PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

GODTHÅPHAVEN 14

Vedlegg

Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Budreglement

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning

Tilstandsrapport

3 - roms leilighet i boligblokk

Godthåphaven 14, 1356 BEKKESTUA

BÆRUM kommune

gnr. 1, bnr. 9, snr. 28

Sum areal alle bygg: BRA: 88 m² BRA-i: 83 m²



Befaringsdato: 07.09.2026 **Rapportdato:** 09.09.2026 **Oppdragsnr.:** 15443-2108 **Eiendomsverdi ref nr:** WL2105

Foretak: Asker Takstforum AS **Takstingeniør:** Truls Stokker

Medlem av

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

Asker Takstforum AS

Asker Takstforum tilbyr kvalitetstjenester i eiendomsmarkedet.
Vi innehar lang bransjeerfaring.
Våre ansatte har også bred kompetanse innen byggfag.
Asker takstforum har ingen bindinger og er uavhengig av alle parter i eiendomsmarkedet som for eksempel banker, eiendomsmeglerforetak og forsikringsselskap.

Rapportansvarlig



Truls Stokker
Uavhengig Takstingeniør
truls@atfas.no
901 49 880

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

$$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i bygg oppført i 1997.
Boligen ble innvendig modernisert i 2019 med nye overflater samt nytt bad og kjøkken.

Kun mindre avvik registrert.

Boligen er normalt brukt og vedlikeholdt.
Et generelt godt inntrykk,

For tilstandsrapport vedr. sameie eller borettslag blir bygningsdeler som er sameiets/borettslagets vedlikeholdsansvar ikke vurdert.
Dersom det foreligger tilstandsvurdering av fellesdeler anbefales dette innhentet.

3 - roms leilighet i boligblokk - Byggeår: 1997

UTVENDIG Gå til side

Grunnmur og bærende konstruksjon i betong.
Yttervegger er i betong og bindingsverk. Fasade med teglstein og pusset mur.
Flatt tak av betong. Antatt tekket med membran.
Boligen har vinduer i tre med isolerglass.
Brann -og lydklassifisert inngangsdør.
Terrassedør i tre med isolerglass.
Balkong i stål. Tredekke. Rekkverk i stål

INNVENDIG Gå til side

Eiendommen ligger i strøk med moderat til lav risiko vedr. radon.
Boligen ligger minimum tre etasjer over kjeller og radonmåling er ikke relevant.
Boligen har elementpipe. Lukket peis i stuen.

VÅTROM Gå til side

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 20 mm fra gulv ved dør.
Det er plastsluk. Tettesjikt er dokumentert.
Rommet har servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
2 tappesteder testet samtidig.
Vanntrykk og avrenning OK.
Det er mekanisk avtrekk.
Tilluft via spalte ved dørterskel.
Ventilering funksjonstestet.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i bod, uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein.
Oppvaskbenk med underlimt kum.
Vanntrykk og avrenning er OK.
Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.
Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.
Ventilator ble funksjonstestet og funnet OK.

SPESIALROM Gå til side

Vegghengt toalett og servant.
Mekanisk ventilasjon

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Elektrisk oppvarming med panelovner samt gulvvarme på bad.

Vedfyring med peis i stuen.

Felles mekanisk ventilasjon med avtrekk fra kjøkken, bad og toalett.
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Stoppekran er funksjonstestet og funnet OK.
Vanntrykk er funksjonstestet og funnet OK.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har mekanisk ventilasjon fra kjøkken og bad samt toalettrom.
Tilluft via ventiler i yttervegg.
Varmtvannstanken er på ca 120 liter. Plassert i kjøkkenbenk.
Ukjent alder.
Tanken er ikke tilgjengelig.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999.
Fordelerskap med 13 kurser - automatsikringer
Hovedsikring og måler i felles skap.
Den bygningssakkyndige har ikke elektrofaglig kompetanse.

Dette er en særdeles forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder.
Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet eller registrert elektrovirksomhet. En bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll og tilstandsgrad er derfor ikke satt. Jfr. også veiledning for undersøkelsen gitt av DIBK.
El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Dette gjelder også nye installasjoner.
Vær derfor oppmerksom på
denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.
For å få en fullstendig kontroll av el-anlegget anbefales det å innhente en utvidet el-kontroll/tilstandsvurdering av el-anlegget.
Konsekvens av eventuelle feil og mangler ved det elektriske anlegget kan være en sikkerhetsrisiko knyttet til brann, liv og helse.
Det er montert varslings -og slokkeutstyr.

Arealer Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

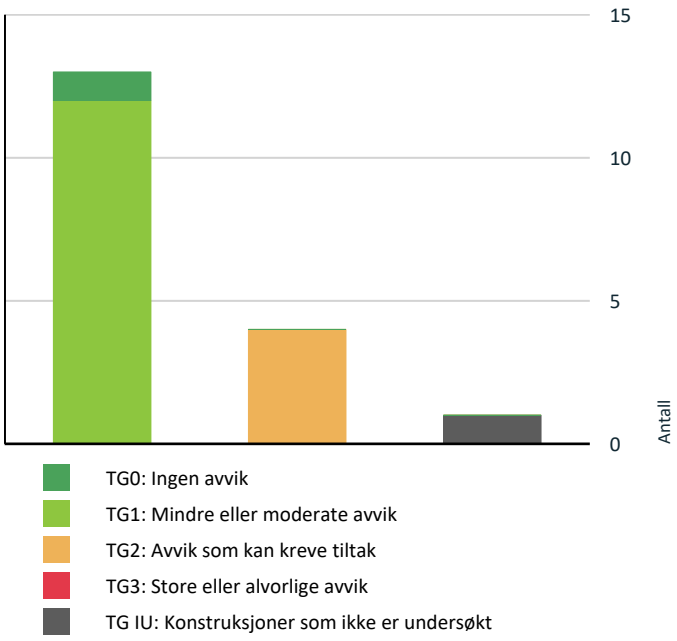
3 - roms leilighet i boligblokk

• Det foreligger ikke tegninger

Det anbefales å innhente dokumenter fra byggesak for å kontrollere lovlighet i.h.h.t dagens bruk.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

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

Oppsummering av avvik

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

3 - roms leilighet i boligblokk

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** Gå til side
- **Utvendig > Ytterdører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Våtrom > 2 etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Tilstandsrapport

3 - ROMS LEILIGHET I BOLIGBLOKK



Byggeår
1997

Tilbygg / modernisering

2019	Modernisering	Innvendig modernisert - bl.a. kjøkken og bad.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Boligen har vinduer i tre med isolerglass.

Vurdering av avvik:
• Tilstandsgrad satt grunnet alder da over halvparten av normal brukstid ansees være oversteget.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens er at bygningsdelen har begrenset gjenværende brukstid.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Brann -og lydklassifisert inngangsdør.
Terrassedør i tre med isolerglass.

Vurdering av avvik:
• Tilstandsgrad satt grunnet alder da over halvparten av normal brukstid ansees være oversteget.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens er at bygningsdelen har begrenset gjenværende brukstid.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkong i stål. Tredekke. Rekkverk i stål

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

Tilstandsrapport

INNVENDIG

Radon

Beskrivelse

Eiendommen ligger i strøk med moderat til lav risiko vedr. radon.
Boligen ligger minimum tre etasjer over kjeller og radonmåling er ikke relevant.

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har elementpipe. Lukket peis i stuen.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura.

Årstall: 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver





2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 20 mm fra gulv ved dør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvens er at bruksvann ikke ledes tilstrekkelig raskt til sluk.

Tilstandsrapport

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er plastsluk. Tettesjikt er dokumentert.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
2 tappesteder testet samtidig.
Vanntrykk og avrenning OK.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.
Tilluft via spalte ved dørterskel.
Ventilering funksjonstestet.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i bod, uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

2 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein.
Oppvaskbenk med underlimt kum.

Vanntrykk og avrenning er OK.
Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.

Årstall: 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport



2 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.
Ventilator ble funksjonstestet og funnet OK.

TOALETTROM

2 ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Vegghengt toalett og servant.

Årstall: 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



2 ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk ventilasjon

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Stoppekran er funksjonstestet og funnet OK.

Tilstandsrapport

Vanntrykk er funksjonstestet og funnet OK.

Årstall: 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det manglet tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system i kjøkkenbenk.
Det er ikke montert lekkasjestopper på WC.

Konsekvens/tiltak
• Tettemuffer bør monteres i enden av varerørene på rør-i-rør-systemet i kjøkkenbenken for å hindre at eventuelt lekkasjevann renner ut i konstruksjonen og forårsaker fuktskader.

Det anbefales å montere lekkasjestopper på WC for å redusere risikoen for vannskader ved eventuell lekkasje.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk ventilasjon fra kjøkken og bad samt toalettrom.
Tilluft via ventiler i yttervegg.

TG IU Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca 120 liter. Plassert i kjøkkenbenk.
Ukjent alder.
Tanken er ikke tilgjengelig.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999.
Fordelerskap med 13 kurser - automatsikringer
Hovedsikring og måler i felles skap.
Den bygningssakkyndige har ikke elektrofaglig kompetanse.

Dette er en særdeles forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder.
Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet eller registrert elektrovirksomhet. En bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll og tilstandsgrad er derfor ikke satt. Jfr. også veiledning for undersøkelsen gitt av DIBK.
El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Dette gjelder også nye installasjoner. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.
For å få en fullstendig kontroll av el-anlegget anbefales det å innhente en utvidet el-kontroll/tilstandsvurdering av el-anlegget.

Tilstandsrapport

Konsekvens av eventuelle feil og mangler ved det elektriske anlegget kan være en sikkerhetsrisiko knyttet til brann, liv og helse.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er montert varslings -og slokkeutstyr.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

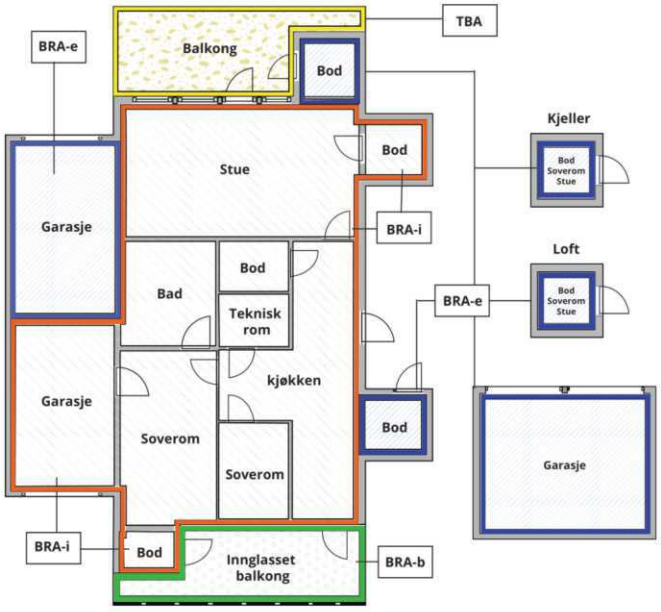
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

3 - roms leilighet i boligblokk

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2 etasje	83			83	11
Kjeller		5		5	
SUM	**83**	**5**			**11**
SUM BRA	**88**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2 etasje	Entré, stue, kjøkken, soverom, soverom 2, bad/vaskerom, toalettrom, bod, bod 2		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Sjakter/innkassinger for infrastruktur og delevegger er inkludert i boligens BRA.

I tillegg er det parkering for 1 bil samt bod i fellesanlegg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det anbefales å innhente dokumenter fra byggesak for å kontrollere lovlighet i.h.h.t dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.9.2026	Truls Stokker	Takstingeniør
	Morten Thøgersen	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3024 BÆRUM	1	9		28	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Godthåphaven 14

Hjemmelshaver
Simoer AS

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst til off. vei via priv. stikkvei

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet off. vann via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet off. avløp via private stikkledninger.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
4 250 000	2019

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Norges Eiendommer			Ingen		Nei
Kontroll av pipe/ildsted	14.01.2020		Ingen		Nei
Bærum kommunes kartverk			Ingen		Nei

Asker Takstforum AS
Hagaløkkveien 13
1383 ASKER

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

For tilstandsrapport vedr. sameie eller borettslag blir

Forutsetninger

bygningsdeler som er sameiets/borettslagets vedlikeholdsansvar vanligvis ikke vurdert. Dersom det foreligger tilstandsvurdering av fellesdeler anbefales dette innhentet.

Takstmannen er uavhengig av alle parter i eiendomsmarkedet som for eksempel banker og eiendomsmeglerforetak.

Andre bilder



Garasjeplass med bod inntil. Lader for el-bil.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma: PRIVATMEGLEREN BÆRUM | Oppdragsnr.: 7260388

Adresse: Morten Thøgersen Eiendomsmegler

Postnr. | Sted

Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja
Salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☐ Ja

Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig

Når kjøpte du boligen? 2023 | Hvor lenge har du bodd i boligen? 1 År 6 Mnd

Har du bodd boligen siste 12 mnd? ☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring? PROTEKTOR | Polise/avtalenr. 1422816

Selger 1 Fornavn | Etternavn

Selger 2 Fornavn | Etternavn

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

1. **Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**
   ☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
2. **Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.**
   ☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
   - 2.1 **Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:**
     Beskrivelse
   - 2.2 **Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?**
     ☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
   - 2.3 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**
     Beskrivelse
   - 2.4 **Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?**
     ☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
   - 2.5 **Er forholdet byggemeldt?** ☐ Nei ☐ Ja
3. **Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?**
   ☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
4. **Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.**
   ☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

4.1 **Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

4.2 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**

Beskrivelse

5. **Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

6. **Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud ellerlignende?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

7. **Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

9. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**

☐ Nei ☐ Ja

10. **Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

10.1 **Har det vært utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

10.2 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**

Beskrivelse

11. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 12.**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

11.1 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**

Beskrivelse

11.2 **Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

12. **Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

13. **Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

14. **Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?**

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

15. **Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

16. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

17. **Er det nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

17.1 **Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

18. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

18.1 **Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

18.2 **Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse Siste målte radonverdi

19. **Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

19.1 **Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

20. **Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

21. **Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

22. **Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)? Hvis ja, redegjør:**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23. **Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

24. **Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/øktfellesgjeld?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

25. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

26. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

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 selskapet 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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende 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 må det foreligge en tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.
Dersom selskapet 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.
For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning 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 forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato 11/9-26		Sted Bø

Signatur selger 1: x

Signatur selger 2:

VILKÅR – BOLIGSELGERFORSIKRING

Iht. lov om avhending av fast eiendom.

Pr. 03.11.2025

Med "Selskapet" menes forsikringsgiver(e) som fremgår på forsikringsbeviset.

1 HVEM FORSIKRINGEN GJELDER FOR

1.1 Forsikringen gjelder for selger av den boligeiendom som fremgår av forsikringsbeviset som følger megleroppdraget, når salget ikke skjer som ledd i selgers næringsvirksomhet. Med næringsvirksomhet menes tilfeller der det selges mer enn 4 boenheter pr. år og/eller selger driver omsetning/utvikling/utleie av eiendom som næring. Gyldig forsikring forutsetter at premie er betalt. Forsikringen kan kun tegnes på eiendom som selges i Norge.

1.2 Gyldig forsikring forutsetter at tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er fremvist for kjøper før budaksept. Dette gjelder ikke ved salg av ubebygd tomt.

1.3 Forsikringen gjelder ikke salg mellom ektefeller, slekt i opp- eller nedstigende linje, søsken eller personer som har eller har hatt felles husstand, samt personer som tidligere har bebodd eller bor på eiendommen.

1.4 Ved salg av landbrukseiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen. Ved salg av kombinasjonseiendom der boligdelen utgjør 50 % eller mer, svarer selskapet for skader på den delen av boligen som er regulert og/eller benyttet til boligformål.

1.5 Boligselgerforsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene.

2 NÅR FORSIKRINGEN GJELDER

2.1 Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt budaksept foreligger, dog maksimalt 12 måneder før overtagelsen.
Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, dog maksimalt 12 måneder før overtakelse. Forsikringen løper deretter i den perioden kjøper kan reklamere, maksimalt 5 år fra overtakelsen av eiendommen.

2.2 Forsikringen dekker forhold som konstateres i forsikringstiden.

3 HVILKE SKADER SELSKAPET SVARER FOR

3.1 Selskapet svarer for sikredes (selgers) mangelsansvar etter avhendingsloven med de begrensninger som eventuelt er inntatt i kjøpekontrakten og/eller som følger av disse forsikringsvilkår.

4 HVILKE SKADER SELSKAPET IKKE SVARER FOR

4.1 Forsikringen dekker ikke feil ved arbeider som er utført av sikrede etter avtale med kjøper, eller for arbeider som sikrede påtar seg å utføre etter avtale med kjøper. Dette gjelder uavhengig av om arbeidet er utført av/på vegne av sikrede eller kjøper, og uavhengig av om arbeidet faktisk er utført.

4.2 Dersom sikrede gir lovnader vedrørende tilstand eller utførelse så kan ikke selskapet holdes ansvarlig for dette.

4.3 Forsikringen dekker ikke krav som følge av dårlig/mangelfull rengjøring eller rydding av eiendommen, eller krav knyttet til tilbehør som skal følge med eiendommen.

4.4 Forsikringen dekker ikke skade som oppstår eller påføres eiendommen i perioden mellom budaksept og kjøpers overtagelse. Som skade regnes her også komponenter som fjernes i denne perioden.

4.5 Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

5 FORSIKRINGSSUM OG EGENANDEL

5.1 Selskapets ansvar er begrenset til eiendommens salgssum, dog oppad begrenset til NOK 20 000 000 inkludert merverdiavgift, for alle mangler inklusive dokumenterte omkostninger påløpt i forsikringstiden. Maksimalbeløpet gjelder også som begrensning i et eventuelt hevingsoppgjør. Begrensningen i forsikringssummen kan også påberopes direkte overfor kjøper, jfr. FAL § 7-6 (4.ledd, 2. pkt.)

5.2 Dersom kjøper får rett til å heve kjøpet, og kjøpesummen er mindre enn maksimalbeløpet i henhold til punkt 5.1, aksepterer sikrede at restitusjon av eiendommen kan skje overfor selskapet eller én selskapet utpeker. Ved selskapets restitusjon av kjøpesummen i disse tilfellene, overtar selskapet eiendomsretten til eiendommen, og står fritt til å foreta eventuelle utbedringer og gjennomføre videresalg av eiendommen.

Dersom kjøpesummen er større enn maksimalbeløpet som angitt i punkt 5.1, kan selskapet også da kreve å gjennomføre hevingsoppgjøret i henhold til prinsippene i punkt 5.2 1. ledd, slik at selskapet uavhengig av maksimalbeløpet kan restituere hele kjøpesummen.

Dersom selskapet velger å gjennomføre hevingsoppgjør som beskrevet ovenfor, vil det kunne skje et etterfølgende oppgjør mellom selskapet og sikrede dersom det endelige tapet overstiger NOK 20 000 000 med tillegg av renter som nevnt i pkt. 5-5.

5.3 Alle mangelskrav som inngår i kjøpers krav mot sikrede regnes som ett forsikringstilfelle.

5.4 Er forsikringsbeløpet NOK 5.000,- eller mindre, foretas ingen forsikringsutbetaling. Ved forsikringsutbetaling på mer enn NOK 5.000,-, fratrekkes ingen egenandel.

5.5 Begrensningen i forsikringssum gjelder likevel ikke for eventuelle renter i henhold til FAL § 8-4.

6 BEHANDLING AV KRAV UNDER BOLIGSELGERFORSIKRINGEN

6.1 Reises mangelskrav mot sikrede, eller kan det etter skriftlig melding fra tredjemann ventes at krav vil bli reist, skal Selskapet underrettes uten ugrunnet opphold. Sikrede er forpliktet til å gi alle opplysninger som har/kan ha betydning for sakens behandling, jf. FAL § 4-10.

6.2 Selskapet blir fritt for ansvar dersom sikrede ikke fremsetter sitt krav mot Selskapet innen ett år etter at sikrede fikk kunnskap om de forhold som begrunner kravet mot han, og kravet etter sin begrunnelse faller inn under forsikringen jf. FAL § 8-5, 1. ledd.

6.3 Uten Selskapets skriftlige samtykke må sikrede verken helt eller delvis innrømme ansvar, eller forhandle om utbetaling til skadelidte (kjøper). Selskaper er ikke bundet av sikredes erkjennelse av ansvar, forhandlinger eller avtalte om utbedringer etc.

6.4 Blir krav reist mot Selskapet og ansvaret omfattes av forsikringen, betaler Selskapet de nødvendige omkostninger for avgjørelse av mangelskravet. Som nødvendige omkostninger regnes i denne forbindelse ikke utgifter til selgers advokatbistand.

6.5 Blir krav reist mot sikrede og ansvar omfattes av forsikringen, har Selskapet rett til å

- behandle kravet;
- utrede om ansvar etter avhendingsloven foreligger;
- forhandle med kravstiller, og
- prosedere saken for domstolene.

6.6 Inngår Selskapet avtale om å ordne en sak i minnelighet, eller det betaler den maksimale forsikringssummen, svarer Selskapet ikke for videre utgifter ved tvisten, og heller ikke for omkostninger som senere påløper.

6.7 Selskapet har rett til å foreta enhver forsikringsutbetaling direkte til skadelidte (kjøper).

7 REGRESS / AVKORTING

7.1 Dersom Selskapet foretar utbetaling til kjøper, forbeholder Selskapet seg rett til å kreve regress overfor sikrede. Regress er begrenset til forhold om svik, misligholdt opplysningsplikt og unnlatelser som er regulert i FAL §§ 4-1, 4-2, 4-9, 4-10, 8-1 og 8-5. Selskapet kan også si opp forsikringen, jfr. FAL § 4-3.

7.2 Forsikringen dekker ikke sikredes utgifter til advokatbistand dersom det, som følge av forhold beskrevet under pkt. 7.1, oppstår interessekonflikt mellom sikrede og selskapet.

7.3 Kan sikrede forlange at tredjemann erstatter tapet, inntrer Selskapet ved forsikringsutbetaling i sikredes rett mot tredjemann. Sikrede skal gjøre det som er nødvendig for å sikre kravet mot tredjemann inntil Selskapet selv kan ivareta sin tarv.

7.4 Dersom et krav som fremsettes under boligselgerforsikringen har oppstått som følge av svikaktig opptreden fra sikrede eller noen som har handlet på hans vegne, eller sikrede har forsømt sin opplysningsplikt for å oppnå fordeler under boligselgerforsikringen, vil forsikringsgivers ansvar kunne settes ned eller falle bort i sin helhet/bli sagt opp i samsvar med bestemmelsene i forsikringsavtaleloven.

8 ANDRE BESTEMMELSER

8.1 Lovvalg

Norsk lovgivning gjelder for forsikringsavtalen i den utstrekning dette ikke er i strid med lov av 27. november 1992 nr. 111 om lovvalg i forsikring, eller det er gjort annen avtale.

8.2 Verneting

Tvister etter forsikringsavtalen avgjøres ved norsk domstol, med mindre det er i strid med ufravikelige regler i gjeldende lovgivning, eller det er gjort annen avtale.

8.3 Registrering og behandling av personopplysninger

Forsikringsgivere som felle betegnes som Selskapet behandler personopplysninger som felles behandlingsansvarlige i henhold til gjeldende regelverk, herunder personopplysningsloven (LOV-2018-06-15-38) med personvernforordningen (GDPR). Personopplysningene vil bli registrert og behandlet av de felles behandlingsansvarlige for det formål å administrere og gjennomføre forsikringsavtalen, herunder behandle eventuelle krav under forsikringsavtalen, for å håndtere utbetalings- og faktureringsrutiner og for å oppfylle regulatoriske og eller andre krav etter lov. Dette kan inkludere overførsel av personopplysninger dersom det er nødvendig, for eksempel til reassurandører, finansinstitusjoner, tjenesteytere, medkontrahenter, agenter, offentlige myndigheter og andre selskaper i konsernet. Det kan være nødvendig å overføre personopplysningene til en tredjepart utenfor EU, i så fall vil disse overføringene være i henhold til de kravene som stilles etter gjeldende lovgivning.

Vi samler inn personopplysningene dine fra forskjellige kilder, for eksempel fra deg selv, fra din familie, andre forsikringsgivere, forsikringsmeglere, reassurandører, kredittselskaper, anti-hvitvaskingsdatabaser, sanksjonslister, andre databaser eller andre offentlige registre. Behandling av personopplysninger er nødvendig for å kunne oppfylle forpliktelsene i henhold til forsikringsavtalen, i tillegg til regulatoriske- og lovkrav. Slike personopplysninger kan være kontakt-, identifikasjons-, bolig-, transaksjons-, finansiell- og annen relevant nødvendig informasjon. Personopplysningene vil ikke bli lagret lengre enn formålet for behandlingen, eller slik øvrig lovgivning pålegger. Som regel vil dette være så lenge som det er mulig at du, vi eller en tredjepart kan fremme eller møte et krav knyttet til forsikringsavtalen, eller dersom det er regulatoriske eller andre krav etter lov til oppbevaringen

Forsikringstaker har i henhold til gjeldende regelverk rett til å få innsyn i hvilke opplysninger om en selv de felles behandlingsansvarlige behandler, og hvilke sikkerhetstiltak de felles behandlingsansvarlige har iverksatt. Man kan når som helst kontakte SCOR Europe SE, på vegne av de felles behandlingsansvarlige, for retting av mangelfulle opplysninger, for utlevering av disse opplysningene (herunder dataportabilitet) eller sletting/anonymisering i den utstrekning det er mulig.

Kontaktinformasjonen til de felles behandlingsansvarlige er SCOR Europe SE c/o Söderberg & Partners, Lysaker Torg 15, Pb 324 1366 Lysaker. Henvendelser vedrørende behandling av personopplysninger kan rettes til nevnte adresse eller til dpo@soderbergpartners.com. Dersom du mener at dine rettigheter etter personopplysningsloven ikke er ivaretatt kan du klage til Datatilsynet, se www.datatilsynet.no.

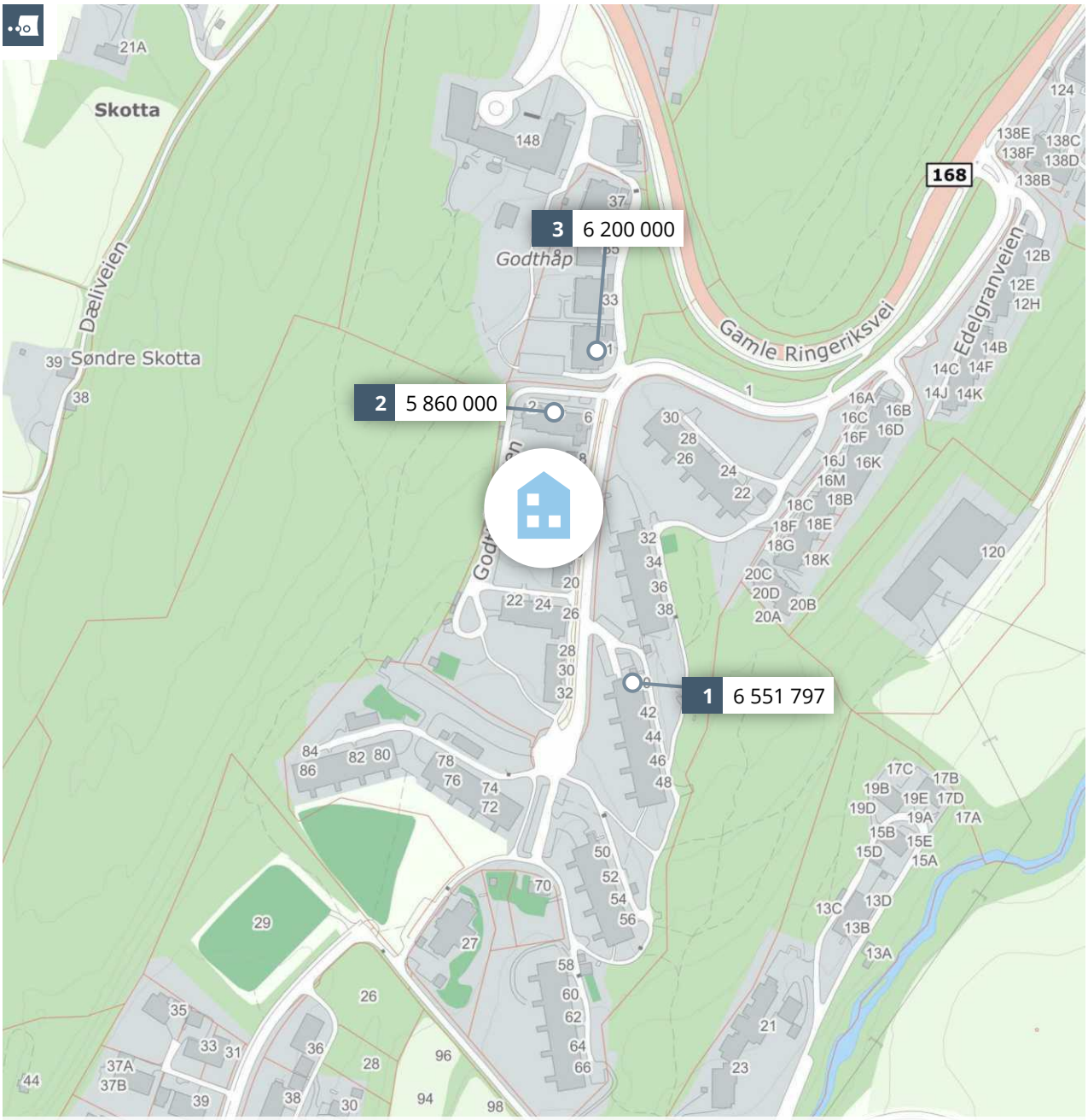
9 BISTAND I KLAGESAKER

Dersom sikrede mener Selskapet har gjort feil ved behandlingen av en sak, og dette ikke blir avklart gjennom den vanlige saksbehandlingen, har sikrede rett til å klage til Finansklagenemnda.
I første omgang kan du ta kontakt med:

Finansklagenemnda,
Postboks 53 Skøyen
0212 Oslo.

Besøksadresse: Drammensveien 145A.

Finansklagenemnda er opprettet ved avtale mellom Forbrukerrådet, Finans Norge, Næringslivets Hovedorganisasjon, Finansieringsselskapenes Forening, Verdipapirfondenes forening og Virke. Finansklagenemndas hovedoppgave er å løse tvister mellom finansselskap og deres kunder. Klager som gjelder boligselgerforsikring vil først bli vurdert av sekretariatet for Finansklagenemnda, avdeling for forsikring - Eierskifte/Kombinert. Saker som ikke løses i sekretariatet, kan bli fremlagt for Finansklagenemnda Eierskifte. Finansklagenemnda uttalelser er rådgivende, og er gratis for forbrukeren. Forsikringsselskapene dekker kostnadene for denne behandlingen.



Meglers verdivurdering
GODTHÅPHAVEN 14

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bærum den 11.09.2026

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: Morten Thøgersen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Godthåphaven 14, 1356 BEKKESTUA

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1997

GNR 1 BNR 9 FNR 0 SNR 28 KOMMUNE 3201 BÆRUM GRUNNKRETS Haslum 17

Verdivurdert til

6 200 000

0	6 200 000	74 699
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	83 m²	5 m²	- m²	11 m²	- m²	- m²
Byggeår						1997

Fellesutgifter	5 044
Formue	58 743
Soverom	2
Etasje	2

Balkong Heis Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Edelgranveien 40				21.04.2026	6 290 000	**6 450 000**	101 797	6 551 797	**78 937**
	83 m²	1981	4. etg	3 sov						
2	Godthåphaven 4				23.09.2025	5 980 000	**5 860 000**	0	5 860 000	**63 011**
	93 m²	1997	1. etg	2 sov						
3	Edelgranveien 31				09.03.2026	6 500 000	**6 200 000**	0	6 200 000	**70 455**
	88 m²	2007	3. etg	2 sov						

Godthåphaven er et hyggelig boligområde med moderne leiligheter i bygg med heis.
Denne leiligheten ligger i 2.etasje med heis fra garasjen og hovedinngang direkte opp til leilighetsnivå.

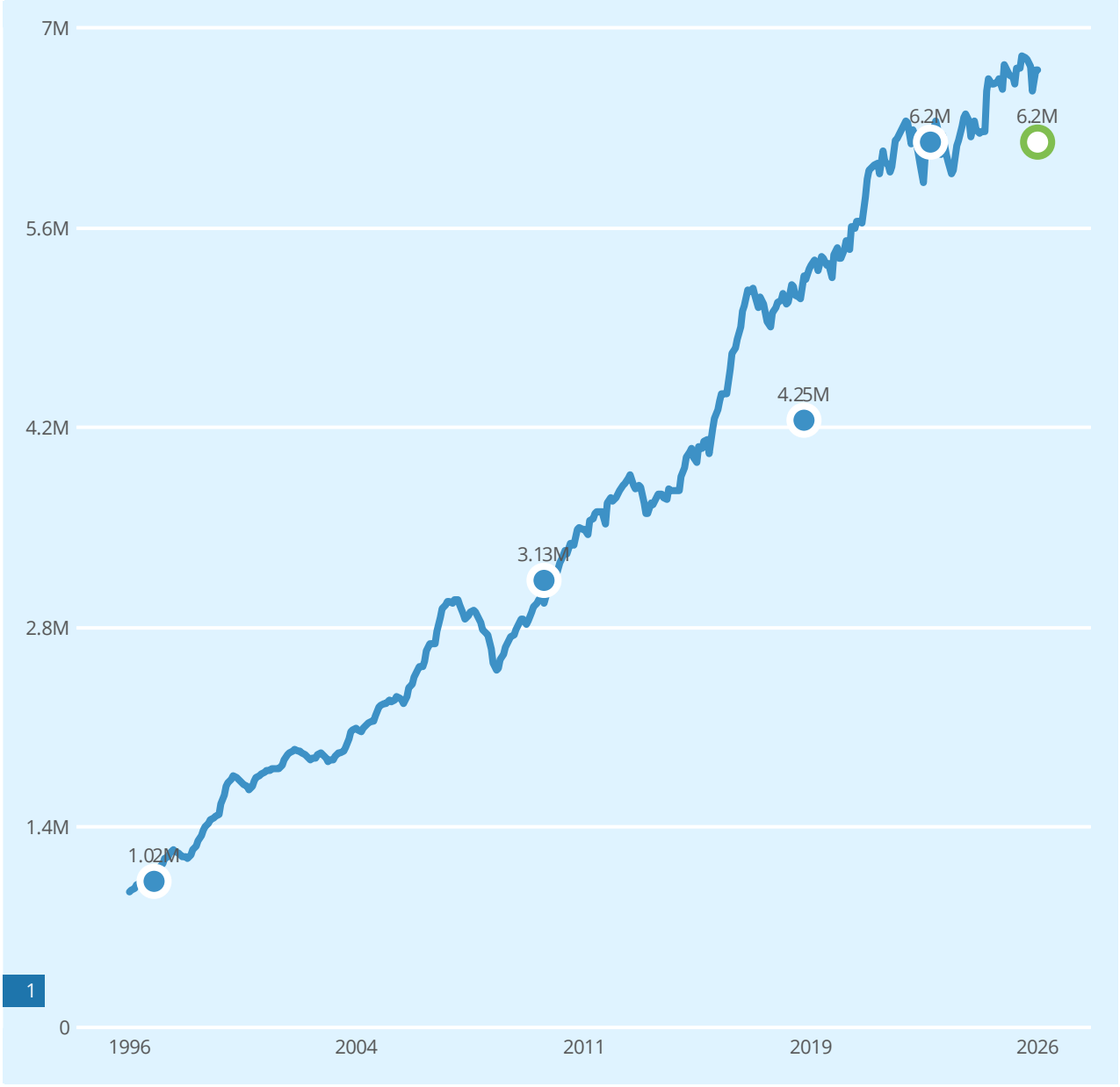
Fra leiligheten er det fjordutsikt mot syd og marka mot vest.
Leiligheten ble fullt modernisert i 2019 og fremstår i dag som en topp moderne leilighet.
Moderne flislagt bad/w.c. og separat w.c., flott kjøkken med integrerte hvitevarer, 2 soverom, stor stue med peis.
Solrik balkong.
Boder og garasje

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



1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
14.03.2023	28.03.2023	12.07.2023	5 700 000	6 200 000	0	6 200 000
30.12.2018	08.01.2019	07.03.2019	4 400 000	4 250 000	0	4 250 000
18.06.2010	08.07.2010	05.08.2010	3 100 000	3 100 000	33 775	3 133 775
14.10.1997		14.10.1997	-	1 025 000	-	1 025 000

Leiligheter til salgs i Haslum 17 grunnkrets nå

Ingen leiligheter til salgs nå

Leiligheter solgt i Haslum 17 grunnkrets siste 12 mnd

10
leiligheter solgt

6.9M
6.6M
6 331 000 Prisantydning i snitt
6 108 000 Salgspris i snitt
5.7M

Solgt i snitt i løpet av
31
dager
for 2.8% under prisantydning

Analyse m²-priser

85 895 BÆRUM kommune i snitt siste 12 mnd

74 699 Godthåphaven 14 Totalpris 6 200 000

68 537 Haslum 17 grunnkrets i snitt siste 12 mnd

BÆRUM KOMMUNE
AVDELING LEVEKÅR
PLANSEKSJONEN

C/0 BACKE BOLIG AS GODTHAABHAGEN AS
BOKS 25 KJELSÅS

0411 OSLO

FERDIGATTEST

JOURNALNR.:1996-1655, BILAG 54
GNR 1, BNR 9, PNR B1
TILTAKSADRESSE: GODTHÅPHAVEN 12

FERDIGBESIKTIGELSE AVHOLDT: 01.10.97.

ARBEIDETS ART: BLOKK

TILTAKSHAVER: GODTHAABHAGEN AS, C/0 BACKE BOLIG AS

ANSVARLIG SØKER: C/0 BACKE BOLIG AS GODTHAABHAGEN AS

ANSVARLIG UTFØRENDE: G.M.BACKE AS

ANSVARLIG UTFØRENDE: G:M:BACKE AS

Det vises til midlertidig brukstillatelse gitt ved brev av 08.10.97. på betingelse av at en del nærmere spesifiserte mangler ble rettet. Kommunen har nå mottatt bekreftelse fra ansvarshavende (ansvarlig utførende) om at manglene er rettet og har foretatt sluttkontroll. Det bekreftes at påpekte mangler er rettet.

Sandvika den 25.01.2002

For sjef planseksjonen
Gunvor Bjørnsen
Gunvor Bjørnsen

Geir Cranner
Saksbehandler

Gjenpart:
Kommunalteknisk seksjon (VA)

Bærum kommune

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

Utskriftsdato: 10.09.2026

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

Gnr	1	**Bnr**	9	**Fnr**	0	**Snr**	28
Adresse	Godthåphaven 14 , 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**					
1996/1655	Blokk	☑	Ferdigattest	☑	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
1997/1110	Heis/rulletrapp	☐	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.

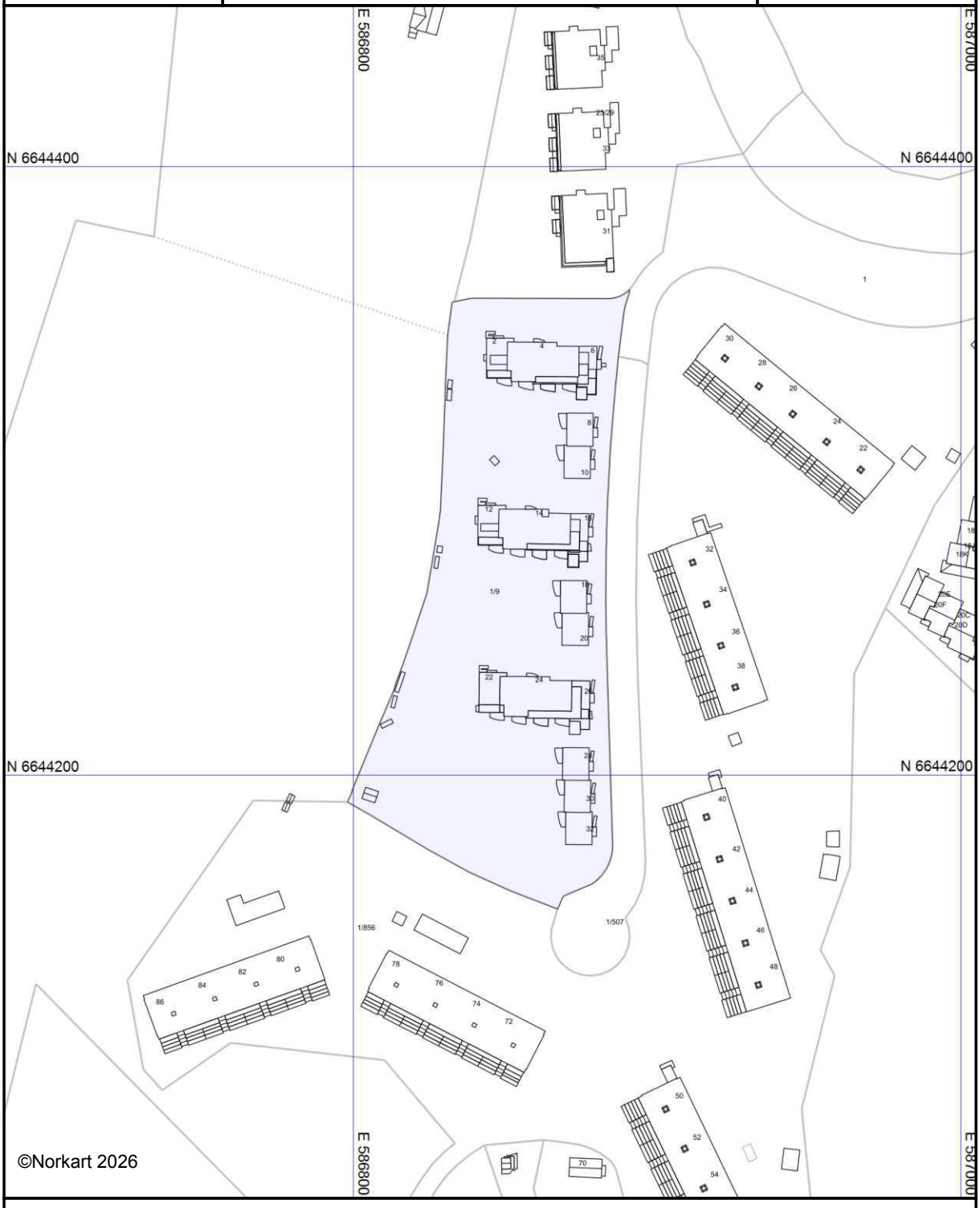
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 1/9/0/28
Adresse: Godthåphaven 14
Utskriftsdato: 10.09.2026
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

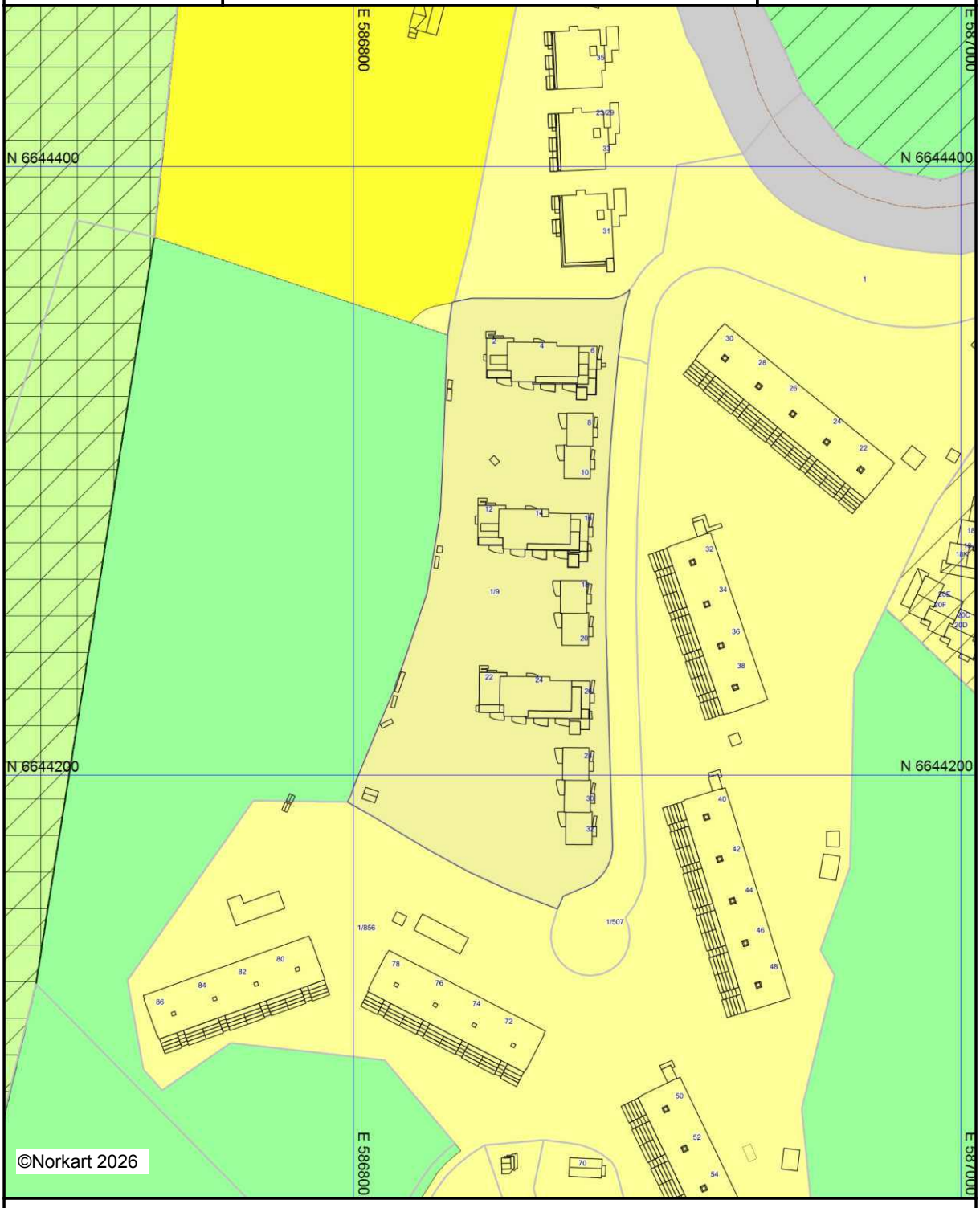
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 1/9/0/28
Adresse: Godthåphaven 14
Utskriftsdato: 10.09.2026
Målestokk: 1:2000

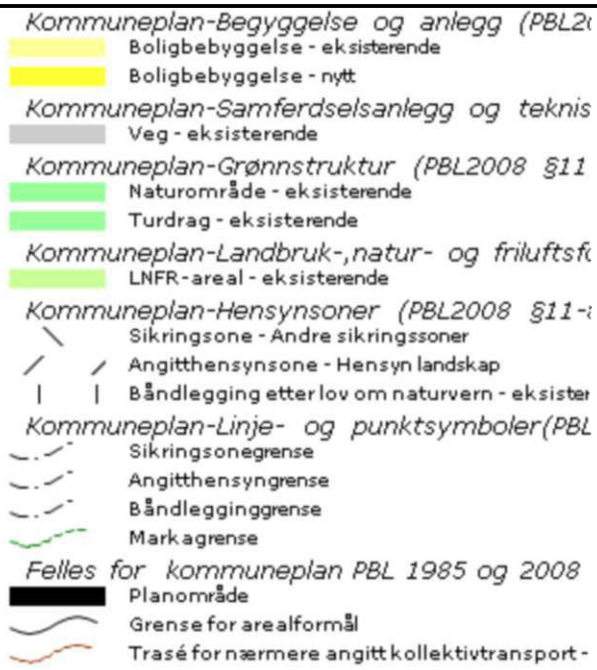
N

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



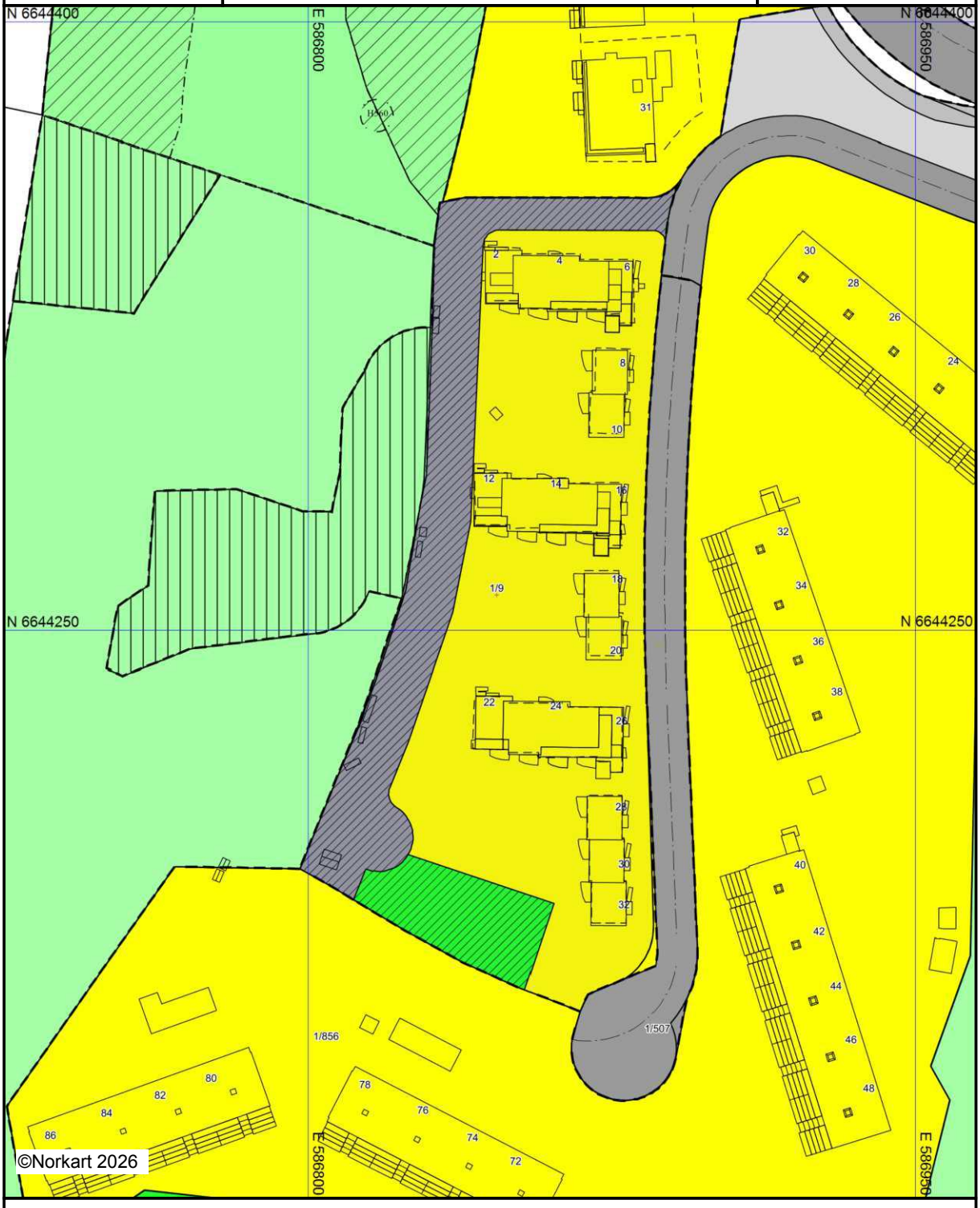
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 1/9/0/28
Adresse: Godthåphaven 14
Dato: 10.09.2026
Målestokk: 1:1500

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

Utskriftsdato: 10.09.2026

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	1	**Bruksnr.**	9	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	28
Adresse	Godthåphaven 14, 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	04.07.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25757/7917435.pdf
Delarealer	**Delareal** 12 204 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1993044 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1993044)
Navn	GODTHAAB
Plantype	Eldre reguleringsplan

Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	31.01.1996
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/9063/1993044.pdf
Delarealer	**Delareal** 18 m^2 **Formål** Park
	Delareal 8 641 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** A
	Delareal 2 675 m^2 **Formål** Felles avkjørsel
	Delareal 18 m^2 **Formål** Bevaringsområde
	Delareal 866 m^2 **Formål** Felles lekeareal

Id	1984018 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1984018)
Navn	ÅSTERUD NORD OG VEST, DEL AV
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09.01.1984
Delarealer	**Delareal** 5 m^2 **Formål** Park **Feltnavn** F1

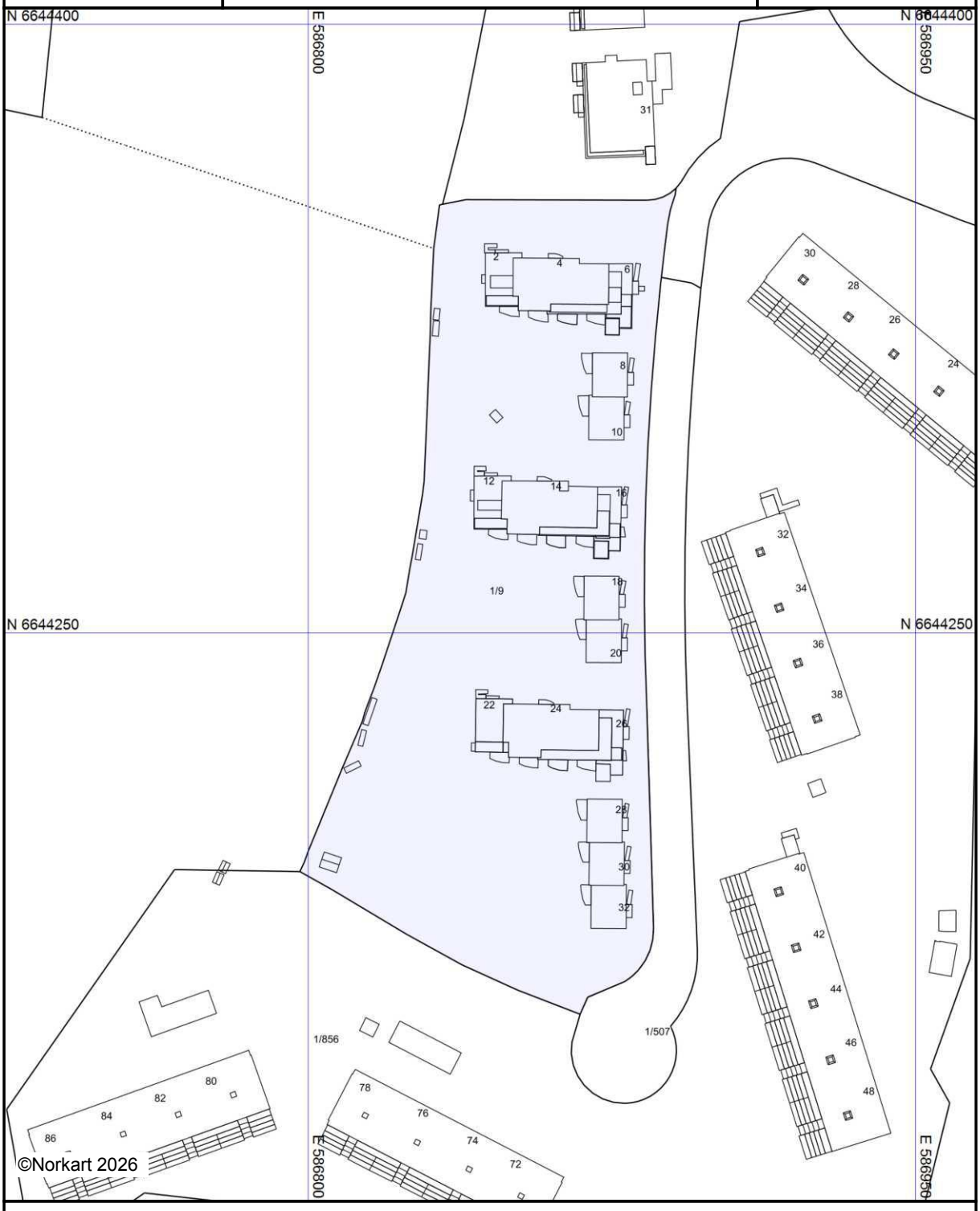
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 1/9/0/28
Adresse: Godthåphaven 14
Utskriftsdato: 10.09.2026
Målestokk: 1:1500

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

Utskriftsdato: 10.09.2026

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.**	1	**Bruksnr.**	9	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	28
Adresse	Godthåphaven 14, 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

VAledninger

Eiendom: 1/9/0/28
Adresse: Godthåphaven 14
Dato: 10.09.2026
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

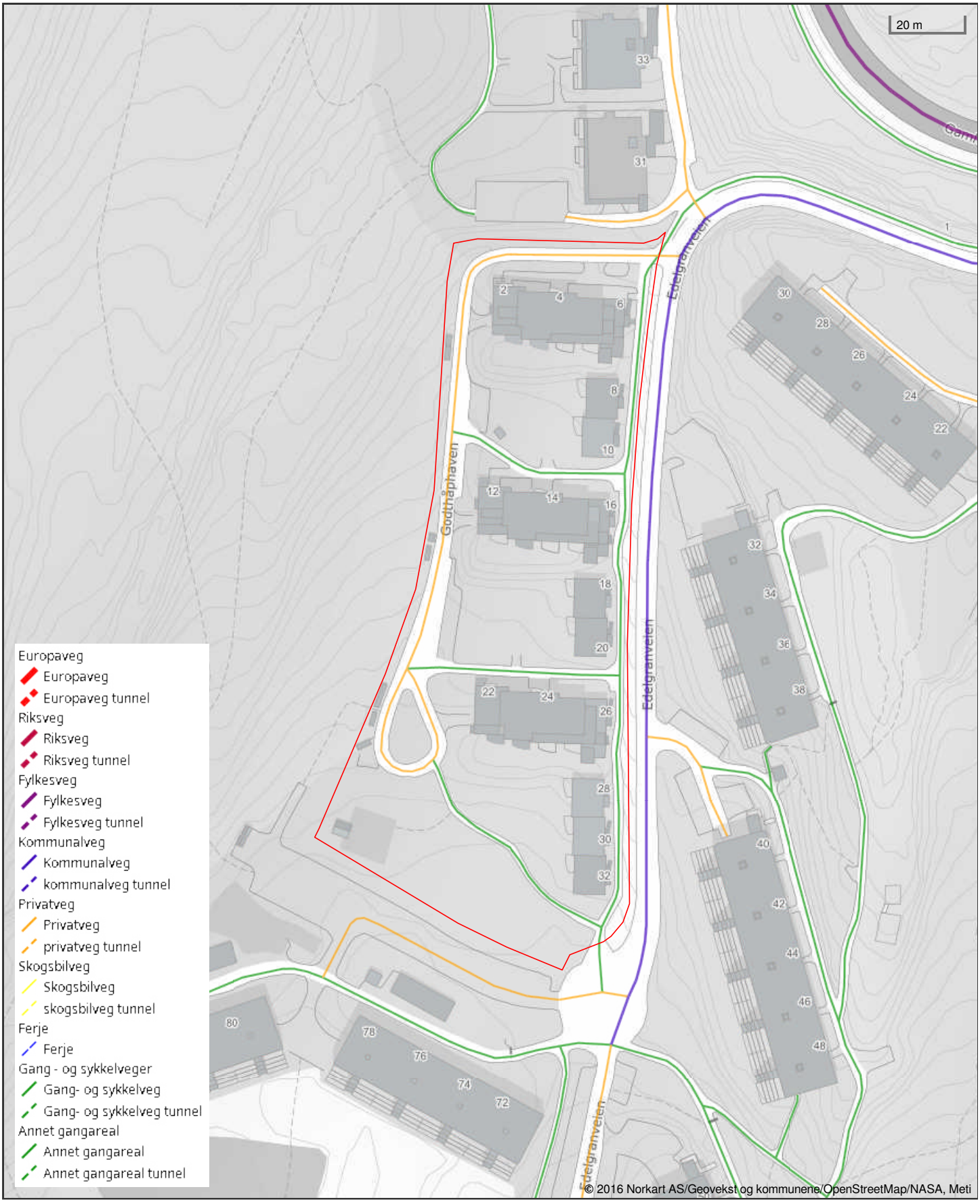
VA-ledninger
Dersom det er behov for nøyaktig stedfesting av ledningene, f. eks. ved gravearbeid, så skal alltid Vann og avløp i Bærum kommune kontaktes.



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.
VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet.
Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Utskriftsdato: 10.09.2026

Vegstatuskart for eiendom 3201 - 1/9//



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.

Boligopplysninger:

Godthaabhaven Boligsameie
GODTHÅPHAVEN 14
1356 BEKKESTUA

Vår ref.: 100/28
Type: Sameie
Eiere: Jan Erik Grøndahl

Organisasjonsnr: 990 381 984 **Seksjonsnr:** 28

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **5 044**

Felleskostnader:	FELLESUTGIFTER	4 072
	VEDLIKEHOLDSINNBETALINGER	534
Tilleggsytelser:	HEIS/TRAPPEROM	438

3: Fellesgjeld

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

4: Særskilte opplysninger

Styreleder: Geir Håvi
Adresse: Godthaabhaven 14
Postnr/-sted: 1356 BEKKESTUA
E-post: godthaabhaven@gmail.com

Parkering: Eksklusiv bruksrett til garasjeplass i garasjeanlegget. Se vedtektene.

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	1 342
Annen formue:	58 743	Utgifter:	0		

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 1/9 - seksjon:28
Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i: Protector Forsikring ASA Polisenr: 1422816

SAMEIEVEDTEKTER
for

GODTHAABHAVEN BOLIGSAMEIE

(Vedtatt på ordinært sameiermøte den 29.04.98)
(Endret på ordinært sameiermøte den 27.03.01, 24.04.02, 30.03.04,20.04.09, 27.04.17, 17.04.18, 09.04.2019 og 12.05.2021)
(Sist endret på ordinært årsmøte 25.04.2022)

§ 1
Innledning

Eiendommen gnr.1, bnr 9 er i overensstemmelse med oppdelingsbegjæring av 26. juni 1997 delt opp i 59 ideelle eiendomsandeler. Alle bestemmelser som er inntatt i oppføringskontrakten, skjøte, oppdelingsbegjæringen og husordensreglene er bindende for sameierne.

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

§ 2
Seksjon

En ideell eiendomsandel med eksklusiv bruksrett til èn bolig benevnes seksjon.

Seksjonseieren har enerett til bruk av garasjeplasser med tilhørende bod i garasjeanleggene således: Alle leiligheter har enerett til bruk av 1 garasjeplass og 1 bod. Leilighetene i de to, -2-, øverste etasjene i hovedblokkene (seksjon nr. 11, 12, 13, 14, 15, 30, 31, 32, 33, 34, 49, 50, 51, 52 og 53) har i tillegg enerett til 1 ekstra garasjeplass med tilhørende bod.

Alle overnevnte garasjeplasser med tilhørende boder skal følge leilighetene ved salg. For tun A og tun B er det for hvert tun 2 ekstra/løse garasjeplasser med tilhørende boder som tidligere er ervervet av seksjonseiere i disse tunene. Bruksretten til disse 4 ekstra garasjeplassene med tilhørende boder kan omsettes blant alle sameiets seksjonseiere, dog begrenset innenfor seksjonseiere i samme tun som garasjeplassene ligger. Salg skal meldes styret og forretningsfører som fører oversikt over hvem som til enhver tid innehar disse ekstra garasjeplassene med tilhørende boder.

Seksjonseiere i 1. etg. har videre enerett til bruk av privat hageareal (jfr. eierseksjonslovens § 25 femte ledd) slik det fremgår av situasjonsplan i seksjonsbegjæringen/situasjonsplan i opprinnelig salgsprospekt med mindre koreksjoner pga. de faktiske tomtearonderingene som ble gjort før første overtakelse.

Øvrige seksjonseiere har enerett til bruk av sine balkonger/terrasser (jfr. eierseksjonslovens § 25) i overensstemmelse med det opprinnelige salgsprospektet. For seksjonseiere som har ervervet bruksrett til utvidet takterrasseareal (jfr. de to neste avsnittene i denne paragrafen), gjelder denne eneretten også for det arealet som det er ervervet bruksrett til ihht. disse bestemmelsene.

Dessuten har kjøper av seksjon felles bruksrett sammen med de øvrige eierne av eiendommen til boligsameiets fellesarealer, så som trapper, ganger, samt felles bruksrett til de felles tomteanlegg m/grøntanlegg, veier, fellesinnretninger m.v.

I sameiet er det et felles ladeanlegg for el- og hybridbiler. Dette ladeanlegget skal benyttes av alle

seksjonseiere. Seksjonseier som ønsker ladepunkt på sin garasjeplass, må selv ta kontakt med sameiets leverandør, og betale for alle utgifter i forbindelse med montasje av ny lader. Videre har styret etablert en avtale med et strømselskap som leverer strøm til disse laderne. Alle seksjonseiere skal benytte denne strømleverandøren i denne sammenheng. Da alle seksjoner disponerer minst én garasjeplass, vil det ikke bli etablert noe ladepunkt på gjesteparkeringene.

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

Følgende 9 seksjoner i sameiet har takterrasser som grenser til felles takareal:

Snr. 13, 32 og 51 (3. etg. mot øst)
Snr. 14, 33 og 52 (4. etg. mot vest)
Snr. 15, 34 og 53 (4. etg. mot øst)

Nåværende og fremtidige eiere av disse seksjonene gis anledning til å erverve bruksrett til det tilstøtende takarealet inntil 5 meter nordover i forhold til nåværende terrassegrense (for snr. 15, 34 og 53: inntil 6 meter nordover fra sydkanten av bygningen på østsiden av nåværende terrasse) på følgende vilkår:

a) For bruksretten betales det et engangsbeløp på kr. 350,- pr. kvm. takareal/nytt terrasseareal. Beløpet betales til sameiet straks avtalen med den enkelte sameier inngås. Prisen gjelder i første omgang ut året 2001 og reguleres senere ved hvert årsskifte ihht. endringer i Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks. Prisen justeres tilsvarende endringen i konsumprisindeksen fra 15.12. året før til 15.12. samme år og blir gjeldende fast i ett kalenderår fremover.
b) Det utvidede takterrassearealet tillates ikke tatt i bruk før alle krav ihht. lover og forskrifter er oppfylt. Dette gjelder først og fremst montering av rekkverk og legging av et ekstra dekke.
c) Så snart den enkelte seksjonseier det gjelder starter byggearbeidene med sikte på å ta det utvidede takterrassearealet i bruk som del av egen terrasse, har seksjonseieren ansvar for det løpende vedlikeholdet av takarealet/den nye delen av terrassen.
d) Før seksjonseieren kan starte arbeidet med sikte på å ta det utvidede takterrassearealet i bruk, må han underskrive på og oppfylle tilleggsvilkår som fremgår av nærmere vilkår/avtale vedtatt på sameiermøtet den 27.03.01. Sameiestyret og/eller sameiermøtet har anledning til å justere vilkårene i overensstemmelse med fremtidige endringer i byggeregler og/eller rettsregler.

Styret og forretningsfører fører liste over hvem som har ervervet bruksrett til ekstra takterrasseareal og hvor stort dette arealet er.

§ 3
Disposisjon over seksjon

Overdragelse av eiendomsandeler må kun finne sted på de vilkår som er inntatt i ovennevnte dokumenter og disse vedtekter, jfr. § 1.

Overdragelse av seksjon kan ikke skje uten styrets skriftlige godkjennelse.

Denne bestemmelse skal tinglyses på hver enkelt seksjon.

Godkjennelse gis ved påtegning av skjøtet. Styret kan gi forretningsfører fullmakt til å gi samtykkepåtegning etter vedtak i styret.Styret kan ikke nekte godkjennelse uten saklig grunn. Som saklig grunn regnes bl.a. at sameiet ikke får dekket utestående fordring på seksjonen/eier ved salg. Totalrestanse inklusive renter og omkostninger skal være innbetalt sameiet ved forretningsfører, før godkjennelse kan foretas.

Den enkelte sameier har forøvrig full rettslig råderett over sin seksjon.

§ 4
Seksjonseiernes plikter

Sameierne er forpliktet til å rette seg etter boligsameiets vedtekter og vedtak fattet av sameiemøtet og styre. Ved alminnelig flertall fastsetter sameiemøtet vanlige ordensregler for eiendommen.

Bruksretten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig skade eller ulempe for brukerne av andre seksjoner. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Bruksenheten må bare benyttes i samsvar med seksjonens formål.

Styret eller den styret gir fullmakt har adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta ettersyn, installasjoner eller reparasjoner.

Styret kan kommunisere med alle seksjonseierne og leierne elektronisk. Det er den enkelte seksjonseiers/leiers ansvar at styret har rett elektronisk adresse. For de som ikke har oppgitt noen elektronisk adresse til styret, vil kommunikasjonen skjer pr. post.

§ 5
Vedlikehold

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører inn under seksjonen, påhviler, fullt ut, for egen regning, den enkelte sameier. For elektriske ledninger regnes fra og med boligseksjonens sikringsboks.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Videre omfatter vedlikeholdsplikten vann- og fuktsperrer i våtrom og vann- og avløpsledninger fra forgreiningspunktet på hovedledningsnettet. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Vedlikeholdsplikten omfatter ikke utskiftning av sluk. Reparasjon eller utskifting av rør og ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjon er sameiet ansvarlig for. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for seksjonseierens vedlikeholdsplikt.

Seksjonseieren er ansvarlig for vanlig vedlikehold av vinduer og ytterdører tilknyttet sin egen seksjon. Ved eventuell tilfeldig skade (f.eks.: uvær, innbrudd og uhell), er seksjonseier ansvarlig for utbedring. Styret skal imidlertid informeres før slikt arbeide gjennomføres. Ved øvrig nødvendig behov for reparasjon og utskifting av vinduer og ytterdører, er sameiet ansvarlig. Dog slik at reparasjon og utskiftning av lås på ytterdør og terrassedør er den enkelte seksjonseiers ansvar.

Videre har den enkelte seksjonseier ansvar for at sin seksjons have, balkong (innvendig) eller terrasse (innvendig) blir vedlikeholdt/holdt pen på sedvanlig måte. Vedlikehold her av markiser, pergolaer, levegger, boder etc. som seksjonseier selv har latt oppføre eller lar oppføre, er seksjonseierens eget ansvar.

Når det gjelder den enkelte seksjonseiers garasjeplass/er, plikter seksjonseier å holde denne/disse ryddig og kun oppbevare slik som biler og motorsykler/sykler fast på utsiden av bodene med mindre styret har gitt skriftlig samtykke til noe annet.

Seksjonseieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Øvrig vedlikehold av utvendige oginnvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner er sameiet ansvarlig for. Dette omfatter blant annet trappeoppganger, heiser, dører/vinduer til fellesarealer.

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.

Alt arbeid som påhviler seksjonseieren skal utføres i samsvar med de til enhver tid gjeldende forskrifter. Sameieren er ansvarlig for at dette blir gjort.

Sameiet oppretter et fond til dekning av påregnelige, fremtidige vedlikeholdsutgifter. De beløp sameierne skal innbetale til fondet, innkreves som en del av den månedlige innbetaling, til dekning av fellesutgiftene.

§ 6
Forandringer av seksjonen, antenne, markise m.m.

Seksjonseierne må ikke uten godkjennelse fra boligsameiets styre gjøre bygningsmessige forandringer eller endre på utvendig uttrykk på bygget ved å sette opp radio- og TV-antenne, markiser, varmepumpe, levegger, persienner m.m. Ved godkjennelse, forplikter sameierne seg til å følge de retningslinjer som er gitt for slike forandringer. Disse retningslinjene er i hovedsak å finne på sameiets nettside.

Eksempler på type søknader fra beboerne om bygningsmessige endringer som på sameiermøtet den 27.03.01 ble vedtatt (med mer enn 2/3-dels flertall) og skal kunne avgjøres av styret (jfr. vedtektenes § 11):

- Oppsetting av gjerde rundt sameiers hager/uteplasser.
- Planting av hekker, trær, busker etc. på sameiets grunn.
- Oppsetting av levegger mellom/ved seksjoner i 1. etg.
- Oppsetting av levegger på takterrasser.
  (Opprinnelig rekkverk mot nord på takterrassene til I-leilighetene stikker ca. 15 cm. inn på felles takareal. I forbindelse med ny levegg her kan det tillates at denne monteres ca. 60 cm. inn på det felles takarealet. På disse 60 cm. må det legges et ekstra belegg.)
- Montering av tak på de pergola-stativene som er bygd på terrassene til 4. etg.-leilighetene.
- Montering av utvendige persienner.
- Montering av vindskydd i stoff på terrasserekkverk.
- Oppføring av mindre terrasseboder i 1. etg. og på takterrassene.
- Innkledning av inngangspartiene til leilighetene 1. og 2. etg. som ligger mot Edelgranveien.

Innglassing av veranda i 4. etasje (terrasse som vender mot front av bygningen) tillates etter godkjennelse av styret. Det forutsettes at innglassingen gjøres på en nøytral måte hvor glassrammene er hvite eller aluminiumsfarget. Videre skal innglassingen legges bak rekkverket og kan maksimum dekke leilighetens bredde.

Sameiet skal under ingen omstendigheter holdes ansvarlig for private installasjoner. I forbindelse med vedlikeholdsarbeider kan private installasjoner, etter vedtak i styret, kreves fjernet for eierens regning.

Skade som kommer fra en slik installasjon skal i sin helhet belastes eieren. Eksempel på, men ikke begrenset til, slik skade er lekkasjersom følger av punktering av membran tilhørende tak eller terrasser.

Det er ikke anledning til å montere varmepumpe/aircondition tilsv, som henges/plasseres på yttervegg eller balkong/terrasse.

§ 7
Fellesutgifter og fellesinntekter

Boligsameiet betaler alle kostnader til drift av boligsameiets bygninger, så som offentlige avgifter som direkte kan henføres til bygningene, forsikringer, drift og forsvarlig ytre vedlikehold av bygningene samt forretningsførsel.

Dessuten betaler boligsameiet alle kostnader til opparbeidelse, drift og vedlikehold av fellesarealer med veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser, grøntarealer og beplantninger samt vaktmestertjeneste. Videre betaler boligsameiet alle kostnader til drift og vedlikehold av garasjeanleggene.
Til dekning av felleskostnadene betaler hver seksjonseier et månedlig kostnadsbidrag. Kostnadsbidraget fastsettes av boligsameiets styre, etter følgende fordelingsnøkkel:

50 % likt for hver seksjon
50 % etter areal

Fellesutgiftene økes likt med Statistisk sentralbyrås konsumprisindeks hvert år hvis den går opp, opphøyet til nærmeste halve prosent. Økningen iverksettes automatisk den 1. juli.

I tillegg vurderer styret hvert år om fellesutgiftene skal justeres ytterligere (opp eller ned) ut fra sameiets forventede driftskostnader og sameiets økonomi. Eventuell justering av fellesutgiftene fastsettes av årsmøtet etter forslag fra styret. Eventuell justering vil gjelde fra 1. juli.

Fellesinntektene fordeles etter samme nøkkel.

Boliger tilknyttet felles heis og trapperom betaler et tilleggsbidrag i.h.t. eget budsjett til dekning av kostnader i forbindelse med drift og vedlikehold av heis og trapperom, strøm til heis og trapperom samt rengjøring av heis og trapperom. Dette gjelder boliger med adresse i Godthåphaven 2, 4, 12, 14, 22 og 24. Tilleggsbidraget fordeles i.h.t. ovennevnte fordelingsnøkkel.

Seksjoner som er tilknyttet ekstra garasjeplass (inkl. de 4 seksjonene som har kjøpt ekstra garasjeplass) innbetaler et ekstra beløp fastsatt av sameiermøtet. Hvilke seksjoner dette gjelder fremgår av disse vedtektenes § 2.

Senere reguleringer skjer med samme forholdstall (prosentsats) for samtlige eierseksjoner.

§ 8
Forsikring

Styret plikter å holde sameiets bygningsmasse forsikret på en tilfredsstillende måte.

Seksjonseieren skal betale egenandel ved forsikringsskader der sameiets forsikring benyttes på skader som ligger under seksjonseierens vedlikeholdsansvar. Seksjonseieren er i disse tilfellene også ansvarlig for tap som ikke dekkes av sameiets forsikring som følge av helt eller delvis avkortning eller avslag på grunn av seksjonseierens forhold.

Krav på betaling av egenandel dekkes av sameiets legalpanterett.

Bestemmelsen her påvirker ikke sameiets rett til å kreve erstatning fra seksjonseieren for øvrig.

§9
Utleie

Utleie av seksjon kan ikke foretas uten styrets skriftlige godkjennelse, som dog ikke kan nektes uten saklig grunn.

Sameierne kan ikke inngå bindende avtale om utleie av seksjon eller garasjeplass, før leietakeren skriftlig har forpliktet seg til å følge boligsameiets vedtekter, samt vedtak fattet av sameiermøte og styre.

Eier plikter å opplyse styret og forretningsfører om leietakers navn, egen adresse i utleieperioden, samt varigheten av denne.

§ 10
Mislighold

Hvis en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameierne, kan vedkommende, med minst seks måneders skriftlig varsel, pålegges å selge seksjonen.

Er ikke pålegget etterkommet innen fristens utløp, kan seksjonen kreves solgt ved tvangsauksjon, konf. Eierseksjonslovens § 38.

Det er å anse som vesentlig mislighold hvis seksjonseieren eller personer han er ansvarlig for, etter gjentatte skriftlige oppfordringer, ikke retter seg etter vedtekter, husordensregler og vedtak fattet av sameiemøtet.

Seksjonseieren er ansvarlig for sine husstandsmedlemmer, leietaker eller andre personer som han har gitt adgang til leiligheten eller, uten skjellig grunn, til eiendommen forøvrig.

Det er også å betrakte som vesentlig mislighold når en seksjonseier etter skriftlig påkrav ikke betaler sin andel av de av sameiet vedtatte fellesutgifter.

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve sameieren utkastet før seksjonen er solgt. Konferer denne bestemmelses første ledd og Eierseksjonslovens § 39. Denne bestemmelse gjelder også for brukere av seksjonen som ikke er sameiere

§ 11
Sameiermøtet er sameiets øverste organ

Hvert år innen 30. april, med minst 8 dagers, høyst 20 dagers varsel, innkalles skriftlig til ordinært sameiermøte. Sameiermøte ledes av styrets leder.

Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Seksjonseier plikter å opplyse/informere styret om sin e-post adresse.

Saker som et medlem ønsker behandlet på ordinært sameiermøte, skal nevnes i innkallelsen når det settes frem krav om det med den frist styret setter jf Esl §33(4). Skal et forslag som etter lov og vedtekter vedtas med 2/3 flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

Ekstraordinært sameiermøte skal innkalles med minst 3, høyst 20 dagers varsel, når styret finner det nødvendig eller når minst to sameiere som tilsammen har minst 10 % av stemmene skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

<u>På det ordinære sameiermøte skal disse sakene behandles:</u>

1. Konstituering
2. Informasjon fra styret
3. Godkjennelse av resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Driftsbudsjett
5. Valg av revisor
6. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
7. Valg av valgkomitè på 2 medlemmer
8. Eventuell godtgjørelse til styret
9. Andre saker som er nevnt i innkallelsen

§12
Sameiermøtets myndighet

På sameiermøtet har sameierne stemmerett med èn stemme for hver seksjon de eier. Det er anledning til å møte ved fullmektig.

Sameieren har rett til å ta med seg en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse med mer enn halvparten av de avgitte stemmer.
Blanke stemmer ansees som ikke avgitt. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.
Alle vedtak fattes som hovedregel med alminnelig flertall av gitte stemmer.

<u>Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:</u>

1. Ombygging, påbygging eller endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
3. salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
4. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,

5. samtykke til endring av formål for èn eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
6. samtykke til reseksjonering, som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum
7. vedtektsendringer.

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter foregående ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

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

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen,
b) oppløsning av sameiet,
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter,
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.
e) begrensninger i den rettslige rådighet over seksjonen,
f) endring i fordeling av felleskostnader,
g) endring i fordeling av inntekter av fellesarealer.

Flertallet i sameiermøtet kan ikke gjøre vedtak som er egnet til å gi noen sameiere en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 13
Styret

Boligsameiet ledes av et styre bestående av 4 styremedlemmer og 2 varamedlemmer. Styremedlemmene tjenestegjør i to år, om ikke annet er bestemt av sameiermøtet, varamedlemmer i ett år. Lederen som er ett av de fire styremedlemmene, velges særskilt på årsmøtet. Valgene av de fire styremedlemmene arrangeres slik at to og to er på valg samtidig. Styret velger innenfor sin midte nestleder og sekretær.

Styret er beslutningsdyktig når minst halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes ved alminnelig flertaall. Ved stemmelikhet teller lederens stemme dobbelt.

I fellesanliggender representerer styret sameierne og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem, og i leders fravær av nestleder og to styremedlemmer, jf Esl § 60, 1.ledd.

Hvis et styremedlem overdrar sin seksjon, trer vedkommende ut av styret, og varamedlemmet trer inn i den resterende funksjonstiden

§ 14
Forretningsfører

Styret ansetter selskapets forretningsfører.

Forretningsførerkontrakt som opprettes mellom sameiet og boligbyggelaget, skal være oppsigelig med minst 1 års varsel til fratreden ved årsskiftet.

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter esl. § 58 til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammen av hva som er delegert fra styret.

Forretningsføreren forestår den daglige drift av sameiets eiendom. Han sørger for innkreving av kostnadsbidraget fra sameierne og fører regnskap for boligsameiet. Videre fremmer han overfor styret forslag til årsoppgjør, budsjett og kostnadsbidrag, samt utfører de tjenester som er nevnt i forretningsførerkontrakten.

§ 15
Legalpant og Pantesikkerhet overfor sameiet

Som sikkerhet for krav som springer ut av sameieforholdet, har sameiet legalpant i den enkelte seksjon tilsvarende 2G (folketrygdens grunnbeløp) til enhver tid, jf. eierseksjonsloven § 31.

Som sikkerhet for oppfyllelse av seksjonseiernes forpliktelser etter nærværende vedtekter, forbeholder boligsameiet seg panterett med kr 20.000,- i hver seksjon samt i tilfelle bygningens assuranse-/erstatningssum. Denne panterett har 1. prioritet i eiendommen.

§ 16
Tvister

Eventuelle tvister mellom sameiet og en seksjonseier blir å avgjøre ved de alminnelige domstoler. Seksjonseierne vedtar eiendommens verneting som rette verneting.

§ 17
Oppløsning

Boligsameiet kan ikke oppløses uten etter samtykke av samtlige seksjonseiere.

HUSORDENSREGLER FOR GODTHAABHAVEN BOLIGSAMEIE

Sist oppdatert 04.04.2006

1. Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og dem som gis adgang til leiligheten.

2. Styret har fullmakt til å påse at husordensreglene overholdes, og kan på sameiets vegne gripe inn ved overtredelser. Henvendelser til styret om husorden skjer skriftlig. Eventuelle uoverensstemmelser bør imidlertid først søkes ordnet internt.

3. På stikkveiene mellom blokkene bør bilkjøring reduseres til å gjelde nødvendig nytte- eller sykekjøring. Biler skal heller ikke parkeres foran inngangene, hverken for kortere eller lengre tid. All kjøring på området må skje med stor aktsomhet og lav hastighet. Langtidsparkering av tilhengere e.l. på parkeringsplassene langs veien er ikke tillatt og må fjernes. Langtidsparkering på gjesteparkeringsplassene i Godthaabhaven er ikke tillatt. Styret har sameiets fullmakt til å taue bort hensatte biler etter to (2) skriftlige advarsler. Vi har så få plasser, så disse må være forbeholdt gjester og kort-tidsparkering. Snuplassen skal være fri for biler.

4. Garasjeanlegget. Felles garasjeanlegg tillates ikke benyttet for utførelse av bilreparasjoner eller brannfarlige arbeider av noe slag. Bilvask i garasjen er ikke tillatt. Garasjeplassene skal holdes rene av de respektive bileiere. Lysene i garasjeanlegget skal ikke slukkes. Avtrekksviftene skal til enhver tid være påslått.

5. Bilvask er ikke tillatt på gangveien øst på feltet langs Edelgranveien. Heller ikke på gangveien foran tunene A, B og C

6. Husdyrhold er tillatt, men dyr som er til ulempe for andre beboere må ikke holdes i leilighetene. Lufting av hunder skal foregå utenfor fellesområdet. Eierne må ha kontroll over sine dyr på området (has i bånd, og alle ekskrementer må fjernes). Hunder må ikke tillates sluppet inn i beplantninger eller langs husveggen.

7. Musikk og/eller sangundervisning eller annen form for næringsvirksomhet er ikke tillatt. Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leilighetene, slik at andre ikke sjeneres. Vær spesielt oppmerksom på at musikkanlegg i leilighetene og høylydt tale og musikk på terrassene vil kunne forstyrre beboerne.

8. Teppebanking eller risting av tepper fra vinduer og balkonger er ikke tillatt. Tørking av tøy på terrasser eller balkonger må skje uten at det er til sjenanse for naboene. Tørking av tøy på helligdager bør unngås. Det må også utvises forsiktighet ved grilling av hensyn til røykutvikling og matlukt.

9. Det er strengt forbudt å oppbevare gjenstander i oppgangene. Brannvernloven er dessuten helt klar på dette punkt.

10. Alt husavfall må pakkes inn og kastes i containere. Annet husgeråd og lignende som skal kastes må sameierne selv besørge bortkjørt. Avfall må ikke hensettes i garasjer eller andre steder.

11. Beboerne plikter å verne om trær, plener og andre ytre anlegg. Lek eller annen virksomhet på fellesområdet må ikke skje slik at beplantning skades.

12. Hovedinngangsdøren skal være lukket og låst til enhver tid. Beboerne plikter å påse at dett skjer.

13. fra kl. 23.00 til 06.00 må beboerne vise særlig hensyn slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. For å sikre trivsel og hygge bør støynivået generelt holdes på et for naboene akseptabelt nivå. Ved helt spesielle anledninger, eksempelvis i forbindelse med selskapelighet i leiligheten, bør beboere i tilstøtende leiligheter forhåndsvarsles.

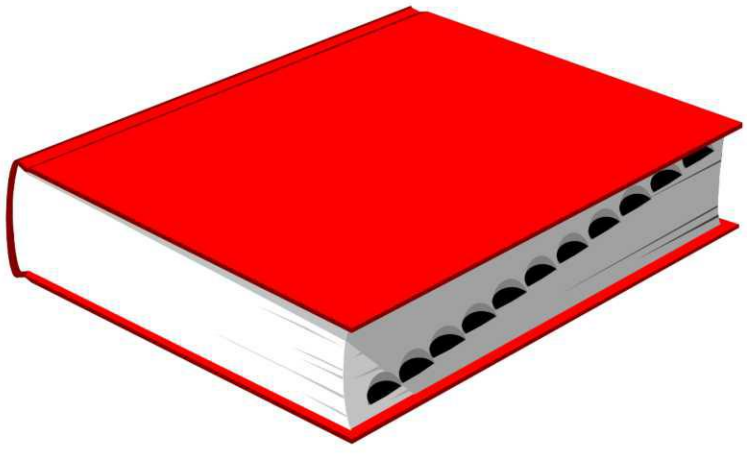
14. Styrets godkjennelse må på forhånd innhentes for alle forandringer som har innvirkning på bebyggelsene utseende, så som maling, radio/TV antenner, flaggstenger, skilt eller andre utvendige innretninger. Ved brudd på denne bestemmelse kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelig. Utvendige persienner og markiser må være godkjent av sameiet. Oppslag på vegger, dører e.l. må ikke finne sted uten at det er innhentet samtykke fra styret,

15. Innvendige endringer i leilighetene som medfører inngrep i bærende konstruksjoner, må ikke foretas. Større forandringer i kjøkken, bad eller våtrom meldes til styret. Slike arbeider skal utføres av mesterfirma / autorisert firma.

16. Taklukene i oppgangene må være lukket. Brannforskriftene krever dette.

17. Endring av boligsameiets husordensregler kan bare besluttes av sameiemøtet med minst 2/3 av avgitte stemmer.

MÅL: HUSORDENSREGLENE HAR SOM MÅL Å SKAPE GODE NABOFORHOLD INNEN SAMEIET. REF. KARDEMOMMEBYLOVEN: "MAN SKAL IKKE PLAGE ANDRE, BARE VÆRE GOD OG SNILL, OG ELLERS KAN MAN GJØRE(NESTEN) SOM MAN VIL".



Godthaabhaven Boligsameie



Ordinært årsmøte | 2026

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjons nr.: / Leilighets nr.:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ordinært årsmøte i Godthaabhaven Boligsameie

Eierens underskrift og dato:

_____ _____

(Eierens underskrift) (Dato)

Hvem kan delta på Ordinært årsmøte?

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

Godthaabhaven Boligsameie

Til seksjonseiere og andre med møterett

Innkalling til ordinært årsmøte i Godthaabhaven Boligsameie

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Godthaabhaven Boligsameie

Tid: tirsdag 17.03.2026 kl. 19:00
Sted: Bekkestua Bibliotek

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Det foreslås styrets leder.

1.2 Valg av protokollfører

Det foreslås representant fra ABBL.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Årsmeldingen er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2025

Årsregnskapet for 2025 er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Forslag til vedtak: Styret får kr 160.000,- til intern fordeling.

5. Saker fra styret

5.1 Valg av revisor

KPMG har solgt virksomheten som reviderer boligselskaper til selskapet Cedra Norge

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

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

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

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

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

6. Saker fra beboere

Ingen saker mottatt.

7. Budsjett for 2026

Se vedlagte budsjett for 2026.

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til orientering.

8. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, John Rune Haaverstad
Styremedlem, Geir Håvi
Styremedlem, John-Erik Nilsen
Styremedlem, Annelise Kokkin
Varamedlem, Gro Kvelprud Moen
Varamedlem, Jonas Hvaal

8.1 Valg av styreleder

8.2 Valg av styremedlemmer

8.3 Valg av varamedlemmer

8.4 Valg av valgkomité

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

Med vennlig hilsen
Godthaabhaven Boligsameie
Styret

Godthaabhaven Boligsameie

Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinært årsmøte har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder, John Rune Haaverstad, Godthåphaven 24
Styremedlem, Geir Håvi, Godthaabhaven 14
Styremedlem, John-Erik Nilsen, Godthåphaven 26
Styremedlem, Annelise Kokkin, Godthaabhaven 28
Varamedlem, Gro Kvelprud Moen, Godthåphaven 30
Varamedlem, Jonas Hvaal, Godthåphaven 10

Forretningsførsel og revisjon

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

Bygninger og forsikringer

Boligselskapet består av 59 seksjoner. Selskapets navn er Godthaabhaven Boligsameie med org.nr.: 990381984 i Bærum kommune.

Forsikringer.
Selskapets eiendom er forsikret i Protector Forsikring ASA. Polisenummeret er 1422816

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

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

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

Salg/refinansiering

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

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

Overdragelse/utleie av seksjon skal meldes til styret.

HMS/Internkontroll

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

Godthaabhaven Boligsameie bruker et system som tilfredsstiller myndighetenes krav

innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført HMS runde som bl annet innebærer kontroll av inne- og uteområder, inkludert brannsikkerhet.

Regnskapet for 2025

REGNSKAP FOR 2025:

Regnskapet viser et overskudd på 939 431 mot et budsjettert underskudd på 131 206. Dette skyldes i hovedsak at det i budsjettet for 2025 ble satt av en rund sum på 700 000 for evt ekstra kostnader ifb med fasaderehabilitering og evt uforutsette kostnader ifb med membranskade i garasjen i Tun B.

Fasaderehabiliteringen ble utført ihht kontrakt, og endte 220 000 lavere enn kontrakten tilsa.

Membranskaden i Tun B viste seg å være enklere og reparerer enn antatt.

Generelt er inntekter og kostnader som forventet med prisøkninger som ellers i samfunnet. Når det gjelder kommunale avgifter, så foreligger det en viss usikkerhet angående kostnadsnivået. Det er nye regler for beregning av disse kostnadene, og Bærum Kommune har enda ikke fått oppdatert sine fakturaer ihht disse. Styret håper å ha budsjettert høyt ok for denne kostnaden.

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

Styrets arbeid

Det har i årsmøteperioden blitt avholdt 9 styremøter, i tillegg til Ad-Hoc møter ved behov. Det ble gjennomført sommerfest og markering av 1. søndag i advent for alle interesserte beboere. Det ble arrangert 2 dugnader i perioden. Beboerinfo har blitt distribuert 11 ganger.

Det har vært flere enkelthenvendelser fra seksjonseiere vedr praktiske forhold ved leiligheter og fellesareal. Dette har blitt løst ved innsats fra ett eller flere av styrets medlemmer, og i noen tilfeller med støtte fra fagekspertise fra ABBL.

Styret gjennomfører fortløpende kontroll av regnskap opp mot budsjett, og har en tett dialog med vår regnskapsfører/eiendomsforvalter i ABBL. Sameiet har en sunn og god økonomi, men vi presses av generell prisstigning - som ellers i samfunnet. De kommunale avgifter som betales via fellesutgifter øker i noen tilfeller betydelig. Dette må vi ta høyde for. Til tross for dette foreslår styret ovenfor årsmøtet at fellesutgiftene IKKE skal øke i kommende periode. Dette er et resultat av at fasaderehabiliteringen ikke brukte alt av den økonomiske reserven som ble innbetalt fra den enkelte. Se neste hovedpunkt.

Kommunikasjon med beboere og seksjonseiere foregår via epost, papirkopier i postkassene og/eller via SMS.

Styret er sammensatt med 2 kvinner og 4 menn.

Utført vesentlig vedlikehold og innkjøp 2025

Bygningsmassen i sameiet har vært/er preget av snart å være 30 år. Flere bygningsmessige forhold krever fortløpende oppfølging, vedlikehold og modernisering. Vi må følge utviklingen i samfunnet for å tilfredsstille beboernes behov og ønsker. Feks billading og fiberkommunikasjon. Billading er på plass og anlegg og installasjon av fiber er omtalt i neste hovedpunkt.

Pga slitasje på bygningsmassen ble alle utvendige fasader rehabilitert i 2025, både vegger og vinduer ble malt. Dette ble bekostet av seksjonseierne med innskudd av egne midler (selvfinansiering), vedtatt på ekstraordinært årsmøte i februar 2025. I det økonomisk fremlagte, foreslåtte og vedtatte budsjett for rehabiliteringen ble det lagt inn en reserve på 15%. Denne reserven ble ikke fullt ut nyttet. Istedenfor å tilbakebetale et "mindre" beløp til hver enkelt seksjonseier, har styret bestemt å fremlegge forslag om å ikke øke fellesutgiftene i sameiet ved denne anledning, og tidligst 1. juli 2027.

Det har blitt anskaffet og montert nye garasjeporter i Tun A og B. Alle garasjer har nå åpningsfunksjon som kalles elektrisk drevet bom, dvs at porten også kan åpnes med mobiltelefon. (APP)

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2026

For å følge den elektroniske og tekniske utviklingen i samfunnet vil det sommeren 2026 bli etablert og installert fiber i alle leiligheter. Dagens løsning med coaxkabler vil om 3-5 år være helt ute av markedet. Alle har nå/vil få installert/montert ny T-we boks og ruter i leiligheten. For å få lagt disse fiberkablene frem må det graves på området. Det vil bli gravd utenfor byggene, borret i veggene, lagt fibersløyfer og montert tilkoblingspunkter i leilighetene. Gravearbeider er desverre nødvendig, men det er lovet at alt legges tilbake, plener repareres og asfalt utbedres der det blir gravd. Dette arbeidet blir IKKE belastet oss, men bekostes av Telenor.

Vi har en lekkasje fra en veranda/terrasse i B blokk, som resulterer i vanninntrengning/fuktighet og skade i leiligheten under. Dette er en kjedelig situasjon for den berørte, og arbeidet med å utbedre skadene starter straks stabilt vær tillater det.

Budsjettet for 2026 viser et forventet overskudd på kr 87 020.

Kommende 5-års periode

Styret har en plan på hva som bør og må utføres av oppgraderinger og vedlikehold de neste årene, både ute og inne. Planen ligger på vår hjemmeside.

Av vesentlige forhold som trolig må vurderes er: Vask av fasader, grøfting og drenering langs GH, asfaltering av vei og gangveier og parkeringsområder.

Styret i Godthaabhaven Boligsameie

Årsmeldingen er godkjent av styret 25 februar 2026

Årsmeldingen er godkjent av styret 03.03.2026

Resultatregnskap Godthaabhaven Boligsameie, 2025

	Note	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader	1	3 357 144	3 243 318	3 422 981	3 423 020
Annen driftsinntekt	2	316 660	290 427	300 053	316 060
Sum inntekter		3 673 804	3 533 745	3 723 034	3 739 080
Kostnader					
Lønnskostnad	3	159 740	159 740	160 740	182 560
Kostnad lokaler	4	1 715 528	1 611 779	1 753 000	1 999 000
Verktøy, inventar og driftsmateriale	5	22 025	5 163	11 000	20 000
Reparasjon og vedlikehold	6	354 945	543 926	1 170 000	630 000
Periodisk vedlikehold	7	-219 996	78 125	0	0
Annen driftskostnad	8	785 274	705 478	759 500	820 500
Sum kostnader		2 817 515	3 104 210	3 854 240	3 652 060
Resultat før finansielle poster		856 289	429 535	-131 206	87 020
Finansielle poster					
Finansinntekt	9	83 142	68 007	0	0
Sum finansielle poster		83 142	68 007	0	0
Årsresultat		939 431	497 542	-131 206	87 020

Balanse Godthaabhaven Boligsameie, 2025

	Note	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Andel ABBL		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		300	300
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse innbetalinger		5 392	0
Andre fordringer	10	246 551	394 947
Sum fordringer		251 944	394 947
Bankinnskudd, kasse o.l	11	3 725 225	2 648 814
Sum omløpsmidler		3 977 168	3 043 761
Sum eiendeler		3 977 468	3 044 061

Balanse Godthaabhaven Boligsameie, 2025

	Note	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Egenskapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	3 638 655	2 699 224
Sum egenkapital		3 638 655	2 699 224
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		303 582	308 554
Forskudd innbetalinger		35 231	36 284
Sum kortsiktig gjeld		338 814	344 838
Sum gjeld		338 814	344 838
Sum egenkapital og gjeld		3 977 468	3 044 061

Godthaabhaven Boligsameie

Sted:_____, dato:_____

John Rune Haaverstad Styreleder	John-Erik Nilsen Styremedlem	Annelise Kokkin Styremedlem

Geir Håvi
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpede i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkningen som disse rehabiliterings- og påkostningstiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets felleskostnader. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Felleskostnader bolig	2 968 158	2 861 934	3 026 342	3 026 342
Vedlikeholdsinnbetalinger	388 986	381 384	396 639	396 678
Sum	**3 357 144**	**3 243 318**	**3 422 981**	**3 423 020**

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Diverse inntekter	600	0	0	0
Garasjeinntekter	21 456	21 456	22 314	21 456
Strøm el-bil	75 400	49 767	49 767	75 400
Heis/trapperom	219 204	219 204	227 972	219 204
Sum	**316 660**	**290 427**	**300 053**	**316 060**

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Styrehonorar	140 000	140 000	140 000	160 000
Arbeidsgiveravgift	19 740	19 740	19 740	22 560
Gaver / representasjon	0	0	1 000	0
Sum	**159 740**	**159 740**	**160 740**	**182 560**

Gjennomsnittlig antall ansatte 2022: 0

Note 4 - Kostnad lokaler

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Leie lokale og felleskostnader	2 980	1 350	3 000	2 000
Renovasjon, vann, avløp o.l.	820 597	726 642	860 000	1 025 000
Vaktmestertjenester	204 547	195 270	210 000	220 000
Lys, varme, energi	218 617	181 820	190 000	200 000
Renhold	102 322	97 441	110 000	114 000
Løpende drifts og serviceavtaler lokaler	97 288	127 103	97 000	156 000
Sommer- og vinterkostnader	269 177	282 152	283 000	282 000
Sum	**1 715 528**	**1 611 779**	**1 753 000**	**1 999 000**

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriale

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Verktøy/materialer	22 025	3 930	10 000	20 000
Rekvisita	0	1 233	1 000	0
Sum	**22 025**	**5 163**	**11 000**	**20 000**

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Reparasjon og vedlikehold bygninger	256 889	473 548	930 000	150 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	0	11 887	150 000	210 000
Reparasjon og vedlikehold uteområde	98 056	58 491	90 000	270 000
Sum	**354 945**	**543 926**	**1 170 000**	**630 000**

Note 7 - Periodisk vedlikehold

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Fasade	-219 996	0	0	0
Sum	-219 996	78 125	0	0

Note 8 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Forretningsførerhonorar	139 276	133 573	140 000	144 000
Elektronisk kommunikasjon	2 058	542	1 000	3 000
Porto og andre forsendelseskostnader	4 425	4 359	6 000	6 000
Elektroniske fellesavtaler internett/k-tv	414 919	365 898	390 000	430 000
Gave, blomster	0	387	0	0
Kontingent boligbyggelaget	500	500	500	500
Forsikringspremie	201 751	181 363	202 000	212 000
Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	1 504	0	0	2 000
Bank og kortgebyrer	3 470	3 050	4 000	3 000
Kostnader for bomiljøtiltak	17 371	15 805	16 000	20 000
Sum	**785 274**	**705 478**	**759 500**	**820 500**

Note 9 - Finansinntekt

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renter på restanse	479	168	0	0
Renter plasseringskonto	82 662	67 839	0	0
Sum	**83 142**	**68 007**	**0**	**0**

Note 10 - Andre fordringer

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Periodisering kostnader	246 551	394 947
Sum	**246 551**	**394 947**

Kortsiktige fordringer

Note 11 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Bankinnskudd (driftskto)	1 605 558	809 643
Sparekonto Boligbanken	2 119 667	1 839 171
Sum	**3 725 225**	**2 648 814**

Note 12 - Egenkapital

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		
IB annen egenkapital	2 699 224	2 201 681
Fra årets resultat	939 431	497 542
Sum annen egenkapital	3 638 655	2 699 224
Sum egenkapital	3 638 655	2 699 224

Note 14 - Disponible midler

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Disponible midler per 01.01 IB	2 698 924	2 201 381
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	939 431	497 542
Årets endring disponible midler	939 431	497 542
Disponible midler UB	3 638 355	2 698 924

Avdeling drift ladeanlegg

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter				
Inntekter ladeanlegg	55 292	49 767	49 767	75 400
Sum inntekter	55 292	49 767	49 767	75 400
Kostnader				
Lys, varme, energi	66 094	45 972	0	0
Løpende drifts og serviceavtaler lokaler	7 500	0	0	0
Sum kostnader	73 594	45 972	0	0
Resultat før finansielle poster	-18 301	3 795	49 767	75 400
Finansielle poster				
Årsresultat	-18 301	3 795	49 767	75 400

Resultat og balanse med noter for Godthaabhaven Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Godthaabhaven Boligsameie

Styreleder	John Rune Haaverstad (sign.)	05.03.2026
Styremedlem	John-Erik Nilsen (sign.)	04.03.2026
Styremedlem	Geir Håvi (sign.)	04.03.2026
Styremedlem	Annelise Kokkin (sign.)	04.03.2026

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

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

Til årsmøtet i Godthaabhaven Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Penneo document key: FHPHM-QIZRN-CN553-LJJ5U-VGWB3-XNTLA

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: FHPHM-QIZRN-CN5S3-LJJ5U-VGWB3-XNTLA

PENNEO

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

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

Svein Christian Wiig
Statsautorisert revisor
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-770793
IP: 80.232.xxx.xxx
2026-03-05 16:47:15 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: FHPHM-QIZRN-CN5S3-LJ5U-VGWB3-XNTLA

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

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

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

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

Innstilling fra valgkomiteen i Godhåphaven boligsameie

Til årsmøtet 2026

Valgkomiteen har bestått av Torill Vik og Erik L. Grimsmo. Komiteen har hatt som mål å sikre et styre som både ivaretar kontinuitet, nødvendig kompetanse og fornyelse i sameiet.

Vi har vært i kontakt med alle sittende styremedlemmer, samt flere andre kandidater. Valgkomiteen mener at det foreslåtte styret vil samarbeide godt og forvalte sameiets interesser på en trygg måte i kommende periode.

Valgkomiteens forslag til nytt styre:

Rolle	Navn	Status	Valgperiode
Styreleder	Geir Håvi	Ny som leder (opprykk)	1 år
Styremedlem	Annelise Kokkin	Gjenvalg	2 år
Styremedlem	John-Erik Nilsen	Gjenvalg	1 år
Styremedlem	Jonas Hvaal	Ny som medlem (opprykk)	2 år
Varamedlem	Gro Moen	Gjenvalg	1 år
Varamedlem	Pål Berg	Ny	1 år

Begrunnelse for innstillingen

- **Lederskifte:** Rune Haaverstad trer ut av styret etter sin gode innsats som styreleder. Valgkomiteen foreslår at **Geir Håvi**, som allerede sitter i styret, tar over rollen som styreleder. Dette sikrer en smidig overgang og god kontinuitet i pågående prosjekter.
- **Kontinuitet:** Vi er glade for at **Annelise Kokkin** og **John-Erik Nilsen** ønsker å fortsette som styremedlemmer. Deres erfaring er viktig for stabiliteten i styrearbeidet.
- **Fornyelse og rekruttering: Jonas Hvaal** har fungert som varamedlem og kjenner styrets arbeid godt. Han foreslås nå som fast styremedlem. Som nytt varamedlem har vi gleden av å foreslå **Pål Berg**.

Valgkomiteen takker Rune Haaverstad for hans tid og engasjement for Godhåphaven boligsameie.

Vi oppfordrer årsmøtet til å stemme for valgkomiteens enstemmige innstilling.

For valgkomiteen
Torill Vik og Erik L. Grimsmo

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Godthaabhaven Boligsameie tirsdag 17.03.2026 kl. 19:00 - Bekkestua Bibliotek.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Det foreslås styrets leder.

Vedtak:

Rune Haaverstad ble valgt.

1.2 Valg av protokollfører

Det foreslås representant fra ABBL.

Vedtak:

Arne Blakstad ble valgt.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:

Til stede var 29 seksjonseiere som registrerte seg. Det ble levert 6 fullmakter, totalt 35 stemmeberettigede.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:

Erland Skipsfjord ble valgt.

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:

Møteinnkallingen og dagsorden ble godkjent.

2. Styret informerer

Årsmeldingen er vedlagt innkallingen. Møteleder gjennomgikk årsmeldingen for årsmøte.

Vedtak:

Årsmøte tok årsmeldingen til orientering.

3. Årsregnskapet for 2025

Årsregnskapet for 2025 er vedlagt innkallingen. Møteleder gjennomgikk regnskapet.

Vedtak:

Årsmøte godkjente årsregnskapet for 2025.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Styrets forslag til godtgjørelse var kr 160.000.

Vedtak:
Styret får kr 160.000 til intern fordeling.

5. Saker fra styret

5.1 Valg av revisor

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

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

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

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

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

6. Saker fra beboere

Ingen saker mottatt.

Vedtak:
Det var ingen innmeldte saker fra beboere.

7. Budsjett for 2026

Se vedlagte budsjett for 2026. Møteleder gjennomgikk budsjettet for 2026.

Vedtak:
Styrets budsjett ble tatt til orientering.

8. Valg

8.1 Valg av styreleder

Erik Grimsmo presenterte valgkomiteens innstilling.

Vedtak:
Geir Håvi ble valgt som styreleder for 1 år. På valg i 2027.

8.2 Valg av styremedlemmer

Erik Grimsmo presenterte valgkomiteens innstilling.

Vedtak:
Annelise Kokkin ble valgt for 2 år. På valg i 2028.

John-Erik Nilsen ble valgt for 1 år. På valg i 2027.

Jonas Hvaal ble valgt for 1 år. På valg i 2027.

8.3 Valg av varamedlemmer

Erik Grimsmo presenterte valgkomiteens innstilling.

Vedtak:
Gro Moen og Pål Berg ble begge valgt for 1 år. På valg i 2027.

8.4 Valg av valgkomité

Erik Grimsmo presenterte valgkomiteens innstilling.

Vedtak:
Torill Vik og Sølvi Krokaas ble valgt.

Protokollen ble lest og årsmøtet avsluttet kl.19:40.

Protokoll for Godthaabhaven Boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	John Rune Haaverstad (sign.)	19.03.2026
Protokollvitne	Erland Skipsfjord (sign.)	23.03.2026

Godthåphaven 14

Nabolaget Åsterud - vurdert av 42 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Haslum skole (1-7 kl.) 477 elever, 21 klasser	21 min 1.9 km
Hosle skole (1-7 kl.) 454 elever, 20 klasser	5 min 2.4 km
Oslo International School (1-10 kl... 420 elever, 27 klasser	5 min 2.7 km
Bekkestua skole (8-10 kl.) 591 elever, 42 klasser	7 min 3.4 km
Hosletoppen skole (8-10 kl.) 218 elever, 14 klasser	7 min 3.5 km
Oslo International School 90 elever	5 min 2.7 km
Nadderud videregående skole 460 elever	6 min 3.3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Åsterud Linje 150, 150E	5 min 0.4 km
Haslum Linje 1, 2, 3, 5	21 min 1.9 km
Blommenholm stasjon Linje L1	10 min 5.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	24 min 15.3 km
Oslo Gardermoen	55 min

BARNEHAGER

Åsterud barnehage avd. Åsterudveie... 43 barn	3 min 0.3 km
Bærumsmarka Fus barnehage (1-5 år) 94 barn	9 min 0.8 km
Øverland barnehage (1-5 år) 52 barn	11 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Haslum	17 min
Kiwi Hosle	5 min

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	20 min
GYM Bekkestua	6 min
SATS Bekkestua	6 min

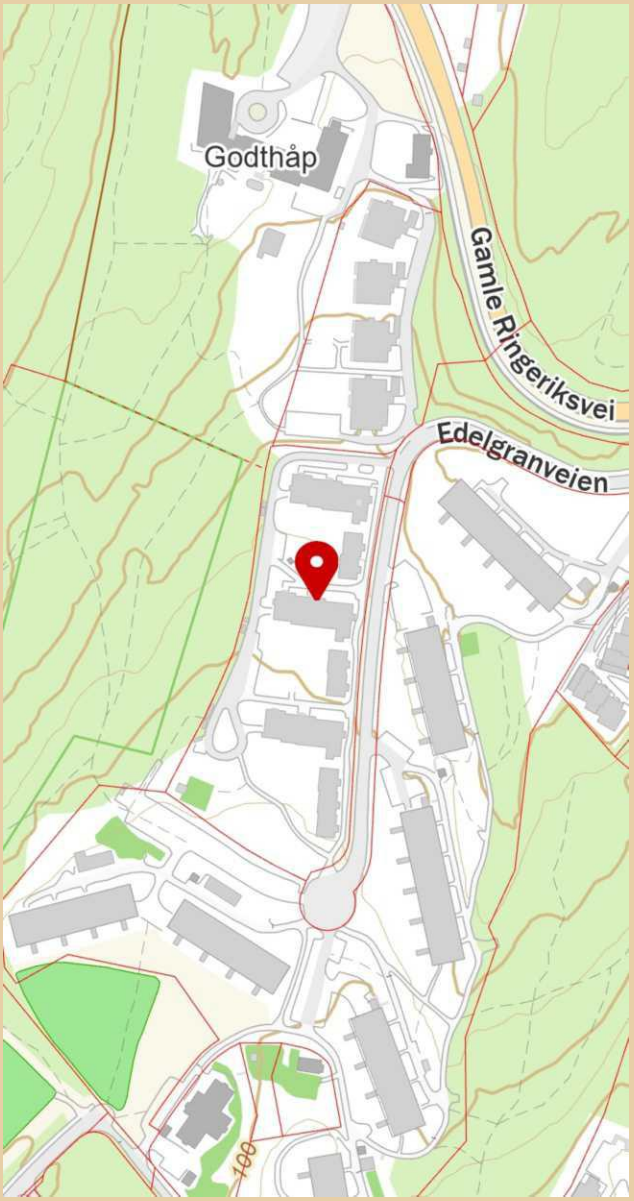
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Støynivået
Lite støynivå 94/100

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

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



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Godthåphaven 14, 1356 Bekkestua
Gnr. 1, Bnr. 9, Snr. 28, Bærum kommune.

Oppdragsnummer:
7260388

Meglerforetak: PrivatMegleren Bærum
Saksbehandler: Morten Thøgersen
Telefon / Mobil: 48 17 07 00 / 908 59 735
E-post: morten.thogersen@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.
