



aktiv.

Haugjordet 15, 1336 SANDVIKA

**Attraktiv og skjermet 2-roms - God
planløsning - Usjenert balkong på
12 kvm - Garasjeplass -
Varmtvann inkl.**



Eiendomsmegler / Salgsleder

Tenaz Ershadi

Mobil 472 47 290

E-post tenaz.ershadi@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bærum

Jongsåsveien 2A, 1337 SANDVIKA. TLF. 917 14 855

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 590 000,-
Fellesgjeld: Kr 84 599,-
Omkostn.: Kr 93 240,-
Total ink omk.: Kr 3 767 839,-
Felleskostn.: Kr 3 957,-
Selger: Ahmad Malyar Eimal

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1991
BRA-i/BRA Total 49/55 kvm
Tomtstr.: 16060 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 46, bnr. 168
Snr. 125
Oppdragsnr.: 1115260034

Attraktiv og skjermet 2-roms - God planløsning - Usjenert balkong på 12 kvm - Garasjeplass

Velkommen til Haugjordet 15 presentert av Eiendomsmegler Tenaz Ershadi v/Aktiv!

En moderne og praktisk bolig med en attraktiv og skjermet beliggenhet i Sandvika. Eiendommen ligger i et rolig og veletablert boligområde med et trygt og trivelig nærmiljø.

I nærområdet finner du lekeplasser, barnehager, skoler og gode turmuligheter hele året, både sommer og vinter. Sandvika sentrum ligger kun 6 minutter unna med bil, og byr på et bredt utvalg av butikker, spisesteder, servicetilbud og kollektivtransport. Det er også kort vei til offentlig kommunikasjon med bussavganger hvert 10. minutt i rushtiden, som gjør hverdagen enkel og effektiv.

- Arealeffektiv leilighet
- Varmtvann inkl.
- Usjenert balkong på 12 kvm
- Garasjeplass
- Skjermet beliggenhet i Sandvika
- Kort vei til "alt" av fasiliteter



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	33
Egenerklæring	51
Energiattest	55
Nabolagsprofil	104
Budskjema	113

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 49 kvm

BRA - e: 6 kvm

BRA totalt: 55 kvm

TBA: 12 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 4 kvm Kjellerbod.

4. etasje

BRA-i: 49 kvm Entré, stue/kjøkken, soverom og bad.

BRA-e: 2 kvm Utvendig bod.

TBA fordelt på etasje

4. etasje

12 kvm Balkong.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Oppmåling er utført med avstandslaser på stedet og rundet opp/ned iht gjeldene avrundingsregler. Det gjøres oppmerksom på at dør -/vindusnisjer, innvendige vegger, sjakter og kanaler inngår i bruksarealet (BRA), jf. NS 3940:2024 og takstbransjens retningslinjer ved arealmåling.

Balkongen er målt til 11,56m² og rundet opp til 12m².

Boligen disponere én utvendig bod på balkongen på 1,87m² samt én kjellerbod på 4,07m², merket med 125. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

16060 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt på 16 060 kvm for sameiet. Sameiet har vidstrakte og barnevennlige fellesområder som inkluderer lekeplasser, fotballbaner og frodige grøntområder.

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 oppvekstvilkår. 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

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

- Marihøna barnehage
- Emma Hjorth barnehage
- Arba AS Avd Kløverbakken barnehage

Barneskoler

- Emma Hjorth skole
- Levre skole

Ungdomsskoler

- Vøyenenga skole
- Hauger skole

Videregående skoler

- Rud videregående skole
- Dønski videregående skole
- Rosenvilde videregående skole
- Sandvika videregående skole

Bygningssakkyndig

Karl-Magnus Gustavsen

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er oppført i 1990.

Boligblokk på 4 etasjer og kjeller med bærende konstruksjoner i betong med utfyllende bindingsverksvegger. Etasjeskillere av prefabrikerte betongelementer. Utvendige fasader med liggende malt panel og betongelementer. Flatt yttertak, teknet med takpapp eller liknende. Grunnmur er utført i betong, med ukjent fundamentering. Dreneringsforholdene er ukjent.

Malte trevinduer med utvendig aluminiumsbeslag og 3-lags isolerglass fra 2023.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 10.04.2026 av Takstpartner med teknisk beskrivelse av eiendommen.

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, TG 3 og TG IU.

Forhold som har fått TG3:

- Våtrom - 4. Etasje - Bad - Generell

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Tettesjiktet/membran har nådd eller overskredet anbefalt brukstid. Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000. For mer informasjon se side 9 i tilstandsrapporten.

Forhold som har fått TG2:

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er påvist bom i enkelte fliser, noe som indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. For mer informasjon se side 8 i tilstandsrapporten.

- Innvendig - Innvendige dører

Det er registrert fuktsvelling på baderomsdøren. For mer informasjon se side 9 i tilstandsrapporten.

- Kjøkken - 4. Etasje - Stue / Kjøkken - Overflater og innredning

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. For mer informasjon se side 10 i tilstandsrapporten.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. For mer informasjon se side 10 og 11 i tilstandsrapporten.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. For mer informasjon se side 11 i tilstandsrapporten.

Forhold som har fått TG IU (ikke undersøkt):

- Utvendig - Bygning, generelt

Rapporten begrenser seg til selve leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjon/andelseier. For mer informasjon se side 8 i tilstandsrapporten.

Se supplerende tekst i tilstandsrapporten. Kjøper overtar ansvar og risiko for dette.

Innhold

BRA-i:

4. etasje 49 kvm: Entré, Stue/kjøkken, soverom og bad.

BRA-e:

-1. etasje 4 kvm: Kjellerbod.

4. etasje 2 kvm: Utvendig bod.

Åpent areal:

4. etasje 12 kvm: Balkong.

Boligen disponerer en kjellerbod på 4 kvm iht. vedtektene.

Standard

En moderne og praktisk bolig med en attraktiv og skjermet beliggenhet i Sandvika. Eiendommen ligger i et rolig og veletablert boligområde med et trygt og trivelig nærmiljø.

I nærområdet finner du lekeplasser, barnehager, skoler og gode turmuligheter hele året, både sommer og vinter. Sandvika sentrum ligger kun 6 minutter unna med bil, og byr på et bredt utvalg av butikker, spisesteder, servicetilbud og kollektivtransport. Det er også kort vei til offentlig kommunikasjon med bussavganger hvert 10. minutt i rushtiden, som gjør hverdagen enkel og effektiv.

- Arealeffektiv leilighet
- Varmtvann inkl.
- Usjenert balkong på 12 kvm
- Garasje plass
- Skjermet beliggenhet i Sandvika
- Kort vei til "alt" av fasiliteter

Entré:

Lys og innbydende entré med god plass til oppbevaring av yttertøy og sko. Øvrig praktisk planløsning som gir tilgang til leilighetens øvrige rom.

Stue:

Lys stue med åpen løsning mot kjøkkenet, som gir en romslig og sosial planløsning. Store vindusflater sørger for rikelig med naturlig lys. Rommet gir gode muligheter for flere innredningsløsninger. Fra stuen er det utgang til en usjenert balkong på 12 kvm.

Kjøkken:

Kjøkkeninnredning med profilerte, lakkerte fronter og heltre benkeplate. Bakvegg kledd med fliser, samt svart komposittvask eller tilsvarende. Ventilator tilkoblet sentralavsug. Frittstående hvitevarer inkludert komfyr, oppvaskmaskin og kjøøl/frys.

Det er kun de integrerte hvitevarene på kjøkkenet som medfølger. Det gjøres oppmerksom på at hvitevarene er kjøpt 2025, og kjøper må forvente slitasje som følge alder og normal bruk.

Bad:

Badet antas å være fra byggeår, men ble overflateoppusset av tidligere eier. Gulv og vegger er flislagt, og innvendig tak er malt. Innredningen består av servant med underskap, høyskap og speil med integrert belysning. Dusjhjørne med svingbare glassdører, frittstående toalett samt opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk er etablert.

Soverom:

Soverommet har god plass til dobbeltseng, garderobe og nattbord, og fremstår som et behagelig og funksjonelt rom.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

Parkering

Det medfølger en parkeringsplass (nr. 125) i felles garasjeanlegg iht vedtektene.

Det er mulighet for å montere ladeboks for elbil.

Sameiet har 45 gjesteplasser på utvendig parkering.

Forsikringsselskap og Polisenummer

If Skadeforsikring, polisenummer SP2696413.6.1

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 leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Leiligheten er elektrisk oppvarmet med panelovner eller mulighet for panelovner.

Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning, følger

dette heller ikke med.

Informasjon om strømforbruk

Selger er ikke kjent med om det er avtale om Norgespris for strøm som følger eiendommen. Dersom avtale er gjort, vil avtalen være bindende, følge eiendommen (målepunktet) og løpe til og med 31.12.2026. Interessenter oppfordres til selv å undersøke dette nærmere.

Energimerke

D

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.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 3 590 000

Omkostninger kjøper

3 590 000 (Prisantydning)

84 599 (Andel av fellesgjeld)

3 674 599 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

91 850 (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))

93 240 (Omkostninger totalt)

105 140 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

107 940 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 767 839 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 779 739 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 782 539 (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 eiendomsskatt

Det er pt. ikke eiendomsskatt i Bærum kommune.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 057 415 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 229 660 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

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

51/11537

Felleskostnader inkluderer

Fellesutgiftene er kr 3 957,- pr mnd. og inkluderer: Varmtvann, internett, vaktmester, trappevask, bygningsforsikring, kommunale avgifter m.m.

Herav:

- Felleskostnader (likedelt) kr 2 087,-
- Felleskostnader (brøk) kr 1 643,-
- Altibox/Viken kr 227,-

Felleskostnadene justeres normalt en til to ganger årlig i forhold til Sameiets faktiske utgifter. Det tas forbehold om at felleskostnadene kan justeres fortløpende pga renteøkninger.

Nåværende eier har ikke oversikt over dagens strømforbruk, kjøper må påberegne kostnad for dette pr. mnd.

Boligen er tilknyttet Altibox/Viken som leverandør av internett. Tv-tuner/dekoder medfølger ikke.

Utgiftene er basert på nåværende eiers forbruk. Kjøper må selv tegne innboforsikring.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 957

Andel Fellesgjeld

Kr 84 599

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

31.12.2025

Kommentar fellesgjeld

Leiligheten har andel fellesgjeld på kr 84 599,- pr 31.12.2025.

Andel fellesformue på kr 15 103,- pr 31.12.2025.

Spesifikasjon av lån:

Opprinnelige lånebeløp: 4 300 000,-

Rentesats: 6,750%
Effektiv rente: 6,940%
Utbetalingsdato: 28.08.2023
Løpetid: 27 år 11 mnd
Terminlengde: 3 mnd
Terminbeløp: 83 978,-

Opprinnelige lånebeløp: 14 000 000,-
Rentesats: 6,750%
Effektiv rente: 6,930%
Utbetalingsdato: 27.06.2022
Løpetid: 16 år 9 mnd
Terminlengde: 3 mnd
Terminbeløp: 318 929,-

Opprinnelige lånebeløp: 3 818 199,-
Rentesats: 6,750%
Effektiv rente: 7,070%
Utbetalingsdato: 24.02.2021
Løpetid: 4 år 4 mnd
Terminlengde: 1 mnd
Terminbeløp: 46 195,-

Andel fellesformue

Kr 15 103

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Sameiet

Sameienavn

Lindeleiken Boligsameie

Organisasjonsnummer

871259682

Om sameiet

Boligsameiet Lindeleiken er et boligsameie i Bærum kommune. Sameiet består av 178 seksjoner fordelt på 5 bygninger.

Forretningsfører er PHM forvaltning.

Dugnad må påregnes.

Dyrehold er tillatt såfremt dette ikke er til urimelig sjenanse for naboer.

Foretatte vedlikeholdsarbeid:

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.

Planlagte vedlikeholdsarbeid:

Noen mindre vedlikeholdsarbeid.

Det gjøres oppmerksom på at ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn 2 boligseksjoner i samme eierseksjonssameie, jf. lov om eierseksjoner.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Forretningsfører

Forretningsfører

Phm Forvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 46, bruksnummer 168, seksjonsnummer 125 i Bærum kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Leiligheten overdras fri for pengeheftelser med unntak av:

-Dagboknr. 15457, tinglyst 11.05.1990, type heftelse: Pansettelseserklæring

Forklaring: Sameiet har sikret seg en panterett i hver seksjon. Sameiet har panterett på kr 20 000,- i eiendommen som sikkerhet.

Sameiet har legalpant for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet iht. eierseksjonsloven § 31. Pantet er begrenset oppad til 2G, (G = folketrygdens grunnbeløp).

I tillegg har sameiet tinglyst panterett som nevnt over.

Det er tinglyst følgende servitutter på sameiets eiendom:

-Dagboknr. 12751, tinglyst 18.04.1990, type heftelse: Erklæring/avtale

Forklaring: Dette er en tinglyst rettighet som gir strømleverandøren rett til å ha en transformator på eiendommen, legge og vedlikeholde kabler samt ha nødvendig adkomst, og det begrenser bruk og bebyggelse over anlegget og kablene.

-Dagboknr. 12753, tinglyst 18.04.1990, type heftelse: Erklæring/avtale

Forklaring: Dette er en tinglyst rettighet som gir strømleverandøren rett til å ha og vedlikeholde en transformator på eiendommen, samt adgang og mulighet til å legge kabler, og begrenser bruken av området rundt anlegget.

Servituttene vil følge eiendommen. Kjøpers bank vil få prioritet etter ovennevnte heftelser og servitutter.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert 24.09.1991. Denne kan fås ved henvendelse til megler.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke lenger utstedes ferdigattest på tiltak det er søkt om før 1998 jf. plan- og bygningsloven § 21-10. Kommunen vil ikke kreve ferdigattest for disse tiltakene og vil avvise eventuelle søknader. Bestemmelsen innebærer ikke at tiltak med manglende søknad blir lovlige, men at man ikke trenger å avslutte gamle byggesaker. Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadsplichtige tiltak som gjøres etter plan- og bygningsloven.

Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

24.09.1991.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via kommunal vei med felles vedlikeholdsansvar for sameiet.

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Sameiet er ansvarlig for private stikkledninger til bygningen.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til blokkbebyggelse (15 947 kvm) i henhold til reguleringsplan Haug/Kirkerud, Del Av 46/1,2,11, datert 15.03.1989 med tilhørende reguleringsbestemmelser:

- Formål: Turvei (1 kvm) i henhold til reguleringsplan Emma Hjorths Hjem, personalboliger datert 30.09.1974.
- Formål: Gang-/sykkelvei (112 kvm) i henhold til reguleringsplan Emma Hjorth - Området datert 31.05.1995.

