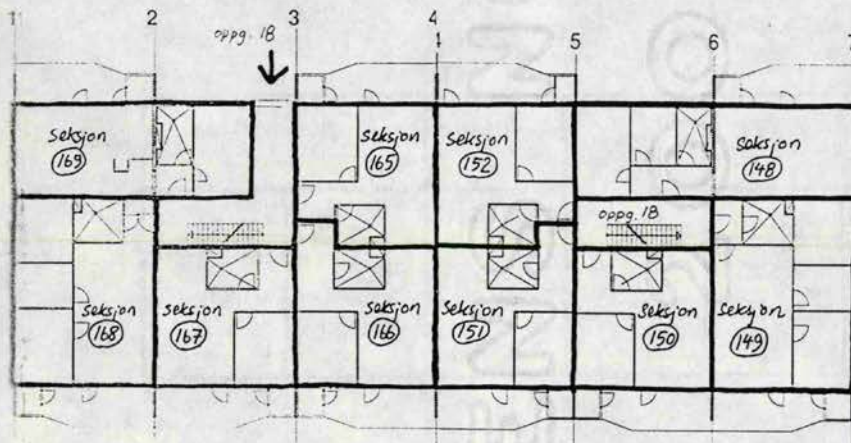
BLOKK 15-17
2. etasje
Seksjon 120-123 og 135-138



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



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



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

1

Dbnr. 12751

Reg. 18 APR.1990

Asker og Bærum
herredsskrivembete

ERKLÆRING

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

Jordkabler fra transformatoriosken må kunne legges etter behov.

Massen over jordkablene må ikke overbygges eller fjernes.

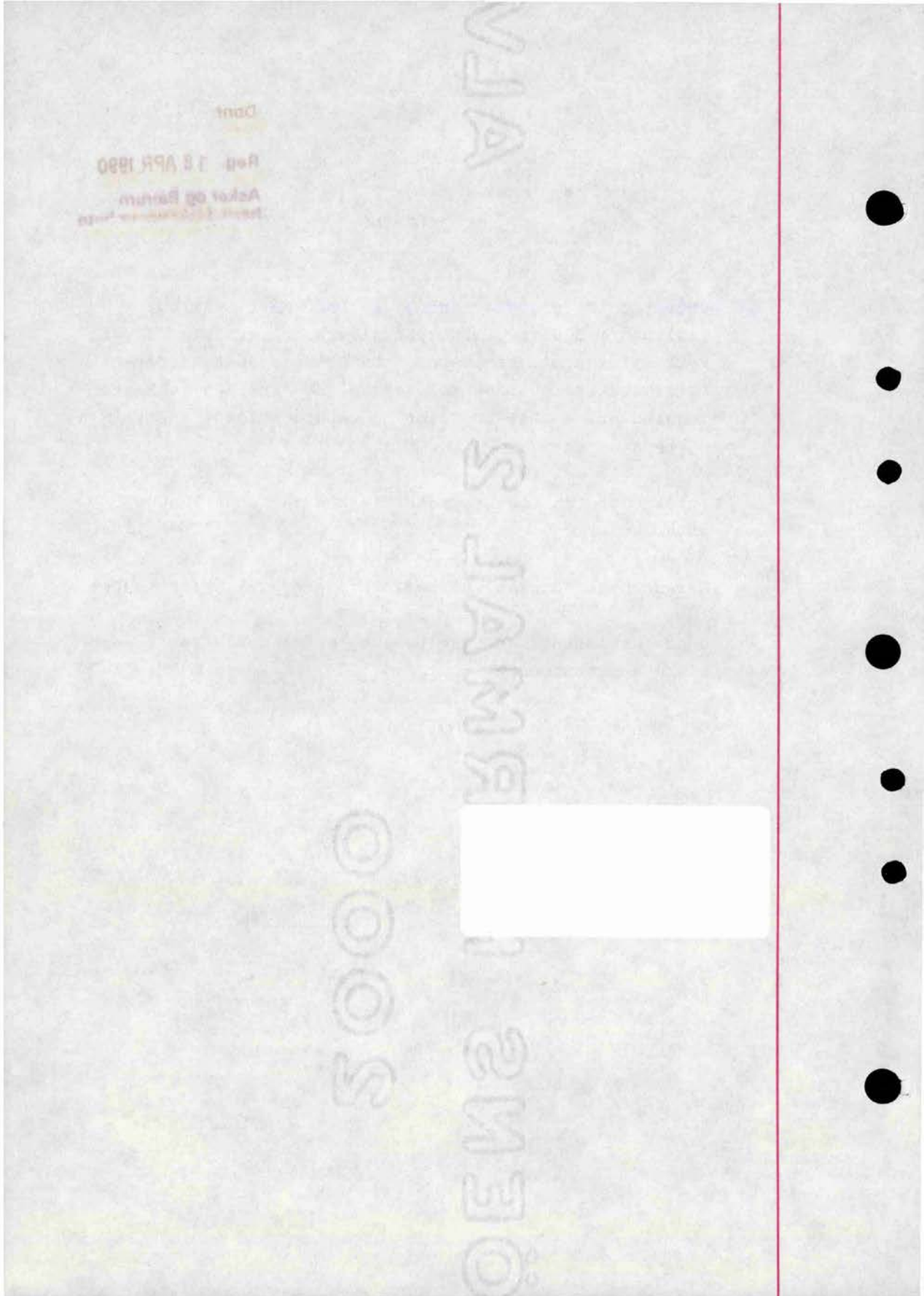
Denne erklæring kan tinglyses og er bindende for senere eiere av eiendommen.

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

Rudden.17..april 1990

Personnr. 080741 [redacted]

Sign. *E. Flågan*
Eilert Flågan



1

Dnr. 12 753

Reg. 18 APR. 1990

Asker og Bærum
herredsskriverembete

ERKLÆRING

Undertegnede eiere av gnr. 46, bnr. 168 i Bærum, tillater med dette Bærum energiverk, eller dets rettsgyldige etterfølgere, å ha stående en transformator-kiosk på ovennevnte eiendom, som vist på vedlagte tegning nr. 4-2247-30, samt nødvendig adkomst for tilsyn og reparasjon.

Jordkabler fra transformator-kiosken 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.

...Rud.....den. 17. april 1990

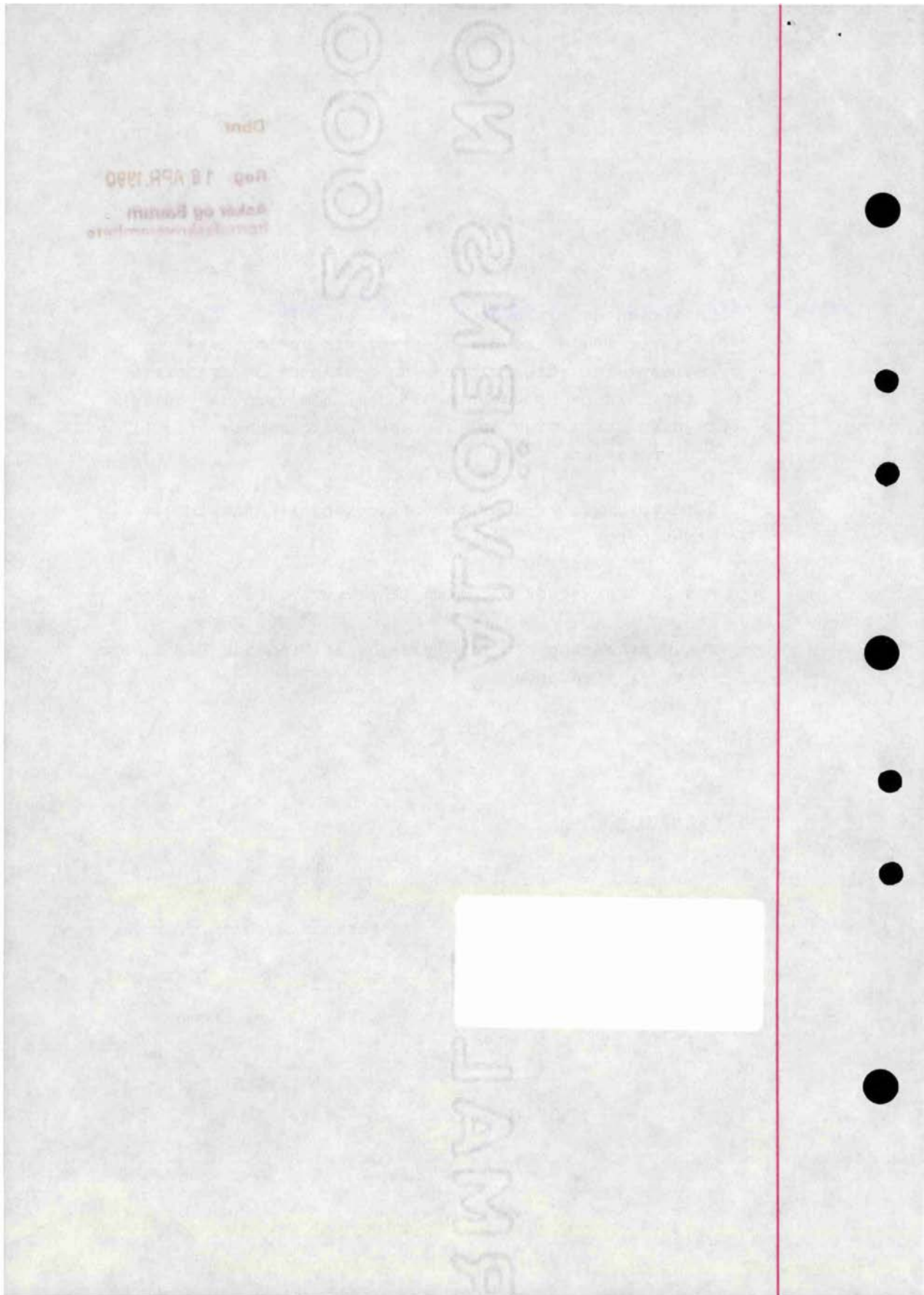
Personnr. 080741 [REDACTED]

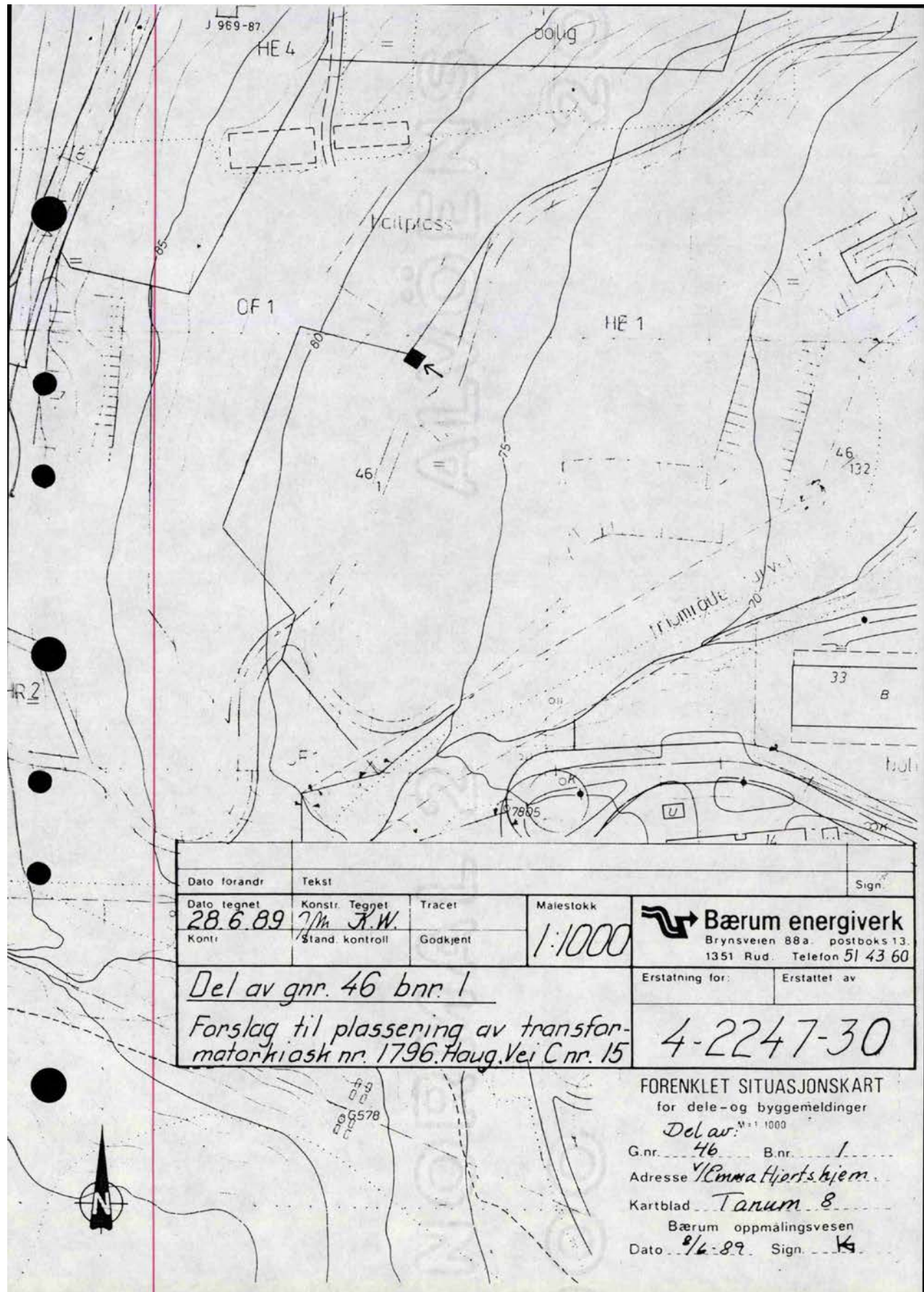
Sign. *E. Flågan*

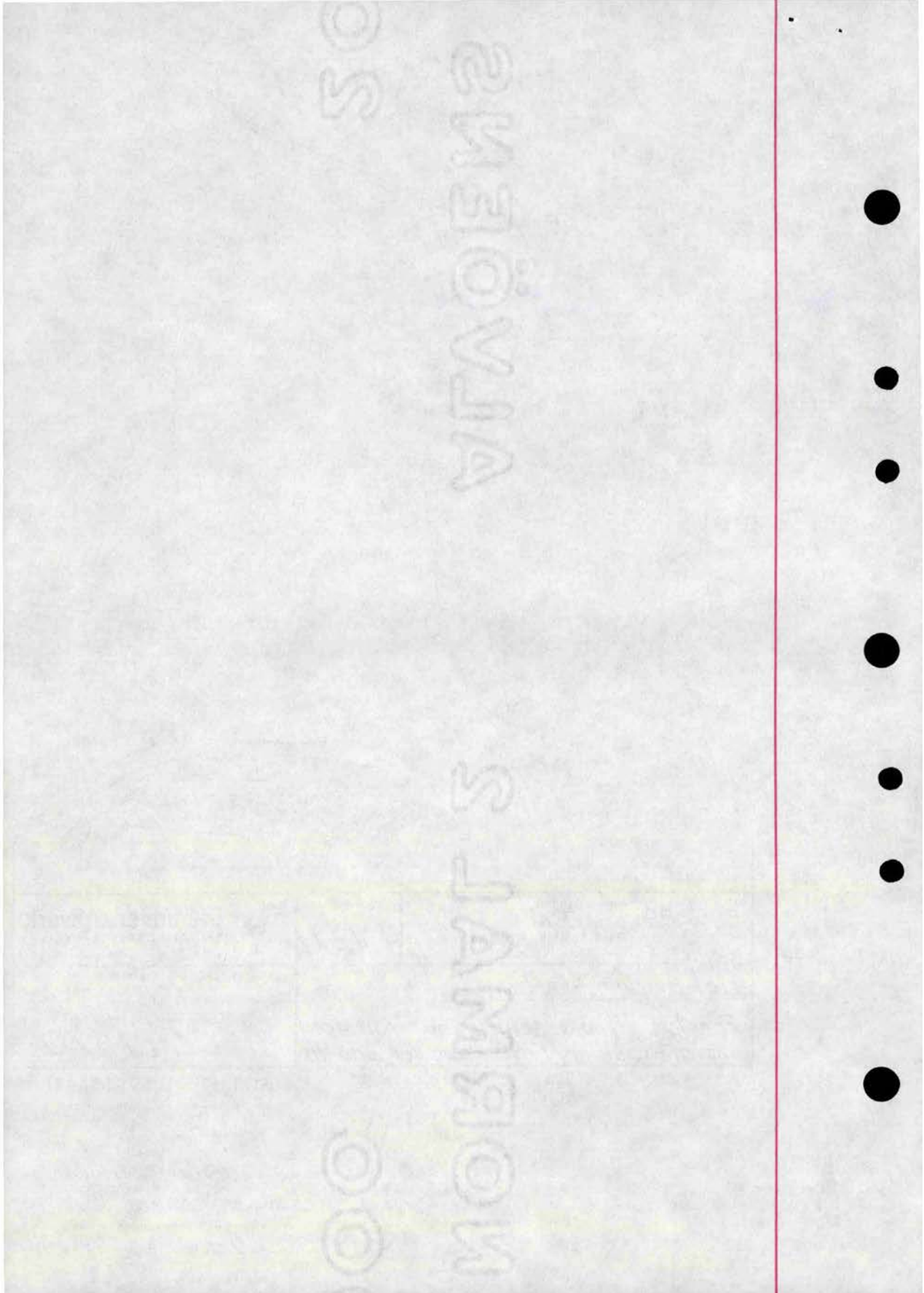
Eilert Flågan

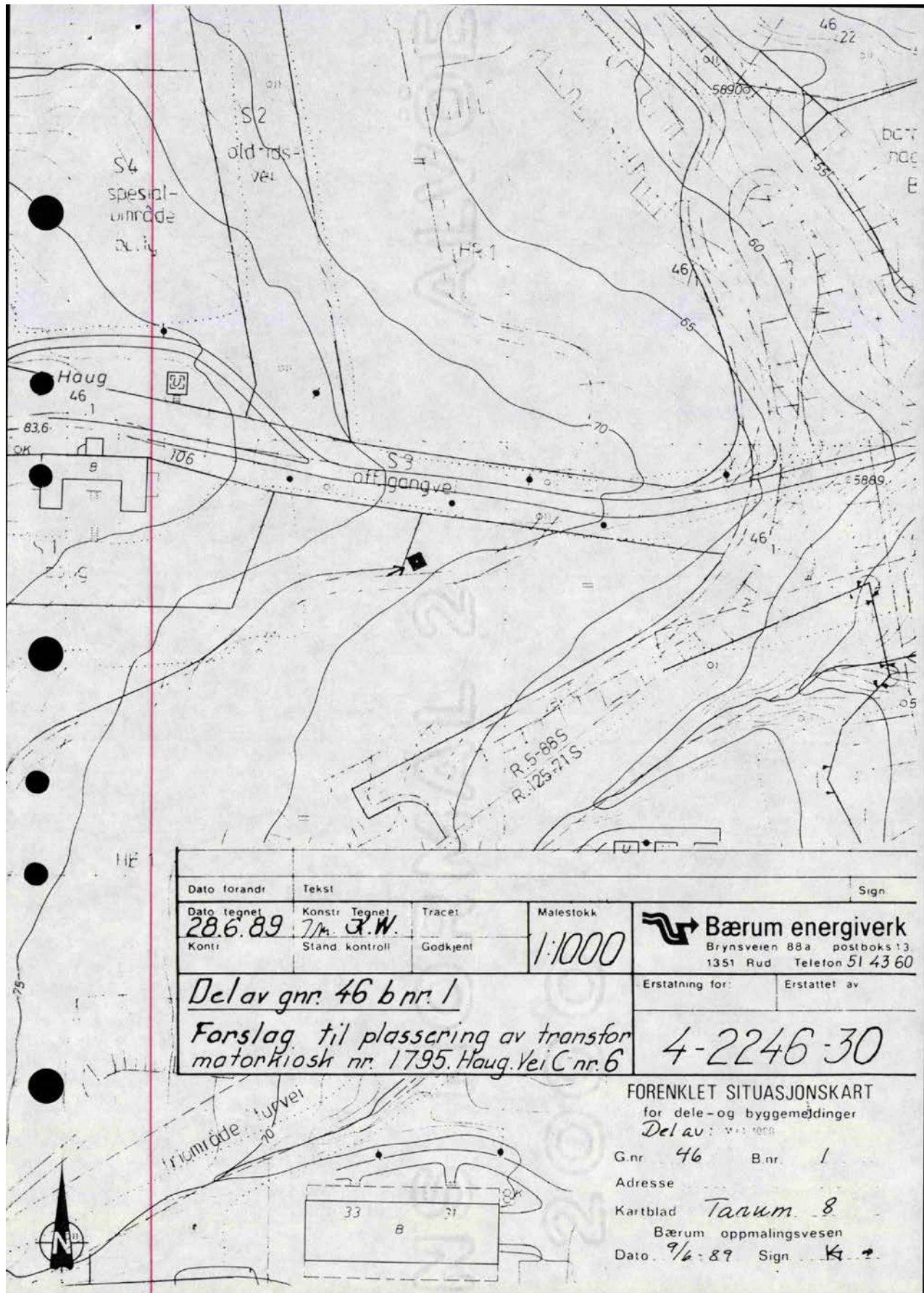


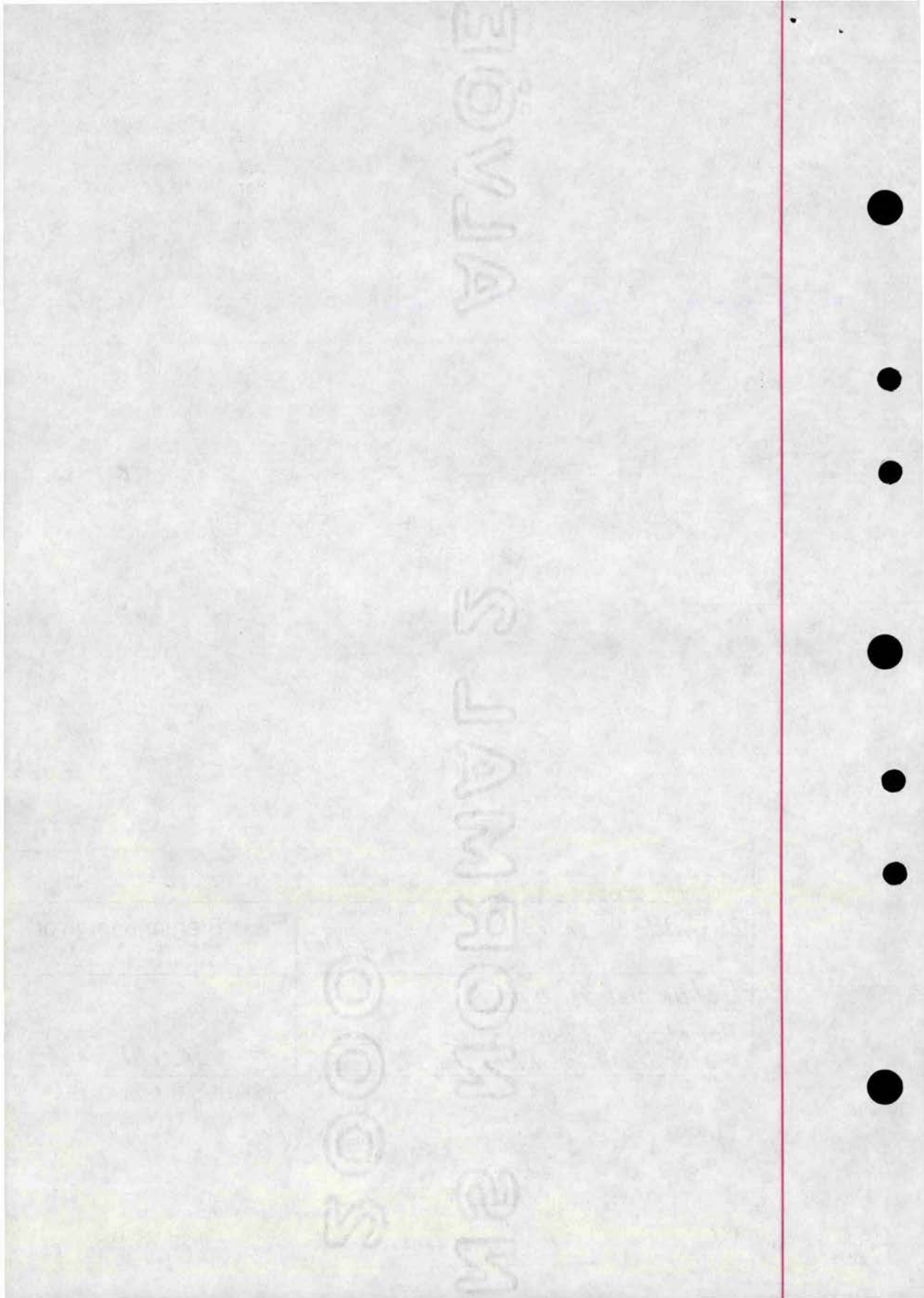
Doknr: 12753 Tinglyst: 18.04.1990 Emb. 100
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM













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 eieendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

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.

For eiendommen:

Adresse: Haugjordet 15
1336 SANDVIKA

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Odd André Engh

Telefon: 900 44 917
E-post: odd.andre.engh@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre