PRIVATMEGLEREN
DYVE & PARTNERE

EDELGRANVEIEN 31

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

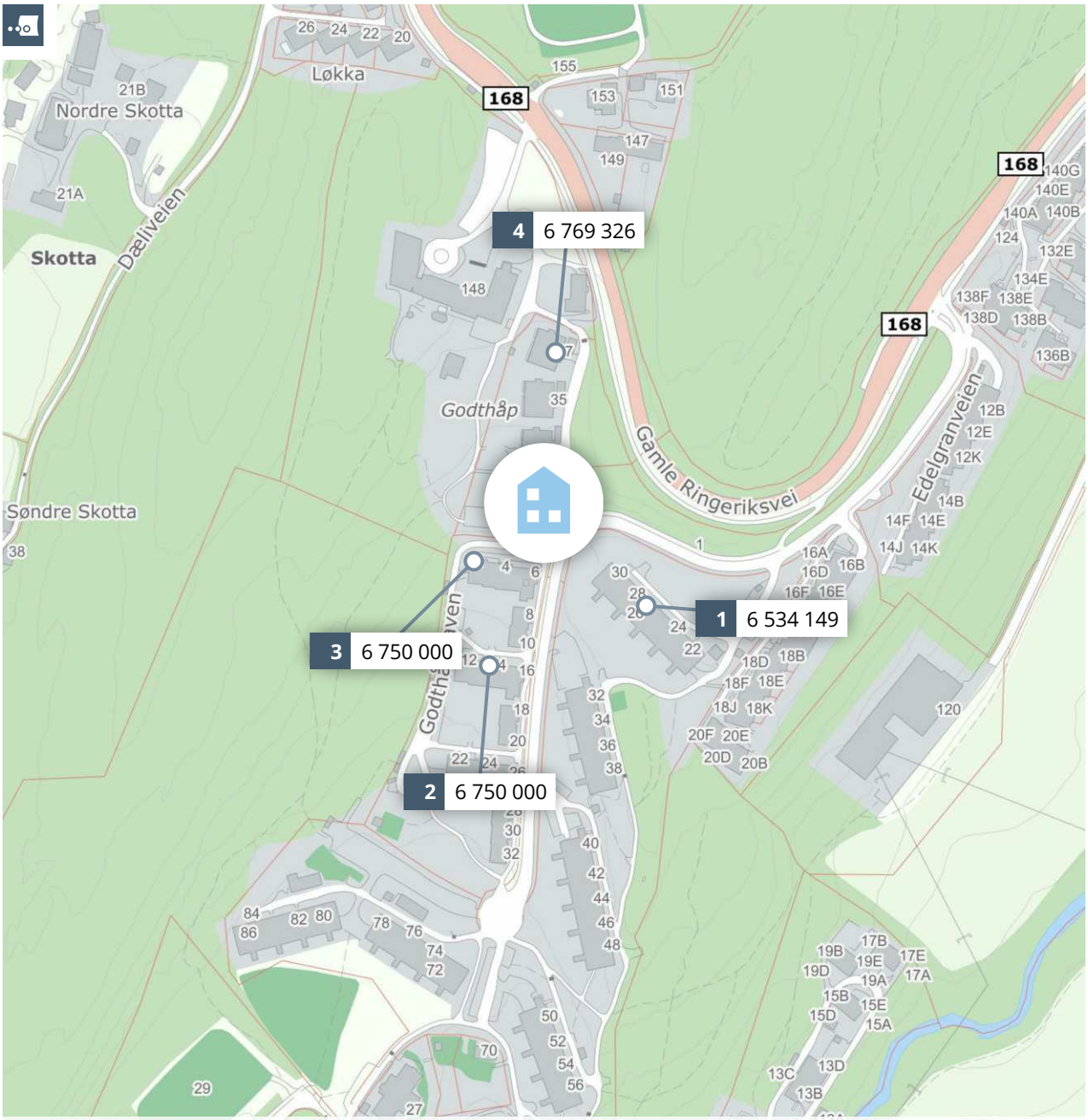
Informasjon fra forretningsfører - sameie

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

EDELGRANVEIEN 31

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Dyve og Partnere AS den 27.02.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Edelgranveien 31, 1356 BEKKESTUA

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2007

GNR 23 BNR 29 FNR 0 SNR 50 KOMMUNE 3201 BÆRUM GRUNNKRETS Haslum 17

Verdivurdert til

6 500 000

0	6 500 000	73 864
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	88 m²	6 m²	- m²	12 m²	- m²	- m²
Byggeår						2007

Fellesutgifter	3 584
Formue	36 612
Soverom	2
Etasje	3

Balkong Heis Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Edelgranveien 26				23.09.2024	6 450 000	**6 400 000**	134 149	6 534 149	**66 002**
	99 m²	1981	2. etg	3 sov						
2	Godthåphaven 14				03.02.2026	6 950 000	**6 750 000**	0	6 750 000	**68 878**
	98 m²	1997	2. etg	3 sov						
3	Godthåphaven 2				31.10.2025	6 950 000	**6 750 000**	0	6 750 000	**66 176**
	102 m²	1997	2. etg	2 sov						
4	Edelgranveien 37				21.01.2025	6 750 000	**6 700 000**	69 326	6 769 326	**72 014**
	94 m²	2007	2. etg	2 sov						

Velkommen til Edelgranveien 31 - Presentert av Jørgen Ek v/ Privatmegleren Dyve & Partnere. Her har vi gleden av å presentere en lys og romslig hjørneleilighet med skjermet og rolig beliggenhet på Haslum. Eiendommen grenser til marka noe som gir flott og åpent utsyn fra balkongen. Leiligheten byr på en gjennomtenkt planløsning med gode romstørrelser. Som hjørneleilighet har den vindusflater fra flere sider, noe som gir svært gode lysforhold og en behagelig romfølelse.

Den åpne stue- og kjøkkenløsningen skaper et sosialt og funksjonelt allrom med god plass til både sofagruppe og spisestue. Fra stuen er det utgang til en stor, vestvendt balkong med flott utsyn mot grønne omgivelser.
Det følger med parkering i garasjekjeller og det er godt med gjesteparkering i sameiet.

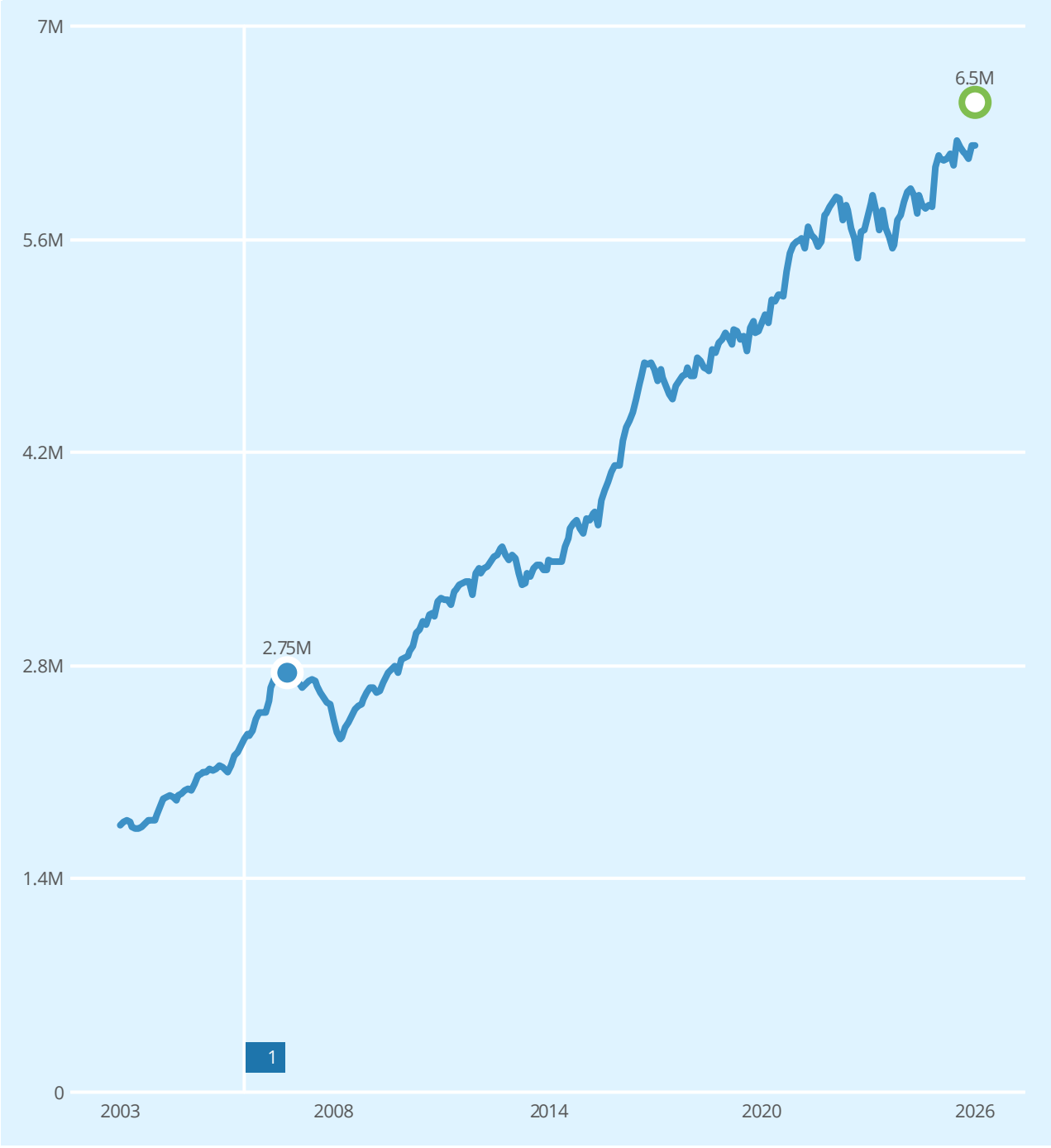
Her bor du med umiddelbar nærhet til både buss og til Bærumsmarka med flotte tur- og rekreasjonsmuligheter året rundt. Her kombineres ro, natur og gode solforhold med enkel adkomst til servicetilbud og byliv.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
05.07.2007		05.07.2007	-	2 750 000	-	2 750 000

Leiligheter til salgs i Haslum 17 grunnkrets nå

2
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
35
dager

Leiligheter solgt i Haslum 17 grunnkrets siste 12 mnd

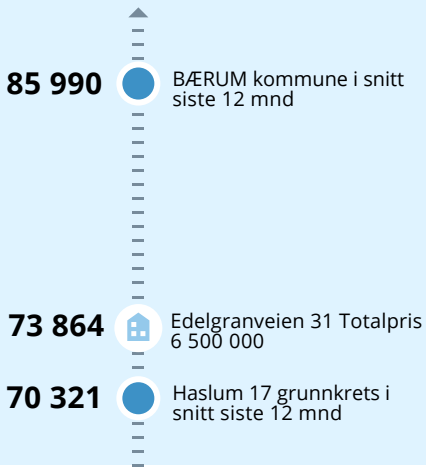
10
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
25
dager

for 0.9% under prisantydning

Analyse m²-priser



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

PrivatMegleren Dyve & Partnere

Oppdragsnr.

159260076

Selger 1 navn

Øystein Aas

Gateadresse

Edelgranveien 31

Poststed

BEKKESTUA

Postnr

1356

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Børre Aas

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Inger Aas, Anne Aas-Haga, Ellen Wennevold Aas

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 159260076

Tilleggskommentar

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

Fasade er rehabilitert ca 2020/2021.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 159260076

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Øystein Aas	39c6d0b5a8e365f61b707 04ea825a68b1cef9a33	12.02.2026 14:00:27 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 159260076

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Edelgranveien 31
1356 BEKKESTUA

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	2007
BRA:	94 m^2
BRA-i:	88 m^2
Rapportdato:	26.2.2026 (Gyldig til 26.2.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	6	9	0	0

Sondre Ellingsen
Takst Nor AS
post@takstnor.no
47651560
Edelgranveien 31
1356 Bekkestua

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/40150

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	Vinduer og isolerglass er nær forventet levetid, men uten registrerte skader. Tilstandsgrad settes på bakgrunn av alder og forventet vedlikeholdsbehov.
Kjøkken - Overflater og innredning	Kjøkkenet har alders- og bruksslitasje samt mindre vedlikeholdsforhold, men fremstår funksjonelt uten påviste større skader.
Kjøkken - Avtrekk	Ventilatoren er fra byggeår og nærmer seg forventet teknisk levetid, selv om den var i funksjon ved kontroll.
Varmtvannsbereder	Alder er ukjent og berederens gjenværende levetid kan ikke fastslås
Våtrom - Overflater	Badet er nær forventet levetid og har registrerte avvik og risikoforhold (svakt fall, bom i fliser og sluk.)
Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk	Våtrommet er nær forventet levetid og det foreligger usikkerhet knyttet til tettesjikt ved sluk
Våtrom - Sanitærutstyr	Sanitærutstyret er fra byggeår og det er registrert fuktrelatert påvirkning på innredning, men ingen aktiv lekkasje er påvist.
Våtrom - Ventilasjon	Avtrekket er ikke funksjonstestet og ventilasjonen inngår i fellesanlegg som ikke er kontrollert
Våtrom - Fukt	Det er ikke påvist forhøyede fuktverdier ved overflatesøk, men registrert fuktrelatert påvirkning på innredning og badets alder medfører økt risikonivå.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
17.2.2026

Rapportdato
26.2.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Børre Aas**
Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Navn: **Elsa Margareta Wennevold Aas**
Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Selgers egenerklæringsskjema, datert 12.02.2026 er fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig i samsvar med krav i NS 3600 punkt 6.2 og 6.4. Opplysningene er vurdert som en del av tilstandsanalyse og hensyntatt ved beskrivelse av eventuelle avvik. Vurderingene er utført i henhold til gjeldende krav i TEK10 og TEK17, der dette er relevant. Det gjøres oppmerksom på at skjemaet baserer seg på selgers subjektive kjennskap og forståelse.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Sondre Ellingsen**
Telefon: **47651560**
Firma: **Takst Nor AS**
Epost: **post@takstnor.no**
Tittel:
Adresse: **Øvre Skalstadvei 17, 3340 Åmot**

Egne premisser:

Denne tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med NS 3600:2018 – Tilstandsanalyse av bolig, og oppfyller kravene i forskrift til avhendingslova (FOR-2021-06-08-1850). Rapporten danner grunnlag for eierskifte og beskriver boligens tekniske tilstand slik den fremstår ved befaring.

Generelt:
• Rapporten beskriver kun avvik, det vil si forhold som er dårligere enn referansenivået for byggetiden. Rapporten fremhever ikke positive sider ved boligen utover det som nevnes eksplisitt.
• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen.
• Avvik er i hovedsak vurdert ut fra byggeskikk og tekniske krav som gjaldt ved oppføring. Enkelte bygningsdeler er vurdert etter gjeldende forskrift, for eksempel våtrom, brannsikkerhet og rømningsforhold.
• Der bygningsdeler ikke kan vedlikeholdes, og hvor utskiftning er eneste alternativ, benyttes kort forventet gjenværende brukstid (<10 år) som grunnlag for tilstandsgrad, selv uten påviste symptomer (gjelder f.eks. membraner, taktekking, drenering, isolerglass, varmtvannsbereder, varmekabler m.m.).
• Rapporten gjelder hovedbygning. Eventuelle tilleggsbygg (garasje, boder m.m.) gis kun enkel beskrivelse uten tilstandsgrad med mindre annet fremgår.

Befaring og metode
• Befaring er gjennomført med visuelle observasjoner av tilgjengelige og synlige flater. Det er ikke utført destruktive inngrep eller åpninger.
• Skjulte bygningsdeler eller arealer som ikke var tilgjengelig ved befaring, er ikke vurdert. TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt) er benyttet der nødvendig.
• Takkonstruksjoner og taktekking vurderes normalt fra bakkenivå/tilgjengelige steder. Der visuell inspeksjon ikke lar seg gjøre, vurderes tilstanden ut fra alder, materiale og synlige forhold.
• Funksjonsprøving er ikke utført på bygningsdeler som isolasjon, røranlegg, varmekilder, el-anlegg, ventilasjon, pipe og ildsted.
• Snødekkede eller utilgjengelige flater er ikke vurdert.
• Det gis ingen vurdering av hvitevarer, brunevarer eller løst inventar.
Kostnadsanslag og tiltak
• For alle tilstandsgrader 3 skal det angis et anslag på utbedringskostnad. Anslaget er basert på registrert avvik, foreslåtte tiltak og bygningsdelens standard og kvalitet. For tilstandsgrad 2 oppgis konsekvens og anbefaling..
• Anslaget må ikke forveksles med pristilbud fra håndverker. Sluttkostnad kan avvike betydelig avhengig av valgt løsning, kvalitet og markedspriser. Viktig informasjon til kjøper
• Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumenter og denne rapporten. Slike forhold kan ikke påberopes som mangel, jf.avhendingslova § 3-10.
• Visuelle overflater og tekniske inntrykk inngår i kjøpers undersøkelsesplikt.
• Kjøper anbefales å gjennomføre egen befaring, gjerne med fagkyndig, før bud inngis. Kjøp av bolig uten besiktigelse svekker klagerett ved skjulte eller åpenbare avvik.
• Informasjon gitt av selger og tredjepart (f.eks. håndverkere eller utbygger) er vurdert der det er hensiktsmessig, men det tas forbehold om riktigheten.

Informasjon om boligen

Adresse: **Edelgranveien 31, 1356 Bekkestua**

Kommunenr:	3201	Gårdsnr:	23	Bruksnr:	29	Festenr:
Seksjonsnr:	50	Andelsnr:		Leilighetsnr:		

Byggeår: **2007**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Leiligheten ligger i et boligbygg oppført i 2007, bestående av fem etasjer samt kjeller med garasjeanlegg. Bygningen er fundamentert med støpt gulv mot grunn. Grunnmur og bærende konstruksjoner er hovedsakelig utført i betong- og murkonstruksjoner. Etasjeskillere er av betong.

Yttervegger er oppført i betong- og trekonstruksjoner, og er utvendig kledd med liggende trekledning ved balkongpartier. Øvrige fasader er forblendet med fasadeplater og teglstein. Bygget har flat takkonstruksjon tekket med papp/membran. Taket er ikke besiktiget.

Vinduer har karmer i tre med to-lags isolerglass fra byggeår. Entrédør er fra byggeår og har opplyst brannklasse B30 og lydklasse 35 dB.

Leiligheten har naturlig tilluft via ventiler i yttervegg. Det er mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad. Avtrekksvifte på bad styres via kjøkkenventilator. Oppvarming er basert på elektrisitet, med elektrisk gulvvarme på bad.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	**94**	**88** Romfordeling: Gang Stue Kjøkken Bad 2 Soverom	**6** Romfordeling: Bod i gang Bod i kjeller Boder er oppmålt av eier	**0**	**12**
Totalt m²	**94**	**88**	**6**	**0**	**12**

Kommentar til arealberegning

Arealet er oppmålt med 3D-laserskanner (Leica BLK2GO), som leverer målenøyaktighet innenfor ±2 %, i samsvar med kravene i avhendingsloven fra 1. januar 2022.
Arealgrunnlaget er basert på 3D-punktskydata.
NS 3940 angir at arealmåling normalt skal utføres like over gulvlist. På grunn av møblering og løsøre som begrenset tilgjengelige måleflater ved gulvnivå, ble målehøyde ca. 1,5 meter over gulv benyttet for å sikre flest mulig målepunkter på omsluttende vegger.
Denne metoden innebærer et avvik fra NS 3940, men vurderes som nødvendig for å oppnå et best mulig målegrunnlag basert på pålitelig og etterprøvbar datainnsamling. I enkelte rom og situasjoner er måling like over gulvlist likevel benyttet, eksempelvis der vegger er skrånende eller der det forelå andre forhold som krevde dette.

Det opplyses at det er bod i gang uten for inngangsdør og i kjeller, de er ikke tilgjengelige på befaringsdagen og eier måler disse selv opp.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong

Leiligheten har utkraget balkong i betongkonstruksjon fra bygningskroppen. Balkongen er belagt med terrassebord. Rekkverk er utført med glassfelt og metallspiler. Det er montert markise.

Det er registrert normal overflateslitasje på terrassebordene. Terrassebord medfører at underliggende dekke og eventuelt tettesjikt ikke er visuelt kontrollerbart ved befaring.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-1**

Terrassebordene fremstår med bruksslitasje i form av værpåvirkning og overflatepreg som er normalt ut fra alder og eksponering. Dette vurderes som forventet ved utvendige trekonstruksjoner.

Balkongkonstruksjonen er fra 2007 og vurderes å være innenfor forventet teknisk levetid. Begrenset inspeksjonsmulighet av underliggende dekke gir redusert kontrollgrunnlag i henhold til NS 3600.

Det anbefales jevnlig vedlikehold av terrassebord, herunder rengjøring og overflatebehandling ved behov. Ved eventuell demontering av terrassebord bør underliggende dekke inspiseres.

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse

Boligen har vinduer med karmer i tre og to-lags isolerglass datomerket 13. november 2006.

Innvendig er det profilerte innerdører. Det er montert to-fløyet dør med glassfelt inn mot stue. Inngangsdør er isolert og opplyst med lydklasse 35 dB.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører TG-2

Isolerglassene er fra 2006 og er dermed ca. 19–20 år gamle. Forventet levetid for to-lags isolerglass er normalt 20–30 år. Vinduene vurderes å være innenfor teknisk levetid, men nærmer seg perioden hvor risiko for punktering og redusert isolasjonsevne øker.

Det ble ikke registrert synlig punktering, kondens mellom glass eller vesentlige skader ved befaring. Dører fremstår funksjonelle med normal bruksslitasje ut fra alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales jevnlig kontroll av tetningslister, beslag og overflatebehandling. På sikt må det påregnes vedlikehold eller utskifting av vinduer som følge av alder.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Hulldekke

Etasjeskillet består av hulldekke i betongkonstruksjon. Gulvene i leiligheten er belagt med trestavs eikeparkett.

Det er utført kontroll av retningsavvik. Det er registrert avvik på inntil ± 5 mm fra gang til soverom.

Parketten fremstår med tydelig bruksslitasje i form av merker, striper og overflatepreg. Slitasjen vurderes å være noe mer fremtredende enn hva som normalt kan forventes ut fra byggeår.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn TG-1

Hulldekke er en vanlig konstruksjonsløsning i boligblokker fra byggeperioden. Registrerte retningsavvik på ± 5 mm vurderes å være innenfor normalt akseptable toleranser.

Overflateslitasjen på parkett vurderes som bruksrelatert og knyttet til normal bruk over tid, men fremstår mer markert enn gjennomsnittlig for tilsvarende alder. Det er ikke registrert forhold som indikerer konstruksjonssvikt eller underliggende skade.

6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Avgassrør til gasspeis
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Gasspeis

Det er montert lukket gasspeis i stue. Peisen var i normal funksjon ved enkel kontroll. Anlegget er tilkoblet propan, med uttak plassert utvendig på veranda. Tilkoblingsboks var ikke tilgjengelig for kontroll på befaringsdagen.

Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen TG-1

Lukket gasspeis har eget forbrenningssystem og avgassløsning. Det ble ikke registrert synlige forhold som indikerer feil montering eller manglende avstand til brennbart materiale ved visuell kontroll.

Tilkoblingspunkt og tilkoblingsboks for propan var ikke tilgjengelig for nærmere inspeksjon, noe som medfører begrenset kontrollgrunnlag. Det er ikke foretatt funksjons- eller tetthetskontroll av gassanlegget, da dette ligger utenfor takstmannens ansvarsområde.

6.5 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning TG-2

Kjøkkeninnredning med hvite matte fronter og stålhåndtak. Det er integrert komfyr og keramisk platetopp. Ventilator av typen Flexit er tilkoblet byggets sentrale avtrekksanlegg.

Det er montert komfyrvakt og waterguard.

Det er utført fuktsøk i kjøkkenområdet. Det er ikke registrert forhøyede fuktverdier ved kontroll rundt benkeplate, oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap.
Vurdering
Kjøkkeninnredningen fremstår funksjonell med normal bruksslitasje ut fra alder. Integrerte hvitevarer og tekniske installasjoner var ikke gjenstand for detaljert funksjonstesting, utover enkel kontroll.

Fuktsøk indikerer ikke tegn til lekkasje eller fuktrelaterte skader på kontrolltidspunktet.

Konsekvens
Det er ikke registrert forhold som tilsier umiddelbart tiltak. Kjøkkeninnredning og tekniske installasjoner vil over tid ha behov for vedlikehold og eventuell utskifting som følge av alder og bruk.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Jevnlig kontroll av vanninstallasjoner og tilkoblinger anbefales. Komfyrvakt og waterguard bør funksjonstestes i henhold til produsentens anbefalinger.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk

Det er montert ventilator av typen Flexit over koketopp. Ventilatoren er tilkoblet byggets sentrale avtrekksanlegg.

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-2

Vurdering
Ventilatoren er fra byggeår og har en alder på ca. 18–19 år. Kjøkkenventilatorer har normalt kortere teknisk levetid enn selve ventilasjonssystemet. Selv om ventilatoren var i funksjon ved enkel kontroll, vurderes den å være i en alder hvor slitasje på motor, brytere og interne komponenter må påregnes.

Det er ikke foretatt måling av luftmengder eller nærmere teknisk kontroll av aggregat eller sentralt anlegg, da dette ligger utenfor takstmannens kontrollområde.

Konsekvens
Som følge av alder må det påregnes vedlikehold eller utskifting på sikt. Redusert kapasitet kan påvirke ventilasjonseffekten på kjøkkenet.

Anbefalte tiltak avtrekk

Regelmessig rengjøring og vedlikehold anbefales. Det bør påregnes fremtidig utskifting som følge av alder.

6.6 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Dagens bruk samsvarer med godkjent tegningsgrunnlag, iht. endringstegning datert 2005.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Det er utstedt ferdigattest for oppføring av blokken, hus 4, med datering 2012.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Nei
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Dere registrert plast sluk på bad og det er registrert plast avløp i kjøkkeninnredning.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ukjent
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør **TG-1**

Innvendige avløpsrør er utført i plast. Det er registrert plastsluk på bad samt plast avløpsrør i kjøkkeninnredning. Synlige rørføringer er kontrollert der de er tilgjengelige.

Vurdering
Plast avløpsrør og plastsluk er vanlig løsning i boliger fra byggeperioden (2007). Synlige deler av installasjonen fremstår uten tegn til lekkasje, sprekkdannelser eller deformasjon ved befaring.

Det er ikke foretatt demontering eller inngrep i konstruksjoner, og skjulte rørføringer er ikke kontrollert utover det som er tilgjengelig ved visuell inspeksjon.

6.8 Vannledninger



Type anlegg	Rør i rør system

Det er registrert rør-i-rør vannledninger i leiligheten. Det er ikke etablert eget fordelerskap. Hovedstoppekran er lokalisert på bad.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det etablert fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger TG-1

Rør-i-rør er en vanlig løsning i boliger fra byggeperioden og gir utskiftbarhet på innerrør ved eventuell lekkasje. Manglende fordelerskap innebærer at eventuelle lekkasjer fra varerør ikke nødvendigvis ledes til synlig og kontrollert område med avrenning.

Løsningen avviker fra det som er vanlig praksis i nyere utførelser, hvor fordelerskap med avrenning til sluk normalt etableres.

Konsekvens
Ved eventuell lekkasje kan vann ledes skjult i konstruksjonen før det oppdages, noe som kan medføre fuktskader.

6.9 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ukjent
Det er ikke fremlagt opplysninger om at det er utført elektriske arbeider i leiligheten siden byggeår.	
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart

Oppsummering av elektrisk

Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer og kursfortegnelse. Det ble ved stikkprøvekontroll ikke registrert løse eller mangelfulle kontakter i tilgjengelige stikkontakter.

Vurdering
Anlegget fremstår som moderne utført med automatsikringer. Det er ikke registrert synlige skader eller åpenbare avvik ved visuell kontroll av tilgjengelige komponenter.

Det er ikke foretatt målinger, demontering, belastningstest eller kontroll av skjulte installasjoner. Vurderingen er begrenset til visuell inspeksjon og enkel funksjonskontroll av tilgjengelige punkter, i tråd med takstmannens kontrollområde.

6.10 Varmtvannsbereder



Plassering bereder

Kjøkkenbenk

Fundament

Kjøkkenskap med ukjent understøttelse

Årstall

Ukjent- Nyere

Størrelse

107 L

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-2**

Varmtvannsbereder er plassert i kjøkkenskap. Det ble ikke lokalisert synlig datomerking på berederen ved befaring.

Vurdering
Plassering i kjøkkenskap er en vanlig løsning i leiligheter. Manglende synlig datomerking medfører at eksakt alder ikke kan fastslås. Varmtvannsberedere har normalt en forventet levetid på ca. 15–20 år, avhengig av bruk og vedlikehold.

Det er ikke registrert synlige tegn til lekkasje eller rustdannelse på tilgjengelige deler ved kontroll. Skjulte flater og tilkoblinger er ikke kontrollert utover det som var tilgjengelig.

Konsekvens
Ukjent alder gjør det vanskelig å vurdere gjenværende levetid. Eldre beredere har økt risiko for lekkasje og kan medføre vannskader dersom svikt oppstår.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon på alder og eventuelt tidligere utskifting. Dersom berederen er fra byggeår, må utskifting påregnes innen overskuelig tid som følge av alder.

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Leiligheten har naturlig ventilasjon i oppholdsrom via ventiler i yttervegg. På bad er det mekanisk avtrekk tilkoblet byggets felles ventilasjonssystem.

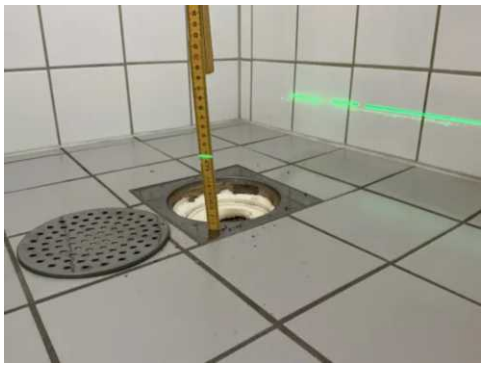
Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Løsningen med naturlig tilluft og mekanisk avtrekk på våtrom er en vanlig ventilasjonsløsning i boligblokker fra byggeperioden. Det ble registrert avtrekk på bad ved enkel funksjonskontroll.

Det er ikke foretatt måling av luftmengder eller kontroll av det sentrale ventilasjonsanleggets samlede funksjon, da dette ligger utenfor takstmannens kontrollområde.

Konsekvens
Ventilasjonens faktiske kapasitet og luftutskiftning kan ikke verifiseres uten målinger. Redusert ventilasjon kan over tid medføre dårlig inneklima og økt fuktbelastning.

6.12 Våtrom





Overflate

Beskrivelse av overflate	

Badet er fra byggeår 2006 og har flislagt gulv med varmekabler samt flislagte vegger. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Innredning/skap ved vaskemaskin viser tegn til fuktrelatert påvirkning nederst mot gulv/sviller. Det er montert innfelt servant med underskap, speil med belysning og overskap. Videre er det frittstående toalett og dusjhjørne med hånddusj.
Det er registrert synlig klemring i sluk, men mansjett rundt sluket er ikke synlig. Det er observert sprekker i silikonfuger samt bom (hulrom) i enkelte fliser.
Det er utført fuktindikasjonsoverflatesøk på tilgjengelige flater med utslag i grønt område.
Hulltaking er ikke utført grunnet tilstøtende kjøkken, og skjulte konstruksjoner er dermed ikke kontrollert.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei





Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-2**

Vurdering
Badet er ca. 19–20 år gammelt og nærmer seg forventet teknisk levetid for våtrom. Registrerte forhold som sprukne silikonfuger, bom i fliser og fuktrelatert påvirkning på innredning indikerer vedlikeholdsbehov og økt risiko for fuktpåvirkning over tid.
Det er målt svakt fall fra terskel og fall som er lavere enn anbefalt. Dette kan redusere avrenning til sluk og gi økt vannbelastning på gulv/overganger. Videre gir manglende synlig mansjett ved sluk usikkerhet knyttet til utførelse av tettesjikt i slukområdet, da korrekt tetting normalt ikke kan verifiseres uten inngrep.
Fuktindikasjonsoverflatesøk viste grønne verdier på befaringstidspunktet. Dette utelukker imidlertid ikke skjulte fuktforhold. Overflatesøk er et øyeblikksbilde og påvirkes av bruk, temperatur og nylig vannbelastning. Dersom badet har vært lite eller ikke brukt over lengre tid, kan overflater fremstå tørre selv om det foreligger begynnende eller skjulte fuktforhold i konstruksjonen. I tillegg er det ikke utført hulltaking, noe som gir begrenset kontrollgrunnlag i henhold til NS 3600.

Konsekvens
Samlet sett innebærer alder, registrerte avvik (fallforhold, bom i fliser, sprukne fuger) og usikkerhet rundt tettesjikt ved sluk en forhøyet risiko for fuktskader. Fuktrelatert påvirkning på innredning nederst mot gulv kan være uttrykk for tidligere eller gjentatt fuktbelastning. Ved videre bruk kan svakheter i overflater og overganger medføre vanninntrengning som kan utvikle seg til skjulte fuktskader.

Anbefalte tiltak overflater

Silikonfuger bør fornyes og områder med bom i fliser bør kontrolleres nærmere. Det anbefales å innhente dokumentasjon for eventuell rehabilitering/vedlikehold, og vurdere nærmere undersøkelser dersom det er mistanke om fukt (for eksempel kontroll av slukområdet og konstruksjoner med egnet metode). På grunn av alder og registrerte forhold bør det påregnes oppgradering/rehabilitering av badet innen overskuelig tid.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Badet har flislagt gulv og vegger. Det er registrert plastsluk med synlig klemring. Mansjett rundt sluk er ikke synlig ved visuell kontroll. Tettesjikt/membran er ikke direkte synlig, og løsning er vurdert ut fra tilgjengelige observasjoner.

Det er registrert bom i enkelte fliser samt sprukne silikonfuger. Det er utført overflatesøk med fuktindikator uten utslag (grønne verdier). Hulltaking er ikke foretatt grunnet tilstøtende kjøkken.

Vurdering
Membran og tettesjikt fra byggeår 2006 er nær forventet teknisk levetid. Manglende synlig mansjett rundt sluk gir usikkerhet knyttet til korrekt utførelse av overgang mellom membran og sluk. Bom i fliser og sprukne fuger kan over tid svekke overflatesjiktets beskyttende funksjon.

Overflatesøk uten utslag gir ingen indikasjon på fukt ved befaringstidspunktet, men metoden gir kun et øyeblikksbilde og kan ikke utelukke skjulte forhold.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Slukområde og tettesjikt bør vurderes nærmere ved fremtidig rehabilitering. Det må påregnes oppgradering av våtrommet som følge av alder og registrerte risikoforhold.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Badet er utstyrt med innfelt servant med underskap, speil med belysning og overskap. Det er montert frittstående toalett og dusjhjørne med hånddusj og armatur. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Innredning ved vaskemaskin viser tegn til fuktrelatert påvirkning nederst mot gulv.

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-2**

Vurdering
Sanitærutstyret fremstår funksjonelt ved enkel visuell kontroll. Det er ikke registrert lekkasje fra synlige koblinger eller armaturer på befaringstidspunktet.

Fuktrelatert påvirkning nederst på innredning indikerer at området har vært utsatt for fuktbelastning over tid, enten fra vannsøl, kondens eller tidligere lekkasje. Sanitærutstyret er fra byggeår og nærmer seg perioden hvor utskifting må påregnes som følge av alder og bruk.

Konsekvens
Fuktskade på innredning kan utvikle seg dersom fuktbelastningen vedvarer. Eldre pakninger og koblinger kan over tid få økt lekkasjerisiko.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det anbefales kontroll av koblinger og tilkoblinger til vaskemaskin og servant. Skadet innredning bør vurderes utbedret. Det må påregnes fremtidig utskifting av sanitærutstyr som følge av alder.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Badet har mekanisk avtrekk tilkoblet byggets felles ventilasjonssystem.

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Nei

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Løsningen med mekanisk avtrekk via fellesanlegg er vanlig i boligblokker fra byggeperioden. Avtrekket er ikke funksjonstestet eller målt, da anlegget er del av byggets felles system og ligger utenfor takstmannens kontrollområde.

Det er ikke registrert synlige skader på ventil eller tilgjengelige komponenter.

Konsekvens
Ventilasjonskapasitet og faktisk luftutskiftning kan ikke verifiseres uten måling. Redusert funksjon kan over tid medføre økt fuktbelastning og påvirke inneklimaet.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Eventuell kontroll og måling av luftmengder bør utføres av kvalifisert fagperson eller via sameiet ved behov.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt **TG-2**

Det er utført fuktindikasjonsoverflatesøk på badets tilgjengelige flater. Målingene viste utslag i grønt område på befaringstidspunktet.

Det er registrert fuktrelatert påvirkning nederst på baderomsinnredning ved vaskemaskin. Hulltaking er ikke foretatt grunnet tilstøtende kjøkken, og skjulte konstruksjoner er dermed ikke kontrollert.

Vurdering
Overflatesøk med fuktindikator gir kun indikasjon på forholdene på måletidspunktet og kan ikke dokumentere tilstanden i underliggende konstruksjoner. Dersom badet har vært lite eller ikke brukt over lengre tid, kan overflater fremstå tørre selv om det foreligger tidligere eller skjult fuktpåvirkning.

Registrert fuktrelatert påvirkning på innredning indikerer at området har vært utsatt for fuktbelastning. Badets alder (fra 2006) tilsier at tettesjikt og gjennomføringer nærmer seg forventet teknisk levetid, noe som øker risikoen for fremtidige fuktskader.

Konsekvens
Skjulte fuktskader kan ikke utelukkes uten videre undersøkelser. Ved eventuell lekkasje eller svikt i tettesjikt kan dette medføre skade på tilstøtende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak fukt

Det anbefales jevnlig kontroll av utsatte områder, særlig rundt vaskemaskin og sluk. Ved mistanke om fukt bør nærmere undersøkelser utføres med egnet metode. På grunn av alder bør oppgradering av våtrommet påregnes innen overskuelig tid.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.13 Ikke relevante bygningsdeler

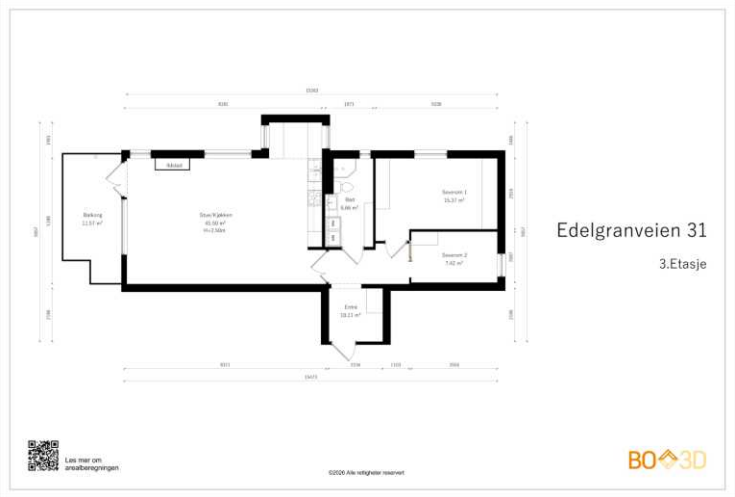
Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Vannbåren varme
- Varmesentral

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Hovedbygg

3. etasje



ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

PrivatMegleren Dyve & Partnere
Dyve & Partnere Eiendomsmegling AS
Karenslyst Allé 2
0278 OSLO

Att: Elise Høiberg Lien

Oslo, 09.02.2026

Deres ref: 159260076
Vår ref: 354-1-50
Eiendommens navn: Godthaab Park Boligsameie
gnr 23 bnr 29snr 50 i BÆRUM kommune
Adresse: Edelgranveien 31, 1356 BEKKESTUA
Org. nr.: 990897042
Selger: Aas' bo, Elsa Wennevold
Aas' bo, Børre

Forsikringsselskap: Tryg Forsikring Polisenr: 3663745

Restanser pr. d.d.	kr	7 168,00
<u>Månedlige kostnader:</u>		
Leie infrastruktur el-bil/ladeboks	kr	15,00
Kabel-TV	kr	409,00
Andel felleskostnader etter eierbrøk	kr	3 160,00
	kr	
Totalt	**kr**	**3 584,00 pr. mnd**.

Det gjøres oppmerksom på at månedlige felleskostnader må ansees som et á konto-beløp og er ment å dekke boligselskapets forutsette kostnader. Dersom det skulle bli nødvendig kan styret når som helst endre felleskostnadene eller vedta kapitalinnkallinger fra eierne.

Varmtvann betales av den enkelte via strømforbruket.
For gassforbruket er det installert målere som blir lest av to ganger i året.

Felleskostnader som ikke er spesifisert dekker driftskostnader, se regnskapet.

Ordinært årsmøte 2022 vedtok en kapitalinnkalling på kr 800 000 fordelt etter eierbrøk. Per 11. april 2024 er kr 600 000 av kr 800 000 kalt inn, og styret forbeholder seg retten til å innkreve siste del av kapitalinnkallingen ved behov.
På ordinært årsmøte 2023 ble det vedtatt at styret forbeholder seg retten til å kreve inn de siste kr 200 000,- som ble vedtatt på årsmøte i 2022, dersom det på et senere tidspunkt viser seg at kostnadene i forbindelse med fasadeplateprosjektet blir høyere enn forventet.
Se innkalling og protokoll fra ordinært årsmøte 2022 og 2023 for mer informasjon.

Lån:
Lån Handelsbanken 8398.71.94165.
Annuitetslån med nominell rent 7,350 % p.a, effektiv rente 7,630% p.a.
Restsaldo pr. 09.02.26 er kr 2 245 538,-.
Lånet innfris i 2040.

Seksjon nr. 50 har innfridd sin andel av lånet.

Ligningstall pr 31.12.2025 (innsendt ligningsoppgave):

Andel formue:	kr	36 612,00
Andel gjeld:	kr	0,00

Andel formue gjelder nettoverdien av omløpsmidler og kortsiktig gjeld. Dersom denne er negativ, vises den som gjeld. Andel gjeld inneholder kun langsiktig gjeld med mindre andel formue er negativ.

Noterte heftelser: Sjekk Grunnboken

Eventuelle påbud/pålegg:
All utleie skal meldes til forretningsfører på post@enqvist.no
med kontaktinformasjon på leietakere.

Dersom kjøper av seksjonen er et selskap som er nevnt i Eierseksjonslovens § 23 (Staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som kan erverve flere seksjoner), megler/selger må undersøke om grensen for antall seksjoner er nådd, før kjøpsavtale inngås.

Megler/selger er også ansvarlig for at andre kjøpere maksimalt kan eie 2 seksjoner i sameiet.

Eierskiftemelding sendes til eierskifte@enqvist.no så snart som mulig etter salg. Denne må inneholde kjøpers fulle navn, nåværende adresse, **fullt fødsels- og personnummer** (sendes kryptert) og kontaktinformasjon (e-post adresse og telefonnummer).

Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon for samtlige kjøpere.
Videre må vi få opplyst overtagelsesdato, salgssum og selgers nye adresse.

Når oppgjøret har funnet sted ber vi om å få beskjed om dette snarest mulig etter overtagelsesdatoen med informasjon om hvorvidt eventuelle restanser samt våre gebyr er betalt. Denne bør også inneholde bekreftelse på overtagelsesdatoen.
Slik **sluttmelding** sendes også eierskifte@enqvist.no

Når sluttmelding er mottatt vil eierskiftet bli registrert i løpet av ca. 1 uke, avhengig av mengden eierskifter på tidspunktet.
Selger av leiligheten skal uavhengig av dette videresende all info han måtte få fra styret/forretningsfører til megler/ny eier.

Vi fakturerer hele måneder og ber derfor megler sørge for at oppgjør for overtakelsesmåneden gjøres opp direkte mellom selger og kjøper. Kjøper skal IKKE overta selgers fakturaer.

Våre gebyr:

Opplysningsgebyr	Se www.infoland.no
Eierskiftegebyr (betales av selger)	kr 6 725,- inkl. mva

Gebyrene blir fakturert.

Dersom seksjonen ikke blir solgt innen 4 måneder, bør det innhentes nye opplysninger fra Ambita/Infoland om denne, samt våre gebyr.

Styrets leder:
Finn Otto Wilhelmsen
Mobil: 91683324
E-post: godthaabpark@styremail.no

Diverse informasjon:
NB! Det gjøres spesielt oppmerksom på vedtektenes § 3 om aldersgrense / fortrinnsrett til Bæringer – utleie - rettigheter etter arveloven. Bærum kommune har oppstilt krav om at 90% av seksjonene kun kan erverves og benyttes av personer over 45 år og med minimum 5 års botid i Bærum kommune. Dersom to personer kjøper en leilighet sammen for felles beboelse, er det tilstrekkelig at den ene personen er over 45 år og har 5 års botid i Bærum kommune på det tidspunktet bindende avtale blir inngått.Bærum kommune kan, etter søknad, godkjenne kjøper(e) som er så nær målgruppen som mulig, dersom kjøper(e), etter reell markedsføring, ikke lar seg oppdrive.
Sameiet har, på konstituerende årsmøte 01.02.2007, vedtatt at alderskravet er gjeldende for alle seksjonene. Styret kan, etter søknad, godkjenne kjøper(e) som er så nær målgruppen som mulig, dersom kjøper(e), etter reell markedsføring, ikke lar seg oppdrive. Megler er ansvarlig for å sørge for at heftelser i henhold til vedtektenes § 3 er opprettholdt.

Biloppstillingsplass er tilleggsdel til seksjonen og medfølger ved salg.
Biloppstillingsplassen kan ikke selges adskilt fra seksjonen.
Leien for biloppstillingsplassen er inkludert i de ordinære felleskostnadene.

Sameiet har installert en fellesløsning for elbillading, for å knytte seg opp mot denne løsningen bes kjøper ta kontakt med styret på forhånd.

For ytterligere informasjon; se dokumentene fra årsmøtet, vedtekter/husordensregler og ta evnt. kontakt med sameiets styre.

Andre opplysninger:
Det er viktig at man leser dokumentene fra siste års ordinære og evt. ekstraordinære årsmøter da disse kan inneholde viktig informasjon.

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunkt for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, som sendte ligningsoppgaver, protokoller, regnskap og vedtekter. Dersom noe er uklart bes det om at man tar kontakt med forretningsfører. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger, med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Opplysninger om bygningenes tekniske stand og planer om fremtidig vedlikehold må innhentes fra selger og styret, da dette er forhold vi ikke har kjennskap til, eller kompetanse til å vurdere.

Med vennlig hilsen
ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Anne Kathrine Sørensen

Vedlegg
Kopi styrets leder

VEDTEKTER FOR GODTHAAB PARK BOLIGSAMEIE

Vedtatt på årsmøte 09.04.2018, sist revidert på
ordinært årsmøte 28. mars 2023.

1. Navn
Sameiets navn er Godthaab Park Boligsameie.

2. Eierforhold
Sameiet består av 56 eierseksjoner beliggende på gnr. 23, bnr. 29 i Bærum kommune. Hver seksjon består av én sameieandel i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst 10. november 2006.
Seksjonseieren har enerett til bruk av:
-bolig med tilhørende balkong/terrasse/uteareal
-biloppstillingsplass i garasjekjeller
-bod på etasjeplanet eller i kjeller
alt i henhold til opprinnelig kjøpekontrakt.

Dessuten har seksjonseierne felles bruksrett, sammen med de øvrige eierne av eiendommen, til boligsameiets utvendige og innvendige fellesarealer.
Seksjonseierne har videre bruksrett til parkområdet syd for Godthaab Helse og Rehabiliteringssenteret. Denne rettigheten er tinglyst på Rehabiliteringssenterets eiendom (gnr. 23, bnr. 3). Bruksretten er ment å dekke rekreasjonsformål.

3. Aldersgrense / fortrinnsrett til bæringer – utleie - rettigheter etter arveloven
Aldersgrense / fortrinnsrett for bæringer
Bærum kommune har oppstilt krav om at 90% av seksjonene kun kan erverves og benyttes av personer over 45 år og med minimum 5 års botid i Bærum kommune. Dersom to personer kjøper en leilighet sammen for felles beboelse, er det tilstrekkelig at den ene personen er over 45 år og har 5 års botid i Bærum kommune på det tidspunktet bindende avtale blir inngått.
Bærum kommune kan, etter søknad, godkjenne kjøper(e) som er så nær målgruppen som mulig, dersom kjøper(e), etter reell markedsføring, ikke lar seg oppdrive.

Sameiet har, på konstituerende årsmøte 01.02.2007, vedtatt at alderskravet er gjeldende for alle seksjonene. Styret kan, etter søknad, godkjenne kjøper(e) som er så nær målgruppen som mulig, dersom kjøper(e), etter reell markedsføring, ikke lar seg oppdrive.

Utleie av seksjon
Seksjonene i sameiet kan kun leies ut til person(er) som har fylt 45 år på det tidspunktet bindende avtale blir inngått. Dersom to personer leier en leilighet sammen for felles beboelse, er det tilstrekkelig at den ene personen har fylt 45 år.
Dersom det foreligger særlige grunner, kan styret etter skriftlig søknad gi samtykke til unntak fra alderskravet. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag.

Rettigheter etter arveloven
En person som naturlig har tilhørt en seksjonseiers husstand i minst to år, og som ved seksjonseiers død, får rettigheter til seksjonen etter arvelovens regler, har rett til å bli boende selv om vedkommende ikke har fylt 45 år.

Dersom det foreligger særlige grunner, kan styret etter skriftlig søknad gi samtykke til unntak fra alderskravet for arvinger i rett opp- eller nedstigende linje. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag.

4. Formål
Sameiets formål er å ivareta og koordinere fellesinteressene til seksjonseierne av eiendommen, herunder opprettholde et godt og trygt bomiljø.

5. Rettigheter og plikter
Seksjonseierne er forpliktet til å rette seg etter sameiets vedtekter, ordensregler gitt av styret, eierseksjonsloven (LOV-2017-06-16-65), samt vedtak fattet av årsmøtet og/eller styret. For øvrig har den enkelte seksjonseier full rettslig rådighet over sin seksjon.

5.1. Rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil

En seksjonseier som disponerer egen parkeringsplass på eierseksjonssameiets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes hvis det foreligger saklig grunn. Seksjonseier må ta kontakt med styret før installasjon gjennomføres.

6. Vedlikehold

Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Innvendig vedlikehold av bruksenhetene, nevnt i pkt. 2, påhviler den enkelte seksjonseier fullt ut for egen regning.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører. Seksjonseier er ansvarlig for utskifting av vinduer hvis vedlikehold ifølge retningslinjer ikke er fulgt, og det manglende vedlikeholdet behov for utskifting.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

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

Vedlikeholdet skal utføres forsvarlig slik at det ikke er risiko for eller oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne.
Påførte skader er vedkommende seksjonseier eller de som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen ansvarlig for å utbedre for egen regning.
Ved manglende vedlikehold hos seksjonseier, kan styret, etter tre måneders varsel, la dette utføres for seksjonseiers regning.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.
For øvrig refereres det til eierseksjonsloven § 32.

<u>Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.</u>
Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like.
For øvrig refereres det til eierseksjonsloven § 33.

7. Felleskostnader

Felleskostnader er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet, herunder kommunale avgifter til vann og avløp, bygningsforsikring, kostnader til indre og ytre drift og vedlikehold av fellesarealer, lys og oppvarming av fellesarealer, utgifter til rengjøring, vedlikehold av grøntanlegg, snømåking, leie/drift av gasstank, kostnader til forretningsførsel, styrehonorar og lignende.

Eiendommens felleskostnader deles i henhold til sameiebrøken, med unntak av det som knytter seg til den enkelte bruksenhet.
Den enkelte seksjonseier skal betale et á konto beløp fastsatt av seksjonseierne på årsmøtet til dekning av sin andel av felleskostnadene. Á konto beløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har

vedtatt en slik avsetning.
Et eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av á konto beløp for neste periode.

8. Ansvar utad
For seksjonseiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

9. Panterett for seksjonseiernes forpliktelser
For krav mot en seksjonseier som følger av sameieforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de øvrige seksjonseierne lovbestemt panterett i den aktuelle seksjonseiers seksjon, tilsvarende to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning ble besluttet gjennomført, jfr. eierseksjonsloven § 31.

10. Innkalling til årsmøte
Årsmøtet, som er sameiets øverste myndighet, skal holdes én gang i året innen utgangen av juni.

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst 20 dager. Ekstraordinært årsmøte kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst 3 dager. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Senest en uke før ordinært årsmøte skal styrets årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning sendes ut til alle seksjonseierne med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige på årsmøtet.

Styret skal varsle seksjonseierne om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.
Blir det ikke innkalt til et årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på årsmøte, kan en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for seksjonseiernes felles kostnad, innkaller til årsmøtet.

11. Ordinært årsmøte
a) Alle seksjonseierne har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

b) På årsmøtet har hver seksjon én stemme. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

c) Alle seksjonseiere kan velges til verv i sameiet. En seksjonseier kan nekte gjenvalg den påfølgende periode. Fraværende seksjonseier kan velges dersom de har gitt skriftlig samtykke.

d) Seksjonseier kan stemme ved skriftlig og datert fullmakt som leveres møtelederen før åpningen av møtet.
e) Ordinært årsmøte skal behandle:
1. Styrets årsrapport
2. Sameiets regnskap for foregående år
3. Valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer
4. Valg av revisor
5. Beslutte vedlikeholds- og reparasjonsarbeider som ikke kan karakteriseres som normalt årlig vedlikehold, samt iverksette påkostninger av eiendommen
6. Budsjett
7. Andre saker som nevnt i innkallelsen

Årsmøtet kan bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallelse.

12. Ekstraordinært årsmøte
Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst ti prosent av seksjonseierne krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Krav om ekstraordinært årsmøte fra seksjonseierne må fremsettes skriftlig til styrets formann.

13. Styret

a. Sameiet skal ha styre bestående av minst 3 medlemmer og 1 varamedlem som velges blant seksjonseierne på årsmøtet. Styrets leder velges særskilt. Styrets medlemmer tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet bestemmer noe annet. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden utløper. Styret konstituerer seg selv.

b. Styret forestår den daglige drift av sameiets eiendom i samsvar med eierseksjonsloven, sameiets vedtekter og årsmøtets vedtak. Det skal føres protokoll over styrets vedtak og saker. Styrets protokoller skal sendes forretningsfører. Styret sørger for forsvarlig regnskapsførsel. Regnskapet følger kalenderåret.

c. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene. Sameiet forpliktes av leder og ett styremedlem i fellesskap.

d. Styret kan, dersom ordinær drift tilsier det, regulere seksjonseiernes innbetalinger til dekning av felleskostnader, med en fordeling som samsvarer med vedtektenes punkt 7.

e. Styret har fullmakt til å ansette og avsette forretningsfører.

f. Styret fungerer som valgkomité, eller det kan opprette en egen valgkomité.

g. Styret plikter å holde samtlige bygninger og eventuelt felles utstyr fullverdiforsikret.

h. Styret gis myndighet til å utarbeide regler for felles uteareal.

14. Salg / Utleie
Ved salg og fremleie skal styret og forretningsfører skriftlig underrettes etter at bindende avtale er inngått, og i god tid før erverver/leietaker tar boligen i bruk, herunder om den nye eiers/leietakers alder.

Dersom en seksjonseier leier ut sin bolig skal vedkommende påse at leietaker oppfyller alderskravet, og at leietaker skriftlig forplikter seg til å følge sameiets vedtekter, vedtak av årsmøter og styret.
Forretningsfører gis rett til å avkreve ny seksjonseier et gebyr for sitt arbeid i forbindelse med eierskifte. Gebyrets størrelse skal godkjennes av styret.

15. Vegetasjon/beplantning og vedlikehold av felles grøntareal.
Eksisterende vegetasjon søkes bevart mest mulig. Felling av trær må ikke foretas uten styrets samtykke. Ved planting av nye trær ol. plikter den enkelte seksjonseier å ta hensyn til naboene slik at sol og utsikt m.m. ikke sjeneres.
Seksjonseiere med eksklusiv bruksrett til uteareal kan ikke sette opp gjerde, hekk eller lignende uten styrets godkjennelse. Videre pålegges det disse seksjonseierne at utearealene opparbeides og stelles på en forsvarlig måte.

Styret sørger for vedlikehold og drift av felles grøntarealet på østsiden av parkstien.

16a. Oppsetting av utvendig utstyr på eiendommen
Oppsetting av markise og parabolantenne ol. kan kun skje etter forutgående vedtak av styret. Installasjon av varmepumpe skal godkjennes av styret før installasjonen gjennomføres. Det skal benyttes en autorisert leverandør for installasjonen.

16b. Gasspeis
Installasjon av gasspeis skal ha godkjenning av styret før installasjon gjennomføres. Styret kan ikke nekte uten saklig grunn. Det skal benyttes en autorisert leverandør for installasjonen. Lovpålagt kontroll/service skal utføres årlig, og rapport fra denne kontrollen/servicen skal sendes styret.

17. Tvister
Eventuelle tvister i sameieforhold avgjøres av de ordinære domstolene. Partene vedtar eiendommens verneting som eneste verneting.

18. Kommunikasjon med seksjonseiere
Kommunikasjon mellom sameie og seksjonseiere kan skje elektronisk (med mindre seksjonseier velger å reservere seg mot denne type kommunikasjon. Reservasjon må skje skriftlig.)
Det er seksjonseiers ansvar at forretningsfører og styre til enhver tid har korrekte personopplysninger, adresse og annen kontaktinformasjon.

19. Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)
Eierseksjonsloven (LOV-2017-06-16-65) kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.

VEDTEKTER FOR GODTHAAB PARK BOLIGSAMEIE

Vedtatt på årsmøte 09.04.2018, sist revidert på
ordinært årsmøte 11. april 2024.

1. Navn
Sameiets navn er Godthaab Park Boligsameie.

2. Eierforhold
Sameiet består av 56 eierseksjoner beliggende på gnr. 23, bnr. 29 i Bærum kommune. Hver seksjon består av én sameieandel i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst 10. november 2006.
Seksjonseieren har enerett til bruk av:
-bolig med tilhørende balkong/terrasse/uteareal
-biloppstillingsplass i garasjekjeller
-bod på etasjeplanet eller i kjeller
alt i henhold til opprinnelig kjøpekontrakt.

Dessuten har seksjonseierne felles bruksrett, sammen med de øvrige eierne av eiendommen, til boligsameiets utvendige og innvendige fellesarealer.
Seksjonseierne har videre bruksrett til parkområdet syd for Godthaab Helse og Rehabiliteringssenteret. Denne rettigheten er tinglyst på Rehabiliteringssenterets eiendom (gnr. 23, bnr. 3). Bruksretten er ment å dekke rekreasjonsformål.

3. Aldersgrense / fortrinnsrett til bæringer – utleie - rettigheter etter arveloven
Aldersgrense / fortrinnsrett for bæringer
Bærum kommune har oppstilt krav om at 90% av seksjonene kun kan erverves og benyttes av personer over 45 år og med minimum 5 års botid i Bærum kommune. Dersom to personer kjøper en leilighet sammen for felles beboelse, er det tilstrekkelig at den ene personen er over 45 år og har 5 års botid i Bærum kommune på det tidspunktet bindende avtale blir inngått.
Bærum kommune kan, etter søknad, godkjenne kjøper(e) som er så nær målgruppen som mulig, dersom kjøper(e), etter reell markedsføring, ikke lar seg oppdrive.

Sameiet har, på konstituerende årsmøte 01.02.2007, vedtatt at alderskravet er gjeldende for alle seksjonene. Styret kan, etter søknad, godkjenne kjøper(e) som er så nær målgruppen som mulig, dersom kjøper(e), etter reell markedsføring, ikke lar seg oppdrive.

Utleie av seksjon
Seksjonene i sameiet kan kun leies ut til person(er) som har fylt 45 år på det tidspunktet bindende avtale blir inngått. Dersom to personer leier en leilighet sammen for felles beboelse, er det tilstrekkelig at den ene personen har fylt 45 år.
Dersom det foreligger særlige grunner, kan styret etter skriftlig søknad gi samtykke til unntak fra alderskravet. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag.

Rettigheter etter arveloven
En person som naturlig har tilhørt en seksjonseiers husstand i minst to år, og som ved seksjonseiers død, får rettigheter til seksjonen etter arvelovens regler, har rett til å bli boende selv om vedkommende ikke har fylt 45 år.

Dersom det foreligger særlige grunner, kan styret etter skriftlig søknad gi samtykke til unntak fra alderskravet for arvinger i rett opp- eller nedstigende linje. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag.

4. Formål
Sameiets formål er å ivareta og koordinere fellesinteressene til seksjonseierne av eiendommen, herunder opprettholde et godt og trygt bomiljø.

5. Rettigheter og plikter
Seksjonseierne er forpliktet til å rette seg etter sameiets vedtekter, ordensregler gitt av styret, eierseksjonsloven (LOV-2017-06-16-65), samt vedtak fattet av årsmøtet og/eller styret. For øvrig har den enkelte seksjonseier full rettslig rådighet over sin seksjon.

5.1. Rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil

En seksjonseier som disponerer egen parkeringsplass på eierseksjonssameiets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes hvis det foreligger saklig grunn. Seksjonseier må ta kontakt med styret før installasjon gjennomføres.

6. Vedlikehold

Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Innvendig vedlikehold av bruksenhetene, nevnt i pkt. 2, påhviler den enkelte seksjonseier fullt ut for egen regning.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører. Seksjonseier er ansvarlig for utskifting av vinduer hvis manglende vedlikehold ifølge retningslinjer ikke er fulgt, og det manglende vedlikeholdet har medført behov for utskifting. Sameiet er ansvarlig for utvendig vedlikehold av vinduer.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

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

Vedlikeholdet skal utføres forsvarlig slik at det ikke er risiko for eller oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne.
Påførte skader er vedkommende seksjonseier eller de som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen ansvarlig for å utbedre for egen regning.
Ved manglende vedlikehold hos seksjonseier, kan styret, etter tre måneders varsel, la dette utføres for seksjonseiers regning.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.
For øvrig refereres det til eierseksjonsloven § 32.

<u>Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.</u>
Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like.
For øvrig refereres det til eierseksjonsloven § 33.

7. Felleskostnader

Felleskostnader er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet, herunder kommunale avgifter til vann og avløp, bygningsforsikring, kostnader til indre og ytre drift og vedlikehold av fellesarealer, lys og oppvarming av fellesarealer, utgifter til rengjøring, vedlikehold av grøntanlegg, snømåking, leie/drift av gasstank, kostnader til forretningsførsel, styrehonorar og lignende.

Eiendommens felleskostnader deles i henhold til sameiebrøken, med unntak av det som knytter seg til den enkelte bruksenhet.
Den enkelte seksjonseier skal betale et á konto beløp fastsatt av seksjonseierne på årsmøtet til dekning av sin andel av felleskostnadene. Á konto beløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har

vedtatt en slik avsetning.
Et eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av á konto beløp for neste periode.

8. Ansvar utad
For seksjonseiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

9. Panterett for seksjonseiernes forpliktelser
For krav mot en seksjonseier som følger av sameieforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de øvrige seksjonseierne lovbestemt panterett i den aktuelle seksjonseiers seksjon, tilsvarende to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning ble besluttet gjennomført, jfr. eierseksjonsloven § 31.

10. Innkalling til årsmøte
Årsmøtet, som er sameiets øverste myndighet, skal holdes én gang i året innen utgangen av juni.

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst 20 dager. Ekstraordinært årsmøte kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst 3 dager. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Senest en uke før ordinært årsmøte skal styrets årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning sendes ut til alle seksjonseierne med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige på årsmøtet.

Styret skal varsle seksjonseierne om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.
Blir det ikke innkalt til et årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på årsmøte, kan en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for seksjonseiernes felles kostnad, innkaller til årsmøtet.

11. Ordinært årsmøte

a) Alle seksjonseierne har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

b) På årsmøtet har hver seksjon én stemme. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

c) Alle seksjonseiere kan velges til verv i sameiet. En seksjonseier kan nekte gjenvalg den påfølgende periode. Fraværende seksjonseier kan velges dersom de har gitt skriftlig samtykke.

d) Seksjonseier kan stemme ved skriftlig og datert fullmakt som leveres møtelederen før åpningen av møtet.

e) Ordinært årsmøte skal behandle:

1. Styrets årsrapport
2. Sameiets regnskap for foregående år
3. Valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer
4. Valg av revisor
5. Beslutte vedlikeholds- og reparasjonsarbeider som ikke kan karakteriseres som normalt årlig vedlikehold, samt iverksette påkostninger av eiendommen
6. Budsjett
7. Andre saker som nevnt i innkallelsen

Årsmøtet kan bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallelse.

12. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst ti prosent av seksjonseierne krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Krav om ekstraordinært årsmøte fra seksjonseierne må fremsettes skriftlig til styrets formann.

13. Styret

a. Sameiet skal ha styre bestående av minst 3 medlemmer og 1 varamedlem som velges blant seksjonseierne på årsmøtet. Styrets leder velges særskilt. Styrets medlemmer tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet bestemmer noe annet. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden utløper. Styret konstituerer seg selv.

b. Styret forestår den daglige drift av sameiets eiendom i samsvar med eierseksjonsloven, sameiets vedtekter og årsmøtets vedtak. Det skal føres protokoll over styrets vedtak og saker. Styrets protokoller skal sendes forretningsfører. Styret sørger for forsvarlig regnskapsførsel. Regnskapet følger kalenderåret.

c. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene. Sameiet forpliktes av leder og ett styremedlem i fellesskap.

d. Styret kan, dersom ordinær drift tilsier det, regulere seksjonseiernes innbetalinger til dekning av felleskostnader, med en fordeling som samsvarer med vedtektenes punkt 7.

e. Styret har fullmakt til å ansette og avsette forretningsfører.

f. Styret fungerer som valgkomité, eller det kan opprette en egen valgkomité.

g. Styret plikter å holde samtlige bygninger og eventuelt felles utstyr fullverdiforsikret.

h. Styret gis myndighet til å utarbeide regler for felles uteareal.

14. Salg / Utleie
Ved salg og fremleie skal styret og forretningsfører skriftlig underrettes etter at bindende avtale er inngått, og i god tid før erverver/leietaker tar boligen i bruk, herunder om den nye eiers/leietakers alder.

Dersom en seksjonseier leier ut sin bolig skal vedkommende påse at leietaker oppfyller alderskravet, og at leietaker skriftlig forplikter seg til å følge sameiets vedtekter, vedtak av årsmøter og styret.
Forretningsfører gis rett til å avkreve ny seksjonseier et gebyr for sitt arbeid i forbindelse med eierskifte. Gebyrets størrelse skal godkjennes av styret.

15. Vegetasjon/beplantning og vedlikehold av felles grøntareal.
Eksisterende vegetasjon søkes bevart mest mulig. Felling av trær må ikke foretas uten styrets samtykke. Ved planting av nye trær ol. plikter den enkelte seksjonseier å ta hensyn til naboene slik at sol og utsikt m.m. ikke sjeneres.
Seksjonseiere med eksklusiv bruksrett til uteareal kan ikke sette opp gjerde, hekk eller lignende uten styrets godkjennelse. Videre pålegges det disse seksjonseierne at utearealene opparbeides og stelles på en forsvarlig måte.

Styret sørger for vedlikehold og drift av felles grøntarealet på østsiden av parkstien.

16a. Oppsetting av utvendig utstyr på eiendommen
Oppsetting av markise og parabolantenne ol. kan kun skje etter forutgående vedtak av styret. Installasjon av varmepumpe skal godkjennes av styret før installasjonen gjennomføres. Det skal benyttes en autorisert leverandør for installasjonen.

16b. Gasspeis
Installasjon av gasspeis skal ha godkjenning av styret før installasjon gjennomføres. Styret kan ikke nekte uten saklig grunn. Det skal benyttes en autorisert leverandør for installasjonen. Lovpålagt kontroll/service skal utføres årlig, og rapport fra denne kontrollen/servicen skal sendes styret.

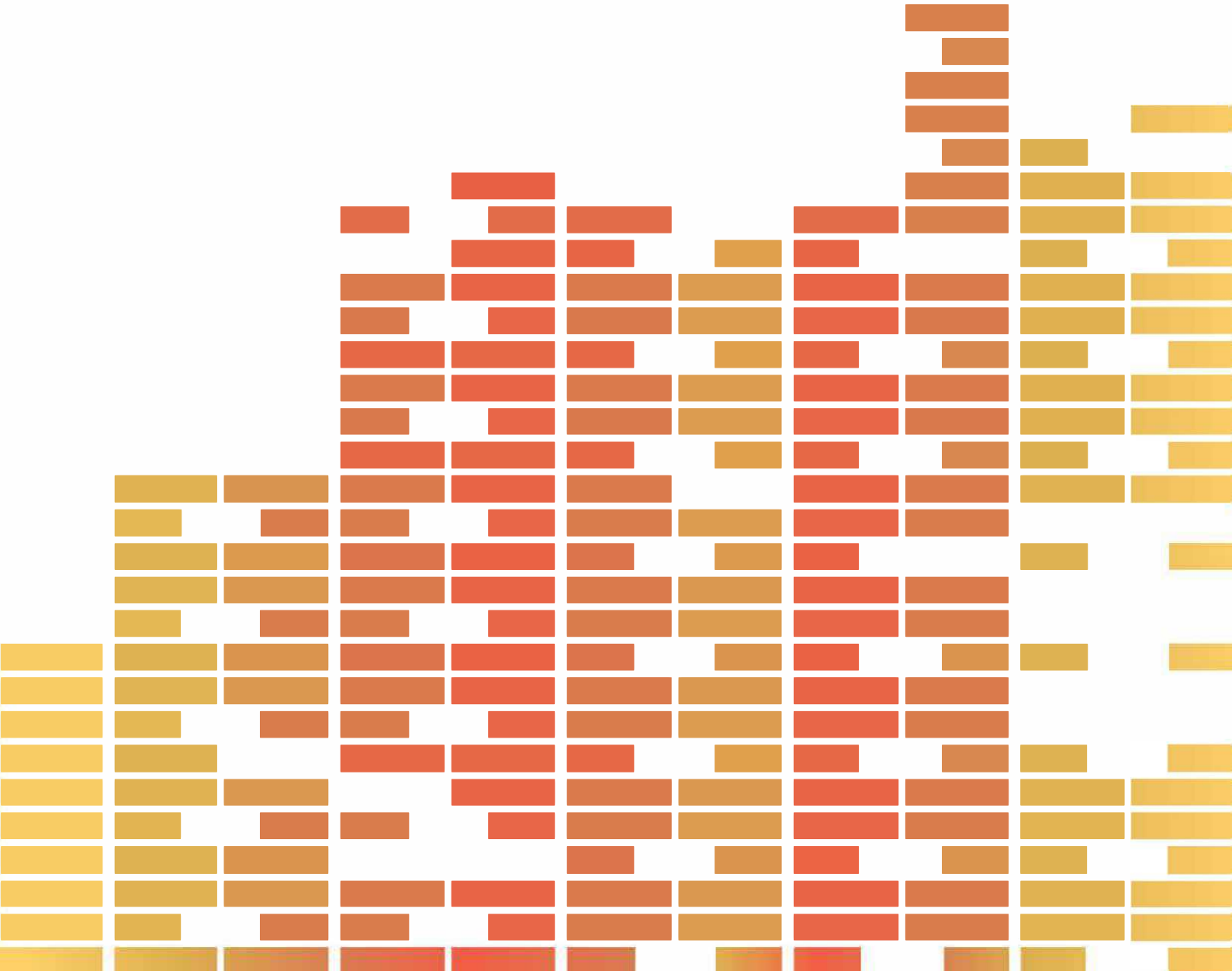
17. Tvister
Eventuelle tvister i sameieforhold avgjøres av de ordinære domstolene. Partene vedtar eiendommens verneting som eneste verneting.

18. Kommunikasjon med seksjonseiere
Kommunikasjon mellom sameie og seksjonseiere kan skje elektronisk (med mindre seksjonseier velger å reservere seg mot denne type kommunikasjon. Reservasjon må skje skriftlig.)
Det er seksjonseiers ansvar at forretningsfører og styre til enhver tid har korrekte personopplysninger, adresse og annen kontaktinformasjon.

19. Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)
Eierseksjonsloven (LOV-2017-06-16-65) kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.

Godthaab Park Boligsameie

Ordinært årsmøte 2022



Til seksjonseiere i Godthaab Park Boligsameie

Vedlagt følger innkalling til ordinært årsmøte 2022.

Innkallingen inneholder bl.a. styrets årsrapport, regnskap for 2021 og budsjett for 2022. Vi håper at flest mulig leser innholdet og møter til ordinært årsmøte.

Alle seksjonseiere har rett til å være med på årsmøtet med forslag-, tale- og stemmerett. Hver seksjon har én stemme. Seksjonseieres ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og uttale seg.

Seksjonseiere kan, hvis ønskelig, møte ved fullmektig. Fullmakt kan sendes direkte til forretningsfører på e-post, hultgren@enqvist.no, eller skrives ned på slippen under og medbringes.
Det er viktig at fullmakten inneholder seksjonseiers navn, fullmektigens navn, hvilket møte den gjelder, samt at den dateres og signeres eller kommer fra eiers e-post.

Det gjøres oppmerksom på at fullmektig ikke kan få en bundet fullmakt, det vil si at man skriftlig instruerer fullmektigen i hvilket standpunkt hen skal ta i saker som behandles. Slike fullmakter vil ikke bli godkjent

Vel møtt!

FULLMAKT

Undertegnede eier(e) av seksjon _____ i Godthaab Park Boligsameie gir herved:

……..
fullmakt til å stemme på mine/våre vegne på ordinært årsmøte 4. mai 2022.

....., den ...../ 2022

..... Eiers underskrift

..... Medeiers underskrift

Innkalling til ordinært årsmøte i Godthaab Park Boligsameie

Ordinært årsmøte i
Godthaab Park Boligsameie
Tid: 4. mai 2022 kl. 18.00
Sted: Bekkestua bibliotek

Konstituering

- Registrering av møtedeltakere og godkjenning av fullmakter
- Valg av møteleder og møtereferent
- Godkjenning av innkalling og saksliste
- Valg av 1 seksjonseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Følgende saker skal behandles

1. Styrets årsrapport for 2021
2. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2021
3. Fastsettelse av styrets honorar for 2021
4. Forslag om valgkomité
5. Budsjett 2022, herunder fastsettelse av andel felleskostnader
6. Valg – nærmere informasjon blir presentert på årsmøtet

Oslo, 25. april 2022
på vegne av styret i Godthaab Park Boligsameie

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Vedlegg

Styrets årsrapport ..... Side 4-7
Årsregnskap 2021 og revisjonsberetning ..... Side 8-16
Vedlegg sak 4 ..... Side 17
Budsjett 2022 ..... Side 18-19

STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2021

1. STYRET

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	Anne Frigstad
Styremedlem	Trine Bøe Jakobsen
Styremedlem	Kittil Skogen
Styremedlem	Svein Pettersen
Varamedlem	Terje Fredrik Hippe

2. GENERELT

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er i samsvar med kontrakt utført av Enqvist Boligforvaltning AS. Kontaktperson hos forretningsfører er Marcus Hultgren.

Sameiets revisor er Lars Harald Brinchmann.

3. GENERELT OM SAMEIET

Sameiet består av 56 seksjoner.

Godthaab Park Boligsameie er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 990897042 og ligger i Bærum kommune. Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

Forsikring

Bygningsmassen er fullverdiforsikret i Fremtind Forsikring AS med forsikringsnummer 20618486. Den enkelte seksjonseier bør tegne egen innboforsikring. Skader meldes direkte til forsikringsselskapet og styret skal informeres.

HMS

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved Kgl.res. 6 desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997.

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollvirksomhet. Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved byggeanleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr hvor fordeling av ansvaret er gitt slik tolkning: Boligselskapet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden. Det er styrets plikt å gjøre eier, og/eller bruker av den enkelte leilighet, oppmerksom på det ansvar som de har for å holde elektrisk anlegg og utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift.

Brannsikringsutstyr

I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslokkingsapparat eller brannslange i alle leilighetene. Eier/beboer har ansvaret for at utstyret er til stede og fungerer. Dersom utstyret er defekt, må eier sørge for at det byttes omgående.

4. EIERSKIFTER
4 seksjoner har skiftet eier i 2021.

5. STYRETS ARBEID I 2021

Styremøter og Årsmøter
Styret har avholdt 11 ordinære styremøter.

Årsmøtet ble avholdt digitalt 27. juni 2021. 23 seksjonseiere deltok.

Ekstraordinært årsmøte ble avholdt på Bekkestua Bibliotek 18. oktober 2021. 40 seksjonseiere var representert.

Styrets arbeid
Det overordnede for styret er at vi 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.
Forutsigbarhet og kostnadseffektivitet står helt sentralt i dette arbeidet.
Vedlikeholdsplanen er vårt viktigste arbeidsverktøy på dette området.

Styrets arbeid har i hovedsak dreid seg om løpende drift av sameiet, og det innebærer mye kontakt med leverandører og oppfølging av bl a heisdrift, vaktmester, elektrikertjenester, snøbrøyting, strøing, gartnertjeneste, renhold, service på gassanlegget, rørleggertjenester, forsikring og brannvern. Dette arbeidet innebærer også en del kontakt med forretningsfører.

Informasjon
For styret har det vært viktig å holde sameierne løpende orientert om viktige saker via informasjonsskriv.

Utearealer
Utearealene er en del av drift og vedlikehold. Vaktmestertjenesten (ABVK) har som oppgaver å sørge for plenklipping samt stell av trær og beplantning for øvrig.
Det er besluttet at det blir lagt på grus i grøftekanten på fremsiden av byggene samt at asfaltkanten blir utbedret. Dette arbeidet blir foretatt i april/mai.
Vi har også besluttet å rydde opp og gjøre det penere rundt Godthaab Park-skiltet. Dette arbeidet blir også foretatt ila våren.
Dugnader blir normalt sett holdt vår og høst og avsluttes med en hyggelig sammenkomst. På grunn av korona situasjonen ble dugnader i 2021 avholdt på utradisjonelt vis ved at sameiere jobbet individuelt for å overholde smittevern reglene.
Vi er heldige som har flere engasjerte personer som er med på å holde utearealene i god stand.

HMS
HMS (Helse, miljø og sikkerhet) er også et svært viktig fokusområde. Gassanlegget er høyt prioritert. Styret arbeider kontinuerlig for å sikre at anlegget er i topp stand og iht. myndighetenes krav. Vi har årlig branninspeksjon fra Norsk Brannvern. Det blir foretatt en årlig internkontroll av elanlegget.

Gass
Vi hadde store problemer med isdannelse i og rundt gasstanken. Dette er blitt utbedret ved at vi har utført drenering rundt tanken.

Avlesning av målerstand og gassavregning blir nå foretatt ifm service på gassanlegget. Dette betyr at fakturering skjer etterskuddsvis en gang per år.

Tak
Det har blitt foretatt en tilstandsvurdering av takene og vi har fått en tilstandsrapport med råd om vedlikehold og ettersyn.
Takene er per dags dato i god stand.

Heis
Alarmene i heisene er byttet ut til digitale alarmer. Dette pga avvikling av kobbernettet.
Belysning i heisene vil bli byttet ut til LED.

Vedlikehold av treverk
Styret har vurdert å foreta beising av treverk samt maling av vinduer - dette arbeidet bør utføres ila det neste året.

Lys i garasjen
Belysning i garasjen er byttet til LED.

Boning
Boning av linoleumsgulv er bestilt og vil bli utført ila juni.

Utbygging GHR
Styret og arbeidsgruppene (Godthaab park og representanter fra Godthaabhaven og Dæliveien) har arbeidet målrettet for å imøtegå planinitiativet fra Godthaab. Vi vil fortsette dette arbeidet og jobber ift ulike faginstanser for å kvalitetssikre innspill til utbygger, kommune og politikere.

Rehabilitering av fasadene i nummer 37
OPAK har foretatt en kontroll av fasadene som viser at de feil og mangler ved innfesting av fasadeplatene som ble avdekket ifm utbedring av nr. 31 - 35 også er til stede på nr. 37.
Blokken ligger noe mindre utsatt for vind og slagregn, som antagelig er årsak til at symptomene på feilene ikke var like tydelig som på de øvrige blokkene.
Pga at innfestingen på fasadeplatene har samme mangler som på de andre blokkene kan det være en fare for at de kan løsne.
GU-platene/vindsperren er, på kontrollpunktene, ikke like skadet og forvitret/nedbrutt som på de øvrige blokkene, men kontrollen viser tydelige fuktbelastninger som reduserer levetiden til GU-platene/vindsperren.
OPAK anbefaler også at fasadene, inkl vindsperren på nr 37 blir utbedret.

6. KOMMENTARER TIL REGNSKAP OG BUDSJETT

Årsregnskapet 2021
Årsregnskapet for 2021 er vedlagt innkallingen.

Inntektene er hovedsakelig som budsjettert bortsett fra andre inntekter som i sin helhet består av inntektsføring av sameiets IN-lån. Dette er gjort for å skape en fordring i balansen på de eiere som har valgt å ikke innløse sin andel av lånet, og medfører ingen forbedring av likviditeten i sameiet.

Vesentlige avvik på kostnadssiden er et positivt avvik på kontoen for fasadeplateprosjektet som ikke ble ferdigstilt i 2021, men hvor resterende kostnad vil bli overført til budsjett 2022.

Resultatet viser et overskudd på kr 2 388 857,-, som styret foreslår overført til annen egenkapital.

Reelt årsresultat uten inntektsføring av IN-lån ville vært et underskudd på kr 1 224 933,-.

For nærmere detaljer viser vi til spesifikasjoner i regnskap og noter.

Budsjett 2022
Styret har utarbeidet budsjett for sameiet for 2022. Budsjettet viser et underskudd på kr 843 073,- og forutsetter en økning av felleskostnadene på 10% fra 1. juli 2022 samt en kapitalinnkalling på kr 800 000 fordelt etter eierbrøk.

Dette gjøres for å sikre nødvendig arbeidskapital i sameiet.

Bærum, den 21. april 2022
Styret i Godthaab Park Boligsameie

Resultatregnskap

Godthaab Park Boligsameie

	Note	Regnskap 2021	Budsjett 2021	Regnskap 2020
Driftsinntekt. og driftskostn.				
Felleskostnader		1 607 052	1 607 052	1 583 490
Andre inntekter	2	4 223 594	611 804	270 290
Sum driftsinntekter		**5 830 646**	**2 218 856**	**1 853 780**
Styrehonorar		120 000	120 000	65 000
Andre personalkostnader	3	16 920	16 920	6 565
Kommunale avgifter		497 598	498 000	462 581
Vedlikehold	4	1 548 089	3 295 000	1 838 093
Kollektiv avtale TV/bredbånd		293 042	293 040	269 240
Driftskostnader	5	408 499	400 000	331 402
Honorarer	6	258 532	304 500	564 957
Forsikring		122 005	122 000	122 094
Andre kostnader	7	26 844	77 050	48 746
Sum driftskostnader		**3 291 528**	**5 126 510**	**3 708 678**
Driftsresultat		**2 539 117**	**-2 907 654**	**-1 854 898**
Finansinntk. og finanskostn.				
Finansinntekter	8	5 151	0	11 290
Finanskostnader	9	155 411	168 000	54 803
Netto finansresultat		**-150 260**	**-168 000**	**-43 513**
Årets resultat		**2 388 857**	**-3 075 654**	**-1 898 410**
Overføringer				
Overført annen egenkapital		2 388 857	0	-1 898 410
Sum overføringer		**2 388 857**	**0**	**-1 898 410**

Balanse

Godthaab Park Boligsameie

	Note	2021	2020
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Kundefordringer		897	0
Fyringsoppgjør		258 630	138 804
Lån - ikke innfridd fra seksjonseiere	10	2 993 014	0
Andre fordringer		0	1 910 940
Bankinnskudd mv.	11	1 800 726	4 991 933
Sum omløpsmidler		**5 053 267**	**7 041 678**
Sum eiendeler		**5 053 267**	**7 041 678**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital		1 952 025	-436 832
Sum egenkapital	**12**	**1 952 025**	**-436 832**
Gjeld			
Langsiktig gjeld		2 993 014	5 463 190
Sum langsiktig gjeld	**13**	**2 993 014**	**5 463 190**
Kortsiktig gjeld			
Forskudd fra kunder		19 634	6 499
Leverandørgjeld		58 139	1 976 565
Påløpte kostnader		30 455	32 255
Sum kortsiktig gjeld		**108 228**	**2 015 320**
Sum gjeld		**3 101 242**	**7 478 510**
Sum egenkapital og gjeld		**5 053 267**	**7 041 678**

OSLO, 31.12.2021 / 15.03.2022
Styret for Godthaab Park Boligsameie

Anne Frigstad
Styrets leder

Svein Pettersen
Styremedlem

Kittil Skogen
Styremedlem

Trine Bøe Jakobsen
Styremedlem

Noter til årsregnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

Generelt
Regnskapet er utarbeidet i overenstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge. Regnskapet bygger på historisk kost-prinsippet. Inntekter er inntektsført når de er opptjent. Kostnader sammenstilles med og kostnadsføres med tilhørende inntekt. Regnskapet er satt opp basert på fortsatt drift.

Vurderingsregler
Kortsiktige fordringer/gjeld er vurdert til laveste/høyeste av pålydende og virkelig verdi.

Note 2 Andre inntekter

	Regnskap 2021	Budsjett 2021	Regnskap 2020
Leie Gjesteleilighet	0	2 000	2 000
Andel gjeld	316 764	316 764	0
Kabel-TV	293 040	293 040	268 290
Andre inntekter*	3 613 790	0	0
Sum	**4 223 594**	**611 804**	**270 290**

*Andre inntekter består i sin helhet av inntektsføring av IN-lån.

Note 3 Personalkostnader

	Regnskap 2021	Budsjett 2021	Regnskap 2020
Arbeidsgiveravgift	16 920	16 920	6 565
Sum	**16 920**	**16 920**	**6 565**

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke gitt lån til styremedlemmer. Styrehonoraret kostnadsføres i det år det blir vedtatt.

Note 4 Vedlikehold

	Regnskap 2021	Budsjett 2021	Regnskap 2020
Vedlikehold bygning utv.	1 281	130 000	170 948
Fasadeplate prosjekt	1 016 425	2 400 000	1 274 082
Vedlikehold utearealer	66 361	130 000	60 785
Vedlikehold bygning innv.	0	15 000	0
Vedlikehold heis	158 149	160 000	137 602
Vedl. nøkler, låser, skilt	3 141	20 000	2 252
Vedlikehold VVS	-3 970	15 000	6 095
Egenandel skader	0	10 000	15 000
Vedlikehold elektro	50 057	45 000	54 029
Vedlikehold garasjeanlegg	131 331	140 000	0
Vedl.hold ventilasjon	0	10 000	0
Vedlikehold brannvern	117 295	150 000	117 301
Vedlikehold gassanlegg	8 019	40 000	0
Vedlikehold diverse	0	30 000	0
Sum	**1 548 089**	**3 295 000**	**1 838 093**

Note 5 Driftskostnader

	Regnskap 2021	Budsjett 2021	Regnskap 2020
Lys, varme, mln 34287	150 678	100 000	62 123
Drift gassanlegg	11 700	10 000	10 000
Renhold	102 240	102 000	100 532
Annen renovasjon	0	7 000	223
Snøbrøyting, strøing, etc.	47 287	70 000	65 392
Gjesteleilighet	0	5 000	0
Vaktmestertjenester	65 915	66 000	63 974
Variable	14 093	10 000	3 625
Dugnad	12 537	12 000	11 900
Data- Og Kontorutstyr	0	5 000	1 693
Hjemmeside/internett	0	3 000	3 218
Porto	4 049	10 000	8 723
Sum	**408 499**	**400 000**	**331 402**

Note 6 Honorarer

	Regnskap 2021	Budsjett 2021	Regnskap 2020
Revisjon	15 500	15 000	14 000
Forretningsførsel	84 500	84 500	82 000
Ekstraarbeid forretningsfører	15 069	5 000	8 691
IN-lån adm.gebyr	5 000	0	0
Honorar juridisk bistand	44 125	20 000	33 034
Konsulenttjenester	94 338	180 000	427 232
Sum	**258 532**	**304 500**	**564 957**

Note 7 Andre kostnader

	Regnskap 2021	Budsjett 2021	Regnskap 2020
Kontingenter	2 050	2 050	2 050
Styre- og årsmøter	1 300	6 000	1 440
Styre-/adminutgifter	1 989	12 000	659
Bankomkostninger	6 189	7 000	6 485
Diverse kostnader	15 314	50 000	38 121
Øreavrunding	2	0	-9
Sum	**26 844**	**77 050**	**48 746**

Note 8 Finansinntekter

	Regnskap 2021	Budsjett 2021	Regnskap 2020
Renteinntekter kunder	0	0	18
Bankrenter	5 151	0	11 272
Sum	**5 151**	**0**	**11 290**

Note 9 Finanskostnader

	Regnskap 2021	Budsjett 2021	Regnskap 2020
Renter HB lån 94165	155 411	168 000	54 803
Sum	**155 411**	**168 000**	**54 803**

Note 10 Lån - ikke innfridd fra seksjonseiere

Inntektsføring av IN-lån for å skape fordring	3 613 791
Innfrielser 2021	-620 777
Fordring pr 31.12.21	**2 993 014**

Lån ikke innfridd fra seksjonseierne pr 31.12.21	**2 993 014**

Renter/avdrag som er fakturert seksjonseierne avregnes årlig. Forretningsfører har oversikt over hvem som har innfridd sin andel av lånene.

Se også note 13.

Note 11 Bankinnskudd mv.

	Regnskap 2021	Regnskap 2020
Dnb 1503 48 46240	755 703	3 935 670
DNB 1503.69.32004	7 732	24 118
Nordea Direct Bank ASA	1 034 857	1 029 708
BN 9235.24.47686	2 434	2 437
Sum	**1 800 726**	**4 991 933**

Note 12 Egenkapital

	Regnskap 2021	Regnskap 2020
Annen egenkapital 01.01	-436 832	1 461 578
Årets resultat	2 388 857	-1 898 410
Annen egenkapital 31.12	1 952 025	-436 832
Egenkapital 31.12	**1 952 025**	**-436 832**

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget (boligene) i balansen. Årsaken er at den enkelte seksjonseier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Dette medfører at all rehabilitering, også den delen som anses som påkostning, kostnadsføres fortløpende i den perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene tilfaller den enkelte seksjonseier uten at det føres i sameiets balanse. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Note 13 - Langsiktig gjeld

Annuitetslån i Handelsbanken 8398.71.94165
Annuitetslån - pr 31.12.21 3,35% rente - innfrielse 2040

Opprinnelig lånebeløp, 2020	5 500 000	
Nedbetalt tidligere år	-36 810	
Ekstraordinære innbetalinger 2021	-2 320 777	
Avdrag 2021	-149 399	
Saldo 31.12.21		**2 993 014**

Kr. 2 379 898,- forfaller om mer enn 5 år.

LARS HARALD BRINCHMANN
STATSAUTORISERT REVISOR / SIVILØKONOM BI
Org.nr. 862 424 212 MVA
Medlem av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i

Godthaab Park Boligsameie

Oslo, 3. april 2022

13546 12177

Uavhengig revisors beretning – uttalelse om revisjonen av årsregnskapet 2021

Konklusjon

Jeg har revidert årsregnskapet for Godthaab Park Boligsameie som viser et overskudd på NOK 2.388.857.

Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter min mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av boligsameiets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Jeg har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Mine oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Jeg er uavhengig av boligsameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt mine øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter min oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min konklusjon.

DnB Nor 7076.13.55234 Telefon 22 49 26 71 Mobil 95 24 99 05
DnB Nor 0532 0871 1893 Fax 22 49 29 30 Datafax 22 13 86 08
Kontoradresse: Lillevannsveien 61 B, 0788 Oslo Postboks 54 – Holmenkollen, 0712 Oslo
E-mail: *larsharald.brinchmann@gmail.com* *www.larsharald-brinchmann.no*

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Styret og forretningsfører 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 styret og forretningsfører ta standpunkt til boligsameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Mitt 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 min 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

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

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

- evaluerer jeg om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende note opplysninger utarbeidet av styret og forretningsfører er rimelige.

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

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

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

Oslo, 3. april 2022



Lars Harald Brinchmann

Statsautorisert revisor

SAK 4 Forslag om valgkomité

Forslagsstiller: Vojta Haza mfl.
Flertallskrav: Alminnelig flertall

Bakgrunn for sak:
Vi ønsker å opprette uavhengig valgkomité i Godthaab Park Boligsameie.

Begrunnelse:

- Styret bør ikke ha ansvaret for innstilling av kandidater til styreverv.
- Valgkomite har mer tid til å rekruttere kandidater til styreverv.
- Valgkomite er vanlig i større sameier.
- Valgkomite vil bidra til demokratisk valg av styremedlemmer.

Forslag til vedtak:
Separat valgkomité innføres i Godthaab Park Boligsameie.

Forslag til kandidater:
Ragna Kleivdal
Karin Heyerdahl
Ann Christensen

Budsjett Godthaab Park Boligsameie for 2022

		Budsjett 2022	Regnskap 2021
Driftsinntekt. og driftskostn.			
3600	Felleskostnader	1 687 405	1 607 052
Felleskostnader		**1 687 405**	**1 607 052**
3602	Leie Gjesteleilighet	2 000	0
3691	Andel gjeld	0	316 764
3763	Kabel-TV	312 840	293 040
3900	Andre inntekter	800 000	3 613 790
Andre inntekter		**1 114 840**	**4 223 594**
Sum driftsinntekter		**2 802 245**	**5 830 646**
5330	Styrehonorar	80 000	120 000
Styrehonorar		**80 000**	**120 000**
5400	Arbeidsgiveravgift	11 280	16 920
Andre personalkostnader		**11 280**	**16 920**
6320	Kommunale avgifter	532 200	497 598
Kommunale avgifter		**532 200**	**497 598**
6600	Vedlikehold bygning utv.	10 000	1 281
6601	Fasadeplate prosjekt	1 250 000	1 016 425
6605	Vedlikehold utearealer	100 000	66 361
6610	Vedlikehold bygning - innvendig	10 000	0
6612	Vedlikehold heis	180 000	158 149
6615	Vedl. nøkler, låser, skilt m.m.	15 000	3 141
6620	Vedlikehold VVS	10 000	-3 970
6621	Egenandel skader	10 000	0
6625	Vedlikehold elektro	45 000	50 057
6630	Vedlikehold garasjeanlegg	10 000	131 331
6640	Vedl.hold ventilasjon	10 000	0
6642	Vedlikehold brannvern	140 000	117 295
6644	Vedlikehold gassanlegg	25 000	8 019
6690	Vedlikehold diverse	30 000	0
Vedlikehold		**1 845 000**	**1 548 089**
7690	Kabel-TV	312 040	293 042
Kollektiv avtale TV/bredbånd		**312 040**	**293 042**
6340	Lys, varme, mln 34287	160 000	150 678
6347	Drift gassanlegg	13 000	11 700
6360	Renhold	125 000	102 240
6380	Annen renovasjon	10 000	0
6384	Snøbrøyting, strøing, etc.	50 000	47 287
6540	Gjesteleilighet	7 000	0
6785	Vaktmestertjenester	68 400	65 915
6786	Variable vaktmestertjenester	20 000	14 093

Budsjett Godthaab Park Boligsameie for 2022

		Budsjett 2022	Regnskap 2021
6791	Dugnad	13 000	12 537
6800	Data- Og Kontorutstyr	11 000	0
6910	Hjemmeside/internett	3 000	0
6940	Porto	10 000	4 049
Driftskostnader		**490 400**	**408 499**
6700	Revisjon	16 000	15 500
6710	Forretningsførsel	87 035	84 500
6711	Ekstraarbeid forretningsførsel	5 000	15 069
6713	IN-lån adm.gebyr	5 000	5 000
6715	Beboerportal	3 360	0
6725	Honorar juridisk bistand	10 000	44 125
6750	Konsulenttjenester	50 000	94 338
Honorarer		**176 395**	**258 532**
7500	Forsikringspremie	130 353	122 005
Forsikring		**130 353**	**122 005**
7400	Kontingenter	2 650	2 050
7700	Styre- og årsmøter	6 000	1 300
7710	Styre-/adminutgifter	12 000	1 989
7770	Bankomkostninger	7 000	6 189
7790	Diverse kostnader	40 000	15 314
7797	Øreavrunding	0	2
Andre kostnader		**67 650**	**26 844**
Sum driftskostnader		**3 645 318**	**3 291 528**
Driftsresultat		**-843 073**	**2 539 117**
Finansinntk. og finanskostn.			
8051	Bankrenter	0	5 151
Finansinntekter		**0**	**5 151**
8151	Renter HB lån 94165	0	155 411
Finanskostnader		**0**	**155 411**
Netto finansresultat		**0**	**-150 260**
Årets resultat		**-843 073**	**2 388 857**

PROTOKOLL

Ordinært årsmøte i
Godthaab Park Boligsameie
Tid: 4. mai 2022 kl. 18.00
Sted: Bekkestua Bibliotek

Konstituering

- 46 seksjoner var representert, hvorav 18 seksjoner med fullmakt. I tillegg møtte forretningsfører Marcus Hultgren og Karl Arne Enqvist fra Enqvist Boligforvaltning AS. Fullmakter ble referert og godkjent.
- Karl Arne Enqvist ble valg som møteleder og Marcus Hultgren ble valgt som referent.
- Innkalling og saksliste ble godkjent med merknad om at mistillitsforslag fra Børre Aas ikke var tatt med i sakslisten. Møteleder redegjorde for at skriv fra Børre Aas naturlig burde behandles under sak 6 valg.
  Årsmøtet ble erklært lovlig satt.
- Espen Næss Larsen ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

Følgende saker ble behandlet

1. **Styrets årsrapport for 2021**
   Årsrapporten var vedlagt innkallingen. Rapporten ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

   Styrets årsrapport ble tatt til orientering.

2. **Årsregnskap og revisjonsberetning for 2021**
   Årsregnskapet var vedlagt innkallingen. Regnskapet, som viser et overskudd på kr 2 388 857,- og en egenkapital på kr 1 952 025,-, ble fastsatt som sameiets regnskap for 2021.

   Revisjonsberetningen ble tatt til etterretning.

3. **Fastsettelse av styrets honorar for 2021**
   Styrets forslag til honorar for 2021 kommer frem av budsjett for 2022.
   Styrets honorar for 2021 ble fastsatt til kr 80 000,-. Styret foretar selv fordelingen av styrehonoraret.

4. **Forslag om valgkomité**
   Møteleder oppfordret årsmøtet til å fremme et forslag til førstkommende årsmøte om å endre vedtektenes punkt 13.f slik at det er årsmøtet som velger valgkomité.

5. **Budsjett 2022 og fastsettelse av felleskostnader**
   Budsjettet var vedlagt innkallingen. Budsjettet ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

   Budsjettet viser et underskudd på kr 843 073,- og forutsetter en økning av de månedlige felleskostnadene på 10% fra 1. juli 2022 samt en kapitalinnkalling på kr 800 000,- fordelt etter eierbrøk.

   Budsjettet ble tatt til orientering.

6. Valg

Styrets avtroppende holdt en innledning før valgene og Børre Aas redegjorde for sitt skriv til seksjonseierne og styret.

Styreleder og 2 styremedlemmer var på valg og orienterte om at de ikke tok gjenvalg. Et styremedlem og et varamedlem meddelte at de trakk seg før tiden av personlige årsaker.

Årsmøtet vedtok at styret skal bestå av 3 medlemmer og 1 varamedlem.

Ragna Kleivdal foreslo følgende kandidater:
Styreleder Finn Otto Wilhelmsen, styremedlem Morten Christensen, styremedlem Unni Fongen, varamedlem Bjørg Bugge.

Anne Frigstad foreslo følgende kandidater:
Ekstern styreleder Marcus Hultgren, styremedlem Espen Næss Larsen.

Årsmøtet vedtok å velge styreleder blant seksjonseierne.

Finn Otto Wilhelmsen	- styreleder for 2 år	–	35 stemmer.

Finn Otto Wilhelmsen ble valgt.

Unni Fongen	- styremedlem 1 år	-	35 stemmer
Espen Larsen	- styremedlem 1 år	-	27 stemmer
Morten Christensen	- styremedlem 1 år	-	15 stemmer

Unni Fongen og Espen Larsen ble valgt.

Bjørg Bugge	- varamedlem 2 år	-	34 stemmer

Bjørg Bugge ble valgt.

Etter valget består styret av:

Styreleder:	Finn Otto Wilhelmsen	Valgt for 2 år i 2022
Styremedlem:	Espen Næss Larsen	Valgt for 1 år i 2022
Styremedlem:	Unni Fongen	Valgt for 1 år i 2022
Varamedlem:	Bjørg Bugge	Valgt for 2 år i 2022

Styrets leder ble valgt særskilt.

****

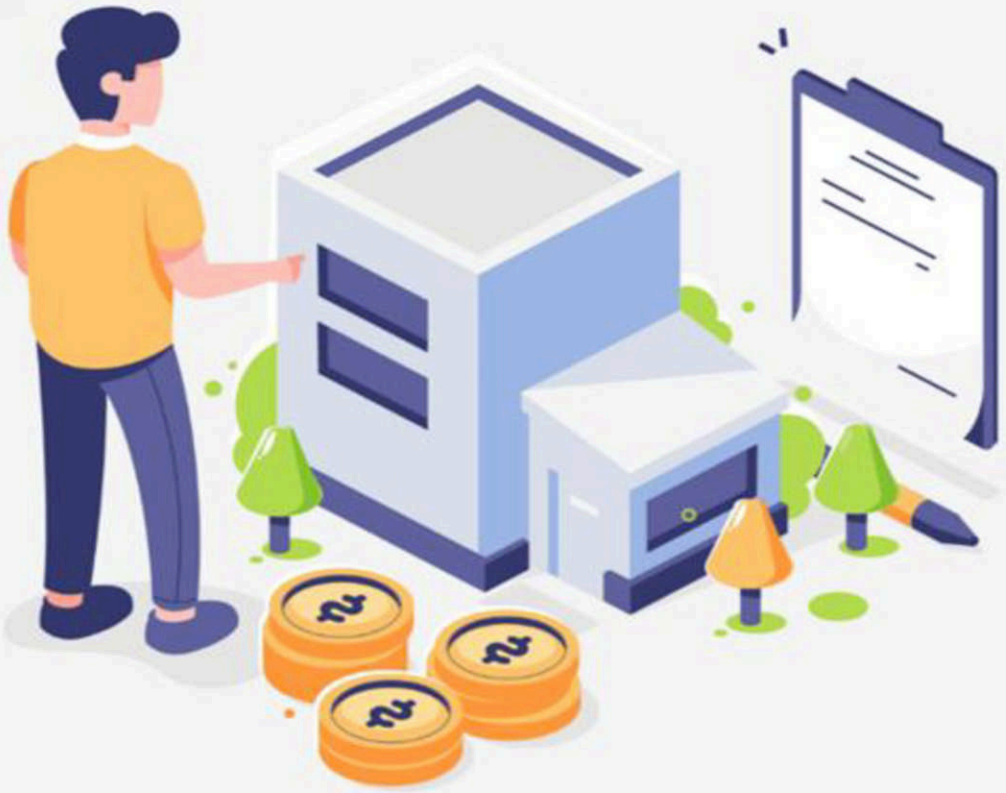
Det forelå ingen andre saker til behandling. Protokollen ble sendt til digital signering.
Møtet ble avsluttet kl. 22.20.

Bekkestua 5. mai 2022

Karl Arne Enqvist
møteleder

Espen Næss Larsen
seksjonseier

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING



ORDINÆRT ÅRSMØTE 2025

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS

Til seksjonseiere i Godthaab Park Boligsameie

Vedlagt følger innkalling til ordinært årsmøte 2025.

Innkallingen inneholder bl.a. styrets årsrapport, regnskap for 2024 og budsjett for 2025. Vi håper at flest mulig leser innholdet og møter til ordinært årsmøte.

Alle seksjonseiere har rett til å være med på årsmøtet med forslag-, tale- og stemmerett. Hver seksjon har én stemme. Seksjonseieres ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og uttale seg.

Seksjonseiere kan, hvis ønskelig, møte ved fullmektig. Fullmakt kan sendes direkte til forretningsfører på e-post, dhondup@enqvist.no, eller gis på slippen under og medbringes. Det er viktig at fullmakten inneholder seksjonseiers navn, fullmektigens navn, hvilket møte den gjelder, samt at den dateres og signeres eller kommer fra eiers e-post.

Det gjøres oppmerksom på at fullmektig ikke kan gis en bundet fullmakt, det vil si at man skriftlig instruerer fullmektigen i hvilket standpunkt vedkommende skal ta i saker som behandles. Slike fullmakter vil ikke bli godkjent.

Vel møtt!

FULLMAKT

Undertegnede eier(e) av seksjon _____ i Godthaab Park Boligsameie gir herved:

……
fullmakt til å møte og stemme på mine/våre vegner på ordinært årsmøte 01. april 2025.

....., den ...../ 2025

.....

Eiers underskrift *Navn i blokkbokstaver*

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE I
Godthaab Park Boligsameie

Tid: 01-04-2025 kl 1800
Sted: Bekkestua Bibliotek

Konstituering

- Registrering av møtedeltakere og godkjenning av fullmakter
- Valg av møteleder og møtereferent
- Godkjenning av innkalling og saksliste
- Valg av minst 1 seksjonseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Følgende saker skal behandles

1. Styrets årsrapport for 2024
2. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024
3. Fastsettelse av styrets honorar for 2024
4. Innkomne forslag:
    a. Forslag fra styret om betaling av egenandel i forsikringssaker
    b. Forslag fra Morten Christensen om fullmakts begrensning.
    c. Forslag fra Morten Christensen om mistillitsforslag mot styreleder.
5. Budsjett 2025, herunder fastsettelse av felleskostnader
6. Valg

Oslo, 17.mars 2025

på vegne av styret i Godthaab Park Boligsameie
ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS

Vedlegg

- Styrets årsrapport
- Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024
- Budsjett 2025
- Innkomne forslag (4a-c)
- Vedlegg til sak 4c: styrets tilbakemelding på Morten Christensen mistillitsforslag mot styreleder

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS

STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2024

1. STYRET

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	Finn Otto Wilhelmsen
Styremedlem	Olav Godtfrid Hermansen
Styremedlem	Ida Benedikte Selmer
Varamedlem	Mona Kristin Torp

2. GENERELT

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er i samsvar med kontrakt utført av Enqvist Boligforvaltning AS. Kontaktperson hos forretningsfører er Marcus Dhondup.

Sameiets revisor er Lars Harald Brinchmann.

3. GENERELT OM SAMEIET

Sameiet består av 56 seksjoner.

Godthaab Park Boligsameie er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 990897042 og ligger i Bærum kommune. Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

Forsikring

Bygningsmassen er fullverdiforsikret i Tryg Forsikring med forsikringsnummer 3663745.

Den enkelte seksjonseier må tegne egen innboforsikring, idet dette ikke er omfattet av sameiets forsikring.

For å forebygge skader ønsker styret samtidig å minne om at seksjonseiere må sørge for rensing av sluk på balkonger og terrasser der det er aktuelt.

HMS

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollvirksomhet, i henhold til internkontrollforskriften av 6. desember 1996. Boligselskapets internkontroll skal blant annet omfatte kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge anleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr mm. Boligselskapets forpliktelser følger av opplistingen av relevante regelverk i internkontrollens § 5 med underliggende forskrifter.

Brannsikringsutstyr

I henhold til forskrift om brannforebygging § 7 skal det være installert røykvarsler

og brannslukkingsapparat eller brannslange i alle seksjonene og utstyret skal kontrolleres ved funksjonsprøve eller ettersyn. Eier har ansvaret for at utstyret er til stede og fungerer, og styret forutsetter at eier selv sørger for slik funksjonskontroll og slikt ettersyn som leverandørens anvisninger krever. Dersom utstyret er defekt, må eier sørge for at det byttes omgående.

Vannstopper
Det skal være installert vannstopper under vasken på kjøkkenet som til enhver tid skal fungere slik at sameiet ungår vannskader. Vannskader medfører store kostnader samt betydelig høyere forsikringspremie for sameiet og høyere husleie for alle. Styret viser til forsikringsselskapets anbefaling om å skru av vannet (stoppekranen) når leiligheten står tom over tid.
Generelt har eier ansvaret for at alt av installasjoner i boligen fungerer som det skal. Dersom utstyret er defekt, må eier sørge for at det byttes omgåede.

4. EIERSKIFTER
1 seksjoner har skiftet eier i 2024.

5. STYRETS ARBEID 2024
Det har i perioden vært gjennomført 10 styremøter.

Årsmøtet ble avholdt på Bekkestua Bibliotek 11. april 2024. 39 seksjonseiere var representert, hvorav 17 seksjoner med fullmakt.

Årsmøtet vedtok med:

- 35 stemmer for følgende tillegg til vedtektenes punkt 6, underpunkt i: «Sameiet er ansvarlig for utvendig vedlikehold av vinduer».
- 35 stemmer for og 2 stemmer mot felling av 4 trær.
- 31 stemmer for og 6 stemmer mot forbud mot å mate fugler på sameiets fellesarealer

Etter årsmøte ble det avholdt beboermøte hvor saker ble tatt opp og diskutert. Styret har vært opptatt av å informere og holdt sameierne orientert om viktige saker via informasjonsskriv i postkassene og per e-post.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger foretatt på årsmøtet. Forutsigbarhet og kostnadseffektivitet har stått helt sentralt i dette arbeidet. Styrets arbeid i perioden har hatt fokus på generelt løpende drift og vedlikehold av sameiet.

Vinduene er spesielt utsatt for vær og vind. Styret har presisert at man må være ekstra påpasselig med å følge retningslinjene for å unngå råteskader i karmen grunnet kondens. Kondens over tid vil føre til flass og råte i karmen på innsiden av vinduet. Det er også viktig å ha god gjennomlufting i leiligheten gjennom lufteventilene, slik at det ikke oppstår kondens. Det vises til vedtekter, informasjon og Huseierboken om vedlikehold av vinduer innvendig.

Helse, miljø og sikkerhet er viktig fokusområde for styret. Styrets vernerunder er gjennomført i perioden og feil og mangler utbedret

Asker og Bærum Vaktmester Kompani har i perioden sørget for klipping av plenen samt stell av busker og trær. Selskapet har ansvaret for snømåking, strøing og vårfeiing ute og i garasjen. Noen ildsjeler - i tillegg til gartneren - sørger for at utearealet gjennom sommeren fremstår som velholdt og ryddig.

Vår - og høstdugnad ble gjennomført med godt fremmøte og oppsatte gjøremål utført. Etter innsatsen ble det servering i lobbyen

Styret har informert om at alle garasjeplasser skal ha synlig nummer. Nummeret på veggen er knyttet opp mot branndetektorene i garasjen og vises på brann tavlen hvis alarmen går. Lett antennelig materiell, væske og propan skal ikke oppbevares i garasjen.

Rutinemessig revisjon av gasstankanlegget ble utført tidlig på året og årlig service på peiser og anlegget i september. Vaktmesteren kontrollerer trykket og leser av gassnivået annenhver uke.

Vaktmesteren kontrollerer belysningen i fellesarealer, fellesrom og utendørs-området og visuell kontroll av bygningsmassen og el rom annenhver uke. Inspeksjon av takene gjennomføres 2 ganger i året.

Service på heisene utføres en gang i kvartalet og Heiskontrollen as utfører rutinemessig kontroll annethvert år.

På høsten ble arbeidet med utbedring av fasadeplatene på 37 avsluttet og treverk (spiler) med råteskade på 35 ble byttet ut med nye.

Det er byttet ventilasjonsvifter på tak (37) og i øvre del av garasje anlegget. Lekkasje i takrenne over balkong 31 er reparert. Lekkasje i takrenne over balkong i 37 repareres iår.

Tiltak. Styret har arbeidet målrettet med å redusere kostnadene. Som et resultat av dette arbeidet har styret valgt å avslutte enkelte gamle avtaler og har opprettet

nye, der dette har vært hensiktsmessig. Disse tiltakene har ført til vesentlig besparelse for sameiet.

Fra og med 1. januar 2025 har vi inngått forsikringsavtale med Tryg Forsikring. Dette fordi vi fikk et bedre tilbud enn Fremtind og IF kunne gi oss. Det innebærer at avtalen med Pensum Forsikringsmegling er avviklet fra og med 1. januar 2025.

Fra og med 1. januar 2025 har vi inngått ny bredbåndavtale med Telenor som innebærer en normalbrukeravtale for et sameie som oss.

Tiltak på sikt (investering). Døgnbelysning i gangene året rundt er sløsing og utgjør en betydelig del av strømkostnadene. Lampene har lysstoffrør som er utfaset og det er ikke mulig å sette inn LED belysning i nåværende system. LED lysrør (kringler) er ikke tilpasset armaturen i våre lamper. Styrets planer er derfor utskifting til LED belysning og nye lamper med bevegelse sensorer. Det vil føre til vesentlig redusert strømforbruk.

Økonomi
Det er kostbart å drive sameiet vårt. Vi kjøper tjenester som utgjør betydelige kostnader. Sameiets faste drifts- og vedlikeholdsutgifter utgjør mer enn 90 % av felles kostnadene gjennom et driftsår. Flere av disse utgiftene har økt betydelig de siste årene. I 2025 har kommunale utgifter (renovasjon, vann og avløp) økt med 16 % (30 % siste 3 år) og utgjør mer enn 40 % av felles-kostnadene. Forsikring av bygningsmassen har økt med 40 % de siste 3 årene og tjenester fra Asker og Bærum Vaktmesterkompani (snømåking, strøing, gartner, gressklipping og vaktmester annenhver uke) har også økt vesentlig.
Det innebærer nødvendig økning av felleskostnadene. Styrets strategi er å beholde en god likviditet som er positivt for sameiet og årlig vurdering av økning av fellesutgiftene.

Ordinært årsmøte 2022 vedtok en kapitalinnkalling på kr 800 000 fordelt etter eierbrøken. Per 11. april 2024 er kr 600 000 av kr 800 000 kalt inn, og styret forbeholder seg retten til å innkreve siste del av kapital- innkallingen ved behov.

På ordinært årsmøte 2023 ble det vedtatt at styret forbeholder seg retten til å kreve inn de siste kr 200 000,- som ble vedtatt på årsmøte 2022, dersom det på et senere tidspunkt viser seg at kostnadene i forbindelse med fasadeplateprosjektet blir høyrere enn forventet.
Se innkalling og protokoll fra ordinært årsmøte 2022 og 2023 for mer informasjon.

Utbygging på Godthaab Helse og rehabilitering
Nabogruppen, som jobber for å imøtegå utbyggingen, har gjennom året fulgt aktivt med på utviklingen i planprosessen. Innspill er sendt både til kommunen,

Statsforvalter og Kommunal- og distrikts departementet. Svein Pettersen har jevnlig sørget for informasjon til styret, og beboerne er informert ved oppslag og i permen som ligger i lobbyen. Kommunal- og distrikts departement har ferdigbehandlet innsigelsessaken relatert til detaljreguleringsplanen som ble vedtatt av Bærum kommune v/kommunestyret 23.juni 2023, med følgende vedtak: «Kommunal- og distrikts departementet godkjenner detaljregulering for Godthaab – Gamle Ringeriksvei 148, men med endringer som innebærer at nybygg B til bustad formål mål tas ut av planen. Departementet har lagt vekt på omsynet til naturmangfoldet og de tilgrensende verneområdene, men òg til samfunnsinteressen knyttet til et nybygg til helse og rehabilitering. Innsigelsen fra statsforvalteren er med det tatt delvis til følgje».

Nybygg B er den blokken som var tenkt plassert nordvest for hovedbygget, opp mot bebyggelsen i Dæliveien.

Gruppen følger saken videre i 2025 og kommer med informasjon når det foreligger konkrete opplysninger om videre fremdrift.

6. KOMMENTARER TIL REGNSKAP OG BUDSJETT

Årsregnskapet 2024

Årsregnskapet for 2024 er vedlagt innkallingen. For nærmere detaljer viser vi til spesifikasjoner i regnskap og noter.

I 2023 ble det gjennomført en prinsippendring for føring av IN-lån. Dette innebærer at den fordring som ble skapt når IN-lånet ble tatt opp er tilbakeført, og ført direkte mot selskapets egenkapital. Både inntekter og kostnader forbundet med IN-lånet blir ført direkte i resultatregnskapet. Dette medfører en del avvik fra budsjett, både på inntekts- og kostnadssiden.

Budsjett 2025

Styret har utarbeidet budsjett for sameiet for 2025. Generelt får alle faste kostnader en vesentlig økning og budsjettet forutsetter en økning av felleskostnadene på 3 % fra 1. januar 2025 og ytterligere 2 % fra 1. juli. Kabel-tv og nettleien for elbillading reguleres iht. inngående faktura fra leverandøren.

Bekkestua, 15. mars 2025

Styret i Godthaab Park Boligsameie

Finn Otto Wilhelmsen	Olav Godtfrid Hermansen	Ida Benedikte Selmer
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Resultatregnskap

Godthaab Park Boligsameie

	Note	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Driftsinntekt. og driftskostn.				
Felleskostnader		1 856 712	1 856 383	1 767 984
Andre inntekter	2	647 687	638 800	783 396
Sum driftsinntekter		**2 504 399**	**2 495 183**	**2 551 380**
Styrehonorar		65 000	65 000	40 000
Andre personalkostnader	3	9 165	9 165	5 640
Kommunale avgifter		679 103	680 000	602 818
Vedlikehold	4	370 808	499 000	1 202 727
Kollektiv avtale TV/bredbånd		367 156	362 000	342 076
Driftskostnader	5	323 520	311 000	332 890
Honorarer	6	123 398	127 945	119 377
Forsikring		169 738	170 000	145 257
Andre kostnader	7	22 066	35 100	17 484
Sum driftskostnader		**2 129 954**	**2 259 210**	**2 808 269**
Driftsresultat		**374 445**	**235 973**	**-256 888**
Finansinntk. og finanskostn.				
Finansinntekter	8	54 731	0	39 819
Finanskostnader	9	182 399	180 000	162 266
Netto finansresultat		**-127 668**	**-180 000**	**-122 447**
Årets resultat		**246 777**	**55 973**	**-379 335**
Overføringer				
Overført annen egenkapital		246 777	0	-379 335
Sum overføringer		**246 777**	**0**	**-379 335**

Balanse

Godthaab Park Boligsameie

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Kundefordringer		0	172 460
Fyringsoppgjør		73 974	213 090
Andre fordringer	10	185 723	195 352
Bankinnskudd mv.	11	1 595 285	1 166 955
Sum omløpsmidler		**1 854 982**	**1 747 857**
Sum eiendeler		**1 854 982**	**1 747 857**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital	12	-607 613	-739 820
Sum egenkapital		**-607 613**	**-739 820**
Gjeld			
Langsiktig gjeld	13	2 364 177	2 433 790
Sum langsiktig gjeld		**2 364 177**	**2 433 790**
Kortsiktig gjeld			
Forskudd fra kunder		0	11 584
Leverandørgjeld		70 637	3 663
Påløpte kostnader		25 633	21 543
Annen kortsiktig gjeld	14	2 148	17 097
Sum kortsiktig gjeld		**98 418**	**53 887**
Sum gjeld		**2 462 596**	**2 487 677**
Sum egenkapital og gjeld		**1 854 982**	**1 747 857**

OSLO, 31.12.2024
Styret for Godthaab Park Boligsameie

Finn Otto Wilhelmsen	Ida Benedikte Selmer	Olav Godtfrid Hermansen
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem

Note 1 Regnskapsprinsipper

Generelt
Regnskapet er utarbeidet i overenstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge. Regnskapet bygger på historisk kost-prinsippet. Inntekter er inntektsført når de er opptjent. Kostnader sammenstilles med og kostnadsføres med tilhørende inntekt.

Vurderingsregler
Kortsiktige fordringer/gjeld er vurdert til laveste/høyeste av pålydende og virkelig verdi.

Fortsatt drift
Regnskapet er satt opp under forutsetningen om fortsatt drift. Se note 12.

Note 2 Andre inntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Leie Gjesteleilighet	900	5 000	6 950
Kapitalinnkalling	0	0	196 228
Leie infrastruktur el-bil	10 620	0	0
IN-lån innkrevd fra eiere 1	252 012	254 000	224 475
Kabel-TV	362 340	362 000	332 640
Andre inntekter	0	17 800	17 800
Bruttoinntekt elbillading	21 815	0	5 303
Sum	**647 687**	**638 800**	**783 396**

Note 3 Personalkostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Arbeidsgiveravgift	9 165	9 165	5 640
Sum	**9 165**	**9 165**	**5 640**

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke gitt lån til, eller stilt sikkerhet for styremedlemmer. Styrehonoraret kostnadsføres i det år det blir vedtatt.

Note 4 Vedlikehold

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Vedlikehold bygning utv.	20 803	50 000	170 209
Fasadeplate prosjekt	0	0	750 000
Vedlikehold utearealer	83 027	90 000	70 292
Vedl. bygning - innvendig	150	10 000	0
Vedlikehold heis	59 694	100 000	78 051
Vedl. nøkler, låser, skilt m.m.	1 813	10 000	0
Vedlikehold VVS	0	10 000	0
Egenandel skader	10 000	0	0
Vedlikehold elektro	15 619	20 000	3 893
Vedlikehold garasjeanlegg	35 286	20 000	22 255
Vedl.hold ventilasjon	14 663	20 000	0
Vedlikehold brannvern	112 410	120 000	108 027
Vedlikehold gassanlegg	16 888	9 000	0
Vedlikehold data og kontormaskiner/utstyr	107	0	0
Vedlikehold diverse	349	40 000	0
Sum	**370 808**	**499 000**	**1 202 727**

Note 5 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Strøm mln 34287	87 188	100 000	85 976
Strøm mln 94759	33 202	0	4 396
Drift gassanlegg	0	8 000	10 000
Renhold	85 340	85 000	111 594
Annen renovasjon	4 677	0	489
Snøbrøyting, strøing, etc.	59 255	65 000	62 970
Gjesteleilighet	190	0	277
Vaktmestertjenester	43 365	40 000	40 350
Variable vaktmestertjenester	5 700	0	0
Dugnad	0	10 000	10 220
Data- Og Kontorutstyr	3 387	1 000	0
Hjemmeside/internett	1 216	1 000	0
Porto	0	1 000	6 618
Sum	**323 520**	**311 000**	**332 890**

Note 6 Honorarer

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Revisjon	11 500	17 000	18 000
Forretningsførsel	97 076	97 000	92 432
Ekstra forretningsførsel	4 475	5 000	0
IN-lån adm.gebyr	5 600	5 376	5 376
Andel systemkostnader	1 000	0	0
Beboerportal	3 747	3 569	3 569
Sum	**123 398**	**127 945**	**119 377**

Note 7 Andre kostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Kontingenter	3 100	3 100	2 900
Styre- og årsmøter	400	1 000	600
Styre-/adminutgifter	3 759	6 000	4 536
Dugnader, Tilstelninger	5 398	0	0
Bankomkostninger	8 019	5 000	4 490
Diverse kostnader	1 390	20 000	4 964
Øreavrunding	0	0	-6
Sum	**22 066**	**35 100**	**17 484**

Note 8 Finansinntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Bankrenter	54 731	0	39 819
Sum	**54 731**	**0**	**39 819**

Note 9 Finanskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Renter HB lån 94165	182 399	180 000	162 266
Sum	**182 399**	**180 000**	**162 266**

Gjelder lån som er omfattet av adm. IN-ordning, se note 13

Note 10 Andre fordringer

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Kreditnota leverandør	185 723	6 531
Forskuddsbet. kostnader	0	188 821
Sum	**185 723**	**195 352**

Note 11 Bankinnskudd

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Boligbanken 9666.01.45599	452 763	78 740
Boligbanken 9666.01.51742 (31+) Pl. konto	1 142 522	1 088 215
Sum	**1 595 285**	**1 166 955**

Note 12 Egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Egenkapital 01.01.	-739 820	2 169 709
Prinsippendring IN-lån		-2 530 194
Korr. av feil fra 2023 føring av IN-fordring	34 194	
Korr. av feil fra tidl.- ikke reell gassbeh.31.12.23	-148 764	
Årets resultat	246 777	-379 335
Egenkapital 31.12.	**-607 613**	**-739 820**

Selskapets egenkapital er negativ.
Boligselskapet har gjennomført rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekter som innebærer at selskapet fra stiftelsen frem til 31.12. i regnskapsåret har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten som dette medfører, er blitt finansiert ved låneopptak.

Regnskapet er satt opp under forutsetningen om fortsatt drift, og styret bekrefter at denne forutsetningen er til stede.Nivået på felleskostnadene justeres slik at selskapet til enhver tid skal kunne dekke sine forpliktelser.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget (boligene) i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Dette medfører at all rehabilitering, også den delen som anses som påkostning, kostnadsføres fortløpende i den perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.
I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Note 13 Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Handelsbanken**
Lånenummer:	**8398.71.94165**
Lånetype	Annuitet
Opptaksår	2020
Rentesats (nom.) pr 31.12.	7,60 %
Beregnet innfridd	sep.40
Opprinnelig lånebeløp:	5 500 000
Lånesaldo 01.01. :	2 433 790
Ordinære avdrag i året	- 69 613
Ekstraordinær innbetaling i året	-
Lånesaldo 31.12.	**2 364 177**

Beløp som forfaller mer enn 5 år etter balansedag: 1 890 000

Boligselskapet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til dette lånet, og det er signert en administrasjonsavtale mellom Boligselskapet og forretningsfører Enqvist Boligforvaltning AS.

Hver enkelt eier som ønsker å benytte ordningen og innbetale sin andel av fellesgjelden,

må inngå en egen avtale om dette med forretningsfører på vegne av Boligselskapet. Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Boligselskapets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at eier som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar.

Dette betyr at alle nåværende og fremtidige eiere, også for de seksjoner/andeler hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av Boligselskapets betalingsforpliktelser ved mislighold. Enqvist Boligforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Boligselskapet, eierne eller deres rettsetterfølgere, av dette.

Den enkelte må selv melde fra til forretningsfører om man ønsker å innfri seksjonens/andelens andel av lånet. Det gis kun anledning til full innfrielse av seksjonen/andelens/andelens andel av fellesgjelden pr lån.

Eier må selv melde fra til forretningsfører om man ønsker å innfri. Frist for å gi melding om dette er hhv. 1. mai og 1.november.
Ved innfrielse vil det påløpe ett gebyr som betales av eier og tilfaller forretningsfører

Note 14 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Fordring IN-lån HB 94165 til avregning	2 148	17 097
Sum	**2 148**	**17 097**

Se note 13, innbetalte renter/avdrag avregnes årlig for de det gjelder.

Note 15 Disponible midler

	Regnskap 2024
A. Disponible midler 01.01	**1 693 970**
B. Endringer disponible midler:	
Årets resultat	246 777
Avdrag langsiktig gjeld	-69 613
Korrigeirnger ført mot EK (se note 12)	-114 570
C. Disponible midler 31.12	**1 756 564**
Årets endring i disponible midler	62 594
Spesifikasjon av disponible midler:	
Omløpsmidler	1 854 982
- Kortsiktig gjeld	-98 418
= Disponible midler 31.12	**1 756 564**

Disponible midler viser boligselskapet sin likviditet ved årsslutt, og endringen i disponible midler i året. Boligselskapet må til enhver tid ha tilstrekkelig likviditet til å dekke sine løpende kostnader og forpliktelser.

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS

Sak 4a: Vedtektsendring /tillegg til vektene artikkel 6

Forslagsstiller: Styret

Flertallskrav: Kvalifisert flertall (2/3 av de avgitte stemmer)

Bakgrunn for sak:
Sterkt økende forsikringskostnader – ansvarsfordeling. I utgangspunktet er den enkelte seksjonseier ansvarlig for indre vedlikehold i leiligheten. Dette framgår også av vedtektene i vårt sameie, punkt 6.
Det er følgelig viktig at den enkelte seksjonseier sørger for å ha en innboforsikring som tar høyde for sannsynlige skader og tap innendørs.

Godthaab park sameies fellesforsikring har så langt i en rekke tilfelle blitt brukt i forbindelse med innendørs skader og tap. Man kan spørre seg om de respektive styrene så langt har lagt seg til en vel «snill» praksis her, sammenliknet med bla. vårt nabosameie Godthaabhaven. Etter hva vi erfarer henviser styret der seksjonseiere ved indre skader ta opp saken med sitt eget forsikringsselskap på grunnlag av den enkeltes innboforsikring.

Problemet i vårt sameie har vært - og er- at hyppigheten av skadeutbetalinger fra fellesforsikringen over tid har vært såpass høy e– særlig knyttet til vannskader – at forsikringspremien har blitt stadig dyrere. Det har til orientering vært seks forsikringssaker i perioden 2017-2024, alle med betydelige utbetalinger fra forsikringsselskapet. Ifølge tilbakemelding fra et av våre tidligere forsikringsselskap ligger vår skadefrekvens på 155 %, med andre ord langt over normalen for tilsvarende sameier.

Denne skadehistorikken gir styret igjen en svært dårlig forhandlingsposisjon enten det gjelder mulighetene for å framforhandle en frys av prisnivået eller sørge for en moderat økning av forsikringspremien fra år til år.. **Til orientering steg forsikringspremien vi måtte betale i perioden 2020-2024 med 42, 2 % - eller med det dobbelte av den generelle prisstigningen i Norge (21,4 %) i samme periode** (kilde: Konsumprisindeksen fra Statistisk sentralbyrå). I og med at forsikringssummen vi må betale nå (i 2025) er på kr. 173 500 utgjør premien en betydelig årlig utgift for sameiet.

Styret mener derfor at det er behov for å stramme inn seksjonseiers forpliktelser til indre vedlikehold. **Hensikten med forslaget er således å bidra til økt årvåkenheten hos den enkelte seksjonseier når det gjelder å forebygge og unngå skader og tap på innboet. På den måten bidrar alle til at sameiets felles forsikringskostnader – som til syvende og sist slår ut på husleien til den enkelte - kan holdes bedre under kontroll**

Styret har for øvrig i denne saken rådført seg både med en jurist hos Huseierne og et medlem i styret til vårt nabosameie Godthaabhaven.

Regelendringene gjenspeiler etter vi erfarer det som normalt praktiseres i tilvarende sameier og borettslag.

Ellers bemerker juristen hos Huseierne følgende hva gjelder lovpraksis:
«Det er ikke bare ved mislighold seksjonseier skal betale egenandelen».

Forslag til vedtak:
Årsmøtet vedtar følgene tilføyelse til vedtektenes artikkel 6, sjette og femte siste avsnitt.

Unnlatelse av å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi, eller å avverge ulemper, er å anse som mislighold av seksjonseierens forpliktelser overfor sameiet. Ved skader som sameiets forsikring dekker, uansett om skaden skyldes mislighold eller ikke, betaler seksjonseier egenandelen.

Styrets innstilling:
Styret har behandlet saken og slutter seg til forslaget.

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS

Sak 4b: En seksjonseier, herunder styrets medlemmer, kan maksimalt representere 2 andre seksjonseiere ved fullmakt på årsmøte.

Forslagsstiller: Morten Christensen

Begrunnelse:

Det er kjent at enkelte arbeider aktivt for å samle så mange fullmakter som mulig før årsmøtene.

Dette medfører at årsmøtetene blir en farse i og med at mange fullmakter på få hender kan føre til et annet resultat enn om fullmaktsgiver selv hadde møtt opp på møtet og fulgt argumentasjonen for å få en bedre og viere forståelse av saker det skal stemmes over.

Forslaget vil kunne redusere diktatoriske avgjørelser, bedre fremmøte og ikke minst sørge for at avgjørelse i saker som tross alt omfatter hele sameiet blir godt fundamentert. Det er ikke tilfelle i dag når et større antall fullmakter sentreres til en eller noen ytterst få personer.

Styrets innstilling:
Styret har behandlet saken og støtter ikke forslaget med følgende begrunnelse:

I henhold til eierseksjonsloven er det ingen begrensninger på hvor mange fullmakter en fullmektig kan ha. I eierseksjonssameier er det ingen begrensninger og seksjonseiere kan altså, hvis ønskelig, møte ved fullmektig. Påstanden om aktiv stemmesanking stemmer ikke. Ettersom forslaget er lovstridig, anbefaler styret at forslaget avvises.

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS

Sak 4c: Mistillitsforslag mot styreleder Finn Otto Wilhelmsen

Forslagsstiller: Morten Christensen

Flertallskrav: Alminnelig flertall

Begrunnelse:

1)

Gjennomfører besparelser som forringer seksjonseieres eiendom, og er til fare for personer som ferdes inn /ut av E37, eller oppholder seg i nærheten av bygningen.

E37 ble ikke blitt ferdig rehabilitert, en fasadeplate på vestsiden har løsnet både vertikalt og horisontalt over balkongen i 3. etg. En del rundt et skruefeste er brukket av, og platen har i dette området åpnet seg for inntrengning av regn, snø, vær og vind.

Dette var kjent for styret allerede ved forrige årsmøte, men seksjonseierne ble ikke informert. Derimot besvarte styreleder spørsmålet om hvorfor E37 ikke ble fult rehabilitert på en famlende måte; **«Vi valgte en billigere løsning».**

«Løsningen» ble å ikke rehabilitere fasaden mot vest, og store deler av fasaden mot øst (inngangspartiet).

Styret er HMS ansvarlig, og skal etterkomme lover og forskrifter for å sikre helsen, miljøet og sikkerheten på boligeiendommen. Hvis ulykken først inntreffer, enten det er i et borettslag eller sameie, så er det styret som står som HMS ansvarlig.

I øvrig vises det til Eierseksjonslovens nedenfor oppgitte paragrafer som styrets leder ikke synes å hensynta.

§ 33.*Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.*

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 seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter § 32. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

§ 35.*Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold*

Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter § 33, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene.

2)

Evner ikke å skille mellom sak og person. Mangler leder- og samarbeidsevner. Styreleders måte, når han ikke kan dokumentere eller besvare kritiske spørsmål vedrørende rehabilitering og øvrig vedlikehold, er å ikke besvare henvendelser.

Bates advokatavdeling har spisskompetanse på fast eiendom og tvister i boligselskap.

Advokaten fra Bate, Anders Lea, uttaler følgende;

*Beboers innsynsrett i styrearbeid i saker som **ikke** gjelder personer.*

«I saker som gjelder bygget, fellesområdene, innkjøpte tjenester og så videre, er terskelen høy for ikke å kunne dele informasjon med beboere. Styreprotokollen kan ikke deles som helhet, men den delen av protokollen som gjelder den respektive saken kan utleveres.»

Hvordan skal beboere spørre om opplysninger?

Det finnes ingen konkrete retningslinjer for dette, men vår anbefaling er at beboer sender inn en skriftlig henvendelse til styret. Styret bør deretter, innenfor rimelighetens tid, komme med en tilbakemelding til vedkommende.

3)

Flere «ildsjeler» har mistet motivasjonen til å utføre oppgaver de tidligere utførte til glede for fellesskapet. De har sett seg lei på at styreleder kun er ute etter å spare kostnader. Dette har ført til mindre velholdte fellesområder. Dette ser også ut til å gjelde for «dugnadsånden», kun 17 beboere stilte opp, langt under halvparten av antall enheter. Derav ble ikke alle oppgaver utført.

4)

Påfører seksjonseiere å betale for vedlikehold/rengjøring av bygningskomponenter som klart utgjør en del av bygningsmassen slik den ble oppført, og således tilhører styrets vedlikeholdsplikt.

Det fremgår av protokoll fra styremøte avholdt 29.8.17, saksnr. 28/17. «Vask av vinduer, **glasstak**, balkongglass» at **glasstakene** hører inn under styrets vedlikeholdsplikt. Glasstakene ble følgelig vasket 30.8.17.

Nåværende styreleder fraskriver seg nå dette i hht til «høstbrevet» hvor seksjonseier selv skal ta kostnaden.

Eierseksjonsloven §35, 4. ledd;

«Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. § 29».

5)

Styreleder utvikler ikke sameiet, men lar bl.a. deler av belysning slukkes fremfor å skifte til led, vinduer påføres råteskader når vedlikehold ikke utføres, vinterrenhold utføres sjeldnere, boning av gulv opphører, takrenner lekker, dører ruster, fellesområdene gjøres iskalde når oppvarming stoppes, gjerder repareres ikke, nedkjørte skilt settes ikke opp igjen, store ugressplanter overtar i hekkene.

6)

Vi trenger en styreleder som er proaktiv og kompetent med gode samarbeidsevner også når de kritiske spørsmål blir stilt.

En styreleder som sammen med øvrige styremedlemmer evner å se **hele** sameiet under ett, og ikke bare favoriserer enkelte personer/grupper i enkelte blokker.

Vi trenger IKKE er styreleder som forfølger seksjonseiere for å spare strømutgifter ved å kutte strøm til **termostatstyrt** ovn i inngangspartiet vinterstid slik det er gjort i E37. I et seniorsameie skal det være ned mot

10 grader målt i fellesområdene ifølge styret. Skammelig!

Vi trenger IKKE en styreleder som vilkårlig (etter eget godtykke) forvalter annens eiendom som om det skulle være hans egen.

Forslag til vedtak: Styreleder Finn Otto Wilhelmsen går av som styreleder.

.....

Styrets innstilling:
Styret har behandlet saken og støtter ikke forslaget. Til orientering er styrelederververvet på valg i år.

Slike setninger og `uriktige utsagn` som er sitert i styrets tilbakemelding under er dessverre ikke noe nytt, men snarere enn gjenganger når det gjelder skriv fra Morten Christensen. Ordbruken er sjikanerende og føyer seg dessverre inn i rekken av mange tidligere skriv til styreledere og beboere fra vedkommende og er svært negativt for sameiet.

Styret, nå og tidligere, har brukt svært mye ressurser, timer og advokat-penger på en enkeltperson i et sameie med 68 personer.

Vedlegg til sak 4c

Styrets tilbakemelding på Morten Christensen mistillitsforslag mot styreleder, fremmet i sak til årsmøtet. Under er vår tilbakemelding:

Styret har, i forlengelsen av skrivet fra Morten Christensen, brukt et eget styremøte på nøye og systematisk å gjennomgå nevnte skriv**:**

Fasadeplate

En fasadeplate på siden av balkongen over glasstaket på vestsiden i 37 har et lite skår i kanten. I forbindelse med utbedringene på syd-, nord- og østveggen ble utskifting av platen lagt på vent, da det var vanskelig/umulig å komme til med lift, verken fra vår tomt eller fra parkeringsplassen på Godthaab. Lommedalen Bygg (under forkortet til LB) har sett på platen og mente det ikke var noe problem slik det er. Den er tett og sitter godt (fig). Vestveggen er også mindre værutsatt.



Lite skår på fasadeplate (vestveggen 37)

Medio mars 2023 ble beboerne i 37 presentert for styrets og entreprenørens (LB) løsning på utbedring av fasadebekledningen. Løsningen var bla **gjenbruk** av platene. Verken Morten Christensen eller Ann Christensen var til stede på presentasjon i lobbyen. De andre beboerne var til stede. Det var en miljøvennlig løsning, og besparelsenen ble meget godt mottatt. Besparelsen på gjenbruk ved remontering-av platene var stor i motsetning til kasting og tilskjæring av nye som det ble gjort på de øvrige blokkene. Spørsmålet om kr 1, 5 mil var bortkastet penger ble diskutert. Platene har en levetid på 60+ .

På årsmøtet 28. mars 2023 ble løsningen presentert for forsamlingen og diskutert. Verken Morten Christensen eller Ann Christensen var til stede. Løsningen og besparelsen ble godt mottatt også der.

Forrige styret valgte ikke å utbedre 37 samtidig med de øvrige blokkene (2020/21) b.l.a. fordi blokken ~~v~~iste seg å være i bedre stand. Man kunne også vente 3-5 år.

Styret valgte entreprenørens forslag, d.v.s. utbedre syd og nordsiden da disse var mest værutsatte. Østsiden på alle blokkene ble stedvis utbedret av utbygger i 2019, men det ble fuget med beslag mellom platene slik det ble gjort på nord og sydsiden og på de øvrige blokkene. Vestsiden var ifølge entreprenøren i god stand. Derfor valgte man ikke å gjøre noe med den siden.

Styret valgte ingen billig løsning, men en fornuftig og miljøvennlig løsning ved gjenbruk av bekledningsplatene.

2. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

Ut fra det som er sagt over foreligger det ikke mangelfullt vedlikehold.

3. Dugnadsånden

Deltakelsen på dugnader har sjelden vært flere enn 18-20. Kildene her er de beste i og med at nåværende styreleder ar vært ansvarlig for samtlige dugnader siden starten på sameiet. Ser man på alderen på beboerne må man være godt fornøyd med oppslutningen. De fleste gjøremålene har alltid blitt gjennomført. Påstanden fra Morten Christensen om fallende dugnadsånd framsatt av en person som aldri har deltatt på dugnader eller bidratt siden han flyttet inn i sameiet **- er mildt sagt merkelig.** Det fremheves i skrivet at «flere ildsjeler» har mistet motivasjonen. Av de få ildsjelene i sameiet er det hans kone Ann som ikke lenger er en av ildsjelene. Altså en uriktig påstand fra Morten Christensen.

4**. Vasking av glasstak**

Glasstakene har aldri vært nevnt i høstbrevet. Derimot har vi sagt i høstbrevet og tidligere skriv at beboerne selv skal ta ansvar for at terrasseglassene ser pene og rene ut. Styret fraskriver seg ikke ansvaret for renhold av glasstakene. Noen glasstak blir vasket av beboere, ellers har styret tatt ansvaret en gang (2017) siden 2007. Enhver beboer har ansvar for verandaen sin.

5. Styreleder utvikler ikke sameiet

5a. Belysning

Det er Ikke mulig å sette inn LED belysning inn i nåværende system. LED lysrør (kringler) er ikke tilpasset armaturen i våre lamper. Styrets planer på sikt er utskifting til LED belysning og nye lamper med bevegelse snsorer.

5b. Vedlikehold av vinduer

Forslagsstiller har selv forårsaket skader på vinduer på fellesområder

5 Vinterrenhold utføres sjeldnere

Tidligere var det riktignok vinterrenhold hver uke. Men styret har etter konsultasjon med fagekspertise fått tilbakemelding om at vintervedlikehold hver 14. dag er det normale, noe vi gikk over til i 2023. Dette er helt vanlig i andre sameier. Saken ble ellers behørig behandlet på generalforsamlingen i 2024, ref. punkt ……

5d Boning av gulv opphører

Boning har ikke vært prioritert i nåværende styre. Dette skal tas opp i styret til høsten. Med andre ord har aldri boning opphørt.

5e Takrenner lekker

Tidligere har takrenner som ha lekket vært reparert/byttet. Styret kjenner pt. til en lekkasje i nr. 37 (terrasse på østsiden). Det er normalt å reparere takrenner i sommerhalvåret. Derav utsettelsen.

5f Dører ruster

Styret er klar over at ståldørene ved innkjøring til garasjen har enkelte små rustflekker i kantene og vil ta tak i saken til sommeren (bildet).



Rustflekker på dør ved garasjeporten

5g. Fellesområdene gjøres iskalde når oppvarming stoppes

For å redusere strømkostnadene og etter oppfordring om å redusere energi-forbruket, bestemte styret i 2023 å stenge varmeovnene ved inngangsdørene som stod på døgnet rundt vinterstid. Det er ikke behov for varme innenfor inngangsdørene. Besparelsen i strømforbruk har vært betydelig.

I nr. 37 ble varmeovnen stadig skrudd opp på maks av en beboer uavhengig av temperaturen ute. Dette skjedde gang på gang over tid til tross for beskjed om at ovnen skal være avstengt. Dette har fungert uten problemer i de øvrige blokkene.

5h. Gjerder repareres ikke

Gjerdet på oversiden av 37 blir ofte dyttet inn av biler som parkerer på plassen foran gjerdet. Det rettes opp når det trengs. Endedelen mangler en planke, Det er det hele. Gjerdet ble oppmalt i 2021, men mulig hele gjerdet burde rives da det stadig blir kjørt på (fig) og har begynt å bli råttent. Har gjerdet en funksjon?

5i. Nedkjørte skilt settes ikke opp igjen

Nedkjørt skilt ved innkjøringen vurderes om det skal settes opp igjen. Uten skiltet har det det ikke vært problem med parkeringen.

5j. Store ugressplanter overtar i hekkene.

Store «ugressplanter» overtar i**kke** hekkene, men det har forekommet utskudd på oversiden av 37 (skyggesiden). De blir fjernet ifb. med klipping av hekkene. Styret ser det ikke som riktig å betale en gartner som skal luke hver gang et ugress/utskudd dukker opp. Dersom dette er et problem, er det ikke vanskelig for Morten Christensen å fjerne disse slik andre beboere gjør rundt sin blokk.

5k. Utvikling av sameiet generelt

Vi får ofte tilbakemelding fra beboere, naboer og gjester på at sameiets uteareal fremstår som pent og ryddig. Gartnerne gjør en utmerket jobb gjennom sesongen. Gartner- og gressklipperavtalen blir godt fulgt opp av den som har ansvaret for utearealet. I tillegg er det noen ildsjeler som luker og planter blomster ved behov. Dersom det skal gjøres noe som ikke omfatter avtalen må vi betale ekstra for (kr 600-700 per time). Gartner og gressklipping utgjør i 2025 kr 75 000 og luking er ikke en del av avtalen.

Styret legger stor vekt på **HMS-arbeidet.** To inspeksjoner gjøres per år og det etter en detaljert sjekkliste utformet av tidligere styrer og i samsvar med HMS forskriften.

Visuell kontroll av bygningsmassen inkludert elanlegg utføres annenhver uke av vaktmesteren og inngår som en del av HMS arbeidet (ref. rapporter). Kontroll av takene utføres 2 ganger i året.

Saklige og usaklige innspill fra Morten Christensen

Styret har over bestrebet seg på å besvare punkter fra Morten Christensen som er konkrete og går på sak.

Det er imidlertid viktig å poengtere at skrivet også heftes av usaklige, uriktige og til dels ondskapsfulle utsagn han kommer med i den forbindelse

Vi velger å sitere noen av utsagnene han har sendt inn:

….nåværende styreleder fraskriver seg nå dette i høstbrevet

….styreleder utvikler ikke sameiet…..

…vi trenger en styreleder som er proaktiv og kompetent også når kritiske spørsmål som blir stilt

…..en styreleder som evner å se hele sameiet under ett, og ikke bare favoriserer enkelte personer/grupper i enkelte blokker

…..en styreleder som evner å se hele sameiet under ett, og ikke barefavoriserer enkelte

…..vi trenger ikke en styreleder som vilkårlig (etter eget godstykket) forvalter en annens eiendom som om det skulle være hans egen

….gjennomfører besparelser som forringer seksjonseiernes eiendom og er til fare for personer.

…..evner ikke å skille mellom sak og personer. Mangler leder- og samarbeidsevner. Styreleders måte, når han ikke kan kommentere eller besvare kritiske spørsmål som gjelder rehabilitering og øvrig vedlikehold er å ikke besvare henvendelser.

Slike setninger og uriktige utsagn som er sitert over er dessverre ikke noe nytt, men snarere enn gjenganger når det gjelder skriv fra Morten Christensen. Ordbruken er sjikanerende og føyer seg dessverre inn i rekken av mange tidligere skriv til styreledere og beboere fra vedkommende og er svært negativt for sameiet.

Både nåværende og tidligere styrer har brukt svært mye ressurser, timer og advokat penger på en enkeltperson i et sameie med 68 personer.

Budsjett Godthaab Park Boligsameie for 2025

		Budsjett 2025	Regnskap 2024
Driftsinntekt. og driftskostn.			
3600	Felleskostnader	1 931 565	1 856 712
Felleskostnader		**1 931 565**	**1 856 712**
3602	Leie Gjesteleilighet	5 000	900
3630	Leie infrastruktur el-bil	0	10 620
3681	IN-lån innkrevd fra eiere 1	260 000	252 012
3763	Kabel-TV	266 000	362 340
3903	Bruttoinntekt elbillading	30 000	21 815
Andre inntekter		**561 000**	**647 687**
Sum driftsinntekter		**2 492 565**	**2 504 399**
5330	Styrehonorar	65 000	65 000
Styrehonorar		**65 000**	**65 000**
5400	Arbeidsgiveravgift	9 165	9 165
Andre personalkostnader		**9 165**	**9 165**
6320	Kommunale avgifter	782 000	679 103
Kommunale avgifter		**782 000**	**679 103**
6600	Vedlikehold bygning utv.	30 000	20 803
6605	Vedlikehold utearealer	75 500	83 027
6610	Vedl. bygning - innvendig	10 000	150
6612	Vedlikehold heis	95 000	59 694
6615	Vedl. nøkler, låser, skilt m.m.	1 500	1 813
6620	Vedlikehold VVS	3 000	0
6621	Egenandel skader	0	10 000
6625	Vedlikehold elektro	20 000	15 619
6630	Vedlikehold garasjeanlegg	20 000	35 286
6640	Vedl.hold ventilasjon	20 000	14 663
6642	Vedlikehold brannvern	120 000	112 410
6644	Vedlikehold gassanlegg	0	16 888
6655	Vedlikehold data og	0	107
6690	Vedlikehold diverse	30 000	349
Vedlikehold		**425 000**	**370 808**
7690	Kabel-TV	266 000	367 156
Kollektiv avtale TV/bredbånd		**266 000**	**367 156**
6340	Strøm mln 34287	100 000	87 188
6341	Strøm mln 94759	30 000	33 202
6347	Drift gassanlegg	8 000	0
6360	Renhold	89 000	85 340
6380	Annen renovasjon	5 000	4 677
6384	Snøbrøyting, strøing, etc.	67 000	59 255
6540	Gjesteleilighet	500	190

Budsjett Godthaab Park Boligsameie for 2025

		Budsjett 2025	Regnskap 2024
6785	Vaktmestertjenester	45 000	43 365
6786	Variable vaktmestertjenester	0	5 700
6800	Data- Og Kontorutstyr	2 000	3 387
6910	Hjemmeside/internett	0	1 216
6940	Porto	1 000	0
Driftskostnader		**347 500**	**323 520**
6700	Revisjon	13 000	11 500
6710	Forretningsførsel	97 076	97 076
6711	Ekstra forretningsførsel	5 000	4 475
6713	IN-lån adm.gebyr	5 750	5 600
6714	Andel systemkostnader	4 000	1 000
6715	Beboerportal	0	3 747
Honorarer		**124 826**	**123 398**
7500	Forsikringspremie	173 000	169 738
Forsikring		**173 000**	**169 738**
7400	Kontingenter	3 100	3 100
7700	Styre- og årsmøter	1 000	400
7710	Styre-/adminutgifter	6 000	3 759
7711	Dugnader, Tilstelninger	2 000	5 398
7770	Bankomkostninger	10 000	8 019
7790	Diverse kostnader	20 000	1 390
Andre kostnader		**42 100**	**22 066**
Sum driftskostnader		**2 234 591**	**2 129 954**
Driftsresultat		**257 974**	**374 445**
Finansinntk. og finanskostn.			
8051	Bankrenter	40 000	54 731
Finansinntekter		**40 000**	**54 731**
8151	Renter HB lån 94165	180 000	182 399
Finanskostnader		**180 000**	**182 399**
Netto finansresultat		**-140 000**	**-127 668**
Årets resultat		**117 974**	**246 777**

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS

SAK 6: Valg av styre

Følgende er på valg:

Finn Otto Wilhelmsen, styreleder - valgt for 1 år i 2024

Mona Kristin Torp, varamedlem - valgt for 1 år i 2024

Ida Benedicte Selmer, styremedlem - valgt for 2 år i 2023

PROTOKOLL

Det ble avholdt ordinært årsmøte i
Godthaab Park Boligsameie
Dato: 1. april 2025, kl. 18:00
Sted: Bekkestua Bibliotek, Gamle Ringeriksvei 44

Konstituering

- 30 seksjoner var representert, hvorav 9 seksjoner med fullmakt.
  Fullmakter ble referert og godkjent.
- Marcus Dhondup ble valgt som møteleder og som referent.
- Innkalling og saksliste ble godkjent uten merknader.
- Vojta Haza ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder.
- Som tellekorps ble Knut Eie valgt.

Møtet ble ansett å være lovlig satt.

Følgende saker ble behandlet

1. **Styrets årsrapport for 2024**
   Årsrapporten var vedlagt innkallingen. Rapporten ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

   Vedtak: Styrets årsrapport ble tatt til orientering.

2. **Årsregnskap for 2024**
   Årsregnskapet var vedlagt innkallingen. Regnskapet, som viser et overskudd på kr 246 777 og en egenkapital på kr -607 613, ble fastsatt som sameiets regnskap for 2024.

   Vedtak: Årsregnskapet ble godkjent

3. **Orientering om diverse saker**

4. **Fastsettelse av styrets honorar for 2024**

   Styrets forslag til honorar for 2024 kommer frem av budsjett for 2025.
   Styrets honorar for 2024 ble fastsatt til kr 65 000. Styret foretar selv fordelingen av styrehonoraret.

   Vedtak: Styrehonoraret på kr 65 000 ble vedtatt.

5. **Budsjett 2025 og andel felleskostnader**
   Budsjettet var vedlagt innkallingen. Budsjettet ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

   Budsjettet viser et overskudd på kr 117 974.

Vedtak: Budsjettet ble tatt til orientering.

Protokolltilførsel fra Svein Pettersen: Styret tar inn i budsjettet 2025 eller 2026 en utarbeidelse av en tilstandsrapport og vedlikeholdsplan, som det ble gjort i 2017.

6. **Sak 4a: Vedtektsendring /tillegg til vektene artikkel 6**

Forslagsstiller: Styret

Flertallskrav: Kvalifisert flertall (2/3 av de avgitte stemmer)

Forslag til vedtak:
Årsmøtet vedtar følgene tilføyelse til vedtektenes artikkel 6, sjette og femte siste avsnitt.

«Unnlatelse av å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi, eller å avverge ulemper, er å anse som mislighold av seksjonseierens forpliktelser overfor sameiet. Ved skader som sameiets forsikring dekker, uansett om skaden skyldes mislighold eller ikke, betaler seksjonseier egenandelen."

Benkeforslag fra Svein Pettersen:

Årsmøtet vedtar følgene tilføyelse til vedtektenes artikkel 6, sjette og femte siste avsnitt.

«Unnlatelse av å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi, eller å avverge ulemper, er å anse som mislighold av seksjonseierens forpliktelser overfor sameiet. Seksjonseieren skal betale egenandel ved forsikringsskader der sameiets forsikring benyttes på skader som ligger under seksjonseierens vedlikeholdsansvar."

Vedtak: Benkeforslaget ble enstemmig vedtatt

Sak 4b: **En seksjonseier, herunder styrets medlemmer, kan maksimalt representere 2 andre seksjonseiere ved fullmakt på årsmøte.**

Forslag til vedtak:
En seksjonseier, herunder styrets medlemmer, kan maksimalt representere 2 andre seksjonseiere ved fullmakt på årsmøte.

Vedtak: Forslaget ble enstemmig nedstemt

Sak 4c: **Mistillitsforslag mot styreleder Finn Otto Wilhelmsen**

Forslagsstiller: Morten Christensen

Flertallskrav: Alminnelig flertall

Forslag til vedtak: Styreleder Finn Otto Wilhelmsen går av som styreleder.

Vedtak: Forslaget ble enstemmig nedstemt

7. Valg

Følgende er på valg:
Finn Otto Wilhelmsen, styreleder - valgt for 1 år i 2024
Mona Kristin Torp, varamedlem - valgt for 1 år i 2024
Ida Benedicte Selmer, styremedlem - valgt for 2 år i 2023

Følgende styre forslås:
Finn Otto Wilhelmsen, styreleder - velges for 1 år
Lars Hjorth, styremedlem - velges for 2 år
Grethe Flisen, styremedlem - velges for 2 år
Mona Kristin Torp, varamedlem - velgest for 1 år

Vedtak: Samtlige kandidater ble valgt ved akklamasjon.

Etter valget består styret av:

Finn Otto Wilhelmsen, styreleder - valgt for 1 år
Olav G Hermansen, styremedlem - valgt for 2 år i 2024
Lars Hjorth, styremedlem - valgt for 2 år
Grethe Flisen, styremedlem - valgt for 2 år
Mona Kristin Torp, varamedlem - valgt for 1 år

****

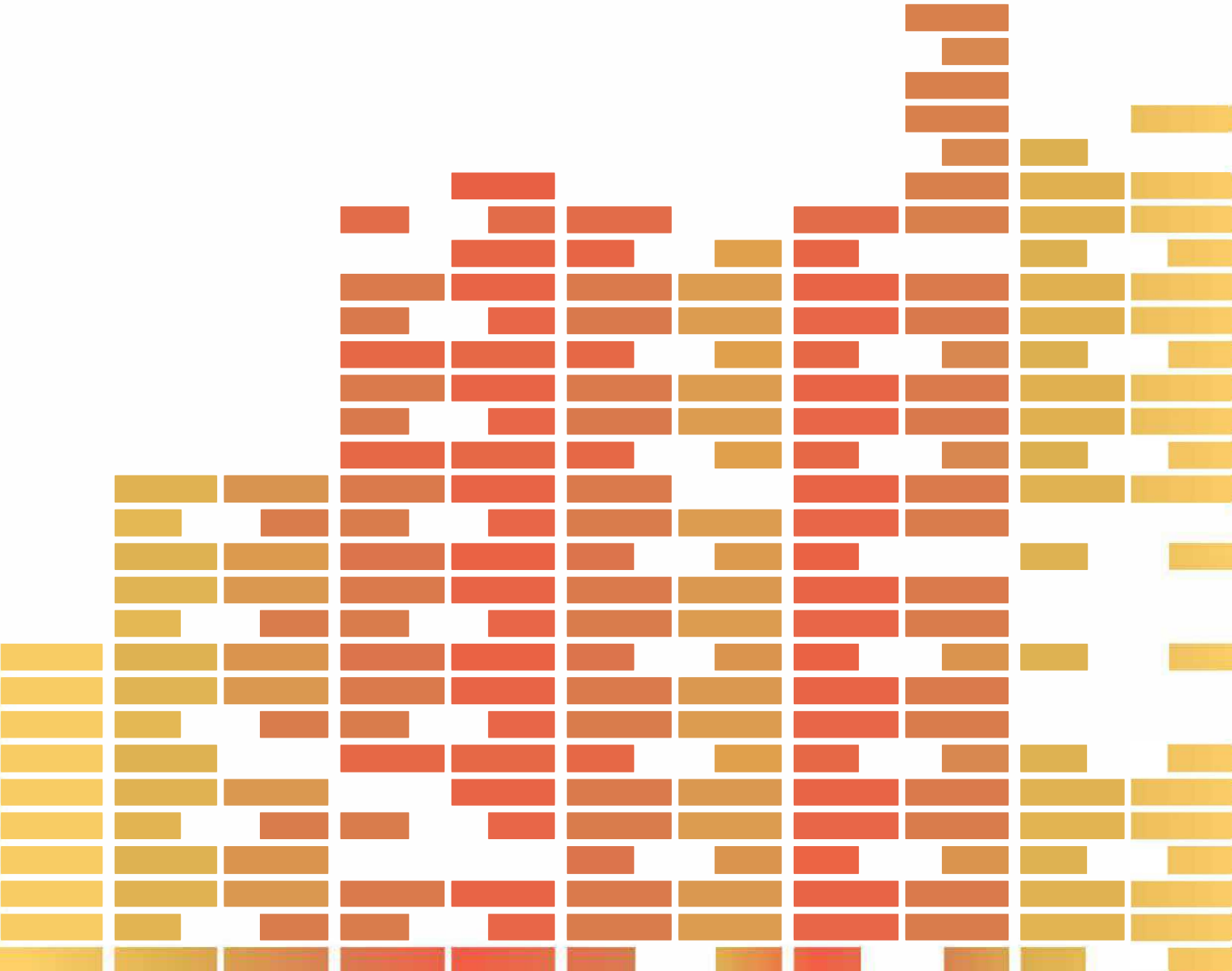
Det forelå ingen andre saker til behandling. Protokollen ble godkjent og underskrevet.
Møtet ble avsluttet kl. 19:04.

Bekkestua Bibliotek, Gamle Ringeriksvei 44, 1. April 2025.

Marcus Dhondup	**Vojta Haza**
møteleder	seksjonseier

Godthaab Park Boligsameie

Ordinært årsmøte 2023



Innkalling til ordinært årsmøte i Godthaab Park Boligsameie

Ordinært årsmøte avholdes
Tid: 28. mars 2023 kl. 18.00-20.00
Sted: Bekkestua Bibliotek

Konstituering

- Registrering av møtedeltakere og godkjenning av fullmakter
- Valg av møteleder og møtereferent
- Godkjenning av innkalling og saksliste
- Valg av minst 1 seksjonseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Følgende saker skal behandles

1. Styrets årsrapport for 2022
2. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2022
3. Fastsettelse av styrets honorar for 2022
4. Innkomne forslag
    a. Forslag fra styret om valgkomité
    b. Forslag fra Karin Heyerdahl om vedtektsendring punkt 6 vedlikehold
    c. Forslag fra Mona Torp om felling av trær
5. Budsjett 2023, herunder fastsettelse av felleskostnader
6. Valg

Oslo, 13. mars 2023
på vegne av styret i Godthaab Park Boligsameie

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Vedlegg

- Styrets årsrapport side 3-9
- Årsregnskap og revisjonsberetning for 2022 side 10-18
- Vedlegg ad sak 4 a-c side 19-21
- Budsjett 2023 side 22-23

STYRETS ÅRSRAPPORT 2022

1. STYRET

Siden ordinært årsmøte i 2022 har styret bestått av følgende personer:

Styreleder	Finn Otto Wilhelmsen	E35
Styremedlem	Espen Næss Larsen	E31
Styremedlem/vara	Unni Fongen	E31
Styremedlem/vara	Bjørg Frøydis Bugge	E33

2. GENERELT

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Enqvist Boligforvaltning AS. Kontaktperson hos forretningsfører er Marcus Hultgren. Sameiets revisor er Lars Harald Brinchmann.

3. GENERELT OM SAMEIET

Sameiet består av 56 seksjoner.
Selskapets navn er Godthaab Park Boligsameie registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 990897042 og ligger i Bærum kommune. Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av eierseksjonsloven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

Forsikringer

Bygningsmassen er fullverdiforsikret i Fremtind Forsikring AS med forsikringsnummer 20618486. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for egen innboforsikring som dekker innbo og løsøre, idet dette ikke er omfattet av sameiets forsikring. Skader meldes direkte til forsikringsselskapet og styret skal informeres.

HMS

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten (Intern kontrollforskriften) ble fastsatt ved Kgl.res. 6 desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997.

Boligselskapet er definert som virksomhet og skal derfor ha intern kontroll som omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, og gjennomgang av elektriske installasjoner i fellesområdene. Boligsameiet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden. Styrets oppgave er å påse at HMS kontrollen er tilfredsstillende i henhold til forskrifter.

Brannsikringsutstyr
Det skal være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle leilighetene. Eier/beboer har ansvaret for at utstyret er til stede og fungerer. Årlig kontroll utføres av Norsk Brannvern. *Det presiseres at alle beboere har et solidarisk ansvar for at vårt bomiljø er sikkert, slik at hver enkelt beboer sørger for at de følger forskriftene om brannvern i sine leiligheter og på oppbevaringsplasser som i og utenfor boder i garasjen.*

Styret skal sørge for at brannslukningsapparater i oppgang og garasje er til stede og fungerer.

4. EIERSKIFTER (kjøp og salg)
Styret har oversikt over alle leiligheter som selges i boligsameiet gjennom Enqvist Boligforvaltning. Overdragelse og utleie skal meldes til styret. Styret har registrert 4 eierskifter i 2022.

5. STYRETS ARBEID I 2022
Det har i perioden vært gjennomført ukentlig styremøter.

Årsmøtet ble avholdt på Bekkestua Bibliotek 04. mai 2022. I alt 46 seksjonseiere var representert.

Styret har sørget for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger foretatt på årsmøtet. Forutsigbarhet og kostnadseffektivitet har stått sentralt i dette arbeidet. Styrets arbeid i perioden har hatt fokus på generelt løpende drift og vedlikehold av sameiet.

Informasjon
Styret har holdt sameierne orientert om viktige saker via informasjonsskriv som har blitt lagt i sameiernes postkasser ved flere anledninger.

Utearealer

Utearealene er en del av drift og vedlikehold. Asker og Bærum Vaktmester-kompani har som oppgave å sørge for plenklipping samt stell av busker og trær. Hagegruppen og gartneren sørger for at det til enhver tid er pent og ryddig rundt oss.

Asfaltkanten langsmed oppkjørselen til byggene ble utbedret og det ble ryddet og gjort penere rundt Godthaab Park skiltet.

Vår og høstdugnaden ble gjennomført med godt fremmøte, og oppsatte gjøremål ble gjennomført. Etter noen timers innsats ble det servert kringle og kaffe i lobbyen (høstdugnad).

Styret inviterte til sommertreff i hagen 14. juni. Været var topp, og vi fikk hilst på nye og gamle naboer og alle fikk en hyggelig ettermiddagsstund sammen. Mange stilte opp med kaker og det ble stekt vafler på stedet.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

HMS er et viktig fokusområde for styret. To vernerunder er gjennomført i perioden, og noen feil og mangler ble oppdaget og utbedret. En av de største oppgavene har vært å skifte ut defekte branndetektorer i totalt 19 leiligheter. Branndetektorene er knyttet opp mot brannalarmsystemet via branntavlen i oppgangen i 33. I tillegg har Norsk Brannvern utført kontroll i leiligheter og i fellesområder.

Styret har informert om at alle garasjeplasser skal være ryddige, og at lett antennelig materiell/væske ikke skal oppbevares i garasjen. Nummeret på veggen bak biloppstillingsplassen skal være synlig, fordi dette er knyttet opp mot branndetektorene i garasjen og vises på branntavlen hvis alarmen går.

Som en del av HMS-arbeidet har hobbyrommet, sportsboden og materialrommet blitt ryddet og vasket.

Noen mindre forbedringer er utført i gjesteleiligheten.

Rapport fra kontroll av taket i 2021 viste til tre mindre skader på 33 og 37. Disse skadene har blitt utbedret.

Belysning i heisene er byttet ut med LED, og alarmen i heisene er byttet ut med digitale alarmer som medfører lavere driftskostnad for heisene. Heiskontrollen ble utført av Norsk Heiskontroll høsten 2022. Neste kontroll er 2024.

Kontroll av gasstankanlegget ble utført av autorisert personell i 2022. Neste kontroll er 2025. Pålagt merking ved gasstanken (skilt) ble utført av styret på dugnad.

Avlesning av målerstand for gassforbruk ble foretatt 30. oktober 2022 og avregnet med forfall i januar 2023. Neste avregning er planlagt 30. april 2023. Årlig service på peis og måler-skapene ble utført i annen halvdel av november 2022.

Styret har fått opplæring for å kunne foreta egenkontroll av el-anlegget (tavlerom) som del av intern kontrollen. Termografi av el-tavler ble utført i januar 2022.

Økonomi

Det er kostbart å drive et sameie av vår størrelse. Sameiet kjøper tjenester som utgjør betydelige kostnader gjennom et driftsår (vaktmester- og gartner tjenester, heisdrift, garasjeport tjenester, trappevask, brøyting, renovasjon, belysning i fellesområder ute og inne, Telenor TV og bredbånd og brannvern mm). I tillegg må vi betale en stor vann- og avløpsavgift til Bærum kommune. Disse utgiftene øker betydelig i 2023.

Styret har derfor satt i gang et målrettet arbeid med fokus på å redusere kostnadene. Et av hovedpunktene har vært å ta en kritisk gjennomgang av alle løpende serviceavtaler. Som et resultat av dette arbeidet har styret valgt å avslutte enkelte gamle avtaler og har opprettet nye, der dette er funnet hensiktsmessig. Blant annet ble det inngått ny serviceavtale med LIAN Heis as med virkning fra 01.01. 2023 som innebærer en forventet besparelse på kr. 80.000,- over en periode på to år. Styret har også hatt søkelys på reduksjon av strømkostnadene. Et av tiltakene har vært å redusere belysningen i gang/trappeoppgang. I tillegg å sette ned varmen på panelovnene i inngangsområdet og i fellesrommene.

Rehabilitering av fasadene i blokk E37

Styret har i perioden arbeidet med ferdigstillelse av fasade-bekledningen på blokk E37, og sette punktum for et langvarig fasadeplateprosjekt. Styret har innhentet flere tilbud med estimert oppstart våren 2023. Et av målene er å holde kostnadene innenfor budsjettet gitt i årsmøtet 2022. Styret har valgt Lommedalen Bygg as som entreprenør.

Nærmere informasjon om denne saken blir gitt i beboermøtet i forbindelse med årsmøtet 28 mars 2023.

Kapitalinnkalling
På årsmøtet 4. mai 2022 ble det fastsatt en kapitalinnkalling på kr 800.000,- fra sameierne fordelt etter eierbrøken. Dette for å styrke sameiets likviditet for ferdigstillelse av fasadeplateprosjektet og dekning av underskuddet i budsjettet for 2022. Styret har besluttet at innbetalingen fordeles i to bolker. Den første bolken høsten 2022. Den andre bolken er planlagt i løpet av første halvår 2023. Mer informasjon om dette vil bli gitt i forbindelse med presentasjon av budsjettet for 2023.

Utbygging på Godthaab Helse og Rehabilitering (GHR)
Styret, og arbeidsgruppen som jobber med oppfølging av planinitiativet, følger aktivt med på utviklingen i denne saken. Informasjon angående planprosessen har blitt gitt til beboerne på oppslag, og er også å finne i permen som ligger oppslått i lobbyen. Status om mulig utbygging på nord og østsiden av GHR legges frem i forbindelse med årsmøtet 28. mars ved Svein Pettersen (arbeidsgruppen).

Råteskader på vinduer
I perioden ble det avdekket vesentlige råteskader på 2 vinduer hos en av sameierne. Skaden er så omfattende at begge vinduene må skiftes ut. Kostnadene for dette blir betydelig og dekkes ikke av forsikringen. Styret har rådført seg med fagfolk om hva vi bør gjøre for å forhindre liknende fremtidige skader.

Vinduene er levert av Norgesglass, og er av god kvalitet. Selv om et vindu står bare litt åpent over tid (eller til enhver tid), vil kald luft fra utsiden og varm luft på innsiden medføre kondens som over tid vil føre til flassing og råte i karmen på innsiden av vinduet. Det er også viktig å ha god gjennomlufting i seksjonene gjennom lufteventilene, slik at det ikke oppstår kondens. Ifølge vindusprodusenten, må seksjonseier være ekstra påpasselig med følgende:

- For kort lufting kan vinduet slås helt opp, ellers kan vinduet stå oppe i lufte-posisjon.
- Vinduet skal ikke lukkes hvis det har stått oppe i regn. Dra det nesten igjen (evt. tørke kanter og lister), slik at vinduet er tørt før det lukkes.
- Vinduet skal være lukket minst 12 timer i døgnet.

6. KOMMENTARER TIL REGNSKAP OG BUDSJETT

Årsregnskapet 2022

Årsregnskap for 2022 er vedlagt innkallingen.

På inntektssiden er det gjennomført kapitalinnkalling på kr 400 000,- som tilsvarer halvparten av den forventede kapitalinnkallingen som ble vedtatt på ordinært årsmøte 2022. For mer informasjon vedrørende siste del av kapitalinnkallingen henvises til budsjett 2023.

Øvrige inntekter er som budsjettert.

Samlede vedlikeholdskostnader i 2022 var på kr 575 199,-, ca kr 1 270 000,- lavere enn budsjett. Hovedgrunnen til det positive avviket er at avslutning av fasadeplateprosjektet som var budsjettert i 2022 vil bli gjennomført i 2023 og kostnaden da vil komme i regnskapet for 2023. Se for øvrig budsjett 2023 for mer informasjon.

Samlede driftskostnader var i 2022 kr 664 343,-, i overkant av kr 138 000,- lavere enn budsjettert og over 35 000 lavere enn i 2021.

Årsregnskapet viser et overskudd på kr 217 681,- mot et forventet underskudd på kr 843 073,-. Styret foreslår at årets overskudd overføres til annen egenkapital.

Årsregnskapet er satt opp med en forutsetning om fortsatt drift.

For nærmere detaljer vises til spesifikasjonene i regnskapet og noter.

Budsjett 2023.
Styret har søkelys på å opprettholde god standard på bygninger og utearealer.

Det er en betydelig økning av kommunale avgifter, strømutgifter, vaktmester-tjenester fra ABVK og en generelt stor økning på pris av alle typer tjenester vi kjøper i 2023.

Det er planlagt vedlikehold av treverk (maling/beising), utskifting av 2 stk vinduer med råteskade, og utbedring av fasadeplatene på E37.

Styret har utarbeidet budsjett for 2023. Budsjettet viser et underskudd på kr 1 338 941,- og forutsetter uendrede felleskostnader. Gitt at stort sett alle faste kostnader får en forholdsvis stor økning vil dette i realiteten innebære en reduksjon av de månedlige felleskostnadene.

Budsjettet inneholder en forutsetning om kapitalinnkalling på kr 200 000,- til dekning av siste del av fasadeplateprosjektet. Dette innebærer at styret halverer den siste halvdelen av kapitalinnkallingen som ble vedtatt på ordinært årsmøte 2022. Dette begrunnes med at styret har innhentet tilbud på utførelse av arbeidet til en pris som er litt lavere enn først forventet og samlede driftskostnader i 2022 ble mindre enn budsjettert. Styret ønsker ikke å innhente mer penger enn nødvendig.

Iht. årsmøtevedtaket 2022 har styret mandat til å innkreve resterende halvdel (kr 200 000) på et senere tidspunkt dersom kostnadene tilsier det.

Styrets strategi er å beholde en god likviditet og fortsette arbeidet med å ha tett kontroll med kostnadene. Forventet arbeidskapital ved utgangen av 2023 er kr 816 521,-, noe som tilsvarer i underkant av 6 måneders felleskostnader.

Bekkestua, 21. februar 2023

Finn Otto Wilhelmsen	Espen Næss Larsen	Unni Fongen
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Resultatregnskap

Godthaab Park Boligsameie

	Note	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021
Driftsinntekt. og driftskostn.				
Felleskostnader		2 087 518	1 687 405	1 607 052
Andre inntekter	2	316 740	1 114 840	4 223 594
Sum driftsinntekter		**2 404 258**	**2 802 245**	**5 830 646**
Styrehonorar	3	80 000	80 000	120 000
Andre personalkostnader	3	11 280	11 280	16 920
Kommunale avgifter		532 237	532 200	497 598
Vedlikehold	4	575 198	1 845 000	1 548 089
Kollektiv avtale TV/bredbånd		310 158	312 040	293 042
Driftskostnader	5	354 184	490 400	408 499
Honorarer	6	161 531	176 395	258 532
Forsikring		130 353	130 353	122 005
Andre kostnader	7	45 171	67 650	26 844
Sum driftskostnader		**2 200 113**	**3 645 318**	**3 291 528**
Driftsresultat		**204 145**	**-843 073**	**2 539 117**
Finansinntk. og finanskostn.				
Finansinntekter	8	13 539	0	5 151
Finanskostnader		0	0	155 411
Netto finansresultat		**13 539**	**0**	**-150 260**
Årets resultat		**217 684**	**-843 073**	**2 388 857**
Overføringer				
Overført annen egenkapital		217 684	0	2 388 857
Sum overføringer		**217 684**	**0**	**2 388 857**

Balanse

Godthaab Park Boligsameie

	Note	2022	2021
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Kundefordringer		99 170	897
Fyringsoppgjør		166 568	258 630
Lån - ikke innfridd fra seksjonseiere	9	2 526 561	2 993 014
Andre fordringer		166 411	0
Bankinnskudd mv.	10	1 849 875	1 800 726
Sum omløpsmidler		**4 808 585**	**5 053 267**
Sum eiendeler		**4 808 585**	**5 053 267**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital		2 169 709	1 952 025
Sum egenkapital	**11**	**2 169 709**	**1 952 025**
Gjeld			
Langsiktig gjeld		2 512 314	2 993 014
Sum langsiktig gjeld	**12**	**2 512 314**	**2 993 014**
Kortsiktig gjeld			
Forskudd fra kunder		19 500	19 634
Leverandørgjeld		95 519	58 139
Påløpte kostnader		11 543	30 455
Sum kortsiktig gjeld		**126 562**	**108 228**
Sum gjeld		**2 638 876**	**3 101 242**
Sum egenkapital og gjeld		**4 808 585**	**5 053 267**

OSLO, 31.12.2022 / 21.02.2023
Styret for Godthaab Park Boligsameie

Finn Otto Wilhelmsen	Espen Næss Larsen	Unni Ayoe Fongen
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem

Noter til årsregnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

Generelt
Regnskapet er utarbeidet i overenstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge. Regnskapet bygger på historisk kost-prinsippet. Inntekter er inntektsført når de er opptjent. Kostnader sammenstilles med og kostnadsføres med tilhørende inntekt. Regnskapet er satt opp basert på fortsatt drift.

Vurderingsregler
Kortsiktige fordringer/gjeld er vurdert til laveste/høyeste av pålydende og virkelig verdi.

Note 2 Andre inntekter

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021
Leie Gjesteleilighet	3 900	2 000	0
Andel gjeld	0	0	316 764
Kabel-TV	312 840	312 840	293 040
Andre inntekter	0	800 000	3 613 790
Sum	**316 740**	**1 114 840**	**4 223 594**

Note 3 Personalkostnader

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021
Arbeidsgiveravgift	11 280	11 280	16 920
Sum	**11 280**	**11 280**	**16 920**

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke gitt lån til styremedlemmer. Styrehonoraret kostnadsføres i det år det blir vedtatt.

Note 4 Vedlikehold

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021
Vedlikehold bygning utv.	3 656	10 000	1 281
Fasadeplate prosjekt	0	1 250 000	1 016 425
Vedlikehold utearealer	107 774	100 000	66 361
Vedl. bygning - innvendig	604	10 000	0
Vedlikehold heis	212 934	180 000	158 149
Vedl. nøkler, låser, skilt	1 920	15 000	3 141
Vedlikehold VVS	0	10 000	-3 970
Egenandel skader	10 000	10 000	0
Vedlikehold elektro	49 079	45 000	50 057
Vedlikehold garasjeanlegg	4 846	10 000	131 331
Vedl.hold ventilasjon	0	10 000	0
Vedlikehold brannvern	156 767	140 000	117 295
Vedlikehold gassanlegg	27 619	25 000	8 019
Vedlikehold diverse	0	30 000	0
Sum	**575 198**	**1 845 000**	**1 548 089**

Note 5 Driftskostnader

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021
Lys, varme, mln 34287	125 188	160 000	150 678
Drift gassanlegg	0	13 000	11 700
Renhold	107 655	125 000	102 240
Annen renovasjon	4 899	10 000	0
Snøbrøyting, strøing, etc.	43 945	50 000	47 287
Gjesteleilighet	0	7 000	0
Vaktmestertjenester	63 530	68 400	65 915
Variable vaktmestertjenester	268	20 000	14 093
Dugnad	8 531	13 000	12 537
Data- Og Kontorutstyr	0	11 000	0
Hjemmeside/internett	0	3 000	0
Porto	169	10 000	4 049
Sum	**354 184**	**490 400**	**408 499**

Note 6 Honorarer

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021
Revisjon	16 500	16 000	15 500
Forretningsførsel	87 036	87 035	84 500
Ekstra forretningsførsel	16 738	5 000	15 069
IN-lån adm.gebyr	5 001	5 000	5 000
Beboerportal	3 360	3 360	0
Honorar juridisk bistand	1 300	10 000	44 125
Konsulenttjenester	31 597	50 000	94 338
Sum	**161 531**	**176 395**	**258 532**

Revisors honorar gjelder i sin helhet revisjon av årsregnskap.

Note 7 Andre kostnader

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021
Kontingenter	2 650	2 650	2 050
Styre- og årsmøter	600	6 000	1 300
Styre-/adminutgifter	6 154	12 000	1 989
Bankomkostninger	4 545	7 000	6 189
Diverse kostnader	31 189	40 000	15 314
Øreavrunding	34	0	2
Sum	**45 171**	**67 650**	**26 844**

Note 8 Finansinntekter

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021
Bankrenter	13 539	0	5 151
Sum	**13 539**	**0**	**5 151**

Note 9 Lån - ikke innfridd fra seksjonseiere

Fordring 01.01.	2 993 014
Akonto renter i året	-105 384
Rentekostnader i året	128 325
Akonto avdrag i året	-124 440
Innfrielser i året	-364 954
Fordring pr 31.12.	**2 526 561**

Lån ikke innfridd fra seksjonseierne pr 31.12.	**2 526 561**

Renter/avdrag som er fakturert seksjonseierne avregnes opptil to ganger hvert år. Forretningsfører har oversikt over hvem som har innfridd sin andel av lånene. Se også note 12.

Note 10 Bankinnskudd mv.

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
9666.01.45599	801 479	755 703
DNB 1503.69.32004	0	7 732
Nordea Direct Bank ASA	0	1 034 857
BB Spar 9666.01.51742	1 048 396	0
BN 9235.24.47686	0	2 434
Sum	**1 849 875**	**1 800 726**

Note 11 Egenkapital

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Annen egenkapital 01.01	1 952 025	-436 832
Årets resultat	217 684	2 388 857
Annen egenkapital 31.12	2 169 709	1 952 025
Egenkapital 31.12	**2 169 709**	**1 952 025**

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget (boligene) i balansen. Årsaken er at den enkelte seksjonseier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Dette medfører at all rehabilitering, også den delen som anses som påkostning, kostnadsføres fortløpende i den perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene tilfaller den enkelte seksjonseier uten at det føres i sameiets balanse.

Note 12 Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Handelsbanken**
Lånenummer:	**8398.71.94165**
Lånetype	Annuitet
Opptaksår	2020
Rentesats (nom.) pr 31.12.	5,60 %
Beregnet innfridd	15.09.2040
Opprinnelig lånebeløp:	5 500 000
Lånesaldo 01.01.	2 993 014
Ordinære avdrag i året	-115 752
Ekstraordinær innbetaling i året	-364 948
Lånesaldo 31.12.	**2 512 314**
Beløp som forfaller mer enn 5 år etter balansedag	2 335 721

LARS HARALD BRINCHMANN
STATSAUTORISERT REVISOR / SIVILØKONOM BI
Org.nr. 862 424 212 MVA
Medlem av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i

Godthaab Park Boligsameie

Oslo, 21. februar 2023

13828 12177

Uavhengig revisors beretning – uttalelse om revisjonen av årsregnskapet 2022

Konklusjon

Jeg har revidert årsregnskapet for Godthaab Park Boligsameie som viser et overskudd på NOK 217.684.

Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter min mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av boligsameiets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Jeg har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Mine oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Jeg er uavhengig av boligsameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt mine øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter min oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min konklusjon.

DnB 7076.13.55234 Telefon 22 49 26 71 Mobil +47 952 49 905
Kontoradresse: Lillevannsveien 61 B, 0788 Oslo Postboks 54 – Holmenkollen, 0712 Oslo
E-mail: larsharald.brinchmann@gmail.com www.larsharald-brinchmann.no

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Styret og forretningsfører 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 styret og forretningsfører ta standpunkt til boligsameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Mitt 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 min 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

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

• opparbeider jeg meg en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av boligsameiets interne kontroll.

• evaluerer jeg om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende note opplysninger utarbeidet av styret og forretningsfører er rimelige.

• konkluderer jeg på hensiktsmessigheten av styret og forretningsførers bruk av forutsetningen om fortsatt drift ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om boligsameiets evne til fortsatt drift. Dersom jeg konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at jeg i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at jeg modifiserer min konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Mine konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at boligsameiet ikke fortsetter driften.

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

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

Oslo, 21. februar 2023



Lars Harald Brinchmann

Statsautorisert revisor

SAK 4.a Valgkomité

Forslagsstiller: Styret
Flertallskrav: Alminnelig flertall

Bakgrunn for sak:
Valgkomité vil bidra til et demokratisk valg av styremedlemmer.
Valgkomité er vanlig i større sameier (jfr. HL)

Forslag til vedtak:
Årsmøtet vedtar at det opprettes en valgkomité som i 2023 består av Ragna Kleivdal, Ann Christensen og Karin Heyerdahl.

SAK 4.b Vedtektsendring punkt 6 vedlikehold

Forslagsstiller: Karin Heyerdahl
Flertallskrav: Kvalifisert flertall (2/3 av de avgitte stemmer)

Bakgrunn for sak:

Det er et behov for en skriftlig avklaring i forhold til ansvarsfordeling på vinduer som per i dag ikke er endelig avklart i sameiets vedtekter. Av den grunn foreslår jeg at vi legger inn dette i sameiets vedtekter sånn at dette blir avklart for fremtiden.

«Funnet på Huseiernes sider: Hvem skal betale for vindusreparasjon i sameiet?
Hvem har ansvaret for vedlikehold og utskifting av vinduer i sameiet? Må den som eier en liten leilighet være med på å betale for panoramavinduene til dem på toppen? Er vedtektene dere har rettferdige? Slik kommer du til enighet med naboen: Først og fremst sjekk om vedtektene deres sier noe om vedlikehold. Det som står der er det som gjelder.»

Vedlikehold av vinduer i GPB er beskrevet i Huseierboken som følger leiligheten, men i tillegg til dette utarbeides et skriv om vedlikehold av vinduer som skal følge alle leilighetene.

Vedlikehold av vinduer:
Vinduene er levert av Norgesglass og er av god kvalitet. Selv om et vindu bare står litt åpent over tid, vil kald luft fra utsiden og varm luft fra innsiden medføre kondens som over tid vil medføre flassing og råte i karmen på innsiden av vinduet. Det er også viktig å ha god gjennomlufting i seksjonene gjennom lufteventilene, slik at det ikke oppstår kondens.
Ifølge vindusprodusenten må seksjonseier være ekstra påpasselig med følgende:

- For kort lufting kan vinduet slås helt opp, ellers kan vinduet stå oppe i lufte-posisjon.
- Vinduet skal ikke lukkes hvis det har stått oppe i regn. Dra det nesten igjen (evt tørke kanter og lister), slik at vinduet er tørt før det lukkes.
- Vinduet skal være lukket minst 12 timer i døgnet.

Forslag til vedtak:
Årsmøtet vedtar at vedtektenes punkt 6 underpunkt i) endres til følgende:
«*Seksjonseier er ansvarlig for utskifting av vinduer hvis manglende vedlikehold ifølge retningslinjer ikke er fulgt, og det manglende vedlikeholdet har medført behov for utskifting».*

Styrets innstilling:
Styret har behandlet saken og støtter forslaget.

SAK 4.c Felling av trær utenfor nr 35

Forslagsstiller: Mona Torp
Flertallskrav: Alminnelig flertall

Bakgrunn for sak:

Jeg har et ønske om at fire gamle villkirsebær skal felles, og at dette behandles på årsmøtet 28. mars 2023.

- Store deler av dagen er skyggelagt for sol og lys på hele min uteplass, grunnet fire store trær - noen få meter fra min platting. vi bor i et mørkt og kaldt land, og det er ønskelig å ha mye tid i i lys og sol når finværet kommer. Dette er vanskelig på min uteplass når fire gamle trær store deler av dagen.

- Dette er gamle trær uten noen funksjon, slik jeg ser det.

- Det skapes mye "bøss", når fugler (duer) er i gang der gjennom sommeren. Særlig merker jeg det på min treplatting når de skiter. Det blir flekker som er både irriterende og vanskelig å få vasket vekk. Jeg har også montert opp markise - som jeg ønsker skal holde seg så pen som mulig - fritatt for duebæsj.
Det er også andre fugler som lager støy og skitt.

Det kommer unødvendig mye bøss fra disse trærne, nedfall som blader og bær.

Forslag til vedtak:
Årsmøtet vedtar at alle fire kirsebærtrærne felles helt ned og fjernes, alternativt kuttes ned slik at de ikke er til besvær.

Styrets innstilling:
Styret har behandlet saken og støtter forslaget.

Budsjett Godthaab Park Boligsameie for 2023

		Budsjett 2023	Regnskap 2022
Driftsinntekt. og driftskostn.			
3600	Felleskostnader	1 767 984	1 687 518
3620	Kapitalinnkalling	200 000	400 000
Felleskostnader		**1 967 984**	**2 087 518**
3602	Leie Gjesteleilighet	2 000	3 900
3763	Kabel-TV	338 690	312 840
Andre inntekter		**340 690**	**316 740**
Sum driftsinntekter		**2 308 674**	**2 404 258**
5330	Styrehonorar	40 000	80 000
Styrehonorar		**40 000**	**80 000**
5400	Arbeidsgiveravgift	5 640	11 280
Andre personalkostnader		**5 640**	**11 280**
6320	Kommunale avgifter	603 000	532 237
Kommunale avgifter		**603 000**	**532 237**
6600	Vedlikehold bygning utv.	300 000	3 656
6601	Fasadeplate prosjekt	1 250 000	0
6605	Vedlikehold utearealer	70 000	107 774
6610	Vedl. bygning - innvendig	10 000	604
6612	Vedlikehold heis	100 000	212 934
6615	Vedl. nøkler, låser, skilt m.m.	10 000	1 920
6620	Vedlikehold VVS	10 000	0
6621	Egenandel skader	10 000	10 000
6625	Vedlikehold elektro	30 000	49 079
6630	Vedlikehold garasjeanlegg	10 000	4 846
6640	Vedl.hold ventilasjon	10 000	0
6642	Vedlikehold brannvern	130 000	156 767
6644	Vedlikehold gassanlegg	0	27 619
6690	Vedlikehold diverse	30 000	0
Vedlikehold		**1 970 000**	**575 198**
7690	Kabel-TV	338 690	310 158
Kollektiv avtale TV/bredbånd		**338 690**	**310 158**
6340	Lys, varme, mln 34287	130 000	125 188
6347	Drift gassanlegg	12 000	0
6360	Renhold	135 000	107 655
6380	Annen renovasjon	0	4 899
6384	Snøbrøyting, strøing, etc.	50 000	43 945
6540	Gjesteleilighet	2 000	0
6785	Vaktmestertjenester	35 000	63 530
6786	Variable vaktmestertjenester	0	268
6791	Dugnad	10 000	8 531

Budsjett Godthaab Park Boligsameie for 2023

		Budsjett 2023	Regnskap 2022
6800	Data- Og Kontorutstyr	1 000	0
6910	Hjemmeside/internett	1 000	0
6940	Porto	1 000	169
Driftskostnader		**377 000**	**354 184**
6700	Revisjon	17 000	16 500
6710	Forretningsførsel	92 433	87 036
6711	Ekstra forretningsførsel	5 000	16 738
6713	IN-lån adm.gebyr	5 376	5 001
6715	Beboerportal	3 569	3 360
6725	Honorar juridisk bistand	0	1 300
6750	Konsulenttjenester	10 000	31 597
Honorarer		**133 378**	**161 531**
7500	Forsikringspremie	145 257	130 353
Forsikring		**145 257**	**130 353**
7400	Kontingenter	2 650	2 650
7700	Styre- og årsmøter	1 000	600
7710	Styre-/adminutgifter	6 000	6 154
7770	Bankomkostninger	5 000	4 545
7790	Diverse kostnader	20 000	31 189
7797	Øreavrunding	0	34
Andre kostnader		**34 650**	**45 171**
Sum driftskostnader		**3 647 615**	**2 200 113**
Driftsresultat		**-1 338 941**	**204 145**
Finansinntk. og finanskostn.			
8051	Bankrenter	0	13 539
Finansinntekter		**0**	**13 539**
Netto finansresultat		**0**	**13 539**
Årets resultat		**-1 338 941**	**217 684**



ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Organisasjonsnummer 991 398 805 MVA

ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

Postadresse:
Postboks 6653, Rodeløkka
0502 OSLO

Besøksadresse:
Konghellegt. 3
0569 OSLO

E-post: post@enqvist.no
Telefon: 22 80 95 95
Telefaks: 22 80 95 96

PROTOKOLL

Det ble avholdt ordinært årsmøte i
Godthaab Park Boligsameie
Tid: 28. mars 2023 kl. 18.00
Sted: Bekkestua Bibliotek

Konstituering

- 30 seksjoner var representert, hvorav 8 seksjoner med fullmakt. I tillegg møtte forretningsfører Marcus Hultgren fra Enqvist Boligforvaltning AS.
  Fullmakter ble referert og godkjent.
- Marcus Hultgren ble valgt som møteleder og referent.
- Innkalling og saksliste ble godkjent uten merknader.
  Møtet ble ansett å være lovlig satt.
- Vojta Haza ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

Følgende saker ble behandlet

1. **Styrets årsrapport for 2022**
   Årsrapporten var vedlagt innkallingen. Rapporten ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

   Styrets årsrapport ble tatt til orientering.

2. **Årsregnskap og revisjonsberetning for 2022**
   Årsregnskapet var vedlagt innkallingen. Regnskapet, som viser et overskudd på kr 217 684,- og en egenkapital på kr 2 169 709,-, ble fastsatt som sameiets regnskap for 2022.

   Revisjonsberetningen ble tatt til etterretning.

3. **Fastsettelse av styrets honorar for 2022**
   Styrets forslag til honorar for 2022 kommer frem av budsjett for 2023.
   Styrets honorar for 2022 ble fastsatt til kr 40 000,-. Styret foretar selv fordelingen av styrehonoraret.

4. **Innkomne forslag**
   a. **Forslag fra styret om valgkomité**
      Vedtak: Årsmøtet vedtok enstemmig å opprette en valgkomité som i 2023 skal bestå av Ragna Kleivdal, Ann Christensen og Karin Heyerdahl.

   b. **Forslag fra Karin Heyerdahl om vedtektsendring punkt 6 vedlikehold**
      Vedtak: Årsmøtet vedtok med 20 stemmer for og 10 stemmer mot følgende tillegg til vedtektenes punkt 6 underpunkt i): «Seksjonseier er ansvarlig for utskifting av vinduer hvis manglende vedlikehold ifølge retningslinjer ikke er fulgt, og det manglende vedlikeholdet har medført behov for utskifting.»

   c. **Forslag fra Mona Torp om felling av trær**
      Vedtak: Forslagsstiller trakk forslaget.

5. Budsjett 2023 og andel felleskostnader

Budsjettet var vedlagt innkallingen. Budsjettet ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

Budsjettet viser et underskudd på kr 1 338 941,- og forutsetter uendrede felleskostnader i 2023, samt en kapitalinnkalling på kr 200 000,- til dekning av siste del av fasadeplateprosjektet. Dersom det på et senere tidspunkt viser seg at kostnadene blir høyere enn forventet har styret mandat å innkreve de siste kr 200 000,- som ble vedtatt på årsmøte i 2022.

Budsjettet ble tatt til orientering.

6. Valg

Styremedlemmer Espen Næss Larsen og Unni Fongen var på valg. Ingen av disse ønsket gjenvalg. Bjørg Bugge ønsket å trekke seg som varamedlem før tiden.

Ida Benedicte Selmer og Mona Torp ble foreslått som nye styremedlemmer.
Siri Haza ble foreslått som nytt varamedlem. Det forelå ingen andre kandidater.
Samtlige ble valgt ved akklamasjon.

Etter valget består styret av:

Styreleder:	Finn Otto Wilhelmsen	Valgt for 2 år i 2022
Styremedlem:	Ida Benedicte Selmer	Valgt for 2 år i 2023
Styremedlem:	Mona Torp	Valgt for 1 år i 2023
Varamedlem:	Siri Haza	Valgt for 2 år i 2023

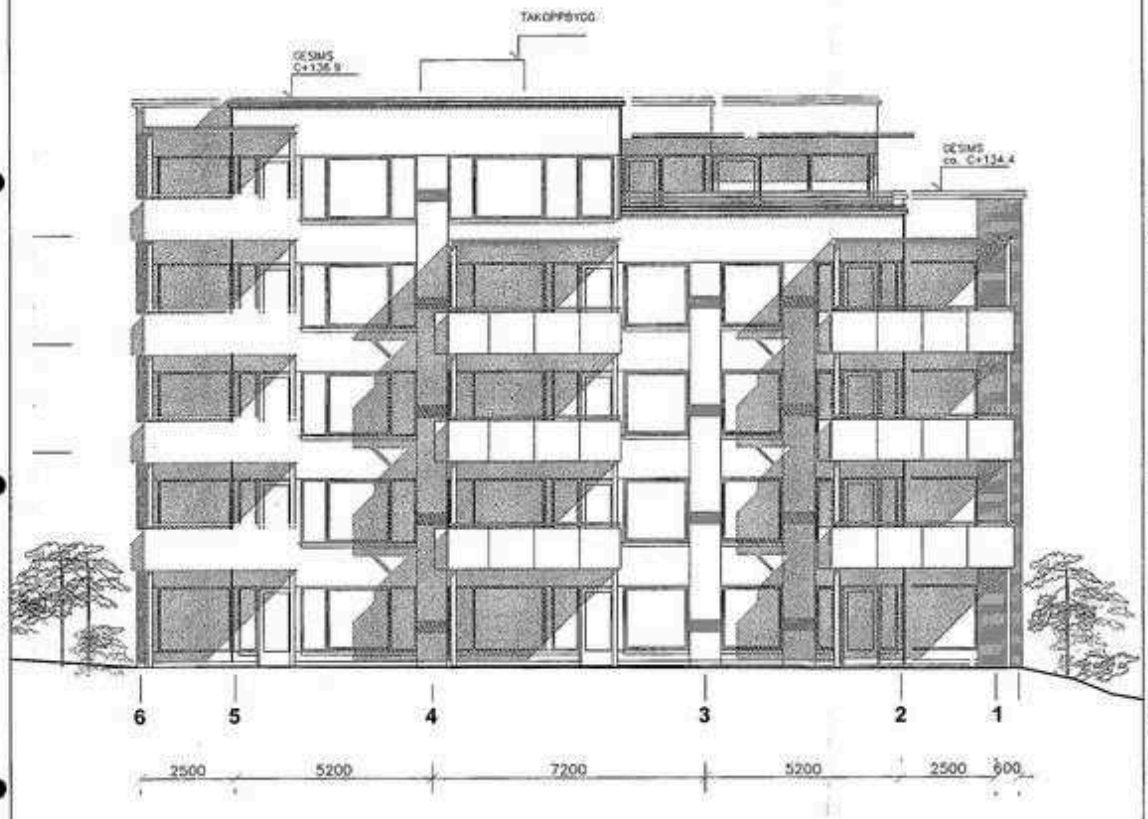
****

Det forelå ingen andre saker til behandling. Protokollen ble godkjent og underskrevet.
Møtet ble avsluttet kl. 19.25.

Bekkestua, 28. mars 2023

Marcus Hultgren
møteleder

Vojta Haza
seksjonseier



TEGNING NR.: **A 423** REV.:

søknad om rammetillatelse 05.07.02

NR.: REV.: DATO: SIGN.: KONTR.:

HENV. VIGNETT:

PROSJEKT:

Godthaabparken

TILTAKSHAVER:

Godthaab Eiendom AS

SAMORDNER:

BÆRUM KOMMUNE
Plansekasjonen
MOTTATT 19. AUG. 2002
J.NR. 02-2080
BILAG 7

PROSJEKT NR.: 2002 035

SIGN.: tk KONTR.:

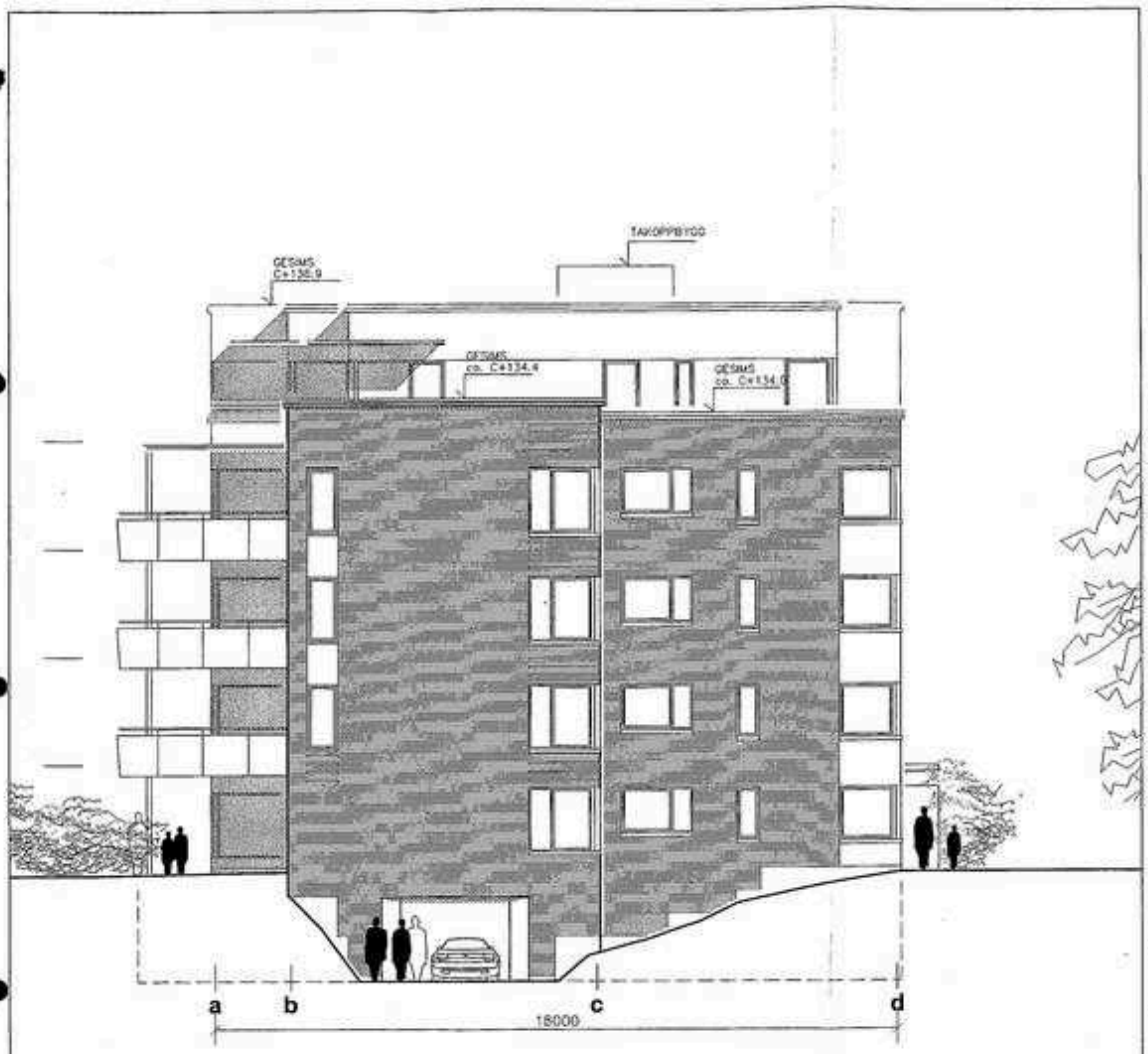
INNHOLD:

hus 4:
fasade vest

BERGERSEN GRØMHOLT OG OTTAR
ARKITEKTER AS
PILESTREDET 75C, 0354 OSLO
T.: + 47 22 06 64 00 F.: + 47 22 69 49 45
e - mail: firmapost@bgoark.no www.bgoark.no

DATO: 05.07.02 MÅL: 1:100

TEGNING NR.: **A 423** REV.:

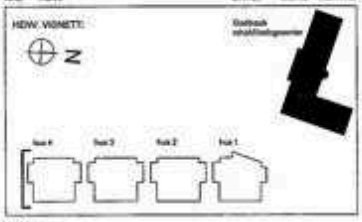


TEGNING NR.: **A 422** REV.:

søknad om rammetillatelse 05.07.02

NR.: REV.: DATO: SIGN.: KONTR.:

HENV. VIGNETT:



PROSJEKT:

Godthaabparken

TILTAKSHAVER:

Godthaab Eiendom AS

SAMKJØRER:

BÆRUM KOMMUNE
Plansekasjonen
MOTTATT 19. AUG. 2002
SAK 02-2080
VEDL. 6

PROSJEKT NR.: 2002 005

SIGN.: kn KONTR.:

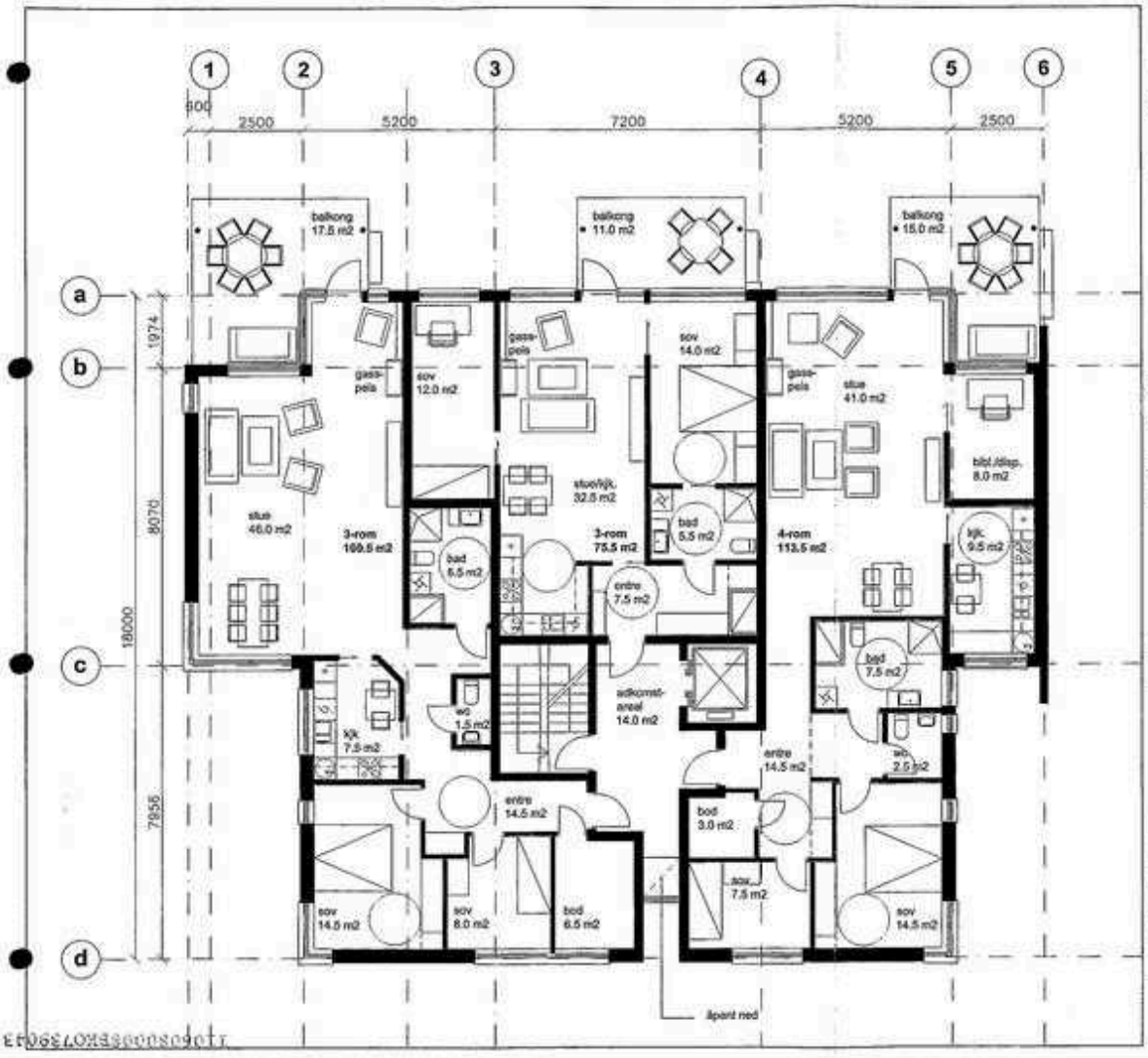
INNHOLD:

hus 4:
fasade sør

BERGERSEN GROMHOLT OG OTTAR
ARKITEKTER AS
FILESTREDET 75C, 0354 OSLO
T.: + 47 22 06 64 00 F.: + 47 22 69 49 40
e - mail: firmapost@bgoark.no www.bgoark.no

DATO: 05.07.02 MÅL: 1 : 100

TEGNING NR.: **A 422** REV.:



TEGNING NR.: A 402-404 | REV.:

søknad om rammetillatelse 05.07.02

NR.: REV.: DATO: SIGN.: KONTR.:

HENV. VIGNETT:

PROSJEKT:

Godthaabparken

TILTAKSHAVER:

Godthaab Eiendom AS

SAMORDNER:

BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT 19 AUG. 2002
J.NR. 02-2080
BILAG 3

PROSJEKT NR.: 2002 025

SIGN.: at KONTR.:

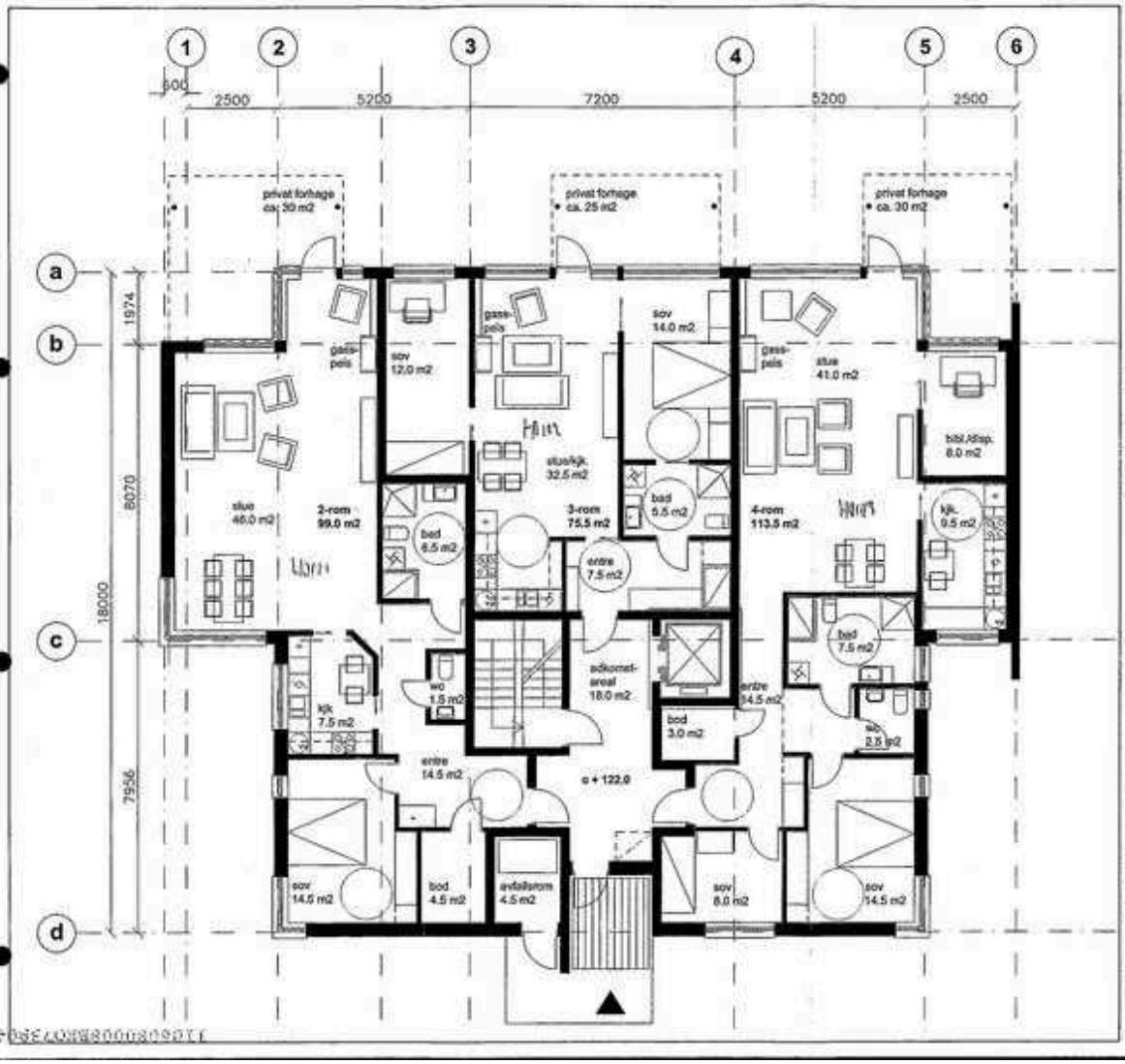
INNHOLD:

hus 4:
2-4 etg.

BERGERSEN GROMHOLT OG OTTAR
ARKITEKTER AS
PILESTREDET 75C, 0354 OSLO
T.: + 47 22 06 64 00 F.: + 47 22 69 45 40
e - mail : firmapost@bgpark.no www.bgpark.no

DATO: 05.07.02 MÅL: 1:100

TEGNING NR.: A 402-404 | REV.:



TEGNING NR.

A 401

REV.

søknad om rammetillatelse 05.07.02

NR.	REV.	DATO	SIGN.	KONTR.

HENV. VIGNETT:

PROSJEKT:

Godthaabparken

TILTAKSHAVER:

Godthaab Eiendom AS

SAMKJØRER:

BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT 19 AUG. 2002
LNR. 02-2080
VEDLEGG 2

PROSJEKT NR.: 3050 026

SIGN.: st KONTR.:

INNHOLD:

hus 4:
1. etg.

BERGERSEN GROMHOLT OG OTTAR
ARKITEKTER AS
PILESTREDET 75C, 0354 OSLO
T.: + 47 22 06 44 00 F.: + 47 22 69 49 40
e-mail: firmapost@bgoark.no www.bgoark.no

DATO: 05.07.02 MÅL: 1:100

TEGNING NR.

A 401

REV.

Bærum kommune

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

Utskriftsdato: 09.02.2026

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

Gnr	23	**Bnr**	29	**Fnr**	0	**Snr**	50
Adresse	Edelgranveien 31 , 1356 BEKKESTUA						

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

ArkivsakId	**Sakstittel**	**Dokumenter**					
2002/2080	Blokk	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
2005/4340	Edelgranveien 31 - Godthaab Rehabiliteringssenter	☑	Ferdigattest	☑	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen

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

Merknad 1 - Manglende attester

Se kommunens nettsider for informasjon.

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

Merknad 2 - Seksjoner og andeler

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

Merknad 3 - Spesielle tilfeller

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

BÆRUM KOMMUNE
RÅDMANNEN

Arkivsak ID: **05/4340**
J.post ID: 12/16547

Behandlingsutvalg	Møtedato	Saksnr.
Delegert for plansaker	07.02.2012	457/12

Adresse - Tiltak:	Gamle Ringeriksvei 148 - hus 4, Godthaab Rehabiliteringssenter		
Gnr/Bnr:	23/3	Mottatt:	06.02.2012
Tiltakshaver:	JM Norge AS	Mangelbrev:	
Ansvarlig søker:	JM Norge AS	Komplett:	

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningslovens § 99

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jf. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. VIII § 33 og kap. IX § 34.

Det er tidligere gitt midlertidig brukstillatelse for tiltaket. Dokumentasjonen som nå er innlevert bekrefter at feil og mangler oppgitt ved anmodning om brukstillatelse er rettet.

Ansvarlige kontrollerende foretak for utførelsen har gjennom følgende kontrollerklæringer bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er oppfylt:

Dokument	Saksdokid:
Kontrollerklæring - JM NORGE AS	1529069
Kontrollerklæring - Asker Oppmåling AS	310300
Kontrollerklæring - Spenncon AS	310303
Kontrollerklæring - Ole K Karlsen Mur Pluss & Flis as	310304
Kontrollerklæring - Thomas Land A/S	310309
Kontrollerklæring - Bygg og Brannsikring Østlandet as	310310
Kontrollerklæring - KONE AS	310312
Kontrollerklæring - Alfa Olis Gass & VVS AS	310313
Kontrollerklæring - JM NORGE AS	**1529069**
Kontrollerklæring - Per H. Stokke AS	**1529070**
Kontrollerklæring GBS Produkter AS	**1529071**
Kontrollerklæring TK-ventilasjon A.S	**1529072**
Kontrollerklæring - Ørnulf Wiig Installasjon AS	**1529073**

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse/ett-trinnstillatelse med senere tillegg.

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

Ketil Krogstad
bygningssjef

Åse Eiterstraum
saksbehandler

BÆRUM KOMMUNE
RÅDMANNEN

Arkivsak ID: **05/4340**
J.post ID: 12/16982

Behandlingsutvalg	Møtedato	Saksnr.
Delegert for plansaker	08.02.2012	467/12

Adresse - Tiltak: Gamle Ringeriksvei 148 - hus 4, Godthaab Rehabiliteringssenter
Gnr/Bnr: 23/3 Mottatt: 06.02.2012
Tiltakshaver: JM Norge AS Mangelbrev:
Ansvarlig søker: JM Norge AS Komplett:

FERDIGATTEST/DRIFTSTILLATELSE FOR HEIS

jf. plan- og bygningslovens § 99

NHK-nr. 60219 33863

Kommunen har mottatt anmodning om ferdigattest med underliggende dokumentasjon undertegnet av ansvarlig kontrollerende for utførelsen vedrørende heisanlegg på ovenstående adresse. Det er ikke meldt fra om avvik eller gjenstående arbeider.

I forbindelse med ferdigstillelsen kreves kontroll foretatt av teknisk kontrollorgan (TKO-kontroll). Det gis herved driftstillatelse for heisanlegget.

Eier av anlegget skal sørge for at det føres tilsyn og sikkerhetskontroll med anlegget og for at nødvendig vedlikehold og reparasjon blir foretatt av fagkyndig personell. Ordningen med tilsyn og sikkerhetskontroll skal meldes til kommunen så snart den er etablert.

Ketil Krogstad
bygningssjef

Åse Eiterstraum
saksbehandler

BÆRUM KOMMUNE
RÅDMANNEN

Dato:	Arkivkode:	Bilag nr:	ArkivsakID:	J.post ID:
14.06.2007	GBR-23/3, N-531		05/4340	07/35877

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE - GAMLE RINGERIKSVEI 148 - HUS 4, GODTHAAB REHABILITERINGSSENTER

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Tillatelse til å ta i bruk et tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningslovens § 93, jf. § 99

Det vises til mottatt anmodning om midlertidig brukstillatelse for ovennevnte tiltak. Anmodningen inneholder følgende kontrolldokumentasjon:

Dokument	Saksdokid:
Kontrollerklæring - Asker Oppmåling AS	310300
Kontrollerklæring - Per H. Stokke AS	310301
Kontrollerklæring - Byggholt as	310302
Kontrollerklæring - Spenncon AS	310303
Kontrollerklæring - Ole K Karlsen Mur Pluss & Flis as	310304
Kontrollerklæring - TK-ventilasjon A.S.	310306
Kontrollerklæring - Ørnulf Wiig inst A/S	310308
Kontrollerklæring - Thomas Land A/S	310309
Kontrollerklæring - Bygg og Brannsikring Østlandet as	310310
Kontrollerklæring - GBS Produkter AS	310311
Kontrollerklæring - KONE AS	310312
Kontrollerklæring - Alfa Olis Gass & VVS AS	310313

Midlertidig brukstillatelse gis på grunnlag av framlagt dokumentasjon, jf. forskrift om saksbehandling og kontroll, kap. VIII og kap. IX § 34.

Brukstillatelsen gjelder for Hus 4 med tilhørende parkering i fellesanlegg slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse/ett-trinnstillatelse med senere tillegg.

Frist for å rette de mangler som fremgår av kontrollerklæringer settes til 01.10.07.

Rapport/kontrollerklæringer om at gjenstående mangler er rettet må sendes kommunen innen fristen.

For ordens skyld gjøres oppmerksom på plan- og bygningslovens kap. XIX som gir kommunen anledning til å anvende tvangsmidler for å gjennomføre nødvendig retting av tiltaket.

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

Ketil Krogstad
bygningssjef

Åse Eiterstraum
saksbehandler

Kopi:
Byggholt AS
Bærumsveien 473
1351 RUD

enova

Energiattest



Adresse **Edelgranveien 31, 1356 BEKKESTUA**	
Dato for energimerking **12.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-258882**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **18615193**
Gårdsnummer **23**	Bruksnummer **29**
Seksjonsnummer **50**	Bruksenhetsnummer **H0304**



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 **2007**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **86,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **84,5 m²**
Oppvarmet etasje **5**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Gass, Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **195,46 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **194,20 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **16 410 kWh**

Edelgranveien 31, 1356 BEKKESTUA

Detaljering

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

Edelgranveien 31, 1356 BEKKESTUA

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 2: 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 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: 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 7: 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 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: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: 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 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 12: 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 13: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 14: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 17: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Edelgranveien 31

Nabolaget Åsterud - vurdert av 41 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Haslum skole (1-7 kl.) 477 elever, 21 klasser	20 min 1.8 km
Hosle skole (1-7 kl.) 483 elever, 21 klasser	5 min 2.4 km
Oslo International School (1-10 kl... 415 elever, 29 klasser	5 min 2.6 km
Bekkestua skole (8-10 kl.) 561 elever, 40 klasser	7 min 3.3 km
Hosletoppen skole (8-10 kl.) 252 elever, 16 klasser	7 min 3.4 km
Oslo International School 90 elever	5 min 2.6 km
Nadderud videregående skole 460 elever	6 min 3.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Godthåb Linje 150	4 min 0.3 km
Haslum Linje 1, 2, 3, 5	22 min 2 km
Blommenholm stasjon Linje L1	10 min 5.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	24 min 15.2 km
Oslo Gardermoen	54 min

BARNEHAGER

Åsterud barnehage avd. Åsterudveie... 42 barn	4 min 0.4 km
Bærumsmarka Fus barnehage (1-5 år) 85 barn	8 min 0.7 km
Øverland barnehage (1-5 år) 51 barn	9 min 0.8 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Haslum	17 min
Spar Nadderud	5 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Bekkestua Senter	6 min
Apotek 1 Hosle	5 min
Bekkestua Vinmonopol	6 min

SPORT

Åsterudsletta Nærmiljøanlegg - San...	14 min
Haslum skole	19 min
GYM Bekkestua	6 min
SATS Bekkestua	6 min

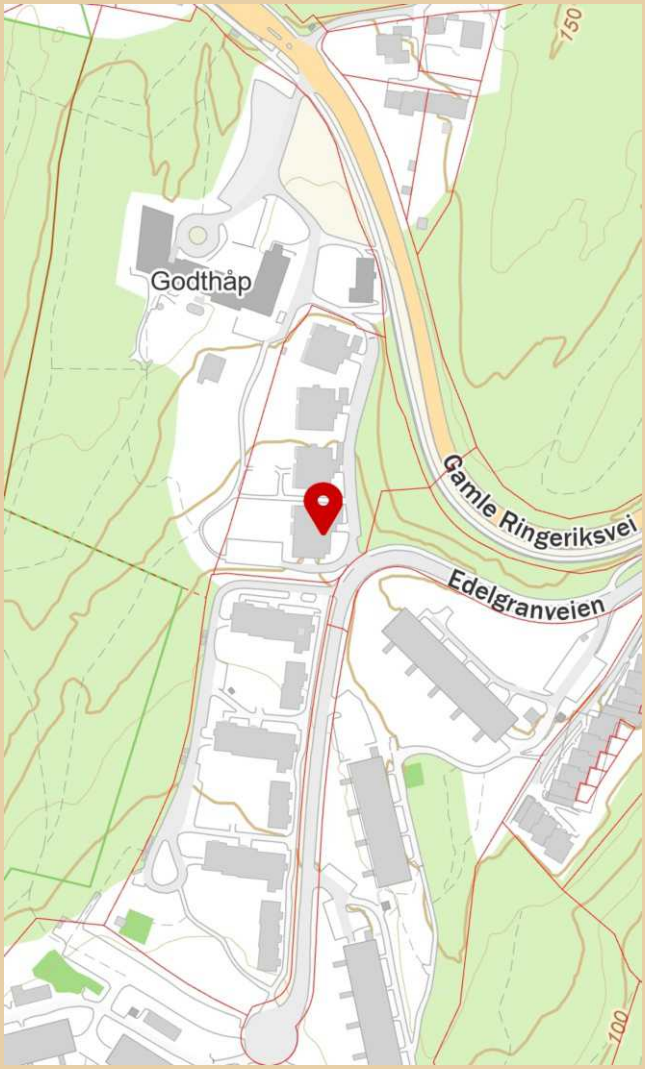
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Støynivået
Lite støynivå 96/100

Gateparkering
Lett 92/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

Erklæring
Om bruksrett

Undertegnede eier og hjemmelshaver til Eiendommen gnr. 23, bnr. 3, i Bærum kommune, stiftelsen Godthaab rehabiliteringssenter, org. Nr. 871 426 902, som selger av utskilt parsell av denne eiendommen, med betegnelse gnr. 23, bnr. 29 for utbygging med boliger gir herved:
Kjøpere/fremtidige seksjonseiere, de boligsameier som eventuelt stiftes av kjøperne, bruksrett til parkområdet syd for eksisterende rehabiliteringssenter og, vest på eiendommen gnr. 23, bnr. 3, som inntegnet på vedlagte kart farget med blått.

Bruksretten er ment å dekke rekreasjonsformål, som opphold, turgåing og lign., og er evigvarende.

Denne erklæringen kan tinglyses på eiendommen gnr 23, bnr. 3 og gnr. 23, bnr. 29.

Dato:

Navn: Gustav Heiborg Simonsen

for Stiftelsen Godthaab

Stiftelsen Godthaab
Godthaab Helse og Rehabilitering

Dato:

Navn: Anita Asdahl Hoff

for Stiftelsen Godthaab

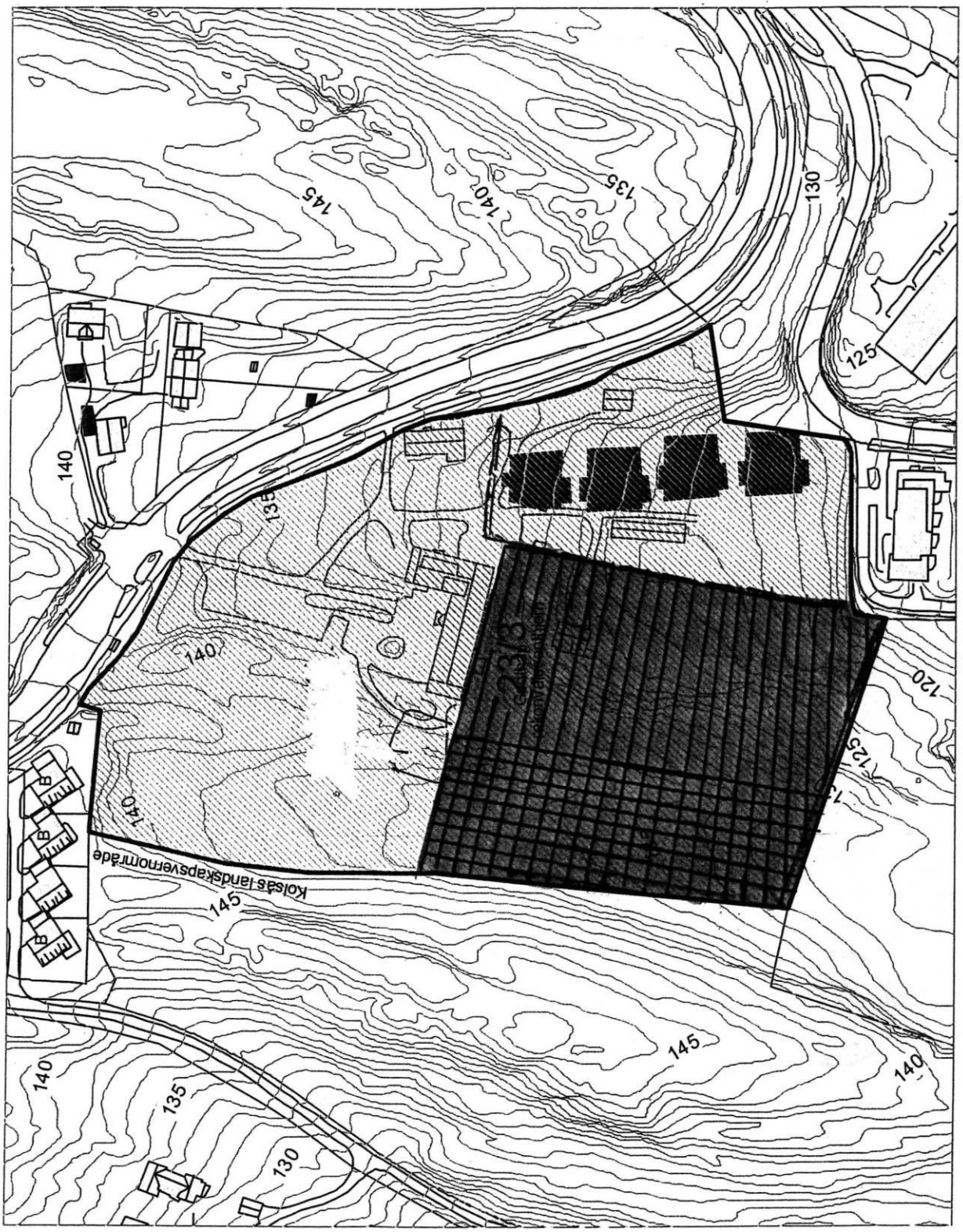
Stiftelsen Godthaab
Godthaab Helse og Rehabilitering

STATENS KARTVERK

Rett kopi bekreftes

Doknr: 766039 Tinglyst: 26.09.2007
STATENS KARTVERK

Bilag 7.


145
140
135
130
125
140
135
140
120
125
140
145
145
140
135
130
Kolsås landskapsvernområde

BÆRUM KOMMUNE
Plan og bygningstjenesten
1304 SANDVIKA
Org.nr. 974 553 686

ERKLÆRING

TINGLYST
DAGBOKNR: 259143
- 1 JUNI 2006
STATENS KARTVERK

Undertegnede eier av gnr 23 bnr. 29 (fradelte parsell) i Bærum erklærer som bindende for seg og senere eiere at :

- Bærum kommune har rett til å ha offentlige vann- og avløpsledninger liggende på min eiendom samt rett til reparasjon og omlegging av ledningene.
- Eiendommene gnr. 23 bnr. 3 (gjenværende parsell) har til å ha sine private vann- og avløpsledninger liggende over min eiendom samt rett til reparasjon og omlegging av ledningene.

Denne erklæring blir å tinglyse som heftelse på eiendommen og kan ikke avlyses uten etter samtykke av Bærum kommune.

Godkjent den 24-2006

(eiers egen underskrift)

Ole Svein Malde, styreleder
(med trykte bokstaver)

310547-[redacted]
(personnummer)

Erklæringen er i samsvar med kommunens utforming
Dato/signatur/stempel

26/5-06 Elin R Johansen

BÆRUM KOMMUNE
Eiendomsforvaltning
1304 SANDVIKA

Doknr: 259143 Tinglyst: 01.06.2006
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

BÆRUM KOMMUNE
Plan og bygningstjenesten
1304 SANDVIKA
Org.nr. 974 553 686

Begjæring om ☒ oppdeling i eierseksjoner ☐ reseksjonering

BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT 12 SEPT. 2006
J.NR 06/38945
BILAG 21/3459

Rekvirentens navn	Adresse	Postnr.	Poststed
Byggholt AS	Postboks 33	1306	Bærum Postterminal

(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr.: 829 350 122
Ref. nr.: Godthaab Park

Plass for tinglysingsstempel:
TINGLYST
DAGBOKNR: 550996
10 NOV. 2006
STATENS KARTVERK

Opplysninger i feltene **1-4** registeres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
0219	Bærum	23	29		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
871 426 902	Godthaab Rehabiliteringssenter	1/1

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)
1	B	95	bg	13	B	57	bg	25	B	95	B	37	B	108	B	49	B	57	B
2	B	57	bg	14	B	86	bg	26	B	95	bg	38	B	95	B	50	B	86	B
3	B	86	bg	15	B	94	B	27	B	86	bg	39	B	70	B	51	B	70	B
4	B	94	B	16	B	57	B	28	B	94	B	40	B	75	B	52	B	75	B
5	B	57	B	17	B	86	B	29	B	57	B	41	B	57	bg	53	B	57	B
6	B	86	B	18	B	94	B	30	B	86	B	42	B	86	bg	54	B	86	B
7	B	94	B	19	B	57	B	31	B	94	B	43	B	70	B	55	B	129	B
8	B	57	B	20	B	86	B	32	B	57	B	44	B	75	B	56	B	117	B
9	B	86	B	21	B	94	B	33	B	86	B	45	B	57	B	57			
10	B	108	B	22	B	57	B	34	B	94	B	46	B	86	B	58			
11	B	95	B	23	B	86	B	35	B	57	B	47	B	70	B	59			
12	B	95	bg	24	B	108	B	36	B	86	B	48	B	75	B	60			

Sum tellere: 4560 = nevner: 4560 ✓

4. Supplerende tekst 7)

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering sk på hvilken måte fellesarealene endres.

Doknr: 550996 Tinglyst: 10.11.2006
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Dato	Utstederens underskrift
4.9.2006	Johnny Bakken

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensing av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

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

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Bærum 4.9.2006	BYGGHOLT AS i.h.t. generalfullmakt fra Godthaab Rehabiliterings-senter AS datert 22.08.06 THOR OLAV ASKVER Johnny Bakken JOHNNY BAKKEN	

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8)

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)

☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.	Kommune
23	29			Bærum

Dato	Stempel og underskrift
8/11-06	BÆRUM KOMMUNE Regulering 1304 SANDVIKA

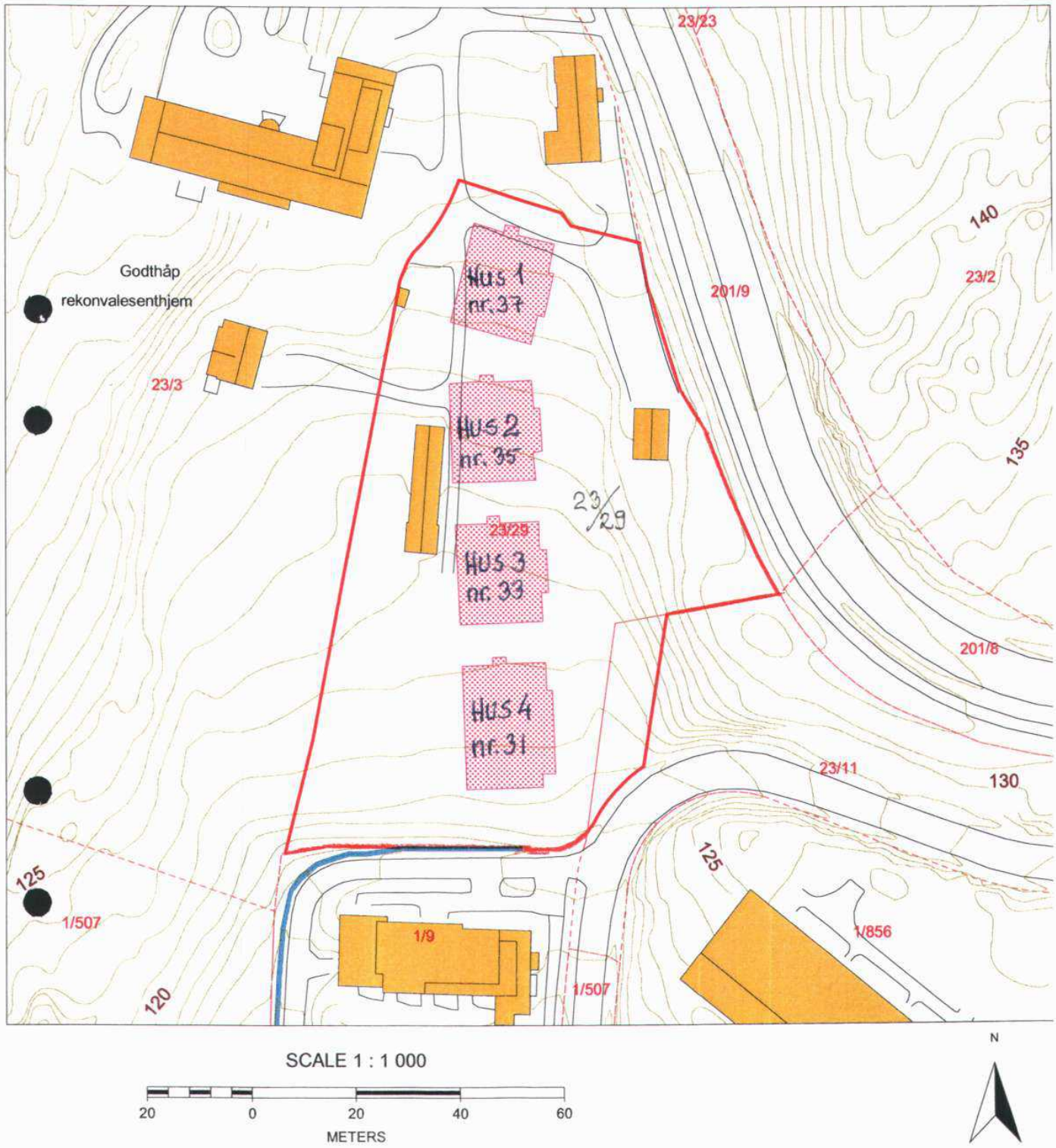
Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

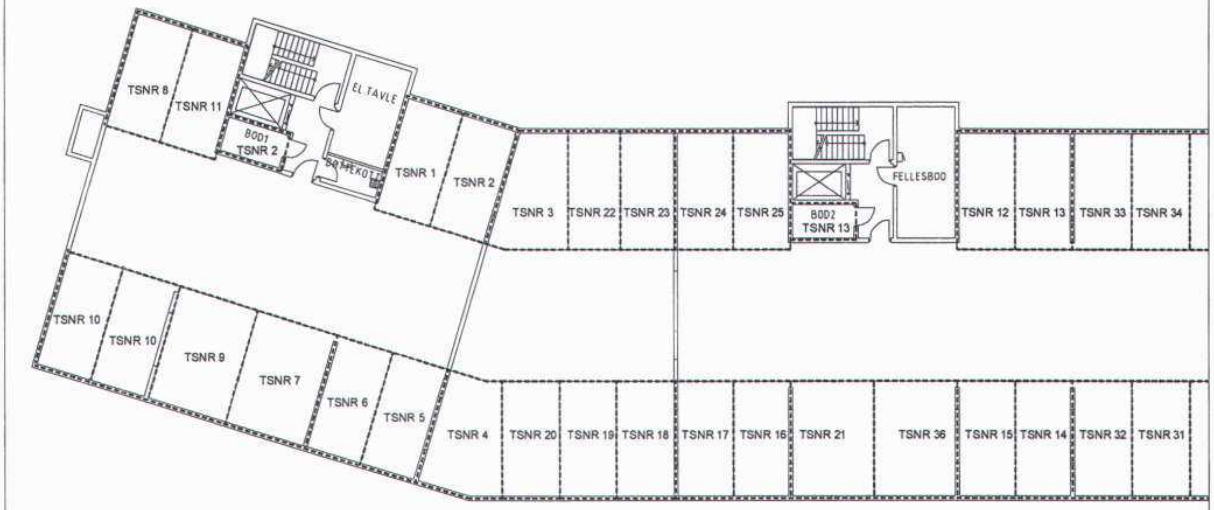
Dato	Utstederens underskrift
4.9.2006	Johnny Bakken

BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT - 3 NOV. 2006
J.NR. 06/49569
BILAG 23/156



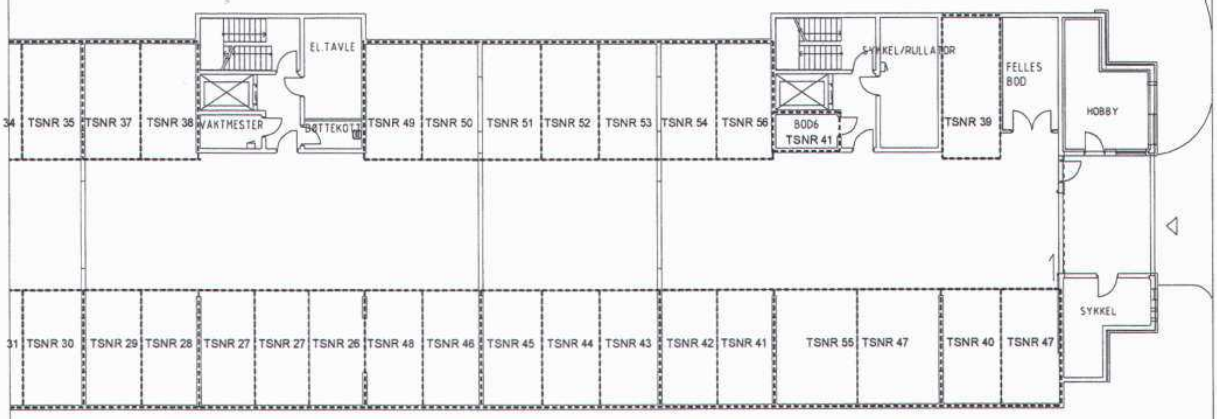
Tilleggsarealer av grunn, (Tsnr 1-3, 12-14, 26, 27, 41 og 42) er vist på plantegningene.

Vedlegg 2 av 13



P-KJELLER NORD

BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT 12 SEPT. 2006
J.NR. 06/38945
BILAG 213462



P-KJELLER SØR

EDELGRANVEIEN 31,33,35,37
1356 BEKKESTUA

GNR/BRN 23/29

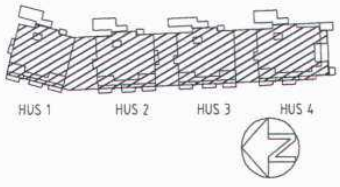
Byggholt AS, Region Oslo
Bærumsveien 473, 1351 Rud

INNHOLD:
SEKSJONERINGSPLAN GARASJE

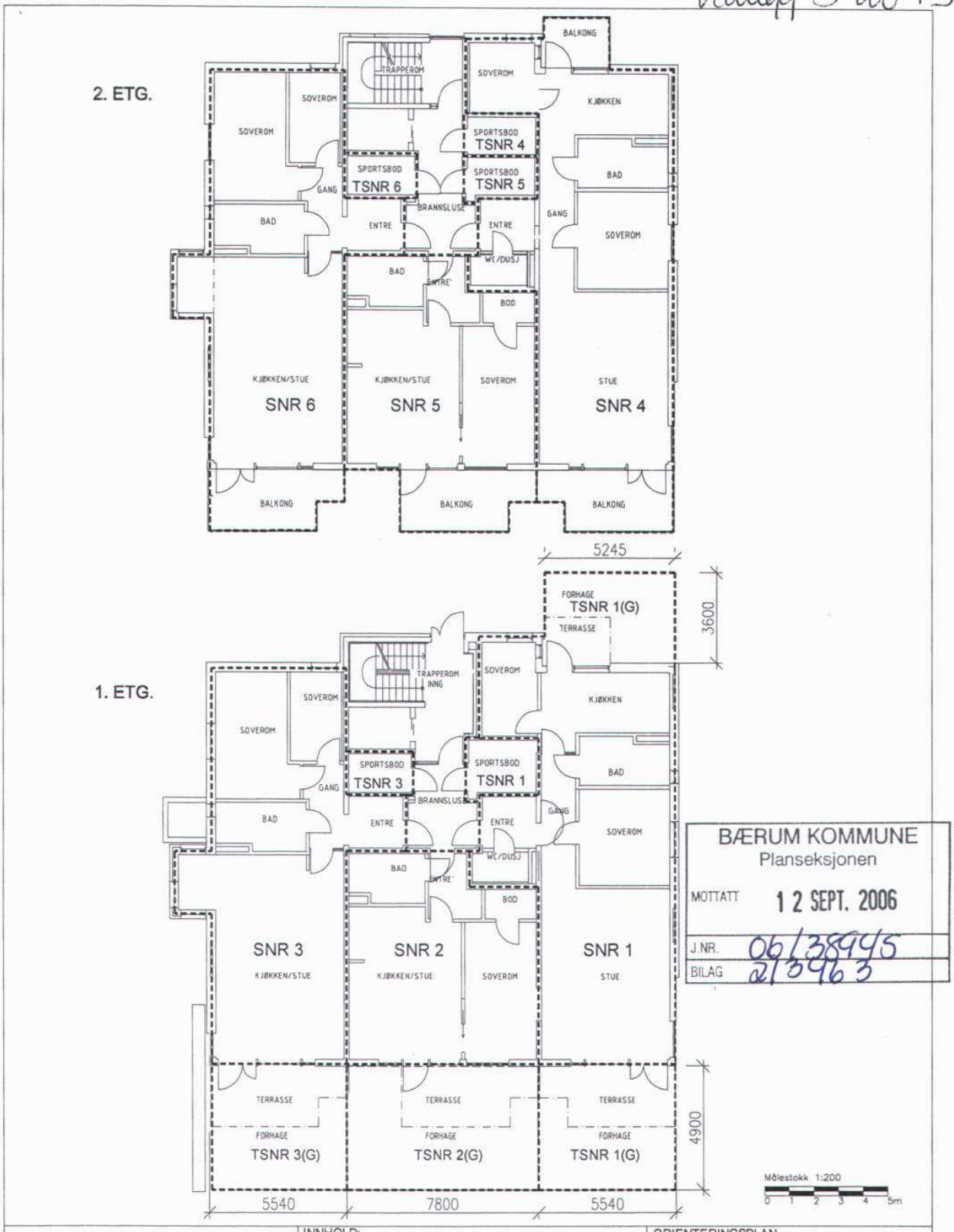
TEGNFORKLARING:
SNR_ SEKSJONSNUMMER
TSNR_ TILLEGGSDEL,SEKSJONSNUMMER
GRENSE MELLOM SEKSJONER

4/9-06 DATO
SIGNATUR

ORIENTERINGSPLAN



Vedlegg 3 av 13



BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT 12 SEPT. 2006
J.NR. 06/38945
BILAG 213963

EDELGRANVEIEN 37
1356 BEKKESTUA

GNR/BRN 23/29

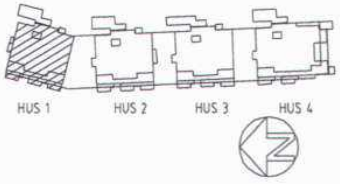
Byggholt AS, Region Oslo
Bærumsveien 473, 1351 Rud

INNHOLD:
SEKSJONERINGSPLAN 1 OG 2 ETG HUS 1

TEGNFORKLARING:
SNR_ SEKSJONSNUMMER
TSNR_ TILLEGGSDEL,SEKSJONSNUMMER
------- GRENSE MELLOM SEKSJONER

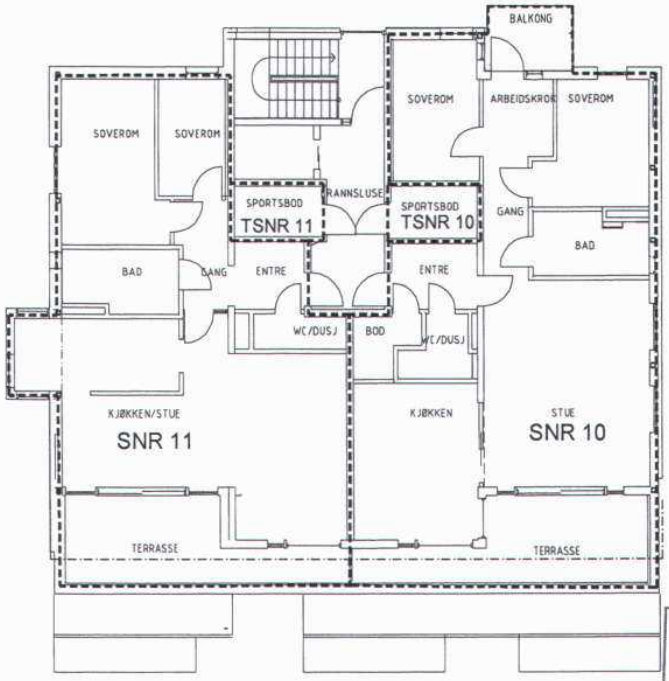
4/9-06 DATO
SIGNATUR

ORIENTERINGSPLAN



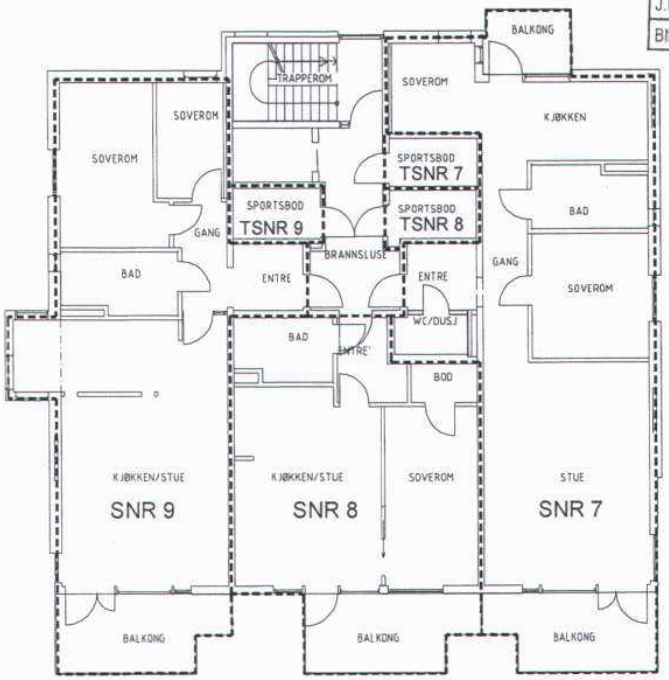
Vedlegg 4 av 13

4. ETG.



BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT 12 SEPT. 2006
J.NR. 06/38945
BILAG 213464

3. ETG.



Målestokk 1:200
0 1 2 3 4 5m

EDELGRANVEIEN 37
1356 BEKKESTUA

GNR/BRN 23/29

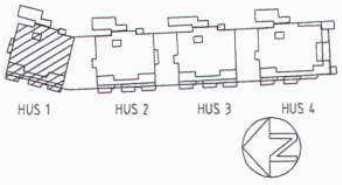
Byggholt AS, Region Oslo
Bærumsveien 473, 1351 Rud

INNHOLD:
SEKSJONERINGSPLAN 3 OG 4 ETG HUS 1

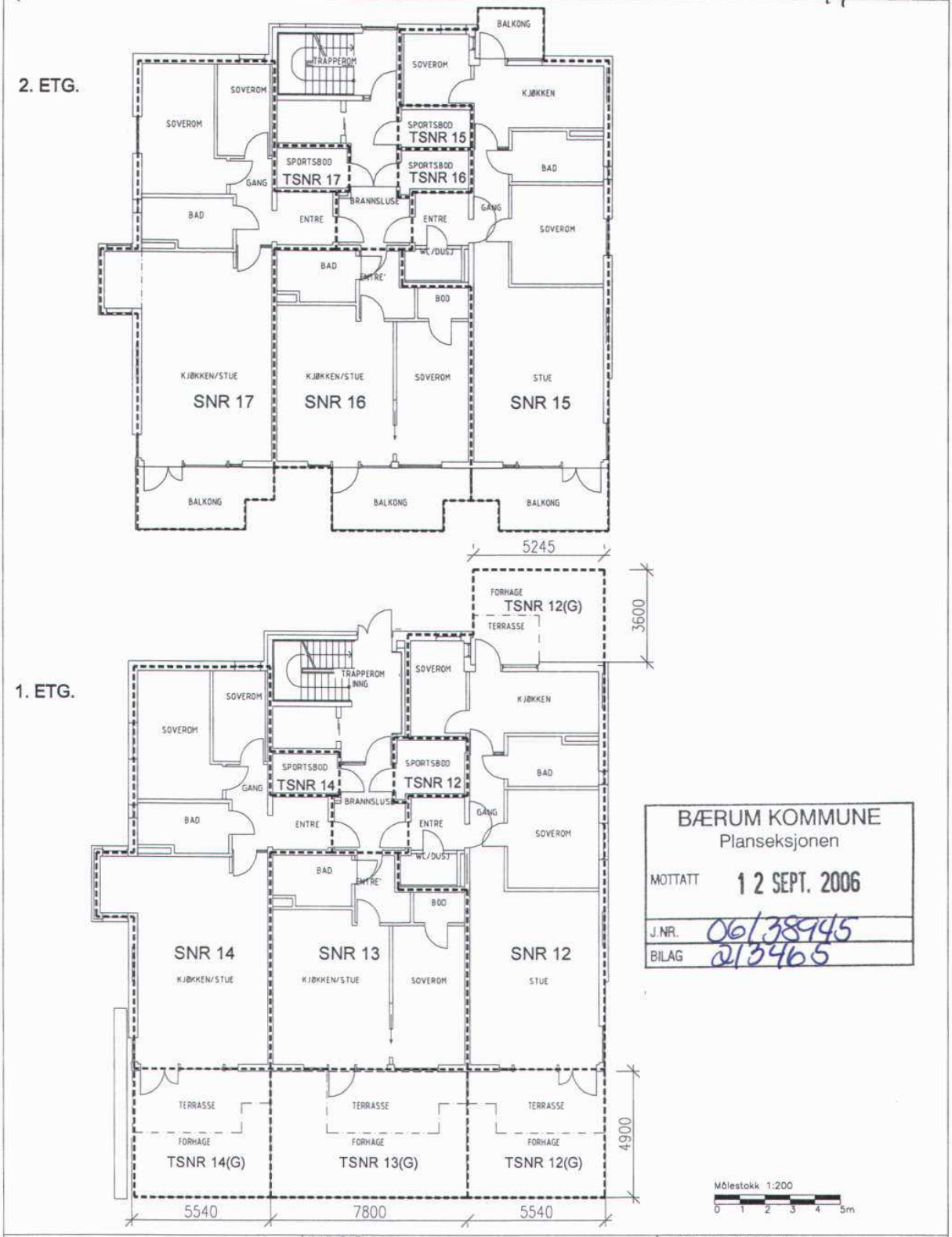
TEGNFORKLARING:
SNR_ SEKSJONSNUMMER
TSNR_ TILLEGGSDEL,SEKSJONSNUMMER
------- GRENSE MELLOM SEKSJONER

4/9-06 DATO
SIGNATUR

ORIENTERINGSPLAN



Vedlegg 5 av 13



BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT 12 SEPT. 2006
J.NR. 06/38945
BILAG 213465

EDELGRANVEIEN 35
1356 BEKKESTUA

GNR/BRN 23/29

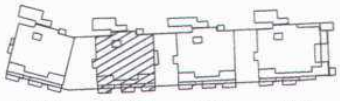
Byggholt AS, Region Oslo
Bærumsveien 473, 1351 Rud

INNHOLD:
SEKSJONERINGSPLAN 1 OG 2 ETG HUS 2

TEGNFORKLARING:
SNR_ SEKSJONSNUMMER
TSNR_ TILLEGGSDEL,SEKSJONSNUMMER
------- GRENSE MELLOM SEKSJONER

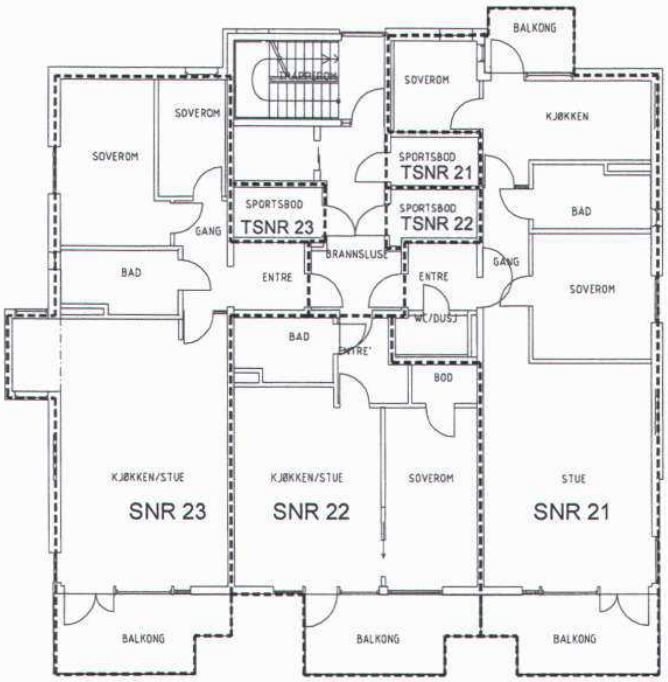
4/9 06 DATO
SIGNATUR

ORIENTERINGSPLAN



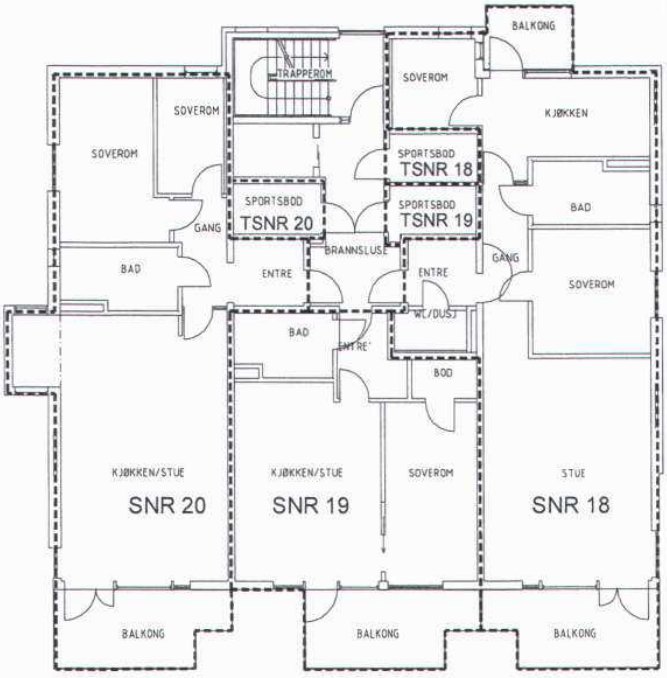
Vedlegg 6 av 13

4. ETG.



BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT 12 SEPT. 2006
J.NR. 06/38945
BILAG 213967

3. ETG.



Målestokk 1:200
0 1 2 3 4 5m

EDELGRANVEIEN 35
1356 BEKKESTUA

GNR/BRN 23/29

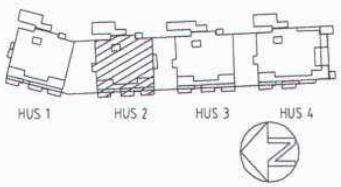
Byggholt AS, Region Oslo
Bærumsveien 473, 1351 Rud

INNHOLD:
SEKSJONERINGSPLAN 3 OG 4 ETG HUS 2

TEGNFORKLARING:
SNR_ SEKSJONSNUMMER
TSNR_ TILLEGGSDEL,SEKSJONSNUMMER
------- GRENSE MELLOM SEKSJONER

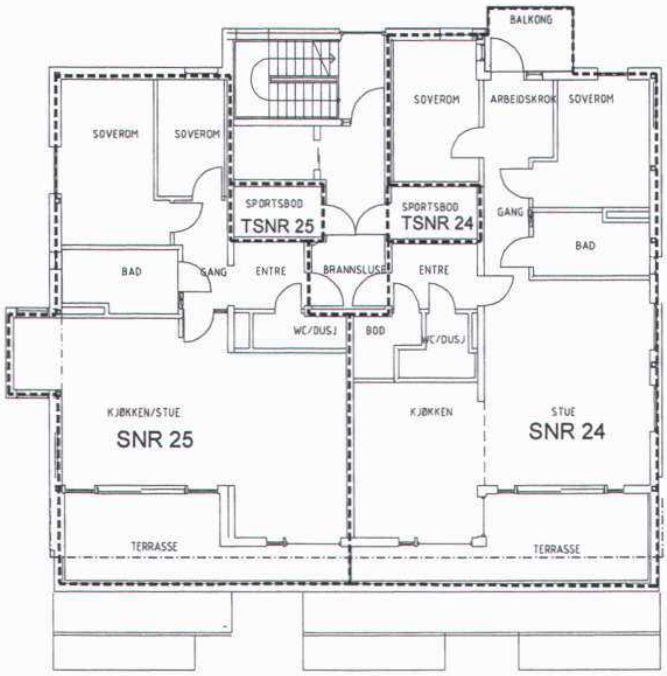
4/9 06
DATO SIGNATUR

ORIENTERINGSPLAN



Vedlegg 7 av 13

5. ETG.



BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT 12 SEPT. 2006
J.NR. 06/38945
BILAG 213469

Målestokk 1:200
0 1 2 3 4 5m

EDELGRANVEIEN 35
1356 BEKKESTUA

GNR/BRN 23/29

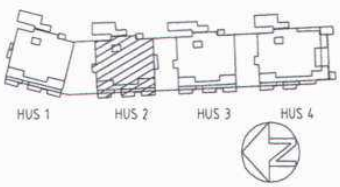
Byggholt AS, Region Oslo
Bærumsveien 473, 1351 Rud

INNHOLD:
SEKSJONERINGSPLAN 5 ETG HUS 2

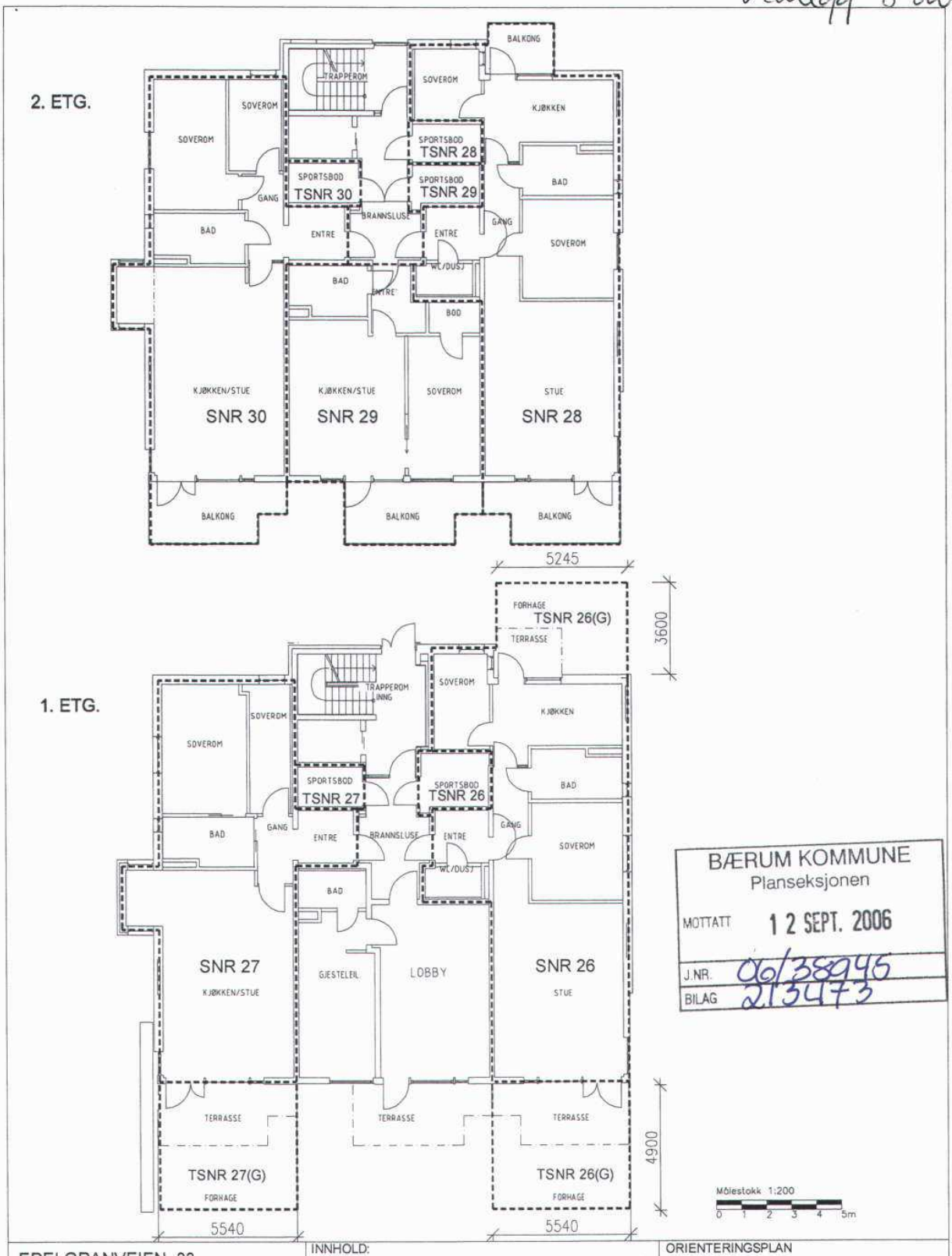
TEGNFORKLARING:
SNR_ SEKSJONSNUMMER
TSNR_ TILLEGGSDEL,SEKSJONSNUMMER
------- GRENSE MELLOM SEKSJONER

4/9-06
DATO
SIGNATUR

ORIENTERINGSPLAN



Vedlegg 8 av 13



BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT 12 SEPT. 2006
J.NR. 06/38945
BILAG 213473

EDELGRANVEIEN 33
1356 BEKKESTUA

GNR/BRN 23/29

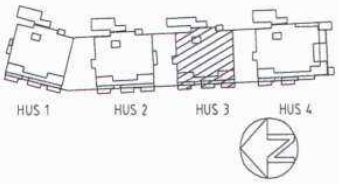
Byggholt AS, Region Oslo
Bærumsveien 473, 1351 Rud

INNHOLD:
SEKSJONERINGSPLAN 1 OG 2 ETG HUS 3

TEGNFORKLARING:
SNR_ SEKSJONSNUMMER
TSNR_ TILLEGGSDEL, SEKSJONSNUMMER
------- GRENSE MELLOM SEKSJONER

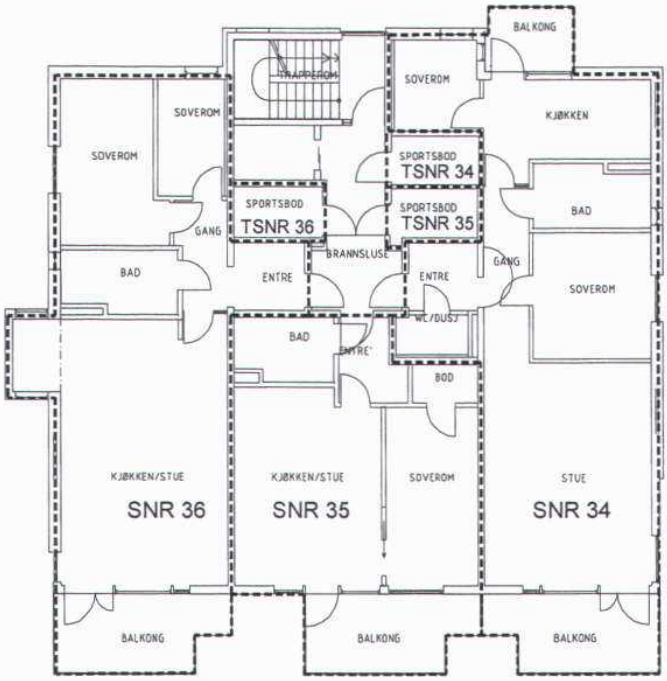
4/9 06 — DATO — SIGNATUR

ORIENTERINGSPLAN

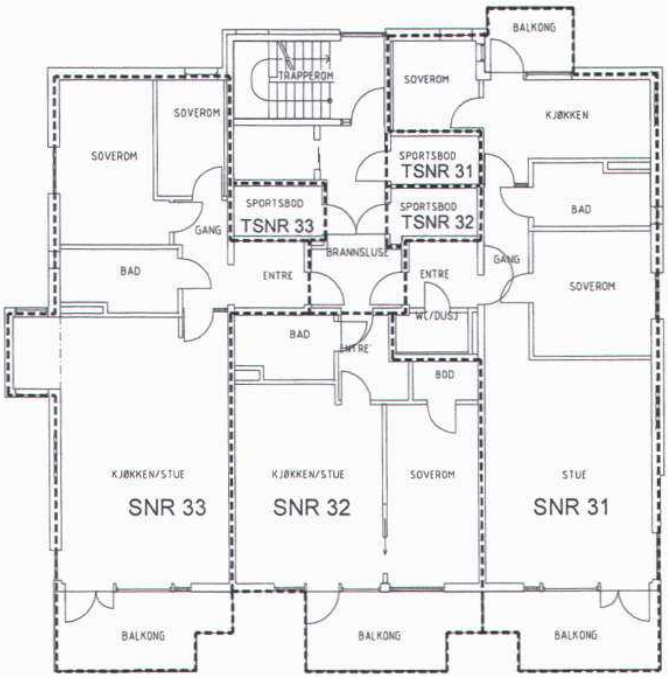


Vedlegg 9 av 13

4. ETG.



3. ETG.



BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT 12 SEPT. 2006
J.NR. 06/38945
BILAG 213486

Målestokk 1:200
0 1 2 3 4 5m

EDELGRANVEIEN 33
1356 BEKKESTUA

GNR/BRN 23/29

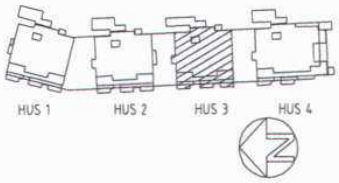
Byggholt AS, Region Oslo
Bærumsveien 473, 1351 Rud

INNHOLD:
SEKSJONERINGSPLAN 3 OG 4 ETG HUS 3

TEGNFORKLARING:
SNR_ SEKSJONSNUMMER
TSNR_ TILLEGGSDEL,SEKSJONSNUMMER
------- GRENSE MELLOM SEKSJONER

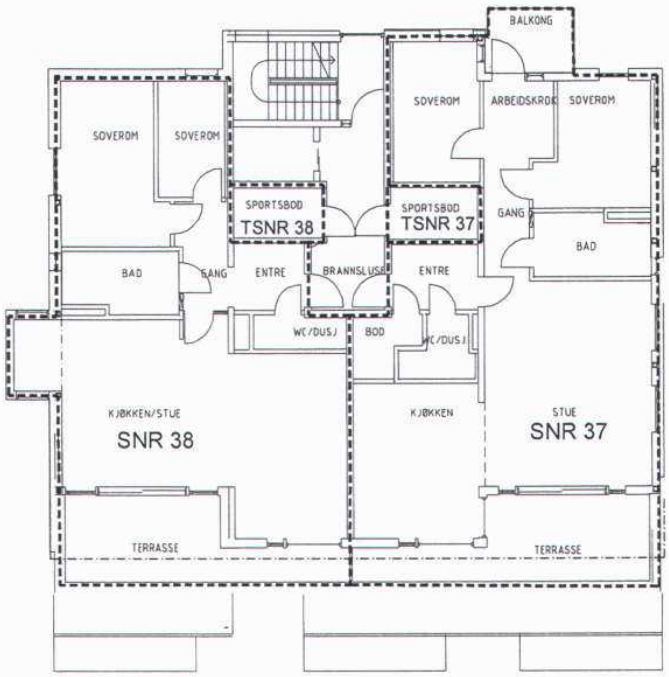
4/9 06
DATO SIGNATUR

ORIENTERINGSPLAN



Vedlegg 10 av 13

5. ETG.



BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT 12 SEPT. 2006
J.NR. 06/38945
BILAG 213502

Målestokk 1:200
0 1 2 3 4 5m

EDELGRANVEIEN 33
1356 BEKKESTUA

GNR/BRN 23/29

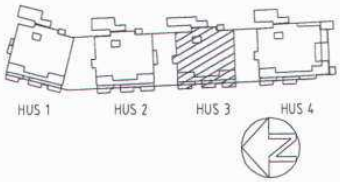
Byggholt AS, Region Oslo
Bærumsveien 473, 1351 Rud

INNHOLD:
SEKSJONERINGSPLAN 5 ETG HUS 3

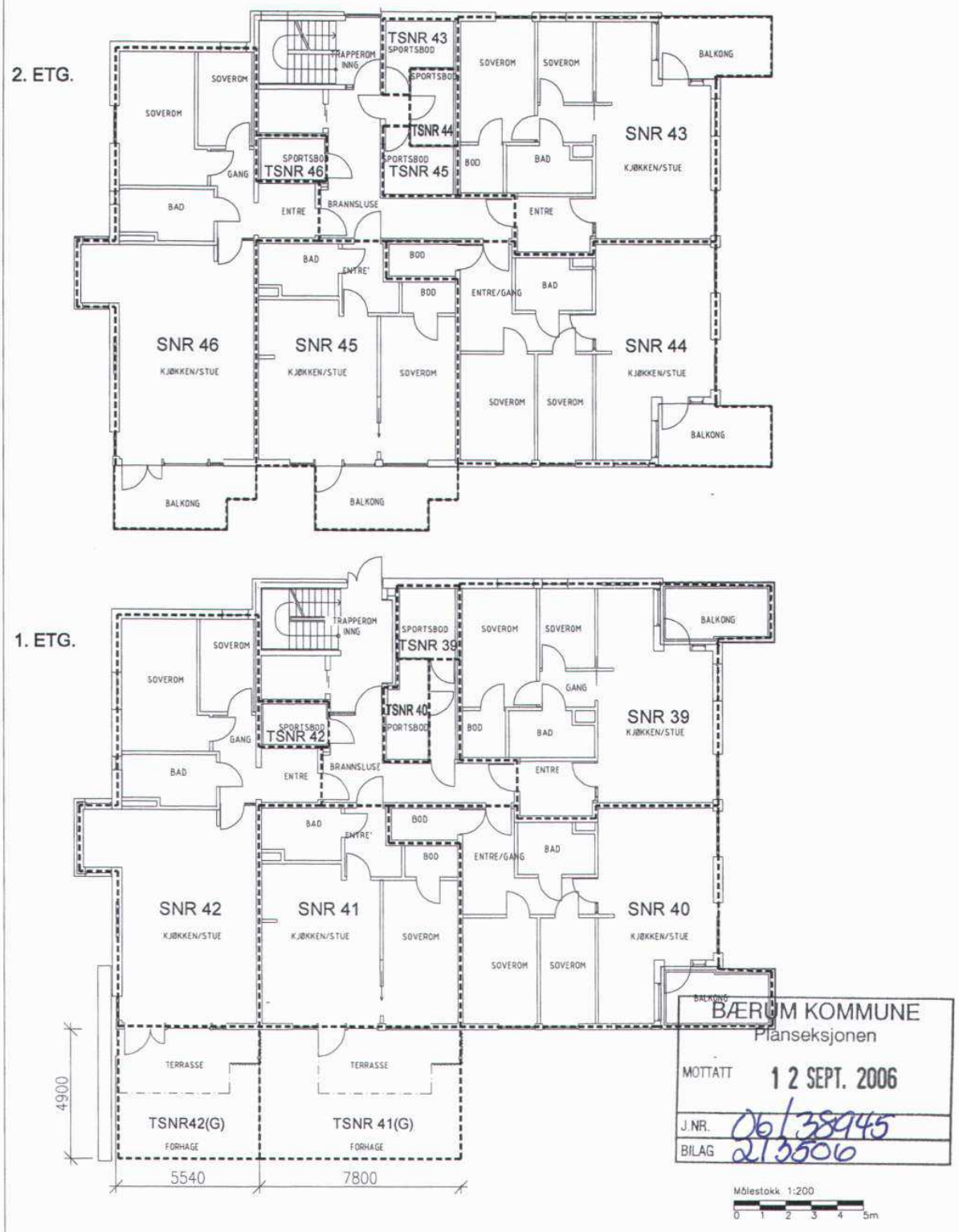
TEGNFORKLARING:
SNR_ SEKSJONSNUMMER
TSNR_ TILLEGGSDEL,SEKSJONSNUMMER
------- GRENSE MELLOM SEKSJONER

4/9-06 DATO
SIGNATUR

ORIENTERINGSPLAN



Vedlegg 11 av 13



BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT 12 SEPT. 2006
J.NR. 06/38945
BILAG 213506

Målestokk 1:200
0 1 2 3 4 5m

EDELGRANVEIEN 31
1356 BEKKESTUA

GNR/BRN 23/29

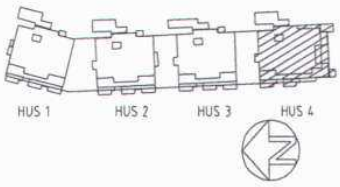
Byggholt AS, Region Oslo
Bærumsveien 473, 1351 Rud

INNHOLD:
SEKSJONERINGSPLAN 1 OG 2 ETG HUS 4

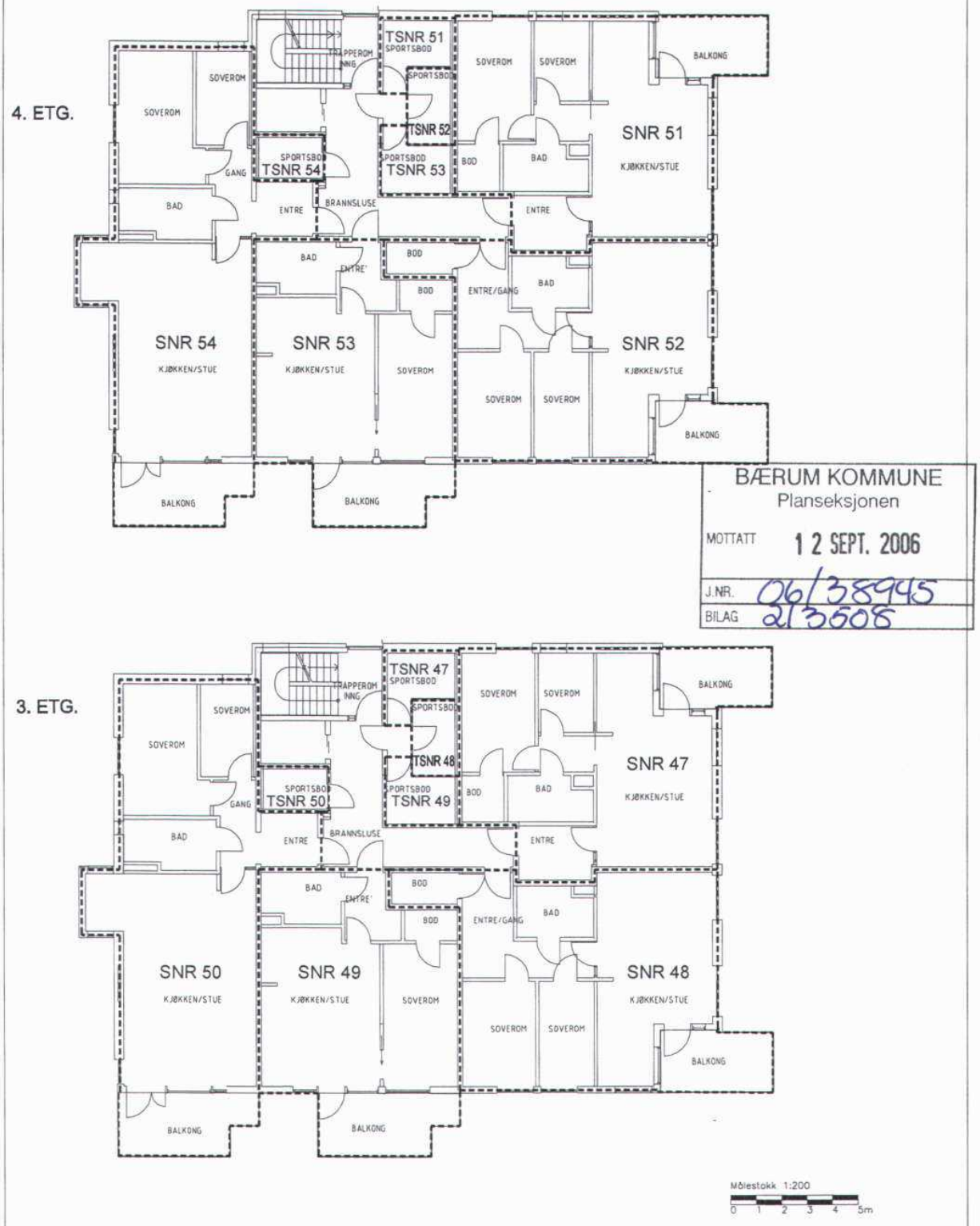
TEGNFORKLARING:
SNR_ SEKSJONSNUMMER
TSNR_ TILLEGGSDEL,SEKSJONSNUMMER
------- GRENSE MELLOM SEKSJONER

4/9-06
DATO
SIGNATUR

ORIENTERINGSPLAN



Vedlegg 12 av 13



BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT 12 SEPT. 2006
J.NR. 06/38945
BILAG 213508

EDELGRANVEIEN 31
1356 BEKKESTUA

GNR/BRN 23/29

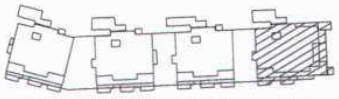
Byggholt AS, Region Oslo
Bærumsveien 473, 1351 Rud

INNHOLD:
SEKSJONERINGSPLAN 3 OG 4 ETG HUS 4

TEGNFORKLARING:
SNR_ SEKSJONSNUMMER
TSNR_ TILLEGGSDEL,SEKSJONSNUMMER
------- GRENSE MELLOM SEKSJONER

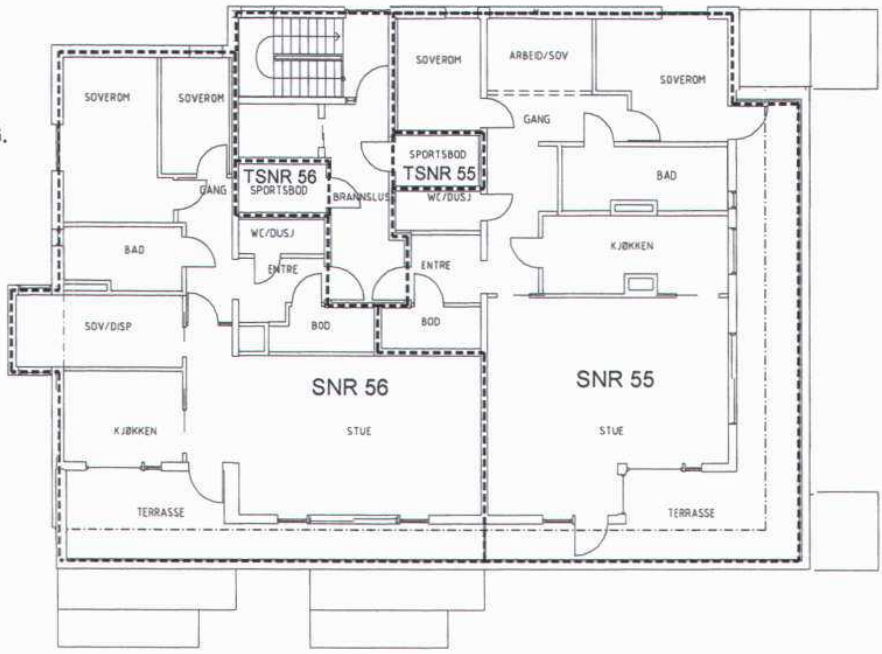
7/9-06
DATO
SIGNATUR

ORIENTERINGSPLAN



Vedlegg 13 av 13

5. ETG.



BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT 12 SEPT. 2006
J.NR. 06/38945
BILAG 21351

Målestokk 1:200
0 1 2 3 4 5m

EDELGRANVEIEN 31
1356 BEKKESTUA

GNR/BRN 23/29

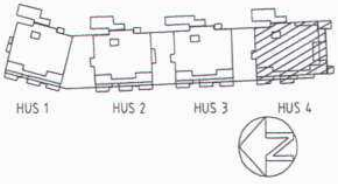
Byggholt AS, Region Oslo
Bærumsveien 473, 1351 Rud

INNHOLD:
SEKSJONERINGSPLAN 5 ETG HUS 4

TEGNFORKLARING:
SNR_ SEKSJONSNUMMER
TSNR_ TILLEGGSDEL, SEKSJONSNUMMER
------- GRENSE MELLOM SEKSJONER

4/9 06
DATO SIGNATUR

ORIENTERINGSPLAN



BÆRUM KOMMUNE
Plan og bygningstjenesten
1304 SANDVIKA
Org.nr. 974 553 686

BÆRUM KOMMUNE
Regulering

Statens kartverk
Tinglysingen

3507 HØNEFOSS

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	06/9641-6/BLU	**08.11.2006**

Samtykke til seksjonering - Edelgranveien 31-37, gnr 23 bnr 29

Vedlagt oversendes begjæring om oppdeling i eierseksjoner mottatt her 12.09.2006 med senere revisjoner.

Den planlagte seksjoneringen fremgår av:

- Begjæring om seksjonering, dok 213459
- Kart, dok 231756
- Plantegning, garasjekjeller dok 213462
- 2 plantegninger hus 1, dok 213463, 213464
- 3 plantegninger hus 2, dok 213465, 213467, 213469
- 3 plantegninger hus 3, dok 213473, 213486, 213502
- 3 plantegninger hus 4, dok 213506, 213508, 213511

Sameievedtekter, dok 231757, er beholdt i kommunens arkiv.

I tillegg vedlegges:

- Fullmakt fra Godthaab rehabiliteringssenter til Byggholt AS, dok 213516
- Firmaattest fra Godthaab Rehabiliteringssenter, dok 213522
- Firmaattest fra Byggholt AS, dok 213514
- Samtykke med fullamkt og firrmaattest fra Krogsveen AS, dok 213517
- Samtykke med fullmakt og firmaattest fra DnB NOR Meglerservice AS

Dette brevet inneholder kommunens tillatelse og skal følge seksjoneringsbegjæringen som vedlegg.

Begjæringen omfatter 56 boligseksjoner fordelt på 4 boligblokker.

Avgjørelsesmyndighet er delegert til reguleringssjefen som ut fra de grunner som er anført sist i brevet fatter følgende vedtak:

> Med hjemmel i § 8 i lov om eierseksjoner av 23.mai 1997 nr.31, gir kommunen samtykke til seksjonering i samsvar med begjæringen

BÆRUM KOMMUNE
Plan og bygningstjenesten
1304 SANDVIKA
Org.nr. 974 553 686

BEGRUNNELSE.

Eiendommen omfattes ikke av utbedringsprogram eller fornyelsesvedtak eller midlertidig bygge- og deleforbud. Seksjonene er klart avgrenset og hoveddelen er sammenhengende.
Angitt seksjoneringsformål er i samsvar med gjeldende reguleringsplan.
Seksjoneringen omfatter ikke mer enn ett bruksnummer, jfr midlertidig kartforretning tinglyst 01.06.2006, og strider ikke mot regulerte eller på andre måter påbudte fellesarealer.
Bygningene er under oppføring, jfr byggesakene: 04/9455, 05/4335, 05/4537, 05/4339, 05/4340.

TINGLYSING

Seksjoneringen bes tinglyst.
Regning for tinglysingsgebyret bes merket sak 06/9641, og sendes Bærum kommune,
Regulering sammen med de tinglyste dokumentene.

Med vennlig hilsen

Hege Hallset
reguleringssjef

Bernt Lund
overingeniør

Vedlegg:
2 eksemplarer av begjæringen med kart og plantegninger
Fullmakt fra Godthaab rehabiliteringssenter til Byggholt AS, dok 213516
Firmaattest fra Godthaab Rehabiliteringssenter, dok 213522
Firmaattest fra Byggholt AS, dok 213514
Samtykke med fullamkt og firrmaattest fra Krogsveen AS, dok 213517
Samtykke med fullmakt og firmaattest fra DnB NOR Meglerservice AS

Kopi til:

Byggholt AS
v/Lise Wiik
Postboks 33
1306 Bærums Postterminal

TINGLYST
DAGBOKNR: 467929
-2 OKT. 2006
STATENS KARTVERK

Erklæring

Undertegnede, eier av gnr. 23, bnr. 29 i Bærum, erklærer som bindende for seg og fremtidige eiere følgende begrensninger for opparbeidelse og bruk av eiendommen:

Parkeringsplassen sørvest på eiendommen, som vist inntegnet med rødt på vedlagte situasjonskart, skal ikke ha flere enn 10 biloppstillingsplasser. Biloppstillingsplassene skal ligge langs nordsiden av parkeringsplassen mens manøvreringsfeltet skal ligge på sørsiden.

Overflatevann på parkeringsplassen og adkomstveien til denne skal ledes til eget overvannsystem for infiltrering i grunnen og vann fra vasking av biler skal ledes ut på terreng på en slik måte at det ikke renner inn på overflaten på gnr. 1 bnr. 9 i Bærum. Snø skal ikke deponeres på gnr.1 bnr. 9 i Bærum.

På arealet fra parkeringsplassen og adkomstveien og sørover frem til grensen mot gnr.1 bnr. 9 i Bærum, slik det er vist inntegnet med grønt på vedlagte situasjonskart, skal anlegges og vedlikeholdes et sammenhengende plantefelt med innslag av vintergrønne hekkplanter og trær. Ved eventuelle fremtidige vesentlige endringer i plantefeltet skal spørsmål om utforming forelegges gnr.1 bnr. 9 i Bærum til uttalelse før arbeidene igangsettes. Planene for eventuelle fremtidige vesentlige endringer i plantefeltet skal utarbeides av fagkyndige.

Denne erklæring med situasjonskart skal tinglyses på gnr. 23, bnr. 29 i Bærum, og kan ikke avlyses uten samtykke fra hjemmelshaver til gnr. 1 bnr. 9 i Bærum.

For Byggholt AS iflg. firmaattest og fullmakt

Rud, dato 28/6-2006

Thor Olaf Askjer

Johnny Bakken

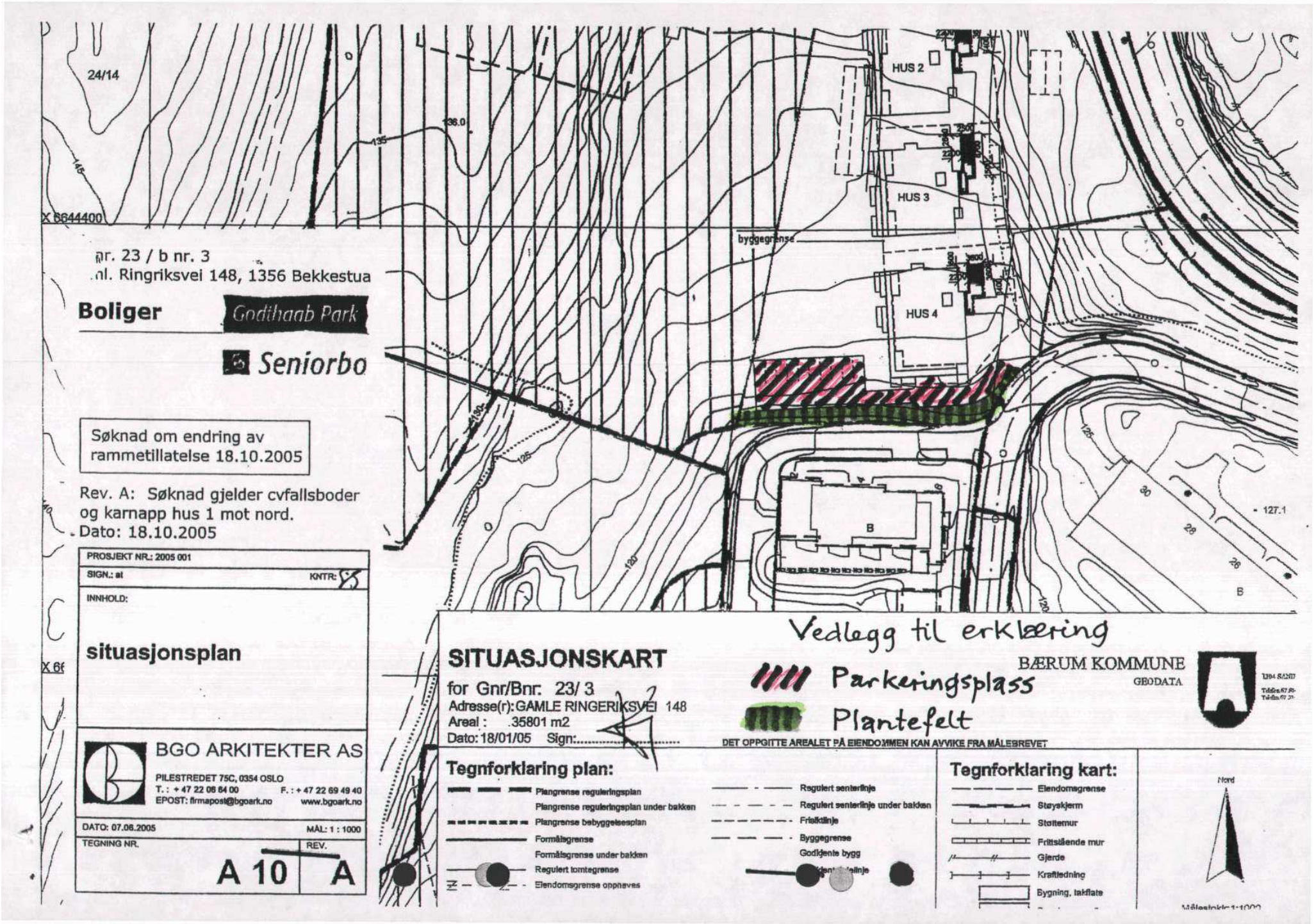
I henhold til urådighet, samtykkes herved til tinglysing.

Bekkestua, den 25/9-06

Krogsveen
Fokus Krogsveen AS
Statsautoriserte Eiendomsmeglere
Ingvild H. Hanssen
Eiendomsmegler

Doknr: 467929 Tinglyst: 02.10.2006
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Attestert kopi av dok.nr. 2006/467929/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-09 10:57
Kartverket



Rett kopi/avskrift bekreftes
Oslo, den 08.03.07
Anne-Cath. Haug
ANNE-CATHRINE HAUG
Statsaut. eiendomsmegler

Skjøte [1]

Returneres til:
Fokus Krogsveen AS
Oppgjørsavdelingen
Gml. Ringeriksvei 43 B
Postboks 101
1319 Bekkestua
Org.nr. NO 950 007 613 MVA, 880 921 282

Opplysningene i feltene **1-6** registreres i grunnboken

Oppdragsnr. 50-0073/05

1. Eiendommen(e) [2]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
0219	**BÆRUM**	**23**	**29**		**50**	

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn ☒ Nei ☐ Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten ☐ Nei ☐ Ja
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig iht tomtefesteloven kapittel 4 eller avtale ☐ Nei ☐ Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser ☐ Nei ☐ Ja
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis. Størrelse ideell andel:	Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d ☐ Nei ☐ Ja

Beskaffenhet
☒ **1** Bebygd ☐ **2** Ubebygd

Bruk av grunn
☒ **B** Boligeiendom ☐ **F** Fritidseiendom ☐ **V** Forretning/kontor
☐ **I** Industri ☐ **L** Landbruk ☐ **K** Off. vei ☐ **A** Annet

Type bolig
☐ **FB** Frittligg. enebolig ☐ **TB** Tomannsbolig ☐ **RK** Rekkehus/kjede
☒ **BL** Blokkleilighet ☐ **AN** Annet

2. Kjøpesum

kr 2 750 000,-

Utlyst til salg på det frie marked ☒ Ja ☐ Nei

Omsetningstype
☒ **1** Fritt salg ☐ **2** Gave (helt eller delvis) ☐ **3** Ekspropriasjon
☐ **4** Tvangsauksjon ☐ **5** Uskifte ☐ **6** Skifteoppgjør ☐ **8** Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag [3]

Skjøtet gjelder førstegangs overføring av en selvstendig og en i sin helhet nyoppført bygning som ikke er tatt i bruk.
Andel av salgsverdien av tomten er **kr 388 000,-**

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [4]	Navn	Ideell andel
829 350 122	**Byggholt AS**	

Doknr: 544355 Tinglyst: 05.07.2007
STATENS KARTVERK

5. Til

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [4]	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
270337 49037	**Elsa Wennevold Aas**	☒ Ja ☐ Nei	**1/2**
220631 38774	**Børre Aas**	☒ Ja ☐ Nei	**1/2**
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	

Dato	Utsteders underskrift
19.12.06	JB

Plass for tinglysingsattest, påtegninger m.v.

Noter:

1) Med dokument til tinglysing skal det følge en gjenpart skrevet på tinglysingspapir. Tinglysingsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokumentet kan tinglyses.
2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr.) kan felt for seksjonsnummer (seksjonsnr.) nyttes.
3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftsvedtakets § 1, 2. ledd og § 3.
4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.
5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.
6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.
7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.
8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelhaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

Dato	Utsteders underskrift
19.12.06	JB

6. Særskilte avtaler

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Seksjonen kan kun erverves/eies av innbyggere i Bærum kommune med minst 5 års botid. Seksjonen kan kun erverves og benyttes av personer over 45 år. Det er tilstrekkelig at en av kjøperne fyller disse kravene.

Dersom det etter reell markedsføring fra gang til gang ikke finnes kjøper innen ovenstående gruppe, kan seksjonen etter godkjennelse av kommunen, selges til kjøpere som er så nær målgruppen som mulig.

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon [5]

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider mot bestemmelsen i eierseksjonsloven (av 23. mai 1997 nr. 31) § 22, 3. ledd.

Sted	Dato
Bekkestua	**19.12.06**
Kjøpers/erververs underskrift	Gjentas med blokkbokstaver **Elsa Wennevold Aas** **Børre Aas**

8. Erklæring om sivilstand m.v. [6]

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?

☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrerte partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted	Dato
Bekkestua	**19.12.06**
Utsteders underskrift 7) I følge firmaattest Thor Olaf Askjer Johnny Bakken	Gjentas med blokkbokstaver **Byggholt AS** iht firmaattest Johnny Bakken

Som ektefelle/registrert partner, samtykker jeg i overdragelsen

Dato	Ektefelle/reg. partners underskrift	Gjentas med blokkbokstaver

Dato	Utsteders underskrift
19.12.06	

9. Underskrifter og bekreftelser, forts.

8) **Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.**

1. vitneunderskrift	Gjentas med blokkbokstaver
Adresse	
2. vitneunderskrift	Gjentas med blokkbokstaver
Adresse	

Bortfesters underskrift	Gjentas med blokkbokstaver

10. Erklæring om sivilstand m.v. for hjemmelshaver [7]

1. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?

☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaver(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrerte partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

11. Underskrifter og bekreftelser

Som eier/fester av eiendommen (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen.

Sted	Dato

Hjemmelshavers underskrift For Byggholt AS iht firmaattest og fullmakt fra Godthaab Rehabiliteringssenter org. nr. 871 426 902 Thor Olaf Askjer Johnny Bakken	Gjentas med blokkbokstaver Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner, samtykker jeg i overdragelsen

Dato	**Ektefelle/reg. partners underskrift**	Gjentas med blokkbokstaver

8) **Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.**

1. vitneunderskrift	Gjentas med blokkbokstaver
Adresse	
2. vitneunderskrift	Gjentas med blokkbokstaver
Adresse	

LISE WIIK Statsautorisert eiendomsmegler

Plass for tinglysingsattest, påtegninger m.v.

Dato **19.12.06**	Utsteders underskrift

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

Utskriftsdato: 09.02.2026

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	23	**Bruksnr.**	29	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	50
Adresse	Edelgranveien 31, 1356 BEKKESTUA								

Ingen informasjon funnet for eiendommen.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 23, Bruksnr 29, Seksjonsnr 50	**Kommune:**	3201	Bærum
Adresse:				
Veiadresse:	Edelgranveien 31, gatenr 2201	**Grunnkrets:**	1217	Haslum 17
(fra bruksenhet)	1356 Bekkestua	**Valgkrets:**	6	Hosle
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1060401	Haslum
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	09.11.2006	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	86/4 560
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	7 404,9 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

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

Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3201/23/29	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3201/23/29/0/1	0,0
			Mottaker	3201/23/29/0/2	0,0
			Mottaker	3201/23/29/0/3	0,0
			Mottaker	3201/23/29/0/4	0,0
			Mottaker	3201/23/29/0/5	0,0
			Mottaker	3201/23/29/0/6	0,0
			Mottaker	3201/23/29/0/7	0,0
			Mottaker	3201/23/29/0/8	0,0
			Mottaker	3201/23/29/0/9	0,0
			Mottaker	3201/23/29/0/10	0,0
			Mottaker	3201/23/29/0/11	0,0
			Mottaker	3201/23/29/0/12	0,0
			Mottaker	3201/23/29/0/13	0,0
			Mottaker	3201/23/29/0/14	0,0
			Mottaker	3201/23/29/0/15	0,0
			Mottaker	3201/23/29/0/16	0,0
			Mottaker	3201/23/29/0/17	0,0
			Mottaker	3201/23/29/0/18	0,0
			Mottaker	3201/23/29/0/19	0,0
			Mottaker	3201/23/29/0/20	0,0
			Mottaker	3201/23/29/0/21	0,0
			Mottaker	3201/23/29/0/22	0,0
			Mottaker	3201/23/29/0/23	0,0
			Mottaker	3201/23/29/0/24	0,0
			Mottaker	3201/23/29/0/25	0,0
			Mottaker	3201/23/29/0/26	0,0
			Mottaker	3201/23/29/0/27	0,0
			Mottaker	3201/23/29/0/28	0,0
			Mottaker	3201/23/29/0/29	0,0
			Mottaker	3201/23/29/0/30	0,0
			Mottaker	3201/23/29/0/31	0,0
			Mottaker	3201/23/29/0/32	0,0
			Mottaker	3201/23/29/0/33	0,0
			Mottaker	3201/23/29/0/34	0,0
			Mottaker	3201/23/29/0/35	0,0
			Mottaker	3201/23/29/0/36	0,0
			Mottaker	3201/23/29/0/37	0,0
			Mottaker	3201/23/29/0/38	0,0
			Mottaker	3201/23/29/0/39	0,0
			Mottaker	3201/23/29/0/40	0,0
			Mottaker	3201/23/29/0/41	0,0
			Mottaker	3201/23/29/0/42	0,0
			Mottaker	3201/23/29/0/43	0,0
			Mottaker	3201/23/29/0/44	0,0
			Mottaker	3201/23/29/0/45	0,0
			Mottaker	3201/23/29/0/46	0,0
			Mottaker	3201/23/29/0/47	0,0
			Mottaker	3201/23/29/0/48	0,0
			Mottaker	3201/23/29/0/49	0,0
			Mottaker	3201/23/29/0/50	0,0
			Mottaker	3201/23/29/0/51	0,0
			Mottaker	3201/23/29/0/52	0,0
			Mottaker	3201/23/29/0/53	0,0
			Mottaker	3201/23/29/0/54	0,0
			Mottaker	3201/23/29/0/55	0,0
			Mottaker	3201/23/29/0/56	0,0
Seksjonering	Forretning:	09.11.2006	Avgiver	3201/23/29	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3201/23/29/0/50	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Edelgranveien 31	H0304	Bolig	86,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	1,0	Rammetillatelse:	01.04.2003
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	1 757,0	Igangset.till.:	10.05.2006
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	07.02.2012
Oppvarming:		BRA totalt:	1 757,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Ja	Tatt ibruk (GAB):	15.06.2007
Vannforsyning:				Antall boliger:	18
Bygningsnr:	18615193			Antall etasjer:	5

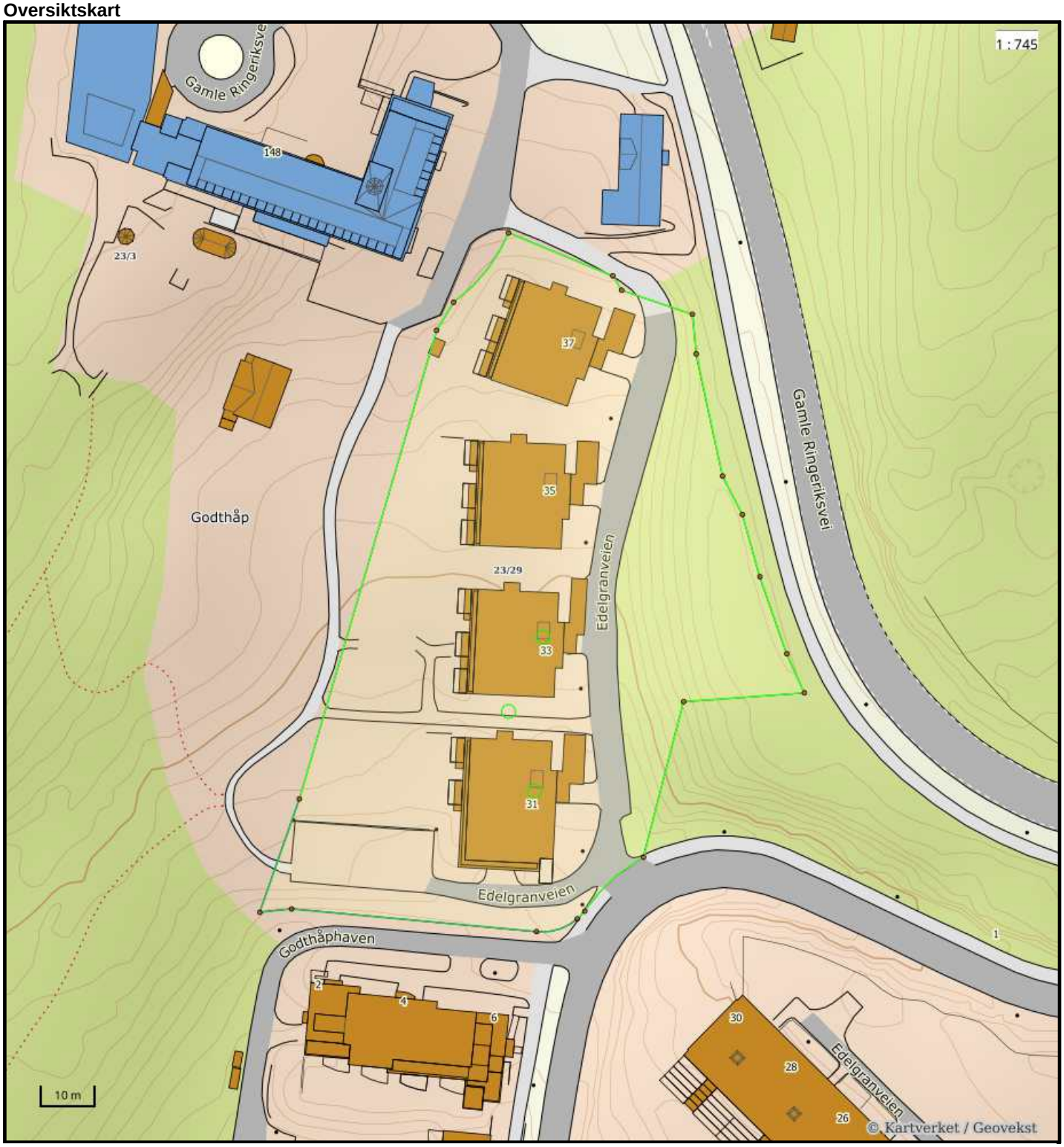
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H03	4		365,0		365,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



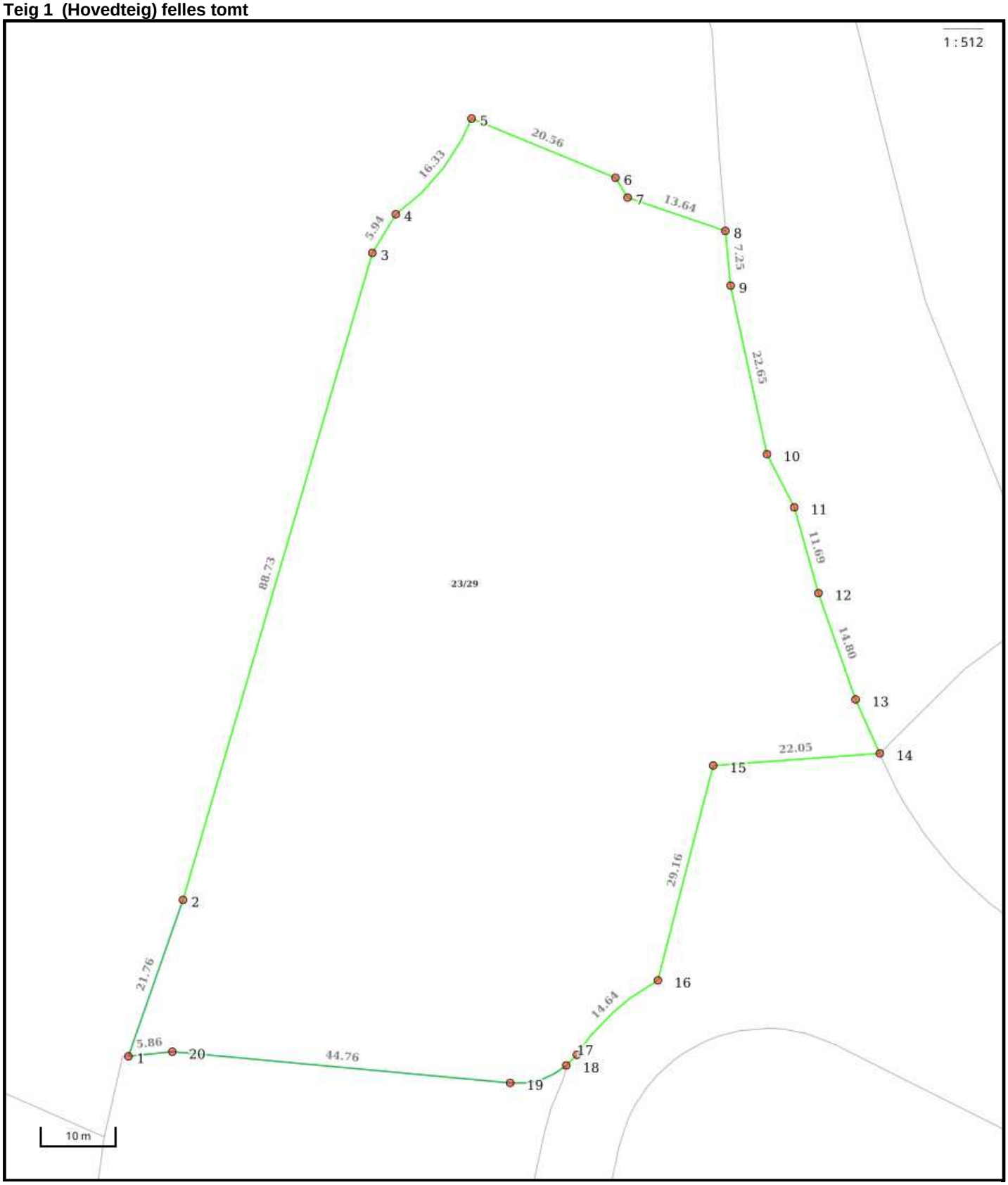
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 7 404,90m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 644 355,66	586 833,18	21,76m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 644 376,76	586 838,51	88,73m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 644 463,81	586 855,70	5,94m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 644 469,15	586 858,31	16,33m	Terrengmålt	10	-30,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 644 482,66	586 867,13	20,56m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 644 476,55	586 886,76	3,04m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 644 474,12	586 888,58	13,64m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 644 470,92	586 901,84	7,25m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 644 463,78	586 903,11	22,65m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 644 442,17	586 909,90	7,94m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 644 435,48	586 914,17	11,69m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 644 424,55	586 918,31	14,80m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 644 411,08	586 924,45	7,81m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 644 404,28	586 928,30	22,05m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 644 400,69	586 906,54	29,16m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 644 371,91	586 901,83	14,64m	Terrengmålt	10	-30,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 644 361,16	586 892,10	1,95m	Terrengmålt	10	10,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
18	6 644 359,64	586 890,88	7,99m	Terrengmålt	10	10,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
19	6 644 356,66	586 883,69	44,76m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
20	6 644 356,79	586 838,93	5,86m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

Utskriftsdato: 09.02.2026

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	23	**Bruksnr.**	29	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	50
Adresse	Edelgranveien 31, 1356 BEKKESTUA								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	265 346,52 kr
Renovasjon	271 344,48 kr
Vann	227 036,76 kr
Sum	**763 727,76 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
ArealIkkeOppdatert	0%	4 Stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
3B - Blokk og fellesløsninger - hentefrekvens 2	25%	224 stk	4845.44	1/4	0 %	271 344,51 kr	22 612,05 kr
Vann etter areal	15%	5225 m2	39.80	1/1	0 %	207 962,84 kr	17 330,25 kr
Avløp etter areal	15%	5225 m2	45.26	1/1	0 %	236 504,40 kr	19 708,70 kr
					Sum	**715 811,75 kr**	**59 651,00 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 09.02.2026

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	23	**Bruksnr.**	29	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	50
Adresse	Edelgranveien 31, 1356 BEKKESTUA								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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

Utskriftsdato: 09.02.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	23	**Bruksnr.**	29	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	50
Adresse	Edelgranveien 31, 1356 BEKKESTUA								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25000/7418655.pdf
Delarealer	**Delareal** 7 404 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2000026 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2000026)
Navn	GODTHAAB
Plantype	Eldre reguleringsplan

Status	Utgått/erstattet
Ikrafttredelse	29.05.2002
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/9181/2000026.pdf
Delarealer	**Delareal** 7 405 m^2 **Formål** Blokkbebyggelse **Feltnavn** B

Kommuneplanens arealdel 2022-42

Bestemmelser og retningslinjer

Dokumentid. 7418655

Oppdatert etter vedtak i Kommunal og Distriktsdepartementet 04.07.2025

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

Hensikt 3

Plankrav, rekkefølgekrav og innholdet i utbyggingsavtaler 4

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

Barn og unge 7

6. Barn og unge (pbl § 11-9 nr.5) 7

Arkitektur, kulturminner og landskap 7

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

Naturmangfold og blågrønne strukturer 12

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

Mobilitet og parkering 14

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

Handel og senterstruktur 18

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

Klima og miljø, samfunnssikkerhet og teknisk infrastruktur 19

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

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

GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER (PBL § 11-9)

Hensikt

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

Hovedmål Sosial bærekraft:

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

Derfor skal vi:

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

Hovedmål Økonomisk bærekraft:

Bærumsamfunnet er attraktivt og inkluderende

Derfor skal vi:

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

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

Hovedmål Klima- og miljømessig bærekraft:

Bærumsamfunnet er klima og miljøklokt

Derfor skal vi:

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

Plankrav, rekkefølgekrav og innholdet i utbyggingsavtaler

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

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

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

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

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

2.1.1. Rekkefølgekravet etter punkt 4 gjelder.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.4.1. Nødvendige skilt og navigasjonsinnretninger i kyst- og sjøområder

3.4.2. For eksisterende boligbebyggelse:

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

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

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

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

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

f. sammenslåing av boenheter

g. innvendige bygningsmessige tiltak og fasadeendring

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

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

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

3.4.3. I områder med eksisterende næringsbebyggelse:

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

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

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

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

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

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

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

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

5.1. Geografisk avgrensning

Bærum kommune kan inngå utbyggingsavtaler i hele kommuneplanens byggesone.

5.2. Avgrensning etter type tiltak

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

5.3. Sosial boligbygging

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

Retningslinjer:

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

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

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

Barn og unge

6. Barn og unge (pbl § 11-9 nr.5)

Retningslinjer

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

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

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

Arkitektur, kulturminner og landskap

Bærum kommunes veiledere utdyper bestemmelsene og retningslinjene.

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

7.1. For alle plansaker skal det utarbeides stedsanalyse.

7.2. Kvalitetskrav til våre bygde omgivelser

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

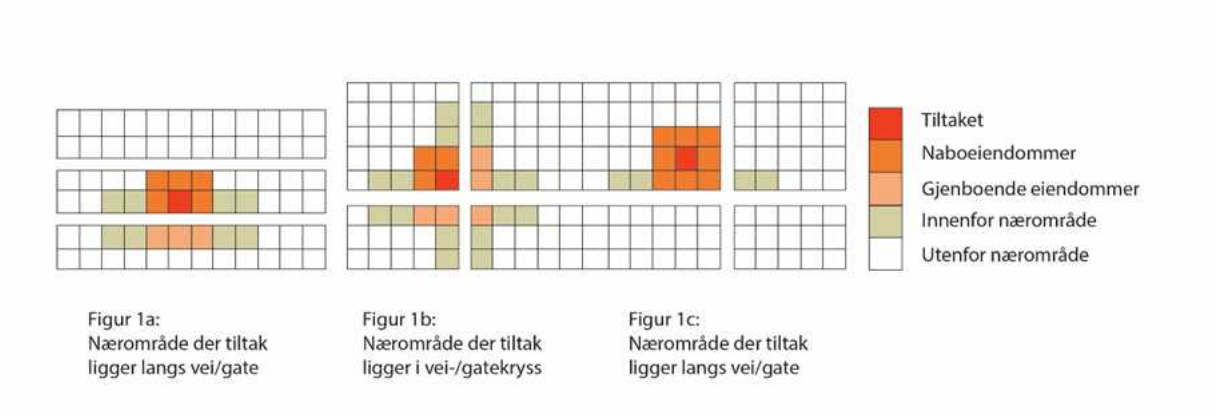
7.3.6. Ved planlegging av nye og ved ombygging av gater skal gatetrær vurderes. Byrom, torg og møteplasser skal ha et blågrønt preg.
7.3.7. Det skal sikres gode solforhold på eksisterende og fremtidige byrom, torg og møteplasser.
7.3.8. Parkeringsanlegg skal ikke ha fasader mot byrom, torg, møteplasser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

7.4. Kvalitetskrav for bolig

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

7.4.3. Småhusområder

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



Figur 1a: Nærområde der tiltak ligger langs vei/gate

Figur 1b: Nærområde der tiltak ligger i vei-/gatekryss

Figur 1c: Nærområde der tiltak ligger langs vei/gate

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

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

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

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

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

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

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

7.5. Uteoppholdsarealer for bolig

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

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

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

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

7.5.5. Det tillates ikke takterrasser i småhusområder.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

c. For småhusbebyggelse gjelder kravene i 7.5.8.

Retningslinjer:

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

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

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

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

7.6. Uteoppholdsarealer for skole og barnehage

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

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

7.6.3. Krav til MUA for skoler og barnehager:

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

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

7.6.4. Bruk av tilleggsarealer for skoler:

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

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

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

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

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

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

10.1. Skilt og reklame

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

Retningslinjer

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

10.2. Støyskjermer

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

10.3. Gjerder

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

Retningslinjer

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

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

10.4. Kabler

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

Retningslinje

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

10.5. Lysforurensning

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

Naturmangfold og blågrønne strukturer

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

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

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

skal sikres og styrkes i reguleringsplan

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

11.4. Viktige trerekker og alléer skal sikres i reguleringsplaner.

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

Retningslinjer:

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

Minimumsbredde på turdrag er 30 meter.

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

12. Turveier (pbl § 11-9 nr. 6)

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

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

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

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

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

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

13.4. Bekkelukking er ikke tillatt.

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

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

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

Retningslinjer:

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

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

14.1. **Strand og kystsone**

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

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

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

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

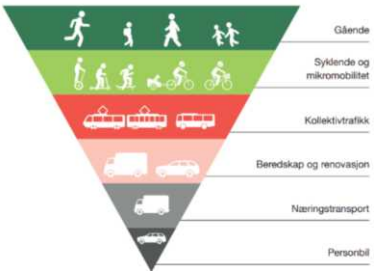
14.3. Etablering av faste fortøyningspunkter i sjø tillates ikke utenfor areal avsatt til småbåthavn

14.2 **Kyststi**

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

Mobilitet og parkering

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer:

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

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

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

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

Retningslinjer:

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

17. Parkering (pbl § 11-9 nr. 5)

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

Retningslinjer:

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

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

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

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

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

17.4. For sekundærleilighet kreves 1 ekstra parkeringsplass.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer:

BRA beregnes etter teknisk forskrift, men eksklusiv parkeringsarealer.

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

For undervisning/barnehage er gjesteparkering inkludert i normen.

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

I plansaker vurderes behov for parkering til MC og Moped.

17.15. Kvalitetskrav ved parkeringsanlegg for sykkel

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

Handel og senterstruktur

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

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

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

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

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

19. Senterstruktur (pbl § 11-9 nr. 5)

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

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

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

Retningslinjer:

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

19.2. **Funksjonsblanding**

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

Klima og miljø, samfunnssikkerhet og teknisk infrastruktur

20. Klima og miljø (pbl § 11-9 nr. 8)

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

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

23.6. I områder med marine avsetninger stilles det krav om dokumentasjon av områdestabilitet (og/eller geoteknisk vurdering). Ved regulering og søknad om tiltak i områder med marine avsetninger må det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet jf. TEK 17 § 7-3. (Det vises i denne forbindelse også til NVEs retningslinjer 2/2011 og NVEs veileder 1/2019 – Sikkerhet mot kvikkleireskred.)

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

24.1. Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av lokal luftkvalitet i arealplanlegging T-1520 (2012), skal legges til grunn for planlegging.

24.2. Ved planlegging av virksomhet eller ved nytt følsomt bruksformål for forurensning, skal luftforurensningssonene i T-1520/2012, tabell 1 legges til grunn. I reguleringsprosessen må luftforurensning utredes og helsekonsekvenser og avbøtende tiltak beskrives.

24.3. I rød sone skal det normalt ikke tillates arealbruk som er følsom for luftforurensning. Unntak kan bare skje i angitte avvikssoner, basert på en helhetlig vurdering, se planens punkt 25.7 om avviksområder.

24.4. I planfasen skal det vurderes behov for, og evt. utarbeides plan for håndtering av støv og luftforurensning i bygge- og anleggsfasen.

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

25.1. Grenseverdiene og kvalitetskriteriene i Klima- og miljødepartementets retningslinje for støy i arealplanlegging T-1442/2021, skal legges til grunn for planlegging.

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

25.3. I planfasen skal det vurderes behov for, og evt. utarbeides plan for håndtering av støy i bygge- og anleggsfasen.

25.4. Temakart for stille områder viser områder hvor det skal tas særlig hensyn til støynivå. Ny og vesentlig utvidelse av støyende virksomhet i henhold til de til enhver tid gjeldende statlige retningslinjer for støy i arealplanlegging, skal lokaliseres og utformes slik at støypåvirkningen i stille områder forblir uendret eller dempes.

25.5. **Rød sone - forbudssone**: Nye bygninger til støyfølsomt bruksformål (boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner skoler og barnehager) tillates ikke lokalisert i områder som faller inn under rød støysone i henhold til T-1442, tabell 1.

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

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

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

Retningslinjer

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

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

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

Retningslinjer:

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

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

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

26. Avfall (pbl § 11-9 nr. 3)

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

Retningslinjer:

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

Husholdningsavfall og næringsavfall

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

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

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

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR AREALFORMÅL

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

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

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

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

28.2. Småhusbebyggelse

Definisjoner

- Med enebolig menes en frittliggende bygning med en boenhet, eventuelt med en sekundærleilighet på inntil 55 m² BRA i direkte tilknytning til eneboligen. Med tomannsbolig menes ett frittliggende bolighus med to boenheter der begge boenheter er større enn 55 m² BRA.
  Uregulerte områder angitt som eksisterende boligbebyggelse omfatter også eksisterende institusjoner, klient-/gruppeboliger, nærings- og servicevirksomhet og fellesområder selv om denne arealbruken ikke fremkommer ved egen signatur på arealplankartet.
  Med enhetlige områder menes områder med enebolig, rekkehus, tomannsbolig, atriumhus eller liknende, hvor arkitekturen har lik utforming/ klart slektskap når det gjelder arkitektonisk utforming og området er helhetlig planlagt. Slike områder er ofte planlagt med strukturer som sikrer uteområder, siktlinjer, grønne drag, areal for lek, parkering mv. Dette er kvaliteter som nye tiltak skal ivareta.

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

28.2.2.

28.2.3. Utnyttelse

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

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

Retningslinjer

Tomt for enebolig bør ikke være mindre enn 800 m².

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

28.2.4. Høyder

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

28.2.5. Adkomst

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

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

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

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

30.1. Ved regulering og søknad om tiltak skal det sikres og dokumenteres tilstrekkelige, gode og solfylte leke- og oppholdsareal egnet for variert fysisk aktivitet for aktuelle alders- og brukergrupper. Terreng og stedstypisk vegetasjon skal vurderes bevart.

30.2. Ved planlegging av nye og utvidelse av eksisterende skoleanlegg skal det planlegges for sambruk med idrett, og nærmiljø og grøntområder skal ivaretas.

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

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

31.2. Turdrag, friområde og park

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

Retningslinjer:

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

32. Næringsbebyggelse (pbl § 11-10)

32.1. **Næringsparker**

32.1.1. Næringsparker er angitt med krav om felles plan og omfatter Rud-Hauger og Grini næringsparker

a. Plasskrevende handel skal lokaliseres i næringsparkene. Ved plasskrevende varehandel/varegrupper menes motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer, salg fra planteskoler og hagesentre. Næringsparkene skal forbeholdes plasskrevende varer og andre logistikk-, arealkrevende og tjenesteytende funksjoner med lav arbeidsplassintensivitet.
   Der det legges til rette for plasskrevende handel, må hoveddelen av handelsarealet benyttes til plasskrevende varer.

32.1.2. For Rud Hauger og Grini næringspark gjelder de vedtatte reguleringsplanene.

32.2. **Næringsbebyggelse**

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

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

33.1. I LNF-områder tillates bare bebyggelse og tiltak tilknyttet stedbunden næring og landbruksbasert næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag

33.2. Dersom gårdens produksjon etter kommunens skjønn tilsier behov, tillates maksimalt én kårbolig pr gårdsbruk. Fradeling av kårbolig tillates ikke.

33.3. Hovedhus/kårbolig likestilles med eneboliger mht. å tillate én sekundærleilighet på inntil 55m2. For sekundærleiligheten skal det i tillegg opparbeides minimum 50 m2 uteoppholdsareal

Retningslinje:

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

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

Retningslinjer:

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

33.5. Tillatt grad av utnyttelse for eksisterende fritidseiendommer i LNF-områdene skal ikke overstige 80 m² BYA. I tillegg tillates ett frittliggende uthus på inntil 40 m² BYA. Bebyggelsen skal ikke ha mer enn ett måleverdig plan.

33.6. I LNF-områder skal alle tiltak lokaliseres og utformes slik at gårdsbebyggelse og landskapets karakter opprettholdes. Karakteristiske trekk i kulturlandskapet, som topografi, trerekker, veifar, bruer, landskapsrom, vegetasjon og steingjerder og lignende skal ivaretas. Kulturminner og kulturmiljøer skal søkes ivaretatt.

33.7. Bestemmelsesområder for Golfbaner

33.7.1. Golfbaner er lokalisert i bestemmelsesområde # 1 – 4 og omfatter anleggene på Haga-Norhaug, Grini, Burud-Hellerud og Ostøya. Områdene inngår i reguleringsplaner, og bestemmelsene i tilhørende reguleringsplan gjelder.

33.7.2. Golfbane kan lokaliseres i bestemmelsesområde # 5 omfatter Johnsrud golfbane i Lommedalen. Innenfor området kan arealer reguleres til golfbane.

Retningslinjer:

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

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

34.1. Område for idrettsaktivitet på sjø.

35. Småbåthavner (pbl § 11-11 nr.4)

35.1. Nye småbåthavner for fritidsbåter kan etableres, enten for å kompensere for småbåtanlegg som fjernes eller reduseres i størrelse andre steder, eller for å etablere småbåtanlegg for delebåter/utleiebåter.
35.2. Bøyer tillates i areal avsatt til småbåthavn.

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR HENSYNSSONER

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

Retningslinjer:

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

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

37.1. Generelle retningslinjer

37.1.1. Ivaretagelse av kulturmiljøenes særpreg tillegges særlig vekt i disse områdene. Ved nye tiltak innenfor hensynssonene bør det dokumenteres at kulturmiljøets kvaliteter og stedets identitet blir ivaretatt.
37.1.2. Tiltak må utformes og plasseres på en måte som ikke gir oppstykking og fragmentering av kulturlandskapene
37.1.3. I områder avmerket som hensynssoner kulturmiljø skal den kulturhistoriske bebyggelsen av høy verdi og områdenes særpregede miljø, herunder landskapsverdier, søkes bevart. Ved nye tiltak innenfor hensynssonene, kan kommunen kreve at kulturmiljøet/landskapet dokumenteres

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

38.1. Generelle retningslinjer

38.1.1. I LNF- områdene skal det legges særlig vekt på å ivareta kulturlandskapets verdier, jf. §17 punkt 5.

38.1.2. Det skal i byggesonen legges særlig vekt på å bevare sammenhengende skråninger og områder med vegetasjon, herunder store trær (med stammeomkrets på over 90 cm i diameter)

38.1.3. Innenfor hensynssonen bør tiltak i særlig eksponerte områder unngås. Ved tiltak på tomter med gjenværende vegetasjon og rester av kollelandskap skal tiltak plasseres minst mulig eksponert. Ved regulering skal det kreves en helhetlig landskapsanalyse for området. Før tiltak tillates skal det dokumenteres at fjernvirkning og landskapstilpasning ivaretas.

38.1.4. Sammenhengende landskap bør ikke fragmenteres.

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

39.1.1. Det bør legges særlig vekt på å ivareta terreng og vegetasjon, styrke turstiforbindelser for allmennheten og styrke åpen blågrønn infrastruktur innenfor hensynssonen.

39.1.2. Ved regulering innenfor hensynssoner H540 Grønnstruktur-B skal bekkeåpning og annen blågrønn infrastruktur sikres.

39.1.3. Ved plan og byggetiltak innenfor hensynssonen som berører kysten må hensynet til kyststi ivaretas jf. bestemmelsenes punkt 14.2.

40. Hensynssoner naturmiljø H560 (pbl § 11-8 c)

Det bør som hovedregel ikke gjøres tiltak innenfor hensynssone naturmiljø. Særlig vekt legges på å sikre naturverdiene i området. Det bør settes av buffersoner mellom viktige naturverdier og byggetiltak. Teknisk infrastruktur slik som ledninger, kabler og transformatorstasjoner bør ikke lokaliseres innenfor hensynssone naturmiljø.

41. Faresoner for flom, skred og høyspentlinjer (pbl § 11-8 a)

41.1. Innenfor området angitt som flomsoner (jf. Bærum kommunes kartdatabase) skal det i forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak redegjøres for nødvendige sikringstiltak. Det vises til byggteknisk forskrift (TEK 17 § 7-2, sikkerhet mot flom).

41.2. Innenfor område angitt som fareområde for skred (jf. Bærum kommunes kartdatabase) skal det i forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak redegjøres for nødvendige sikringstiltak.

41.3. Innenfor område angitt som fareområde for høyspentledning (jf. Bærum kommunes kartdatabase), må bygninger etableres med avstander til kraftledningen slik at en overholder krav etter regelverk under el-tilsynsloven (LOV-2015-06-19-65) forvaltet av Direktoratet for

samfunnssikkerhet og beredskap, og ledningseiers restriksjonsbelte. Alt anleggsarbeid og alle tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

42. Nedslagsfelt drikkevann H110 (pbl § 11-8 punkt a.)

42.1. Bestemmelsene gjelder for **Arealformål Drikkevann** (pbl. § 11-11 nr.1-7) **og sikringssone nedslagsfelt drikkevann H110** (pbl § 11-8 a)
42.2. Bestemmelsene omfatter Trehjøringsvassdraget (Aurevann, Småvann og Byvann) med tilhørende nedbørsfelt
42.3. All ferdsel og tiltak (jf. pbl. § 1-6) som medfører fare for at drikkevannet blir forurenset er forbudt. Forbudet inkluderer, men er ikke begrenset til:

- Bading (både mennesker og dyr)
- Fisking er ikke tillatt i Aurevann
- Ferdsel på vannet (båt, dykking, brettseiling)
- Å slå leir eller raste (f.eks. sette opp telt, brenne bål)
- Etterlate seg søppel
- Ridning innenfor 50 meter fra vassdrag

Utfyllende beskrivelse av hva som omfattes av forbudet finnes i planbeskrivelsen.

42.4. Forbudet gjelder hele året, også når vannet er islagt.
42.5. Enkelte unntak kan gjelde fra forbudet hvis det er gitt særskilt tillatelse, eller der ferdsel skjer på offentlig vei eller adkomstveier.
42.6. Tiltak etter pbl. § 1-6 første ledd kan ikke settes i verk innenfor sikringssonen, og heller ikke nærmere vassdraget enn 100 meter fra strandlinjen.
42.7. Det gjøres oppmerksom på at forbud mot aktiviteter og ferdsel som kan medføre forurensning på drikkevann også følger av annet regelverk.

43. Andre sikringssoner H190 (pbl § 11-8 b)

43.1. Innenfor sonen må det ikke gjennomføres tiltak som kan medføre skade på VEAS – tunnel og overføringsledninger.
43.2. Det tillates ikke brønnboring innenfor hensynssonen
43.3. Ved tiltak som omfatter arbeider i grunnen (sprengning, pigging o.l.) skal det dokumenteres at det ikke påføres skade på tunnel og overføringsledninger.

44. Krav om felles planlegging H810 (pbl § 11-8 e)

44.1. Innenfor områder angitt som gjennomføringssone med krav om felles planlegging, skal det utarbeides en helhetlig plan for området før detaljregulering og gjennomføring av tiltak. Arealformål innenfor område angitt med krav om felles plan – avklares i videre planarbeid.
44.2. Den helhetlige planen skal sikre:

- en hierarkisk oppbygging av gatestrukturen med en klar prioritering av trafikantgrupper i tråd med vedtatt transporthierarki
- gode offentlig tilgjengelig areal til lek/torg/park/møteplass
- Sammenhengende blågrønn struktur
- Alle transportfunksjonene til veiene

44.3. Den helhetlige planen skal bidra til at man når målene for transportmiddelfordeling i gjeldende sone jf. temakart for grønn mobilitet. Planen skal definere prinsipper/ krav til kantsoner; hvordan bygninger forholder seg til sine omgivelser og overganger mellom offentlige, halvprivate og private soner.

44.4. Det skal belyses hvordan områder kan aktiviseres ved midlertidig bruk (kunst, aktivitet, urbant landbruk mv).

44.5. Innenfor områdene kan det gjennomføres jordskifte for å fastsette verdier og kostnadsfordeling og fordele utbyggingsgrunn uavhengig av dagens eiendomsstruktur.

Retningslinjer

Felles planlegging kan være områderegulering eventuelt annet plangrunnlag som sikrer samarbeid om planløsning og gjennomføring av felles utbygging. Som et minimum skal det lages et planprogram som avklarer videre planprosess.

Innenfor området kan kommunen kreve arkitektkonkurranse, parallelloppdrag eller tilsvarende for å belyse alternative løsninger for utbygging av området.

Arkitektkonkurransen eller tilsvarende skal sikre et godt hovedgrep, god miljøkvalitet, miljøtekniske løsninger i utomhusarealer og bebyggelse og arkitektonisk utforming.

For konkrete områder er det i tillegg angitt følgende føringer for videre planarbeid:

44.6. For næringsparkene Rud-Hauger og Grini skal det dokumenteres at området

- Ikke konkurrere med sentrumsområder
- Bidrar positivt til nullvekstmålet, hvor sambruk / deling av parkering og tilpasning til nytt handelsmønster (netthandel) vil være viktig del av vurderingen
- Utvikles med fokus på arealeffektivitet og samlokalisering
- Bidrar til en generell kvalitetsheving av området hvor omgivelseskvaliteter vektlegges, med fokus på å unngå at området blir en barriere og at det tilrettelegges for gode gang- og sykkelforbindelser som bidrar til å knytte omkringliggende områder sammen.

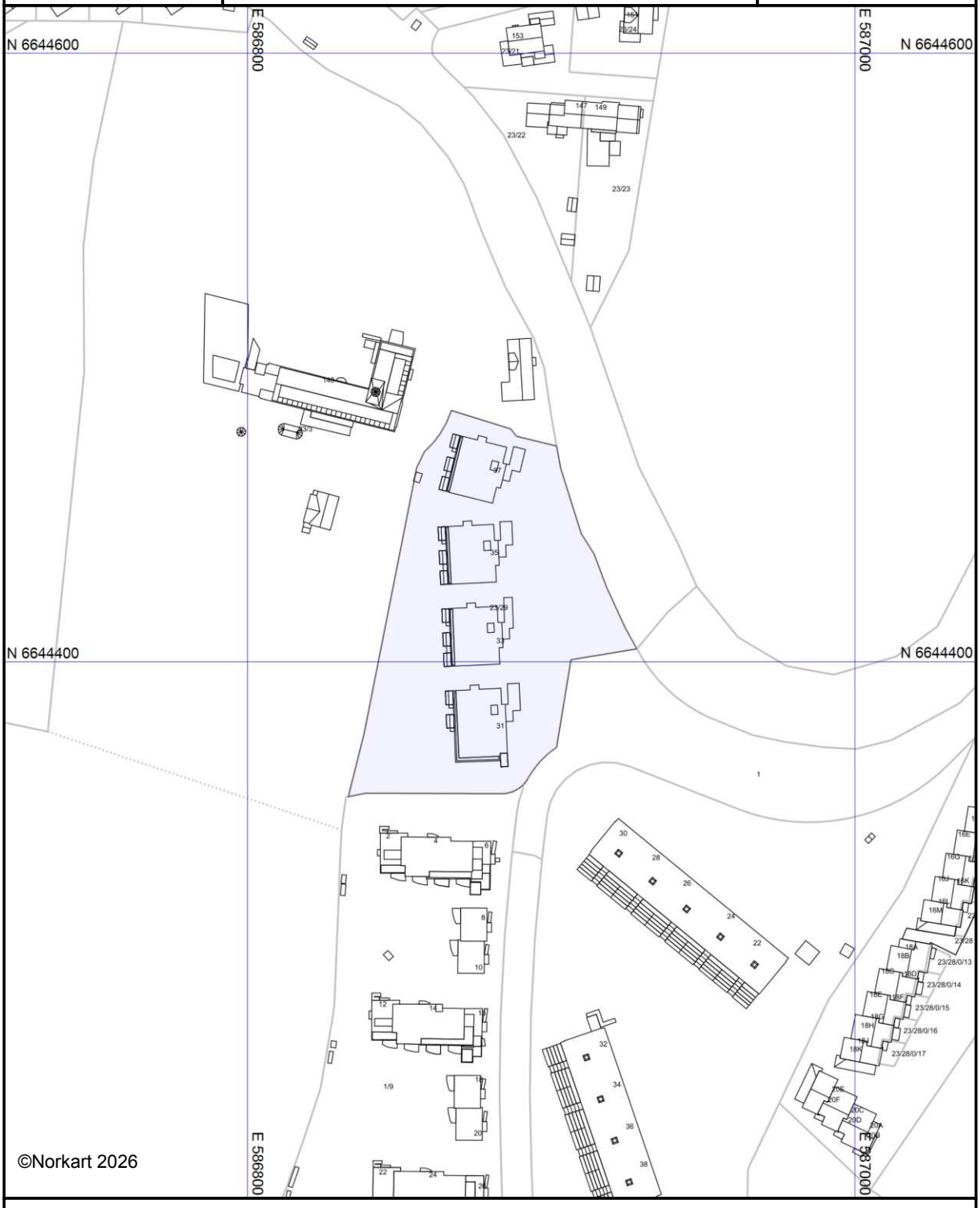
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 23/29/0/50
Adresse: Edelgranveien 31
Utskriftsdato: 09.02.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Bærum kommune

VAledninger

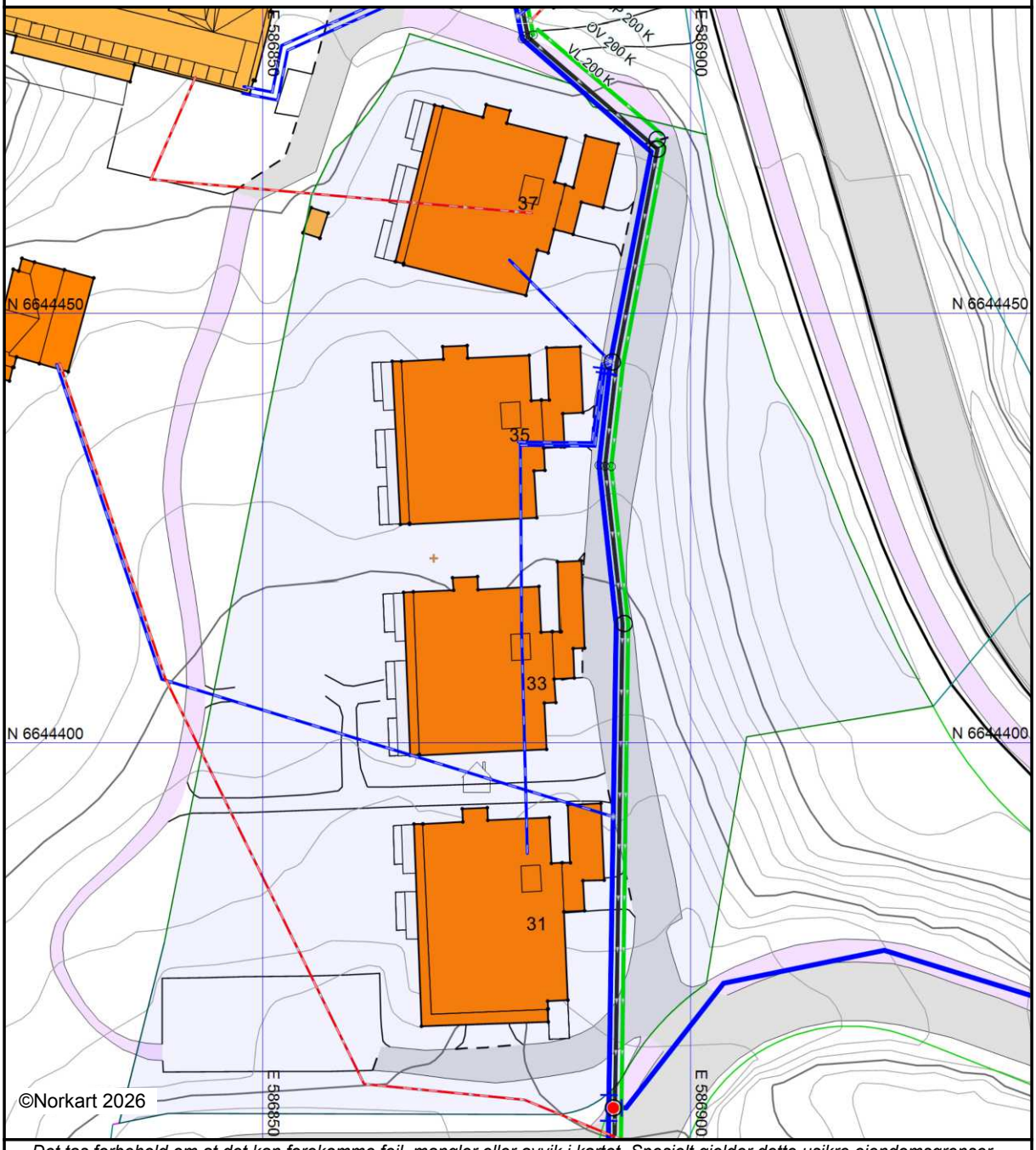
Eiendom: 23/29/0/50
Adresse: Edelgranveien 31
Dato: 09.02.2026
Målestokk: 1:750

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

VA-ledninger
Dersom det er behov for nøyaktig stedfesting av ledningene, f. eks. ved gravearbeid, så skal alltid Vann og avløp i Bærum kommune kontaktes.



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.
VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet.
Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3201-23/29/0/50, Edelgranveien 31, 1356 BEKKESTUA

Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen

Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kvikkleire	02.02.2026	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	02.02.2026	Vær oppmerksom

Ikke oppdaget på eiendommen

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

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	19.01.2026	Ikke funnet	0.64 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	0.63 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	1.2 km
Flomfaresoner	02.02.2026	Ikke funnet	0.33 km
Forurenset grunn	02.02.2026	Ikke funnet	0.16 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	02.02.2026	Ikke funnet	0.06 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	26.01.2026	Ikke funnet	0.11 km
Skredfaresoner	02.02.2026	Ikke funnet	4.5 km
Stormflo	19.01.2026	Ikke funnet	2.5 km
Støysoner	22.12.2025	Ikke funnet	0.01 km

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

Kvikkleire

Sist sjekket:	02.02.2026			
Aktsomhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



Tegnforklaring

Ingen risiko for skred

Lav risiko for skred

Middels risiko for skred

Høy risiko for skred

Aktsomhets-område

Beskrivelse

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

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

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket:	02.02.2026			
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet | Middels til lav aktsomhet | Høy aktsomhet | Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

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

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Bærum kommune

Utskriftsdato: 09.02.2026

Adresse: Kommunegården, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Restanser og legalpant

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	23	**Bruksnr.**	29	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	50
Adresse:	Edelgranveien 31, 1356 BEKKESTUA								

Restanser og legalpant registrert på eiendommen

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

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

Kommentarer

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Lokal kulturminnerapport

Eiendom	3201 23/29		
Utskriftsdato	09.02.2026	**Antall datasett**	6

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

1 Berørte datasett

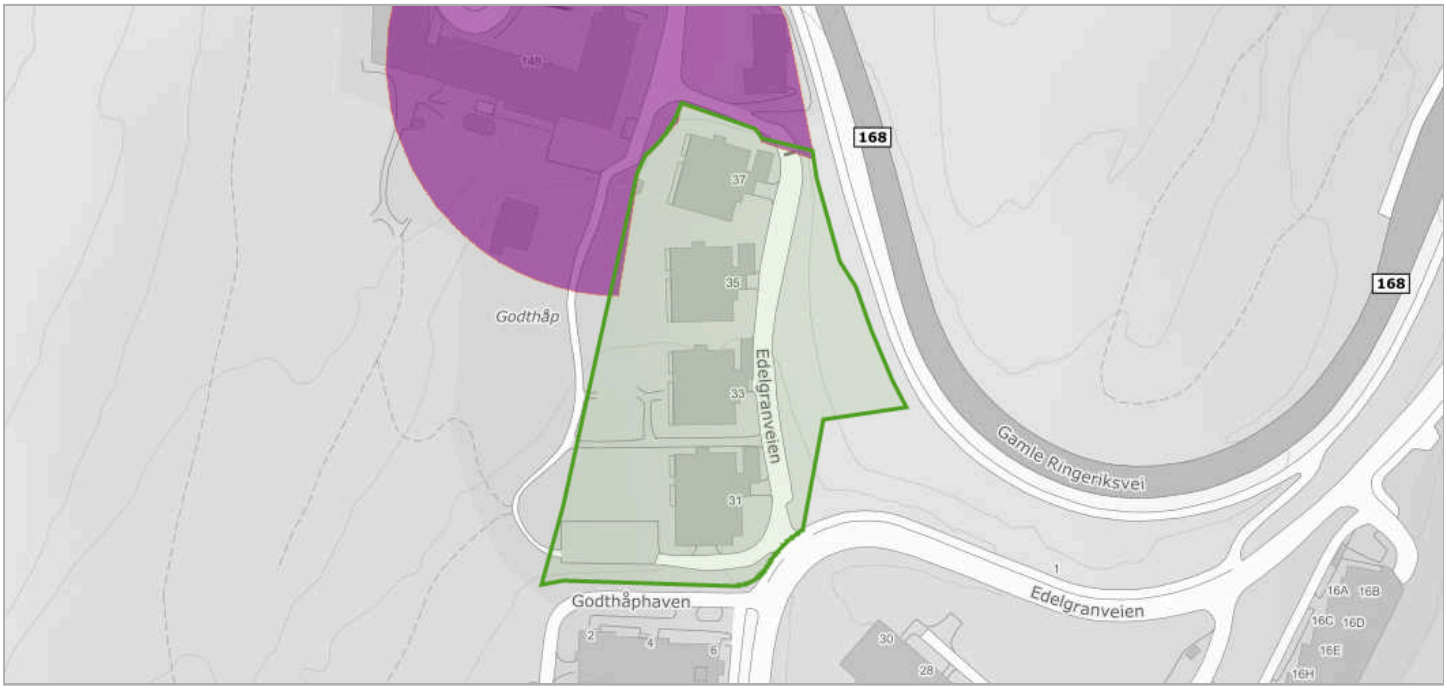
- Kulturmiljøer - lokalt registrerte kulturmiljøer i Bærum kommune

5 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK
- Kulturminner – lokalt registrerte kulturminner i Bærum kommune
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner – Fredete bygninger

Kulturmiljøer - lokalt registrerte kulturmiljøer i Bærum kommune

Kilde	Bærum kommune	Versjon	04.12.2025



Om datasettet

Kulturmiljøer i Bærum kommune

Tegnforklaring



Kulturmiljø

Eiendom	Beskrivelse	Informasjon	Navn
GODTHÅP - REKONVALESENTHEJM	-	GODTHÅP - REKONVALESENTHEJM	GODTHÅP

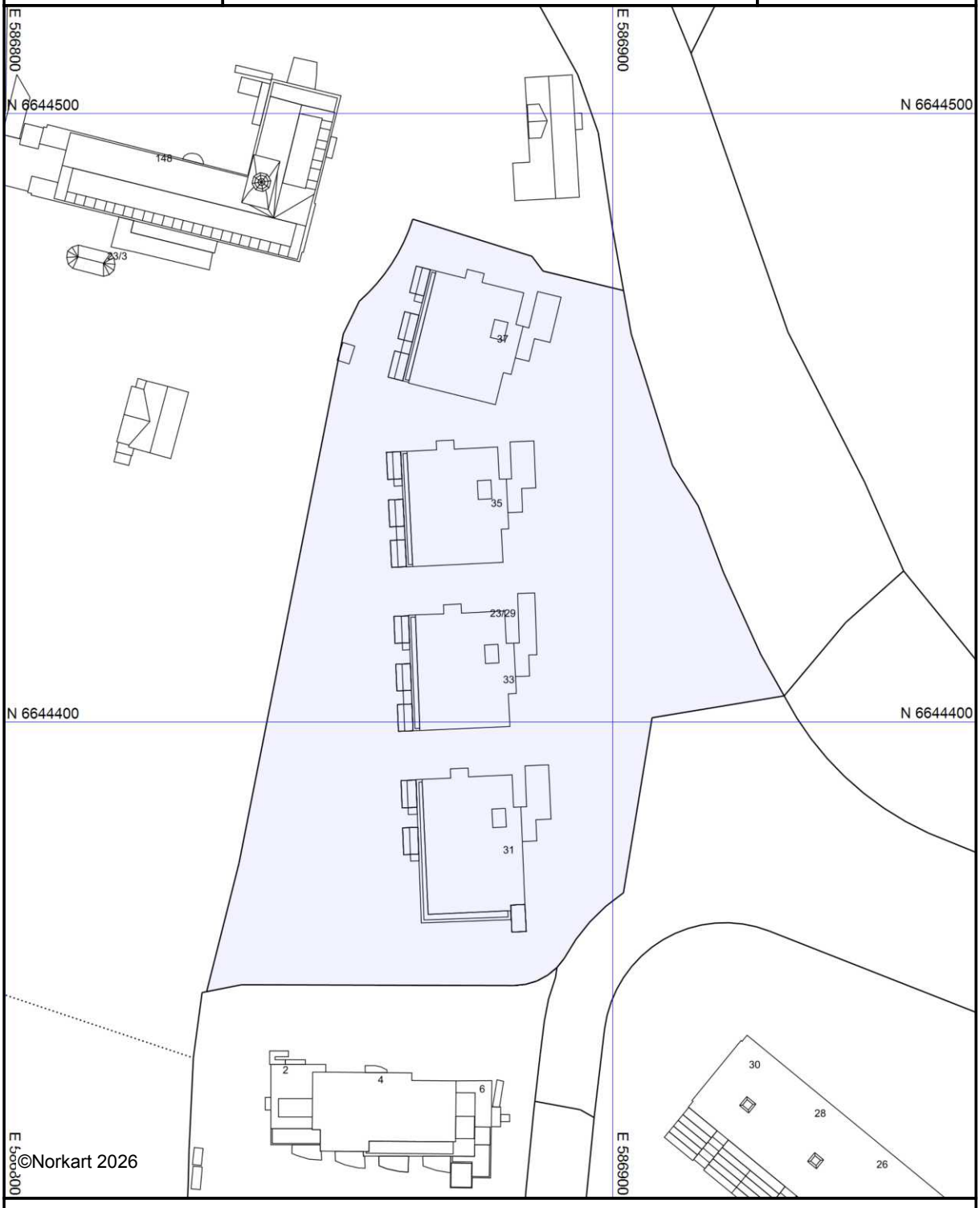
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 23/29/0/50
Adresse: Edelgranveien 31
Utskriftsdato: 09.02.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

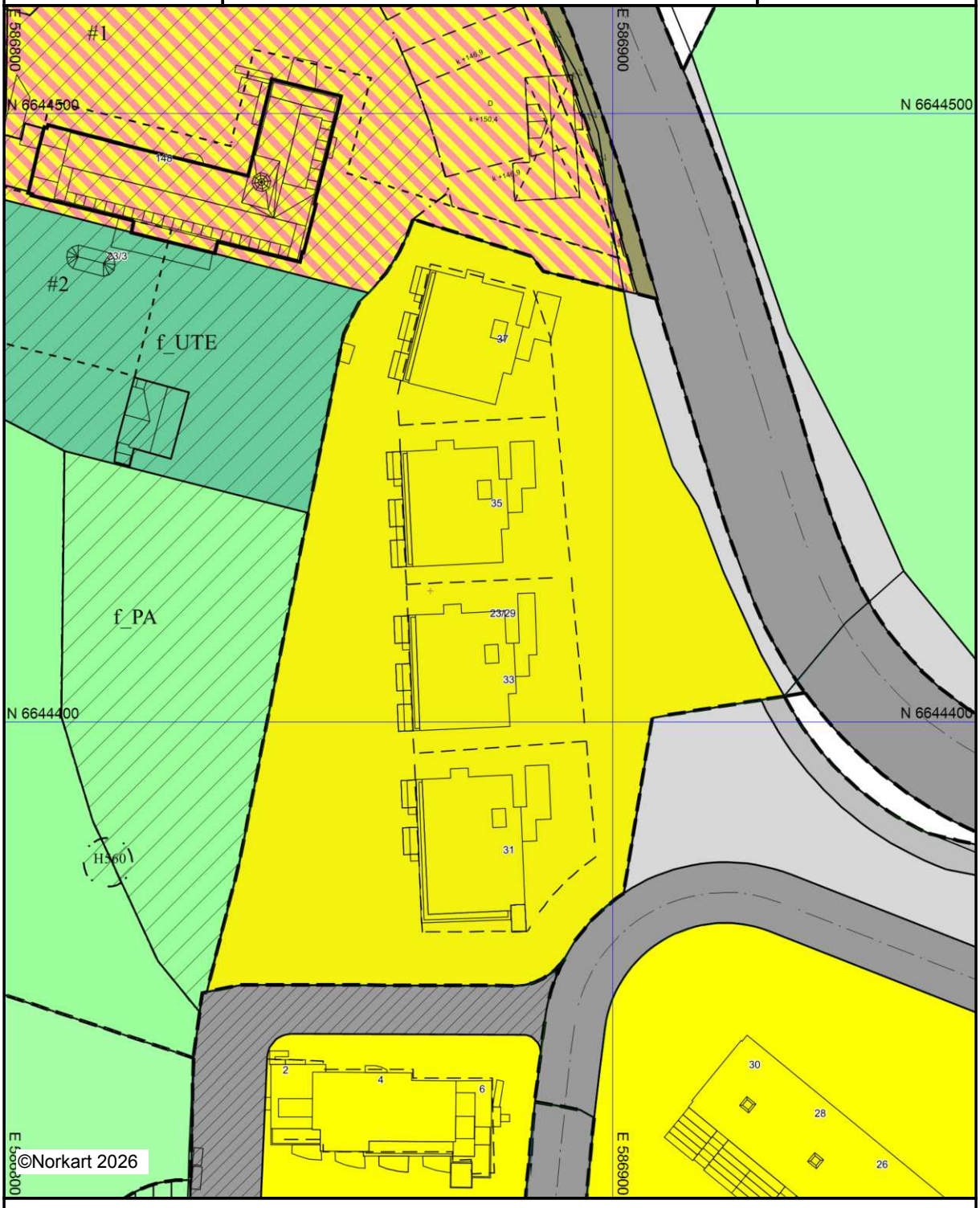
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 23/29/0/50
Adresse: Edelgranveien 31
Dato: 09.02.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Matrikkelkart

- Grunneiendom
- Seksjon
- Hjelpelinje fiktiv
- Grense <= 10 cm
- Grense <= 30 cm
- Grense < 200 cm

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Område for offentlige bygninger (stat,fylkesk

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

- Park

Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2

- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transfo

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

- Bevaring av bygninger og anlegg

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

- Felles avkjørsel

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198

- Grense for bevaringsområde

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

- Uteoppholdsarealer
- Kombinert bolig og tjenesteyting

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

- Veg
- Gang- og sykkelveg
- Annen veggrunn, grøntarea

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1

- Naturområde
- Park

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12

- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB

- Bestemmelseområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PB

- Angitthensyngrense
- Bestemmelsegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert støyskjerm
- Eksisterende tre som skal bevares
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift kotehøyde
- Abc Påskrift plantilbehør

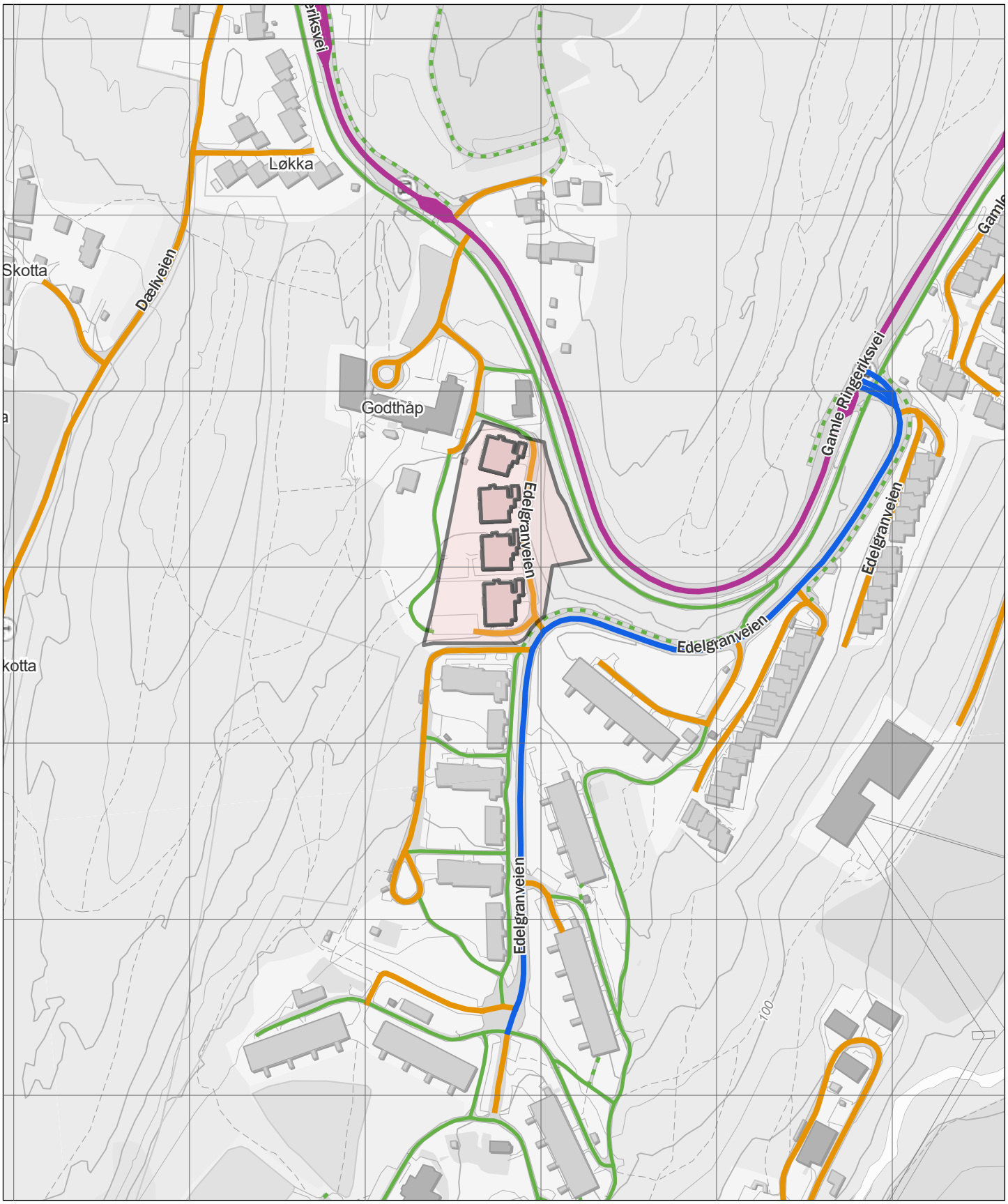
ambita

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 23/29/0/50
Adresse: Edelgranveien 31, 1356 BEKKESTUA

N

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato:09/02/2026



Europaveg
Tunnel, Europaveg
Riksveg
Tunnel, riksveg
Fylkesveg
Tunnel, fylkesveg
Kommunal veg
Tunnel, kommunal veg
Skogsbilveg
Privat veg
Tunnel, privat veg
Gang- og sykkelveg
Annet gangareal
Bilferje
Annet

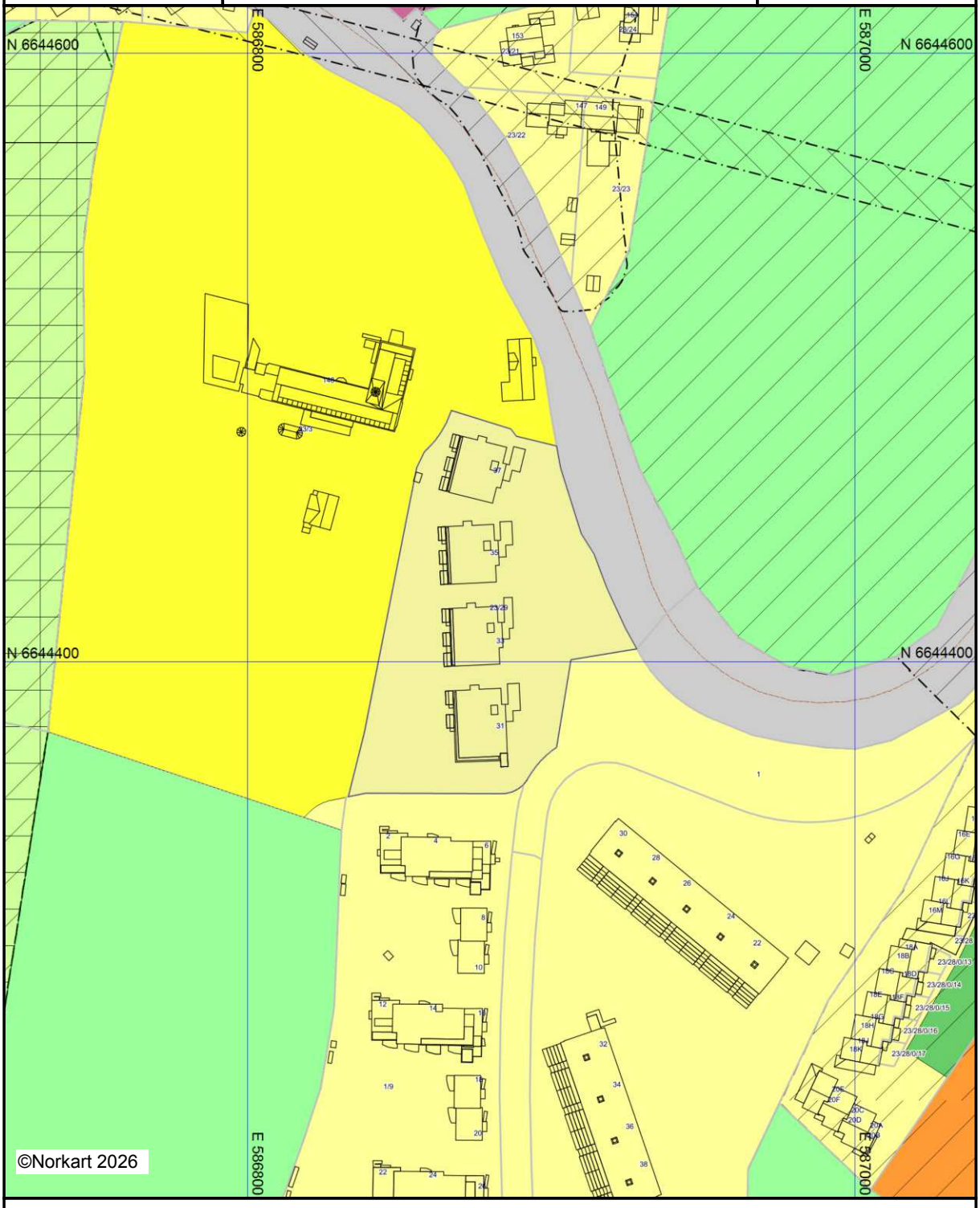
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 23/29/0/50
Adresse: Edelgranveien 31
Utskriftsdato: 09.02.2026
Målestokk: 1:2000

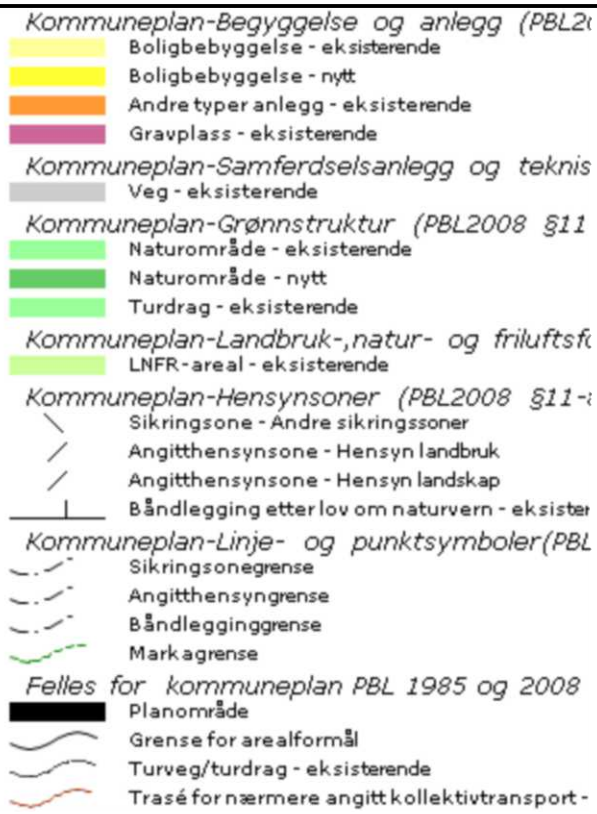
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Edelgranveien 31, 1356 Bekkestua
Gnr. 23, Bnr. 29, Snr. 50, Bærum kommune.

Oppdragsnummer:
159260076

Meglerforetak: PrivatMegleren Dyve & Partnere

Saksbehandler: Jørgen Ek

Telefon / Mobil: 22 55 01 11 / 948 53 504

E-post: jorgen.ek@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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