Kommuneplaner

Id:202101

Navn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 21.06.2023

Delarealer: 16 060 kvm

Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende

Delareal: 1 kvm

Arealbruk: Naturområde - grønnstruktur, Nåværende

Byggesaker under behandling:

- Åses vei 202 - bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel
- Åses vei 179 - fasadeendring - påbygg

Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Adgang til utleie

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

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

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. 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 ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. 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.

Meglervederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 30 000,- for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er

det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 25 000,- oppgjørshonorar kr 7 500,- og visninger kr 3 000, -. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag.

Ansvarlig megler

Tenaz Ershadi
Eiendomsmegler / Salgsleder
tenaz.ershadi@aktiv.no
Tlf: 472 47 290

Ansvarlig megler bistås av

Tenaz Ershadi
Eiendomsmegler / Salgsleder
tenaz.ershadi@aktiv.no
Tlf: 472 47 290

Oppdragstaker

Stormfelt & Co AS, organisasjonsnummer 936649734
Jongsåsveien 2A, 1337 SANDVIKA

Salgsoppgavedato

20.04.2026

Nærområdet



Stue og kjøkken





Romslig balkong



Bad



Soverom



Vedlegg

Tilstandsrapport



Haugjordet 15, 1336 SANDVIKA

BÆRUM kommune

gnr. 46, bnr. 168, snr. 125

Sum areal alle bygg: BRA: 55 m² BRA-i: 49 m²



Planskissen kan avvike noe fra leiligheten.
Skissen er kun ment som et vedlegg til takstrapporten.

Befaringsdato: 10.04.2026

Rapportdato: 17.04.2026

Oppdragsnr.: 21043-5079

Eiendomsverdi ref nr: WW4000

Foretak: Boligform AS

Takstingeniør: Karl-Magnus Gustavsen



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

Takstpartner

Kontorfellesskapet Takstpartner ble etablert i 2004, og har i dag medlemmer består av ingeniører, tømrermestere, murermestere og rørleggermestere. Alle er autoriserte takstmenn/bygningssakkyndig innenfor sitt fagområde og alle er tilknyttet Norsk takst. Vi har bred erfaring i taksering av boliger, næringseiendommer, skade og skjønn. Byggekyndig veiledning ved overtakelse av ny bolig samt oppfølging i byggesaker er også en av våre arbeidsfelter.

Vårt hovedmål er å gi kunden den tryggheten som er nødvendig ved salg og kjøp av fast eiendom. Vi hjelper deg og ta vare på dine verdier!



Rapportansvarlig

Karl-Magnus Gustavsen

Karl-Magnus Gustavsen
Uavhengig Takstingeniør
karl@takstpartner.no
992 55 357



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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
- etasjeskillere
- tilleggbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løvsøre 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 bygningsakkyndig, 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 (<https://iverdi.no/>).

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

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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

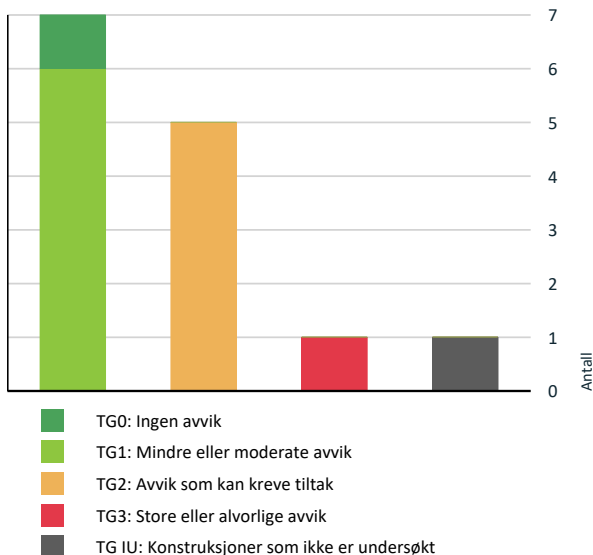
Selveierleilighet

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

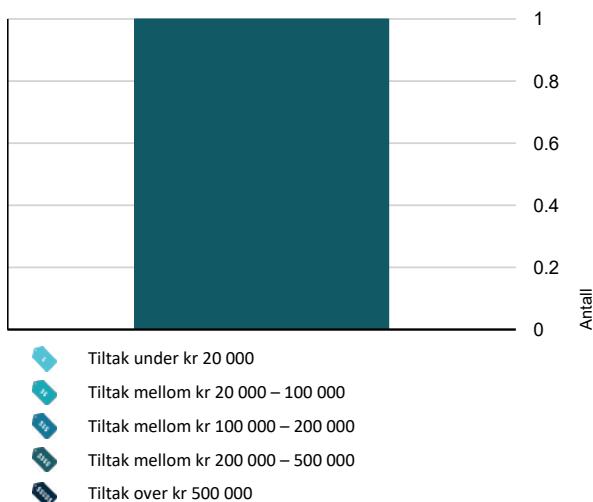
Byggetegning, datert 25.10.1989, er oversendt fra megler og kontrollert for eventuelle avvik i forhold til dagens bruk.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 4. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

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

Tettesjiktet/membran har nådd eller overskredet anbefalt brukstid. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav til vann tetthet i våtsone. En samlet TG 3 er satt for rommet basert på alder og manglende tetthet i våtsonen. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse av alle kontrollpunktene på badet, da utbedring av tettesjiktet vil medføre en totalrenovering av badet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Bygning, generelt [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det er påvist bom i enkelte fliser, noe som indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Slike avvik kan oppstå som følge av redusert vedheft over tid grunnet frost- og fuktpåvirkning.

- Det er påvist malingsflask på rekkverket, noe som kan skyldes slitasje, fuktighet eller bruk av feil metode eller produkter.

Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det er registrert fuktsvelling på baderomsdøren. Dette skyldes ofte høy luftfuktighet i kombinasjon med mangelfull fuktbeskyttelse. Over tid kan dette føre til svelling og slitasje, særlig på de nederste delene av døren hvor fuktighet lettere trenger inn. I tillegg er det registrert noe slitasje på terskelen.

- Døren til soverommet tar i karmen når den åpnes/lukkes og karmen mangler sluttstykke.

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

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

Vannrørene har passert 25år.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Avløpsrørene har passert 25år.

Kjøkken > 4. Etasje > Stue / Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det registreres fukstsvelling og slitasje på benkeplaten, sokkelisten og benkeskapet under oppvaskkummen samt skade på enkelte fronter.

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET



Byggeår
1990

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Bolig

Standard

Bygningen er oppført etter en eldre byggeforskrift. Det innebærer blant annet at varme- og lydisolering samt ventilasjon og tetthet ikke er utført etter dagens byggeforskrifter.

Vedlikehold

For vedlikehold av fellesdeler, kontakt styret.

Tilbygg / modernisering

2016	Modernisering	Nytt laminatgulv. Ny benkeplate - Arbeidet er utført i regi av tidligere eier.
------	---------------	--

UTVENDIG

TG 1U Bygning, generelt

Beskrivelse

Boligblokk på 4 etasjer og kjeller med bærende konstruksjoner i betong med utfyllende bindingsverksvegger. Etasjeskillere av prefabrikerte betongelementer. Utvendige fasader med liggende malt panel og betongelementer. Flatt yttertak, teknet med takpapp eller liknende. Grunnmur er utført i betong, med ukjent fundamentering. Dreneringsforholdene er ukjent.

Rapporten begrenser seg til selve leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjon/andels-eier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger, vinduer og dører vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten. Kjøper må for øvrig sette seg inn sameiet/borettslagets vedtekter/årsberetning for utført og planlagt vedlikehold. Det anbefales å innhente evt. vedlikeholdsplaner/rapporter som omhandler felles bygningsdeler på felles bygningsmasse.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Malte trevinduer med utvendig aluminiumsbeslag og 3-lags isolerglass.

Vinduene fremstår med normal bruksfunksjon og bruksslitasje.

Årstall: 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse

Malt entrédør av treverk med kikkehull og sikkerhetslås, brann og lydklassifisert B30/40Db.

Malt balkongdør av treverk med utvendig aluminiumsbeslag og 3-lags isolerglass fra 2023

Entrédøren er av eldre dato, men fremstår med normal funksjonalitet og aldersrelatert bruksslitasje. Noe nedsatt funksjon samt enkelte hakk og merker må forventes på eldre dører.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Adkomst fra stuen til en 12m² nordvestvendt balkong. Balkongen er oppført i betong, med fliser på gulvet. Rekkverk av treverk med liggende bordkledning og stående spiler. Ellers utstyrt med markise, varmelampe og strømuttak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Det er påvist bom i enkelte fliser, noe som indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Slike avvik kan oppstå som følge av redusert vedheft over tid grunnet frost- og fukt påvirkning.

- Det er påvist malingsflask på rekkverket, noe som kan skyldes slitasje, fuktighet eller bruk av feil metode eller produkter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Gulvet fungerer fint med bom i enkelte fliser, men for å få tilstandsgrad 1 må fliser med bom skiftes ut. Vær oppmerksom på at fliser med bom er mer sårbare for sprekkdannelser ved sammenstøt.

- Rekkverket bør overflatebehandles for å beskytte treverket mot fukt og forhindre råteskader over tid. Regelmessig vedlikehold vil forlenge levetiden og bevare rekkverkets funksjon og utseende

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Tilstandsrapport

På veggene er det malt tapet i alle rom.

Innvendige tak med malte betongelementer alle rom.

På gulvet er det 1-stavs laminatgulv i alle rom.

Til info:

Overflatene er skjønnessmessig vurdert ut fra hva som kan forventes som normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvise hakk, sprekker og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres normalt ikke. Noe overflateoppussing må som regel påregnes. Det er gjennomført kontroll av gulvene for å avdekke eventuell knirk, og det ble verken registrert avvik under befaringen eller opplyst om feil. Det bemerkes likevel at knirk kan oppstå over tid som følge av fukt- og temperaturvariasjoner gjennom året, noe som er vanlig for parkett- og laminatgulv.

1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller av prefabrikerte betongelementer.

To utvalgte rom er kontrollert for høydeforskjell. Større avvik kan derfor forekomme, da ikke alle rom er kontrollert. I denne boligen er stue/kjøkken og entré kontrollert og avvikene ligger innenfor standardens krav til godkjente måleavvik.

- I stue/kjøkken ble det målt 5mm avvik på 2m, totalt 12mm gjennom hele rommet.
- I entré ble det målt 8mm avvik på 2m, totalt 10mm gjennom hele rommet.

Kravet er maks 10mm på 2m, totalt 15mm gjennom hele rommet for å få TG1, maks 20mm på 2m, totalt 30mm gjennom hele rommet for å få TG2 (iht NS3600).

1 TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har innvendige hvitmalt fyllingsdører med slette dørblad.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Det er registrert fuktsvelling på baderomsdøren. Dette skyldes ofte høy luftfuktighet i kombinasjon med mangelfull fuktbeskyttelse. Over tid kan dette føre til svelling og slitasje, særlig på de nederste delene av døren hvor fuktighet lettere trenger inn. I tillegg er det registrert noe slitasje på terskelen.

- Døren til soverommet tar i karmen når den åpnes/lukkes og karmen mangler sluttstykke.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - For å oppnå TG1 må døren til badet enten utbedres eller skiftes ut. For å unngå gjentakelse av problemet bør døren behandles med et fuktbestandig sjikt, inkludert både over- og underside av dørbladet, da disse områdene ofte er svake punkter.
 - For å utbedre soveromsdøren må døren justeres slik at den ikke tar i karmen. Dette kan innebære justering av hengslene eller karmen, samt eventuelt sliping/kapping av dørbladet.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

1 TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift: Byggeforskrifter fra før 1997
Dokumentasjon: Ingen

Badet er antagelig fra byggeår, men det ble overflateoppusset av tidligere eier. Det ble lagt nye fliser og innredning, men det originale sluket, gulvbelegget/membranløsningen og røranlegget ble imidlertid ikke skiftet ut. Det gjøres oppmerksom på at tettesjiktet/membran har passert anbefalt brukstid. Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på utført arbeid så takstmannen har ikke kjennskap til oppbygningen av badet.

BESKRIVELSE:

Flislagt gulv og vegger, malt innvendig tak.

Badet har plastsluk med klemring i dusjsonen. Det er synlig gulvbelegg under klemringen, ellers ukjent membranløsning.

Innredningen er bestående av servant med underskap, høyskap, speil med integrert belysning, dusjhjørne med svingbar glassdør, frittstående toalett og opplegg for vaskemaskin.

Mekanisk avtrekk fra ventil i veggen, med tilluft på 18mm under dørblad.
Det er påvist tilfredstillende trekk ved bruk av et papirark.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Tettesjiktet/membran har nådd eller overskredet anbefalt brukstid. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav til vannetthet i våtzone. En samlet TG 3 er satt for rommet basert på alder og manglende tetthet i våtsonen. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse av alle kontrollpunktene på badet, da utbedring av tettesjiktet vil medføre en totalrenovering av badet.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Tilstandsrapport



4. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er utført uten å avdekke unormale forhold.

Det ble boret et hull på baksiden av baderomsveggen, fra kjøkkenet. Direkte måling av fukt i treverk var ikke mulig, men det ble foretatt fuktmåling i baksiden av gipsplaten ved bruk av Protimeter MMS2 med pigger. Målinger i gips er imidlertid kun veiledende og gir ingen garanti for forhold i underliggende konstruksjon. Visuell inspeksjon avdekket heller ingen avvik.



KJØKKEN

4. ETASJE > STUE / KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte lakkerte fronter, heltre benkeplate med fliser på bakvegg, svart komposittvask e.l, ventilator tilkoblet sentralavzug og frittstående hvitevarer som komfyr, oppvaskmaskin og kjølfrys.

Komfyrvakt: Nei
Automatisk lekkasjestopper: Nei

Til info:

Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper eller komfyrvakt på kjøkkenet. Det foreligger ingen opplysninger om kjøkkenets alder, eller om det er utført endringer på vanninstallasjoner eller komfyrkurs etter 2010. Krav til lekkasjesikring og komfyrvakt ble innført med teknisk forskrift (TEK10) og gjelder ved nybygg eller ved ombygging/oppussing der det etableres nye vanninstallasjoner eller legges ny kurs til platetopp eller komfyr. Det kan derfor ikke konkluderes med om kravene kommer til anvendelse i dette tilfellet. Uavhengig av dette anbefales det av sikkerhetsmessige hensyn å installere både lekkasjesikring og komfyrvakt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det registreres fuktsvelling og slitasje på benkeplaten, sokkellisten og benkeskapet under oppvaskkummen samt skade på enkelte fronter.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Kjøkkenet fungerer tilfredsstillende til tross for dette avviket, men for å oppnå tilstandsgrad 1 må skadede eller slitte deler utbedres eller byttes ut. Eventuell utbedring av avvikene bør vurderes basert på kjøperens egne preferanser og behov.

4. ETASJE > STUE / KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk fra en skapvifte via en kjøkkenhette plassert over kokesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Boligen har vannrør av kobber. Det er en kombinasjon av skjult og åpen rørføring. Hovedstoppekran er plassert under kjøkkenkummen.

Vurdering av avvik:

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

Vannrørene har passert 25år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det er ikke behov for utbedring av vannrørene utifra at anlegget fungerer i dag, men selv om det per nå ikke er symptomer på funksjonssvekkelse, er det viktig å være oppmerksom på at skader som lekkasjer eller rørbrudd kan oppstå uventet når rørene blir eldre. Skjulte kobberrør utgjør i tillegg en risikokonstruksjon, ettersom lekkasjer kan forbli uoppdaget til de har forårsaket betydelig skade. Ved oppgradering av våtrommet vil det være hensiktsmessig å samtidig skifte ut røranlegget.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er av plast.

Øvrige avløpsrør er skjult i konstruksjonen og lar seg ikke kontrollere uten destruktive inngrep eller bruk av spesialutstyr. Tilstanden er derfor vurdert ut fra gjenværende levetid. Lufting og stakemuligheter for avløpsanlegget er ikke synlige og er heller ikke vurdert, da dette er et boligbygg med flere boenheter.

Vurdering av avvik:

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

Avløpsrørene har passert 25år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedring av avløpsrørene utifra at anlegget fungerer i dag, men selv om det per nå ikke er symptomer på funksjonssvekkelse, er det viktig å være oppmerksom på at skader som lekkasjer eller rørbrudd kan oppstå uventet når rørene blir eldre. Skjulte avløpsrør utgjør i tillegg en risikokonstruksjon, ettersom lekkasjer kan forbli uoppdaget til de har forårsaket betydelig skade. Ved oppgradering av våtrommet vil det være hensiktsmessig å samtidig skifte ut avløpsrørene.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Tilluftsventiler i vinduer sørger for at det kommer frisk luft inn i leiligheten. Disse ventilene må stå åpne hele døgnet for å sikre god og riktig utskifting av luft.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da dette krever spesial kompetanse og utstyr. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungere tilfredsstillende. Det er ikke opplyst om noen feil eller mangler.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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.

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer plassert i entré. Innvendig elektrisk anlegg i leiligheten er en kombinasjon av åpent og skjult. Hovedbryter og strømmåler er plassert i fellesarealet.

AVVIK

- Det registreres én løs stikkontakt på badet.
- Det finnes ikke dokumentasjon for arbeidet som er utført på det elektriske anlegget. I henhold til forskrift til avhendingsloven og NS 3600 skal arbeid på det elektriske anlegget, utført etter 1. januar 1999, være dokumentert med samsvarserklæring. Når slik dokumentasjon helt eller delvis mangler, foreligger det begrenset grunnlag for å vurdere utførelsen opp mot gjeldende regelverk, og dette anses som et dokumentasjonsavvik.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

1990

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

Ukjent :

Det elektriske anlegget har ikke blitt endret under nåværende eiers tid. Det foreligger heller ikke noe dokumentasjon på eventuelle arbeider utført av tidligere eiere, og det er ukjent hvem som i så fall har utført disse.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

Tilstandsrapport

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

Nei

Generelt om anlegget

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

varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja :

TILTAK:

På grunn av ovennevnte avvik og manglende dokumentasjon anbefales det å bestille en utvidet El-kontroll fra en autorisert elektroinstallatør med spesielt fokus på det udokumenterte arbeidet som er utført på anlegget. En el-kontroll kan ikke erstatte manglende samsvarserklæring, men kan gi supplerende informasjon om anleggets tekniske og sikkerhetsmessige tilstand.

Uten samsvarserklæring kan det være vanskelig å bevise at installasjonen er utført i samsvar med lovverket. Mangelen på samsvarserklæring kan også indikere på at arbeidet ikke er utført av en kvalifisert elektriker, noe som øker risikoen for feil og potensielt farlige forhold.

Generell kommentar

Takstmannen er ikke autorisert på El-anlegg. Kommentarer vedrørende dette punktet er basert på generell kunnskap. Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Eventuelle innfelt lys er ikke tatt ned da takstmannen ikke har tilfredstillende kompetanse til å ivareta egen sikkerhet. Spørsmål 1-7 er besvart av eier.

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

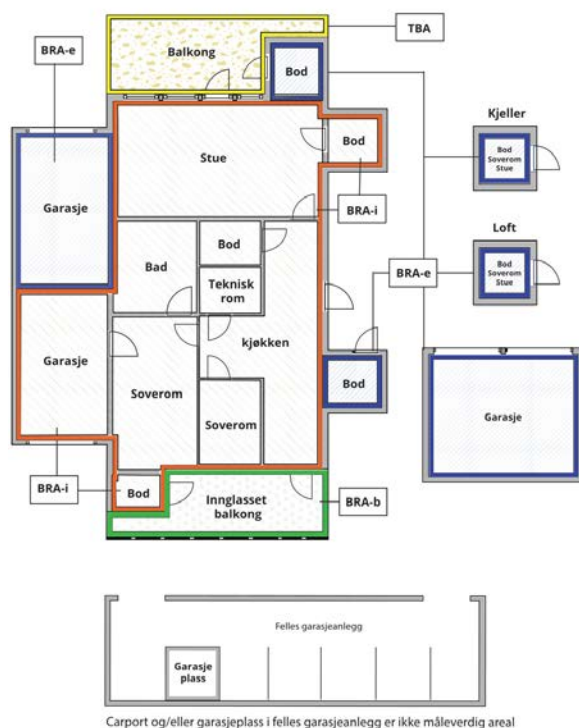
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Selveierleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4. Etasje	49	2		51	12
Kjeller		4		4	
SUM	49	6			12
SUM BRA	55				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. Etasje	Stue / kjøkken, soverom, bad, entré	Utvendig bod	
Kjeller		Bod	

Kommentar

Oppmåling er utført med avstandslaser på stedet og rundet opp/ned iht gjeldene avrundingsregler. Det gjøres oppmerksom på at dør-/vindusnisjer, innvendige vegger, sjakter og kanaler inngår i bruksarealet (BRA), jf. NS 3940:2024 og takstbransjens retningslinjer ved arealmåling.

Balkongen er målt til 11,56m² og rundet opp til 12m².

Boligen disponere én utvendig bod på balkongen på 1,87m² samt én kjellerbod på 4,07m², merket med 125. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Byggetegning, datert 25.10.1989, er oversendt fra megler og kontrollert for eventuelle avvik i forhold til dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.4.2026	Karl-Magnus Gustavsen	Takstingeniør
	Ahmad Malyar Eimal	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	46	168	0	125	16100 m ²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse

Haugjordet 15

Hjemmelshaver

Eimal Ahmad Malyar

Boligselskap

Lindeleiken Boligsameie

Eierandel

51 / 11537

Forretningsfører

Phm Forvaltning

Organisasjonsnr

871259682

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen har en attraktiv beliggenhet i barnevennlige omgivelser på Slepden-Tanum i Bærum. Bebyggelsen i området er en blanding av boligblokker og småhusbebyggelse. Det er fine turmuligheter både sommer og vinter, både i nærområdet, området langs Lommedalselven og videre inn i Bærumsmarka/Nordmarka. Her er det et populært tur- og skiterreng med lysløyper, varierte sykkelstier, fiskevann og idylliske badevann. Det finnes flere skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager. En kort kjøretur unna ligger Sandvika storsenter med flere spisesteder, matbutikker, klesbutikker og øvrige servicetilbud. I nærområdet finner du også Kirkerudbakken skisenter med bakker for både store og små. En liten kjøretur unna ligger også Kadettangen, en meget populær badestrand i Sandvika og et fint utfartssted for bading, grilling, lek. Området er totalt renoverert i 2019, med nytt flott stupetårn, baderampe for rullestolbrukere og flott sandstrand og grøntområder. Det er kun få minutters gange til nærmeste bussholdeplass og Sandvika sentrum ligger like i nærheten med overgang til tog og flere bussavganger.

Om tomten og sameiet

Sameiets navn er Lindeleiken boligsameie.

Sameiet består av 178 boligseksjoner på eiendommen gnr. 46, bnr. 168 i Bærumkommune.

Andre opplysninger

- Boligen disponere én utvendig bod på balkongen på 1,87m² samt én kjellerbod på 4,07m², merket med 125.
- Viken fiber / Altiboks er leverandør av kabel-tv og internett til borettslaget.
- Beboere disponerer felles bod og sykkelbod
- Boligen disponere én parkeringsplass (nr.125) i felles garasjeanlegg. Det er mulighet for å montere ladeboks for elbil.

Vedlikehold i sameiet

For vedlikehold av fellesdeler, kontakt styret i sameiet.

Forsikring

Selskap IF Skadeforsikring NUF	Avtalenr 871259682	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Kommentar Fellespolise for borettslaget/sameiet. Det betyr at eier må ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ingen vesentlige avvik registrert.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Brukstillatelse eller ferdigattest er ikke oversendt takstmannen. Det er dermed ikke kontrollert om det foreligger.	Ikke gjennomgått		Nei
Vedtekter		Eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei
Megler		Tilsendte opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Opplysninger fra eier		Viste og gav informasjon på befaringen.	Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse		Sendt til kunde.	Fremvist		Nei
Årsberetning/regnskap		Opplysninger om borettslaget/sameiet.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Ingen avvik registrert.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Opplysninger vedrørende forsikring, fellesgjeld og formue.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• 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.

Forutsetninger

- 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, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

- Normal slitasje: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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.

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

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

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

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i NS 3600:2018. Omfanget av undersøkelsene er imidlertid i hovedsak avgrenset til kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), med enkelte kontrollpunkter som går utover forskriftens minstekrav.

Undersøkelsen omfatter i hovedsak boligens innvendige bygningsdeler. Det ble ikke foretatt flytting av tunge møbler eller fast inventar under befaringen. Som følge av dette kan eventuelle skader eller forhold som var tildekket eller skjult, ikke utelukkes. Vurderingene er basert på synlige flater og tilgjengelige områder på befaringdagen. Boligen var møblert og bebodd under befaringen.

Alle oppgitte årstall for vedlikehold er basert på informasjon fra eier/kunde, med mindre annet er spesifisert.

Takstmannen er ikke autorisert for VVS- eller el-anlegg, og vurderingene i rapporten er basert på generell kunnskap. Det elektriske anlegget er kun visuelt besiktiget, da en fullstendig vurdering krever spesialkompetanse og autorisasjon.

PERSONVERN



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

Ahmad Malyar Eimal

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2025
- ◆ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring

Haugjordet 15

1336 Sandvika

3201-46/168/0/125



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

♦ **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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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**



Adresse

Haugjordet 15, 1336 SANDVIKA

Dato for energimerking

19.04.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-283506

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

6707998

Gårdsnummer

46

Bruksnummer

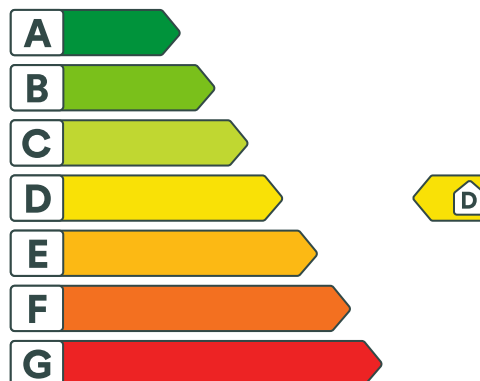
168

Seksjonsnummer

126

Bruksenhetsnummer

H0403



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

1990

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

55,0 m²

Oppvarmet bruksareal

49,0 m²

Oppvarmet etasje

4

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

188,92 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

187,77 kWh/m²

Totalt levert pr. år

9 201 kWh



Haugjordet 15, 1336 SANDVIKA



Detaljering

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



Haugjordet 15, 1336 SANDVIKA



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: 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 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: 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 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 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.



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>

Innkalling

Årsmøte 2026

Lindeleiken

Tidsrom 12. mars 18:00 - 20:00

Møteform Fysisk

Møteleder Cecilie Pettersen

Referent Cecilie Pettersen

Kommentar

Årsmøtet avholdes på Emma Café kl. 18:00

1. Konstituering

1.1. Godkjenning av innkalling

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Ja

Forslag 2

Nei

1.2. Godkjenning av dagsorden

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Ja

Forslag 2

Nei

1.3. Valg av møteleder

Cecilie Pettersen

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Ja

Forslag 2

Nei

1.4. Valg av protokollfører

Cecilie Pettersen

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Ja

Forslag 2

Nei

1.5. Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Ja

Forslag 2

Nei

1.6. Tellekorps, antall deltagere med stemmerett og antall fullmakter

Vedlegg

Fullmakt.pdf

Flertallskrav

Orienteringssak

2. Årsberetning 2025 – Lindeleiken Boligsameie SA

Beskrivelse

Se vedlagte årsberetning 2025 for Lindeleiken Boligsameie SA

Forslag til vedtak

Årsberetningen godkjennes

Vedlegg

Årsberetning 2025 Lindeleiken Boligsameie SA.pdf

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Ja

Forslag 2

Nei

Forslag 3

Blank

3. Regnskap

Beskrivelse

Se vedlagte årsregnskap.

Forslag til vedtak

Årsregnskapet godkjennes.

Revisors årsberetning tas til orientering.

Vedlegg

Signert årsregnskap.pdf

Revisjonsberetning.pdf

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Ja

Forslag 2

Nei

Forslag 3

Blank

4. Godtgjørelse til sittende styre

Forslag til vedtak

Styret får kr 372.000,- til intern fordeling.

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Ja

Forslag 2

Nei

Forslag 3

Blank

5. Budsjett for 2026

Beskrivelse

Se vedlagte budsjett for 2026.

Forslag til vedtak

Styrets budsjett tas til orientering.

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

For

Forslag 2

Mot

6. Valg

Kommentar

Det er ikke foreslått flere kandidater

Styreleder

Gisle Solstad (For 1 år)

Styremedlem

Sandra Marie Smith (For 2 år)

Adam Duraj (Ikke på valg)

Noura Houssein Elmi (Ikke på valg)

Varamedlem

Zlatco Orucevic (For 1 år)

Koen Böhmer (For 1 år)

FULLMAKT

Vennligst bruk blokkbokstaver ved utfylling.

Fullmaktsgiver: _____

Andel/seksjon: _____

Fullmektig: _____

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

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

Sted: _____

Dato: _____

Underskrift (fullmaktsgiver)



Årsrapport/Årsberetning 2025 – Lindeleiken Boligsameie SA

Styrets sammensetning

I perioden har styret bestått av:

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

Styrets arbeid og møteaktivitet

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

Det er gjennomført 2 fellesinnsatser (vår og høst).

Drift og forvaltning

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

Avtaler, strøm og økonomisk oppfølging

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

HMS og brannvern

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



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

Vedlikehold og fellesarealer

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

Nabosaker og bomiljø


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

Avslutning

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

Lindeleiken Boligsameie

 BankID Signing
Gisle Solstad
2026-02-27

 BankID Signing
Noura Elmi Houssein
2026-02-27

 BankID Signing
Charlotte Bergersen
2026-02-27

 BankID Signing
Eva Sjømoen
2026-02-27

 BankID Signing
Adam Duraj
2026-02-27

Årsoppgjør 2025

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter

Lindeleiken Boligsameie Org.nr. 871259682

Utarbeidet av PHM Forvaltning AS

Lindeleiken Boligsameie

Resultatregnskap år 2025

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

Lindeleiken Boligsameie

Balanse 2025

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

Lindeleiken Boligsameie

Balanse 2025

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

STABEKK,
Lindeleiken Boligsameie

Charlotte Berqersen
Styrets leder

Gisle Solstad
Styremedlem

Eva Sjømoen
Styremedlem

Noura Elmi Houssein
Styremedlem

Adam Duraj
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.

Foretaket er et Boligsameie i kommune 3201-Bærum .

Note 1 Andre inntekter

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

Note 2 Lønnskostnader

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

Note 3 Avskrivninger

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

Note 4 Kommunale avgifter

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

Note 5 Andre driftskostnader

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

Note 6 Vaktmester og renhold

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

Note 7 Vedlikehold

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

Note 8 Honorarer

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

Note 9 Andre kostnader

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

Note 10 Finans

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

Note 11 Note fordringer

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

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

Note 12 Opptjent egenkapital

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

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

Note 13 Langsiktig gjeld

Handelsbanken

Renter 31.12.25: 6,75%, løpetid 0 år

Opprinnelig	4 288 030	
Nedbetalt tidligere	43 784	
Nedbetalt i år	44 662	
Lånesaldo 31.12		4 199 584

Handelsbanken

Renter 31.12.25: 6,75%, løpetid 0 år

Opprinnelig	2 747 933	
Nedbetalt tidligere	372 364	
Nedbetalt i år	402 292	
Lånesaldo 31.12		1 973 277

Handelsbanken

Renter 31.12.25: 6,75%, løpetid 0 år

Opprinnelig	13 384 229	
Nedbetalt tidligere	359 374	
Nedbetalt i år	389 108	
Lånesaldo 31.12		12 635 747

SUM LANGSIKTIG GJELD

18 808 608

Note 14 Note kortsiktig gjeld

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

Note 15 Disponible midler

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

Til årsmøte i Lindeleiken Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Lindeleiken Boligsameie.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none">• Balanse per 31. desember 2025• Resultatregnskap 2025• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none">• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og• Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
---	--

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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 Dokumentnøkkel: X0GWN-BVZ52-A6YBI-MPPBJ-Z7YRV-YVHHK

PENNEO

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

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

Bente Hodne

Statsautorisert revisor

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5995-4-175318

IP: 188.95.xxx.xxx

2026-02-28 21:34:54 UTC



QES



Penneo Dokumentnøkkel: X0GWN-BVZ52-A6YBI-MPPBJ-Z7YRV-YVHHK

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillistjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

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 seksjoneringsøknaden.

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 befarng 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 befarng.

(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 fordelingsnøkkel 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 seksjonseierens forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

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

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

- (1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer. Kun fysiske personer kan være leder eller medlem/varamedlem av styret.
- (2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.
- (4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.
- (5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.
- (6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter

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

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til 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 førstkommande årsmøte, med mindre annet fremgår. Ingen kan møte med mer enn en fullmakt, bortsett fra for kommunalt eide seksjoner. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

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

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

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g) endring av vedtektene

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over 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 opptre 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

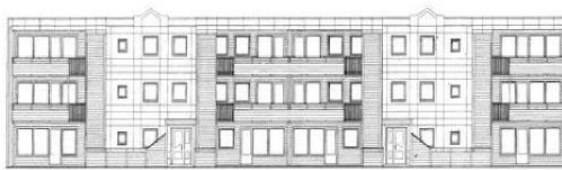
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

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 eiers regning og risiko uten forvarsel.

e. Kjellerboder

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

f. Låsing

Ytterdørene skal alltid holdes låst.

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

g. Parkering foran inngangspartiene

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

3.2 Avfall

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

a. Mat- og husholdningsavfall

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

b. Papp/papir og plast

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

c. Annet avfall

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

3.3 Støy

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

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

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

3.5 Balkonger/terrasser

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

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

Blomsterkasser kan kun henges på innsiden av rekkverk.

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

3.6 Grilling

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

4. REGLER FOR FELLESOMRÅDER

4.1 Aktsomhet, hensyn og trivsel

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

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

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

4.2 Fellesinnsats

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

4.3 Helhetlig inntrykk

a. Skilting ringetablå, postkasser og dører

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

b. Vedlikehold av hageflekker

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

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

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

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

5. KJØRE- OG PARKERINGSREGLER

5.1 Formål og gyldighet

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

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

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

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

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

5.2 Kjøring og parkering på gangveier (innenfor bommene)

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

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

5.3 Parkering – Generelt for alle plasser

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

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

5.4 Parkering - Om unummererte gjesteparkeringsplasser ute

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

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

5.5 Parkering – Spesielt om garasjeanleggene

På garasjeplassene er det av sikkerhetsmessige årsaker kun tillatt å oppbevare

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

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

5.6 Parkering – Spesielt om tilhengere

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

- Den må stå på en nummerert plass som du disponerer
- Du må leie en 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.

Nabolagsprofil

Haugjordet 15 - Nabolaget Haugjordet/Kirkerud - vurdert av 59 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Lindeleiken Linje 203	4 min 0.4 km
Slependen stasjon Linje L1	7 min 3.6 km
Hauger Linje 3	7 min 2.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	23 min 19.6 km
Oslo Gardermoen	53 min

Skoler

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



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

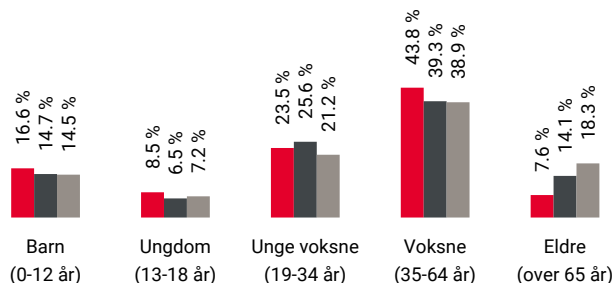
Veldig bra 83/100



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 (0-5 år) 51 barn	6 min 0.4 km
Emma Hjorth barnehage (1-5 år) 42 barn	10 min 0.8 km
Arba AS Avd Kløverbakken barnehage (1... 28 barn	11 min 0.9 km

Dagligvare

Rema 1000 Vøyenenga Post i butikk	17 min 1.5 km
Kiwi Vøyenenga PostNord	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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Støynivået

Lite støynivå 95/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



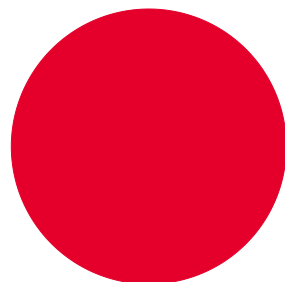
Trygghet der barna ferdes

Trygge 85/100

Sport

	Emma-hjort Skole Aktivitetshall, fotball	6 min	0.5 km
	Emma Hjort Ballspill	8 min	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)



31% i barnehagealder
35% 6-12 år
20% 13-15 år
14% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



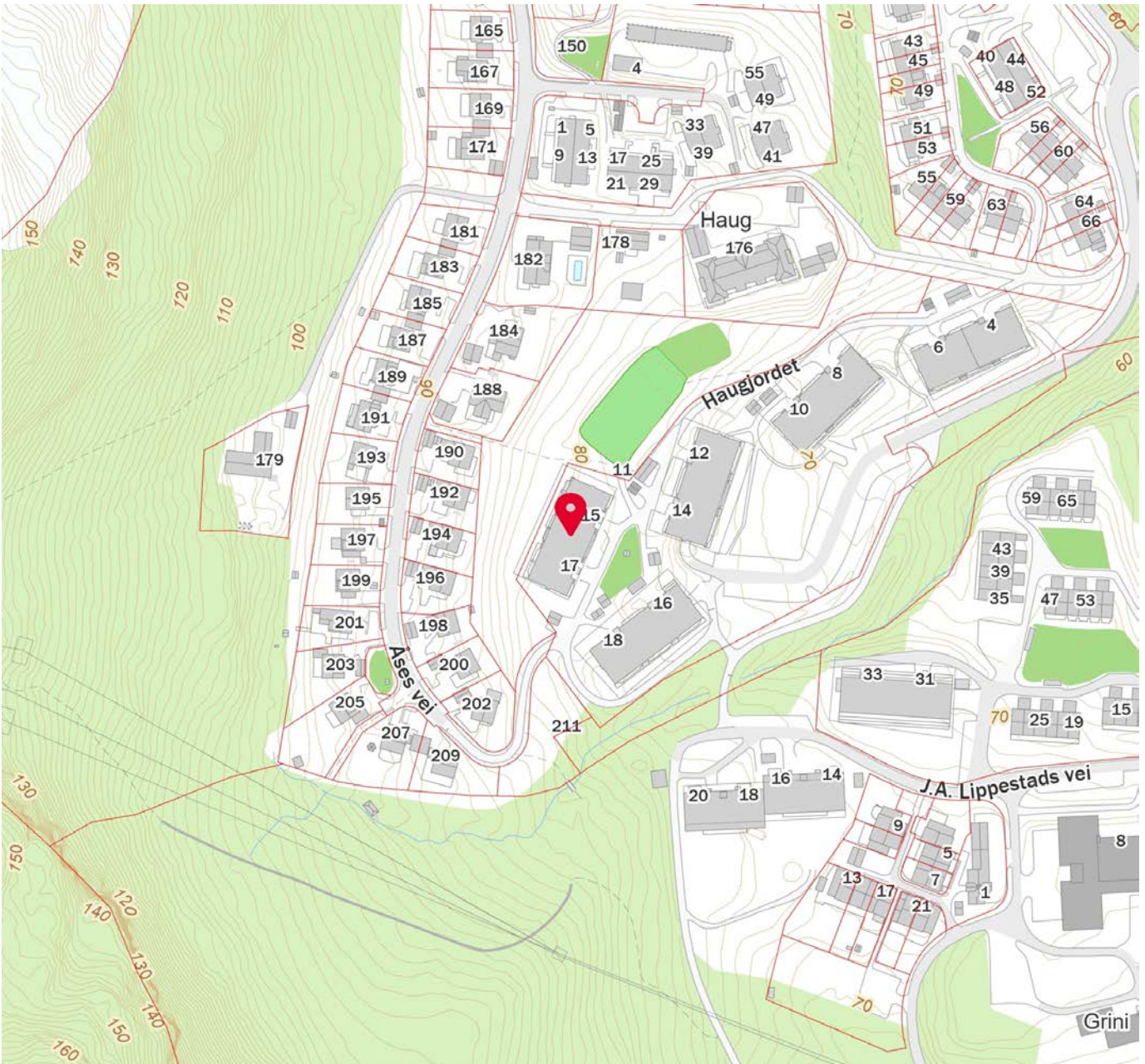
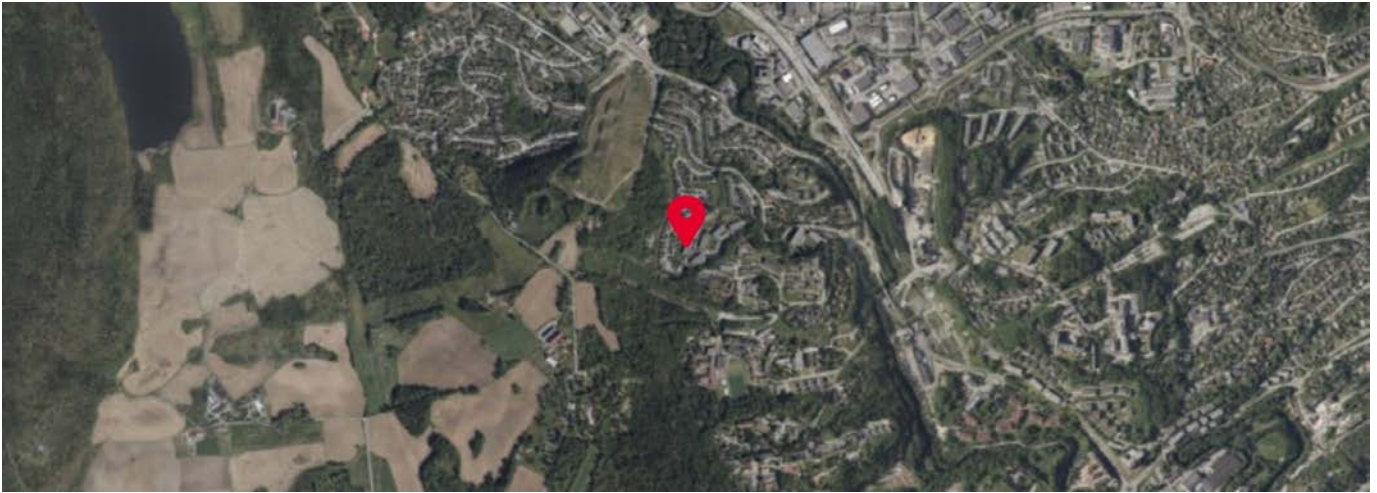
0%


47%

Haugjordet/Kirkerud
 Oslo og omegn
 Norge

Sivilstand

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



 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 2026



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.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 SANDVIKAMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tenaz ErshadiTelefon: 472 47 290
E-post: tenaz.ershadi@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre