PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

FOSSILVEIEN 2D

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Fossilveien 2D , 1346 GJETTUM

BÆRUM kommune

gnr. 87, bnr. 37

Sum areal alle bygg: BRA: 125 m² BRA-i: 125 m²



Befaringsdato: 10.09.2025 **Rapportdato:** 01.10.2025 **Oppdragsnr.:** 11276-1684 **Referansenummer:** AD4193

Autorisert foretak: TEK-Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kristoffer Skau Kleven

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

TEK-Norge AS

TEK-Norge består av takstmenn i Oslo og omegn med stor kunnskap om bolig, bygning og eiendomsverdi. Noen av våre takstmenn har bakgrunn fra byggebransjen, mens andre har bakgrunn fra bolighandel, utvikling og økonomi/markedsføring. Dette setter oss i en unik posisjon til å se oppdrag fra flere sider og gi deg den hjelpen du trenger!

Vi er erfarne takstmenn som bruker dagens kunnskap og morgendagens teknologi for å hjelpe boligeiere, boligselgere og boligkjøpere. Vår kompetanse gir trygge rammer for våre kunder.

Rapportansvarlig



Kristoffer Skau Kleven

kristoffer.kleven@tek-norge.no

911 82 379

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus over 3 plan, oppført i 1962.

Boligen inneholder følgende etasjer og rominndeling:
2. etasje: Trapperom, gang, bad, 3 soverom og 2 garderoberom
1. etasje: Gang, trapperom, kjøkken og stue.
Kjeller: Hall m/trapp, gang, wc, bad og 2 soverom

Garasjeplass i felles garasjerekke (plass nr. 5).

Boligen er oppgradert/pusset opp med malte overflater i 1. og 2. etasje i 2025. Bad rehabilitert i henholdsvis 2022 og 2025. Ny kjøkkeninnredning med hvitevarer i 2018.

Tilstandsgrad er dels satt grunnet alder på bygningsdelen - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.
Erfaringsmessig bør det alltid påregnes noe kosmetisk oppgradering av utstyr, overflater og innredninger i brukte boliger.
Det vises forøvrig til rapporten for utfyllende beskrivelser og vurderinger av tilstandsgrader.

Rekkehus - Byggeår: 1962

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av pappshingel. Det er ny taktekking i 2021. Arbeidene er utført av System Tak AS og det foreligger dokumentasjon på materialer og utførelse.
Takrenner og nedløp i malt eller plastbelagt stål. Nye beslag, renner og nedløp i 2021.
Yttervegger fra byggeår i trekonstruksjon av ukjent utførelse.
Fasade/kledning har liggende og stående bordkledning. Isolert saltak i trekonstruksjon.
2-lags isolerglass i treramme.
Malt/lakkert inngangsdør med glassfelt (2-lags isolerglass).

Terrassedør med 3-lags isolerglass.
Ca. 21 kvm terrasse med adkomst fra stue. Terrassen vender mot syd -vest.
Terrassen er i trekonstruksjon. Gulv med terrassebord. Det er montert motorisert markise

Ca. 8 kvm terrasse i trekonstruksjon ved inngangsparti.
Utvendig trapp i betong ned til kjeller.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige gulvoverflater med laminat.
Innvendige vegger med malt panel og malte flater.
Innvendige tak med malt panel og takessplater.

Teklsteinspipe i stue. Det er p. t. ikke tilkoblet noe ildsted.

Malt tretrapp mellom etasjeplan.

Hvite, glatte dørblader i trekarm. Hvite formpressede dørblader i trekarm.

VÅTROM Gå til side

Bad i 2. etasje:
Badet er rehabilitert i 2025. Arbeidene er utført av Norsk Rørservice AS og det foreligger spesifisert tilbud og arbeidsbeskrivelse/FDV.

Fliser på vegger og malt himling med downlights.
Flislagt gulv med varmekabler.
Badet er innredet med veggmontert toalett, dusjnisje med vegg/dør i herdet glass, servantinnredning og speil med belysning.

Bad i kjeller:
Badet er i følge eier rehabilitert i 2022. Arbeidene er utført av Linima AS. Det er er fremlagt spesifisert tilbud, samsvarserklæring og garantiskjema på varmekabler samt 2 bilder av membran. Ellers ingen dokumentasjon fremlagt.

Fliser på vegger og malt himling med downlights.
Flislagt gulv med varmekabler.
Badet er innredet med dusjnisje med vegg i herdet glass, veggmontert høyskap, servantinnredning og speil med belysning.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med skyllekum og ettgreps blandebatteri. Fliser over kjøkkenbenken.
Belysning under overskap. Hvitevarer bestående av induksjon koketopp, micro, stekeovn, kjøleskap, fryser og oppvaskmaskin.
Ventilator over kokesone.

SPESIALROM Gå til side

Separat wc:
Innredet med veggmontert toalett og servant.
Flislagt gulv, fliser på vegger og malt himling med downlights.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Skjult røropplegg med med rør-i-rør system i plast/PVC samt eldre kobberrør.
Vannskap/fordelingsskap med rør-i-rør system og stoppekraner er installert i vegg på bad i 2. etg og i gang i kjeller.

Ventilasjon med naturlig avtrekk.

Elektrisk oppvarming av boligen med panelovner eller frittstående ovner. I tillegg er det varmekabler på begge bad og ett soverom i kjeller.

Varmtvannsbereder på 200 liter. Plassert i gang i kjeller. Det er montert elektronisk vannsensor/vannstopp i tilknytning til bereder.

El-skap med automatsikringer av ukjent dato, plassert i felles gang i kjeller. Boligen har hovedsakelig eldre åpent ledningsnett for strøm.

Boligen er utstyrt med røykvarsler og brannslukningsapparat.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

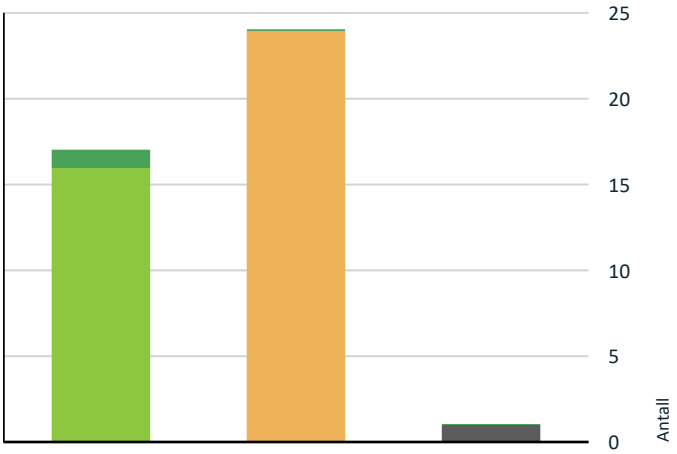
Rekkehus

- Det foreligger ikke tegninger

Takstmann er ikke forelagt godkjente/byggemeldte tegninger og lovlighet/godkjent bruk er derfor ikke vurdert. Det kan derfor ikke utelukkes at enkelte rom har endret bruk og krever søknad om bruksendring.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- 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.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er ikke gjort kostnadsestimat for TG2 i denne rapporten.
Forskrift til avhendingslova krever kun kostnadsestimat av TG3.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Veggkonstruksjon — Gå til side
- Utvendig > Vinduer — Gå til side
- Utvendig > Dører — Gå til side
- Utvendig > Terrassedør — Gå til side
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger — Gå til side
- Utvendig > Utvendige trapper — Gå til side
- Innvendig > Overflater — Gå til side
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn — Gå til side
- Innvendig > Radon — Gå til side
- Innvendig > Pipe og ildsted — Gå til side
- Innvendig > Innvendige trapper — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Vannledninger — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg — Gå til side
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering — Gå til side
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter — Gå til side
- Tomteforhold > Terrengforhold — Gå til side
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger — Gå til side
- Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning — Gå til side
- Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk — Gå til side
- Spesialrom > Kjeller > WC > Overflater og konstruksjon — Gå til side
- Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv — Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1962

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pappshingel. Det er ny taktekking i 2021. Arbeidene er utført av System Tak AS og det foreligger dokumentasjon på materialer og utførelse.

Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket

Årstall: 2021 **Kilde:** Faktura e.l

TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i malt eller plastbelagt stål. Nye beslag, renner og nedløp i 2021.

Årstall: 2021 **Kilde:** Faktura e.l

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger fra byggeår i trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende og stående bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Liten eller ingen lufting bak kledningen er ikke en anbefalt løsning i dag, men ble ofte praktisert tidligere.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ved lite lufting av kledningen er det større risiko for kondens og fuktutfordringer i veggkonstruksjoner.
Det må forventes hyppigere kontroll og vedlikehold av kledning med lite lufting.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Isolert saltak i trekonstruksjon fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 2 Vinduer

Tilstandsrapport

2-lags isolerglass i treramme.
Vindu på ett soverom samt vindu i stue produsert i henholdsvis 1986 og 1988.

Årstall: 1986 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Enkelte vinduer med treg åpne/lukkefunksjon.

Eldre isolerglassvinduer fra 1986 og 1998 hvor fornying etter hvert må påregnes. Tilstand med bakgrunn i alder.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Vanlig vedlikehold må påregnes samt behov for mindre justering av karm/hengsler. Umiddelbare tiltak er ellers ikke nødvendig, men utskifting av vinduer bør planlegges på sikt.

Vinduer som har passert 20 år har en viss slitasje på tettelister, hengsler, vridere og karm og det er større risiko for punktering. Det gjøres i tillegg oppmerksom på at eldre vinduer har dårligere energiegenskaper.

TG 1 Nyere vinduer

Vindu på ett soverom fra 2012. Vindu på hovedsoverom, bad og kjøkken fra 2022. Vinduer i kjeller fra 2016.

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

Malt/lakkert inngangsdør med glassfelt (2-lags isolerglass).

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Dørbladet står skjevt i karm. Noe utettheter i anslutning mot karm.
Noe løst dørhåndtak.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Dørblad trenger justering for tett anslutning til karm, og for å unngå skader på karm/terskel.

TG 2 Terrassedør

Terrassedør med 3-lags isolerglass.

Årstall: 1985 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Eldre balkongdør med isolerglass fra 1985. Tilstand med bakgrunn i alder på balkongdør.
Utvendig oppsprekking/værslitt treverk.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Vanlig vedlikehold må påregnes. Umiddelbare tiltak er ellers ikke nødvendig, men utskifting av balkongdør bør planlegges på sikt.

Dører som har passert 20 år har slitasje på tettelister, hengsler, vridere og karm og det er større risiko for punktering. Det gjøres i tillegg oppmerksom på at eldre isolerglass har dårligere energiegenskaper.

Tilstandsrapport



Utvendig oppsprekking og værslitt/treverk.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Ca. 21 kvm terrasse med adkomst fra stue. Terrassen vender mot syd-vest.
Terrassen er i trekonstruksjon. Gulv med terrassebord. Det er montert motorisert markise

Ca. 8 kvm terrasse i trekonstruksjon ved inngangsparti.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Oppsprukne/værslitte terrassbord.
Terrassen har en del skjevheter.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Venlig vedlikehold må påregnes.

TG 2 Utvendige trapper

Utvendig trapp i betong ned til kjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Avflassing av maling og noe sår/avskalling av betong.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Repuss av betong samt overflatebehandling må påregnes.



Avflassing av maling og noe sår/avskalling av betong.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendige gulvoverflater med laminat.
Innvendige vegger med malt panel og malte flater.
Innvendige tak med malt panel og takessplater.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Gulvflater med stedvis gulvknirk og noe ujevnheter og svikt.
Stedvis bom (hulrom) bak gulvfliser i hall og gang i kjeller.

Det er ikke nødvendig med umiddelbare tiltak. Vær likevel klar over at fliser med «bom» har redusert evne for bruksbelatning. Ved negativ utvikling må tiltak iverksettes.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillende konstruksjoner utført i trekonstruksjoner.
Gulv mot grunn av betong.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

2. etg:
Det er målt nivåforskjell mellom høyeste og laveste på 16 mm gjennom hele rommet i hovedsoverom. Det er målt nivåforskjell mellom høyeste og laveste på 5 mm innenfor 2 meter i hovedsoverom.

1. etg:
Det er målt nivåforskjell mellom høyeste og laveste på 10 mm gjennom hele rommet i stue. Det er målt nivåforskjell mellom høyeste og laveste på 12 mm innenfor 2 meter i stue.

Kjeller:
Det er målt nivåforskjell mellom høyeste og laveste på 10 mm gjennom hele rommet i hall. Det er målt nivåforskjell mellom høyeste og laveste på 10 mm innenfor 2 meter i hall.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

I følge radonkartet fra NGU er det lave eller moderate mengder med radon i området ved leiligheten.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det er ikke krav til radonmåling i private boliger med mindre det er utleiedel. Det anbefales likevel da radon kan ha negative konsekvenser for helse.

TG 2 Pipe og ildsted

Teklsteinspipe i stue. Det er p. t. ikke tilkoblet noe ildsted.

Det er ikke kjent om det er utført rehabilitering eller utbedring av pipeløp i nyere tid. Selve pipeløpet er for øvrig ikke vurdert.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Eldre pipeløp.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Piper i murstein er ofte murt med kalkmørtel som generelt utsatt for aldersforvitring i fuger og tilgroing i innvendig pipeløp som kan føre til pipebrann. Det anbefales alltid utvidet kontroll/tilsyn av eldre pipeløp i teglstein.

Tilstandsrapport

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Vegg er utlektet og platekledd.

Det er forskriftsmessig boret 73 mm hull i vegg mot grunn. Hultakning ble foretatt i nedre del av vegg på soverom i kjeller.
Det er utført fuktmåling med Protimeter MMS2 fuktmåler (vektprosent) med pigger i bunnsvill via hullet og det er registrert 14,5 %. Dette vurderes som normalt fuktinnhold, under kritisk nivå for mugg- og råtesopp, og anses ikke som skadebetinget. Det ble foretatt visuell kontroll i borrehullet. Ingen skadesymptomer ble observert.

Det opplyses at utlektede og plateslåtte/panelte vegger mot terreng er å betrakte som risikokonstruksjon med tanke på at det er vanskelig å oppdage fuktskader på et tidlig tidspunkt. Konstruksjonen bør derfor holdes under oppsikt. Dette er ikke spesielt for denne boligen, men gjelder alle tilsvarende konstruksjoner.



TG 2 Innvendige trapper

Malt tretrapp mellom etasjeplan.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Gjelder trappelp til kjeller.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

TG 1 Innvendige dører

Hvite, glatte dørblader i trekarm.
Hvite formpressede dørblader i trekarm.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Badet er rehabilitert i 2025. Arbeidene er utført av Norsk Rørservice AS og det foreligger spesifisert tilbud og arbeidsbeskrivelse/FDV.

Årstall: 2025 **Kilde:** Faktura e.l

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og malt himling med downlights.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

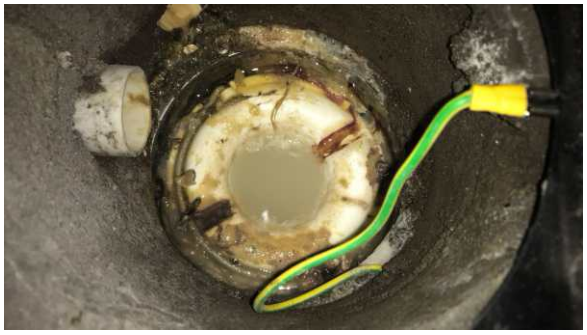
TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler.
Høydeforskjell fra topp slukrist til overkant gulv ved dørterskel er målt til 3,2 cm.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plast/PVC sluk med klemring plassert under servant. Gulvmembran (banemembran/sveisemembran) påvist/innfestet i sluk. I tillegg hjelpesluk i nedsenket dusjsone.



Plast/PVC sluk med klemring plassert under servantskap.



Hjelpesluk i dusjsonen.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er innredet med veggmontert toalett, dusjnisje med vegg/dør i herdet glass, servantinnredning og speil med belysning.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk avtrekksvifte montert i vegg/ventilasjonskanal. Tilluft via spalte under dørblad.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er forskriftsmessig boret 73 mm hull i vegg mot bad fra tilstøtende rom (soverom). Det er utført fuktmåling med Protimeter MMS2 fuktmåler (vektprosent) med pigger i bunnsvill via hullet. Målingene ga ingen utslag på fukt. Det ble foretatt visuell kontroll i borrehullet. Ingen skadesymptomer ble observert.

KJELLER > BAD

Generell

Badet er i følge eier rehabilitert i 2022. Arbeidene er utført av Linima AS. Det er er fremlagt spesifisert tilbud, samsvarserklæring og garantiskjema på varmekabler samt 2 bilder av membran. Ellers ingen dokumentasjon fremlagt.

Årstall: 2022 **Kilde:** Faktura e.l

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Fliser på vegger og malt himling med downlights.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler.
Høydeforskjell fra topp slukrist til overkant gulv ved dørterskel mot separat WC er målt til 2,2 cm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
• Det er påvist andre avvik:

Gulv med varierende/begrenset fall mot sluk (mindre enn 1:100).

Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet. Høydeforskjell fra topp slukrist til overkant gulv ved dørterskel er målt til 2,2 cm (krav 2,5 cm). Oppkant på tettesjikt/membran ved terskel er lavere enn kravet på 15 mm (membran ved terskel er ikke synlig eller dokumentert).

For å tilfredsstille forskriften må minst en av følgende løsninger tilfredsstilles:
a) Fall til sluk på hele gulvet, minimum 1:100.
b) Gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Badet fungerer med eksisterende fallforhold. Med tett silikon mot terskel er det lite sannsynlig at eventuelt lekkasjevann renner ut av badet før det når sluket, men det tilfredsstiller ikke forskriften.

KJELLER > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Rennesluk med klemring plassert i dusjsone. Gulvmembran (smøremembran) påvist/innfestet i sluk.



Gulvmembran (smøremembran) påvist/innfestet i sluk.



Rennesluk med klemring plassert i dusjsone.

KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er innredet med dusjnisje med vegg i herdet glass, veggmontert høyskap, servantinnredning og speil med belysning.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk avtrekksvifte montert i vegg mot kanal. Tilluft via spalte under dørblad.

Tilstandsrapport

KJELLER > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er forskriftsmessig boret 73 mm hull i vegg mot bad fra tilstøtende rom (gang).
Det er utført fuktmåling med Protimeter MMS2 fuktmåler (vektprosent) med pigger i bunnsvill via hullet og det er registrert 15,8 %. Dette vurderes som normalt fuktinnhold, under kritisk nivå for mugg- og råtesopp, og anses ikke som skadebetinget. Det ble foretatt visuell kontroll i borrehullet. Ingen skadesymptomer ble observert.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med skyllekum og ettgreps blandebatteri. Fliser over kjøkkenbenken. Belysning under overskap. Hvitevarer bestående av induksjon koketopp, micro, stekeovn, kjøleskap, fryser og oppvaskmaskin. Ventilator over kokesone.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det det er ikke montert elektronisk lekkasjevarsler og komfyrvakt som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må installeres komfyrvakt og elektronisk lekkasjevarsler med vannstopp.

Manglende lekkasjesikring øker risikoen for vannskader. Manglende komfyrvakt øker risikoen for brann.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Ventilator over kokesone (luft føres ut av bolig).

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Ventilator er koblet til vertikal ventilasjonskanal som går over tak. Eier opplyser at ventilator har begrenset effekt og at det tidvis drypper fett fra ventilator.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Avtrekk bør føres ut på yttervegg, eller det bør installeres ventilator med kullfilter.

SPESIALROM

KJELLER > WC

TG 2 Overflater og konstruksjon

Separat wc:
Innredet med veggmontert toalett og servant.

Tilstandsrapport

Flislagt gulv, fliser på vegger og malt himling med downlights.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
• Det er påvist andre avvik:

Det er begrenset ventilering fra rommet. Ventilering skjer via avtrekk fra tilstøtende rom (bad).

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør undersøkes om det kan dokumenteres løsning for lekkasjedeteksjon fra innebygget sisterne.
Eventuelt bør det undersøkes om mulighet for å etablere drenering fra innebygget sisterne uten å skade membraner. Drenering fra innebygget sisterne vil avsløre eventuelle lekkasjer i skjulte konstruksjoner. Det kan eventuelt kartlegges for annen mulig lekkasjesikring.

Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Skjult røropplegg med med rør-i-rør system i plast/PVC samt eldre kobberrør.

Vannskap/fordelingsskap med rør-i-rør system og stoppekraner er installert i vegg på bad i 2. etg. og i gang i kjeller.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Alder gjelder eldre kobberrør.
Det mangler kursoversikt i fordelerskap for rør-i-rør system på bad.
Eier opplyser at røropplegg på kjøkken er gjort ved egeninnsats og ikke er fagmessig utført.

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

Rørstrekk skal i henhold til forskriftskrav være lett utskiftbare, dette innebærer at systemet/rør må være merket. Det anbefales derfor å merke kurser.

Det anbefales nærmere undersøkelser av røropplegg utført av autorisert rørlegger. Utbedringer må påregnes.


Fordelerskap på bad i 2. etg.


Fordelerskap på bad i 2. etg.



Stoppekran i benkeskap på kjøkken.

Tilstandsrapport

TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør på bad og i benkeskap på kjøkken i plast. Avløp/soilrør i støpejern fra byggeår. Det meste av rørsystemet er skjult i byggets konstruksjoner. Det er ikke avdekket/observert forhold som lekkasjer i synlige overganger som under kjøkkenbenk. Skjulte deler av anlegget er ikke vurdert utover alder.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Soil/avløpsrør er fra byggeår.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

TG 2 Ventilasjon

Ventilasjon med naturlig avtrekk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Mangel på ventilasjon på soverommet kan føre til dårlig luftkvalitet.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 200 liter. Plassert i gang i kjeller. Det er montert elektronisk vannsensor/vannstopp i tilknytning til bereder.

Årstall: 2006 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Eldre bereder fra 2006.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Eldre bereder. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men forventbart tidspunkt for utskifting begynner å nærmer seg.

TG 2 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.

Tilstandsgraden 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.

El-skap med automatsikringer av ukjent dato, plassert i felles gang i kjeller. Boligen har hovedsakelig eldre åpent ledningsnett for strøm. Oppgraderinger bør påregnes.

Det ble foretatt kontroll av det elektriske anlegget 21.05.2019. Det foreligger sluttrapport/avsluttet tilsynssak fra Hafslund AS datert 02.08.2019.

Utbedring av avvik i rapport fra Hafslund. Arbeidene ble utført av Grønn Strøm AS, og det foreligger samsvarserklæring datert 04.08.019

Det ble foretatt kontroll av det elektriske anlegget 16.09.2025. Det foreligger kontrollrapport fra Grønn Strøm AS med avvik datert 19.09.2025.

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

Spørsmål til eier

Tilstandsrapport

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1962

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

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei

Utbedring av avvik i rapport fra Hafslund foretatt i 2019. Arbeidene ble utført av Grønn Strøm AS, og det foreligger samsvarserklæring datert 04.08.019

Ellers ukjent historikk på arbeider utført på el-anlegget. Det foreligger ikke dokumentasjon.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ja Det ble foretatt kontroll av det elektriske anlegget 16.09.2025. Det foreligger kontrollrapport fra Grønn Strøm AS med avvik datert 19.09.2025.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Det ble foretatt kontroll av det elektriske anlegget 16.09.2025. Det foreligger kontrollrapport fra Grønn Strøm AS med avvik datert 19.09.2025. Det må påregnes utbedringer med bakgrunn i avvik beskrevet i rapporten. For øvrig hovedsakelig eldre el-anlegg og oppgraderinger/fornying må påregnes.



Tilstandsrapport

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen er utstyrt med røykvarsler og brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering/drenerende løsning fra byggeår.

Det er ikke kjent eller opplyst om at dreneringen er oppgradert og det legges derfor til grunn at den er original.

Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
• Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur. Støpt gulv mot grunn i kjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Betongkonstruksjon under trapp i hall i kjeller med avflassing av maling.

Det ble foretatt overflatesøk med Protimeter Surveymaster fuktindikator som indikerte at det var fukt i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelser samt å holde det aktuelle området under observasjon.

Tilstandsrapport



Overflatesøk med Protimeter Surveymaster fuktindikator indikerte at det var fukt i konstruksjonen.

TG 2 Terrengforhold

Tomten er flat, opparbeidet med asfalt, terrasse, plen og beplanting.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det kan vurderes å foretas terrengjusteringer.

Det gjøres særlig oppmerksom på at det i økende grad kommer styrtregn med store overvannsmengder. I den sammenheng er fall på terreng gjeldende for å unngå unødvendig fukttrykk mot grunnmur.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann og avløpsrør er av ukjent type og med ukjent alder. Det er offentlig vann og avløp via private felles stikkledninger.

Det foreligger ingen opplysninger om oppgraderinger av utvendige stikkledninger og det legges derfor til grunn at de er originale.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

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

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

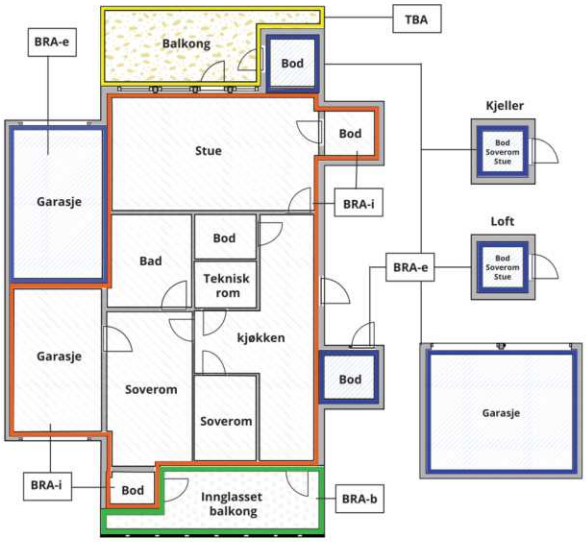
Hva er måleverdig areal?

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 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

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etasje	43			43	
1. etasje	43			43	29
Kjeller	39			39	
SUM	**125**				**29**
SUM BRA	**125**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Trapperom, gang, bad, 3 soverom, 2 garderoberom		
1. etasje	Gang, kjøkken, stue, trapperom		
Kjeller	Hall m/trapp, gang, wc, bad, 2 soverom		

Kommentar

TBA gjelder 2 terrasser på henholdsvis ca. 8 og 21 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Takstmann er ikke forelagt godkjente/byggemeldte tegninger og lovlighet/godkjent bruk er derfor ikke vurdert. Det kan derfor ikke utelukkes at enkelte rom har endret bruk og krever søknad om bruksendring.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det ble foretatt kontroll av det elektriske anlegget 16.09.2025.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Kjeller tilfredsstiller ikke dagens krav til rømningsvei og lysforhold for rom til varig opphold.

Vinduer i soverom i kjeller er målt til ca. 80 x 80 cm. Høyde opp fra gulv og opp til vinduskarm er målt til ca. 145 cm. Det bemerkes at rømningsvindu i kjellerstue er plassert høyere enn 1 meter over gulv. Rømningsvinduer kan ikke være plassert over 1 meter fra gulv uten fastmontert møbel eller trinn som reduserer nivåforskjellen. Det må monteres fastmontert installasjon som reduserer nivåforskjellen for å tilfredsstille gjeldende krav.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	120	5

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.9.2025	Kristoffer Skau Kleven	Takstingeniør
	Camilla Bjørnstad Nilsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	87	37		0	194.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Fossilveien 2D

Hjemmelshaver
Nilsen Camilla Bjørnstad, Villmo Sigrid Solberg

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	04.09.2025		Gjennomgått		Nei
Plantegninger	04.09.2025		Gjennomgått		Nei
Sluttrapport/avsluttet el-tilsyn fra Hafslund	02.08.2019	Mottatt på mail fra selger.	Gjennomgått		Nei
Tilbud rehabillitering bad i kjeller fra Linima AS	15.09.2022	Mottatt på mail fra selger.	Gjennomgått		Nei
Tilbud rehabillitering bad i 2. etg fra Norsk Rørservice AS	13.01.2025	Mottatt på mail fra selger.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring fra Grønn Strøm AS. Utbedret avik i rapport fra Hafslund.	04.08.2019	Mottatt på mail fra selger.	Gjennomgått		Nei
Arbeidsbeskrivelse og FDV fra Norsk Rørservice AS		Mottatt på mail fra selger.	Gjennomgått		Nei
faktura fra System Tak AS.	13.04.2021	Mottatt på mail fra selger.	Gjennomgått		Nei
FDV ISOLA Takrenner. © Norsk Byggtjeneste AS		Mottatt på mail fra selger.	Fremvist		Nei
Lindab. Garanti fargebelagte stålplater.	01.11.2017	Mottatt på mail fra selger.	Fremvist		Nei
FDV Mataki UnoTech FR takbelegg		Mottatt på mail fra selger.	Fremvist		Nei
System Tak AS. Sjekklister taktekking.	07.04.2021	Mottatt på mail fra selger.	Fremvist		Nei
System Tak AS. Sjekklister taktekking. Sluttkontroll.	13.04.2021	Mottatt på mail fra selger.	Fremvist		Nei
Rapport El-kontroll Grøn Strøm AS	16.09.2025	Mottatt på mail fra selger.	Fremvist		Nei

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.10.2025	
2	02.10.2025	
3	02.10.2025	
4	02.10.2025	
5	02.10.2025	
6	02.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/AD4193

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Bærum

Oppdragsnr.
7250403

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Camilla Bjørnstad Nilsen	Sigrid Solberg Villmo

Gateadresse
Fossilveien 2D

Poststed	Postnr
GJETTUM	1346

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2018

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 7

Antall måneder: 5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 91118179

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Manglende membran etter forrige eier, vann kom opp gjennom flisene. Resulterte i totalrenovering av badet

Document reference: 7250403

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Totalrenovering bad kjeller 2023 og totalrenovering bad oppe 2025
Arbeid utført av	Johannes Barbantonis v/Linima AS og Norsk Rørservice AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Totalrenovering i 2023 og 2025, se over

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Totalrenovering bad kjeller 2023 og totalrenovering bad oppe 2025
Arbeid utført av	Johannes Barbantonis v/Linima AS og Norsk Rørservice AS

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Noe fuktutslag og maling har flasset av på nedre del av en kortvegg. Usikker på om årsaken er fjell/stein som boligen står på eller fra et uhell med vann (før totalrenoveringen av badet som er tilknyttende vegg)

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Nytt tak i 2021 grunnet vannlekkasje.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Spor etter rotte i vegg på kjøkken. Hull er tettet etter forskriftene, med dokumentasjon. Tiltak satt inn gjennom Ratex, mars 2025 i felles regi i rekka. Har avtale per dags dato. Ingen spor av skadedyr i etterkant av tiltak.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Har en sjelden gang observert sølvkre i kjeller. Sølvkre ble observert en sjelden gang på bad oppe før renovering. Ikke sett noe etter renovering.

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	GrønnStrøm AS: Utbedret avvik etter tilsyn fra Hafslund i 2019. Ny og oppdatert el-kontroll/rapport i 2025 Egeninnsats: kjøkken
Arbeid utført av	GrønnStrøm AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7250403

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Installasjon og arbeid på kjøkken inkludert rør og el.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Nytt tak på C,D og E i 2021 grunnet lekkasje Egeninnsats: Platting stue fulgte med bolig. De to andre er satt opp i 2019.

Arbeid utført av: Systemtak AS

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Kjeller ble pigget ut og oppgradert til full takhøyde før vi kjøpte boligen i 2017.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Garasjene oppgraderes høsten 2025

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Innredning til oppholdsrom i kjeller.

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tidligere tilstandsvurdering ved kjøp av bolig. Kontrollrapport og sjekkliste fra GrønnStrøm AS 2025.

24 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)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Boligen har byttet garasjeplass til nærmere boligen fra Gjettumkollen 31, nr. 49 til Fossilveien 1, nr. 5. Bytte vil allikevel ikke tre i kraft før nye garasjer er ferdigstilt nærmere nyttår. Nabo i C har fått lov til å koble seg på vår utekran ved flere anledninger. Egeninnsats: plombert krana Avtale med Ratex

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7250403

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 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: Flere i nabolaget har tidligere rapportert om observasjoner av mus.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7250403

Tilleggskommentar

Viften over stekeplatene bør sjekkes/skiftes. Mye damp skaper fett som drypper. Trykknappen toalett nede i kjelleren, her trenger vi innimellom å trykke to ganger.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 7250403

E-Signing validated

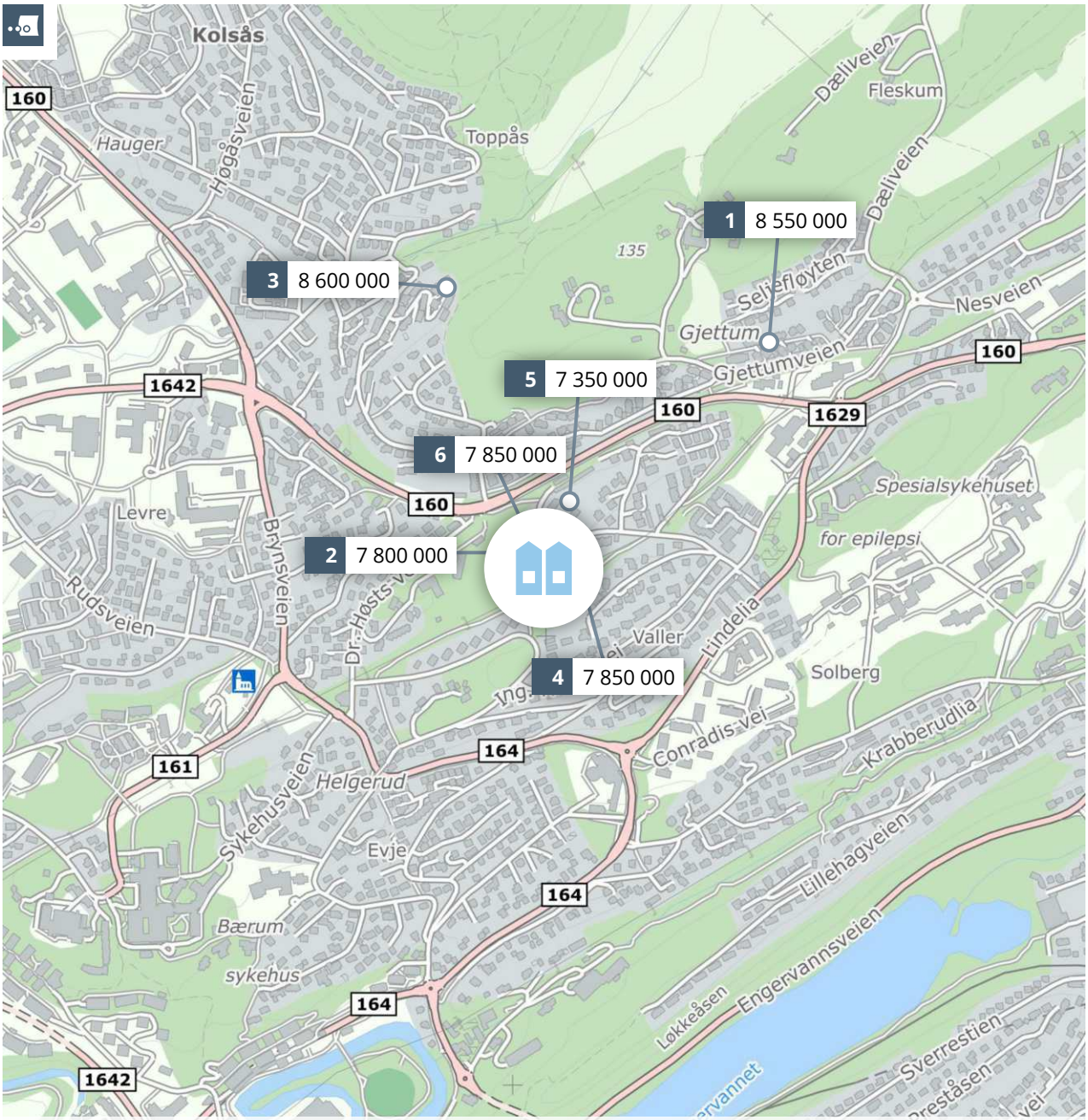
secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Camilla Bjørnstad Nilsen	a2af1db2b763d041c34cf0 10f2d7424cc32307a8	25.09.2025 18:40:15 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sigrid Solberg Villmo	7b9847417f4ffe5251c52e8 ebc8a8d13076f2ab3	02.10.2025 15:47:06 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 7250403

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



Meglers verdivurdering

FOSSILVEIEN 2 D

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bærum den 01.07.2025

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: Håkon Sæther.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Fossilveien 2 D, 1346 GJETTUM

Selveier rekkehus på selveiertomt, bygget i 1962

GNR 87 BNR 37 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3201 BÆRUM GRUNNKRETS Sandvika-Valler 03

Verdivurdert til

7 850 000

-	7 850 000	64 344
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	122 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					195 m²	
Byggeår					1962	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	5
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Gjettumveien 55				26.11.2024	8 400 000	**8 550 000**	0	8 550 000	**76 339**
	112 m²	1985	184 m²	3 sov						
2	Gjettumkollen 20 F				24.01.2024	7 750 000	**7 800 000**	0	7 800 000	**54 545**
	143 m²	1962	352 m²	4 sov						
3	Levrebakken 30				06.05.2025	8 950 000	**8 600 000**	0	8 600 000	**62 774**
	137 m²	1980	156 m²	3 sov						
4	Gjettumkollen 16 B				05.09.2024	7 700 000	**7 850 000**	0	7 850 000	**64 344**
	122 m²	1962	227 m²	3 sov						
5	Gjettumkollen 27 B				15.04.2024	6 900 000	**7 350 000**	0	7 350 000	**59 274**
	124 m²	1962	189 m²	- sov						
6	Fossilveien 2 E				25.03.2025	7 500 000	**7 850 000**	0	7 850 000	**62 302**
	126 m²	1962	273 m²	3 sov						

Flott vedlikeholdt rekkehus hvor det er gjort oppgraderinger i eiers tid.

Bad i underetasjen totalrenovert i 2023 – moderne og tiltalende utførelse.

Nytt bad i 2. etasje i 2025 – nytt av året, med varmekabler for ekstra komfort.

Nytt kjøkken fra IKEA i 2018 – funksjonelt og stilrent.

Nye gulv og trapper i 2018 – gir et helhetlig og oppgradert inntrykk.

Garasje er flyttet nærmere boligen – tidligere plassert lenger nede i gaten.

1. etasje:
Entré/hall med praktisk garderobe løsning. Romslig kjøkken med plass til spisebord. Lys og trivelig stue med utgang til terrasse på ca.

17 kvm, med videre adkomst til hage.

2. etasje:
Mellomgang, tre soverom, bad/wc, bod/garderobe samt noe lagringsplass.

Underetasje:
Trapperom og mellomgang, allrom, to soverom, et meget tiltalende bad/vaskerom, separat wc, noe lagringsplass samt egen kjellerutgang. Det er foretatt endringer på vinduene i etasjen slik at soverommene er godkjente.

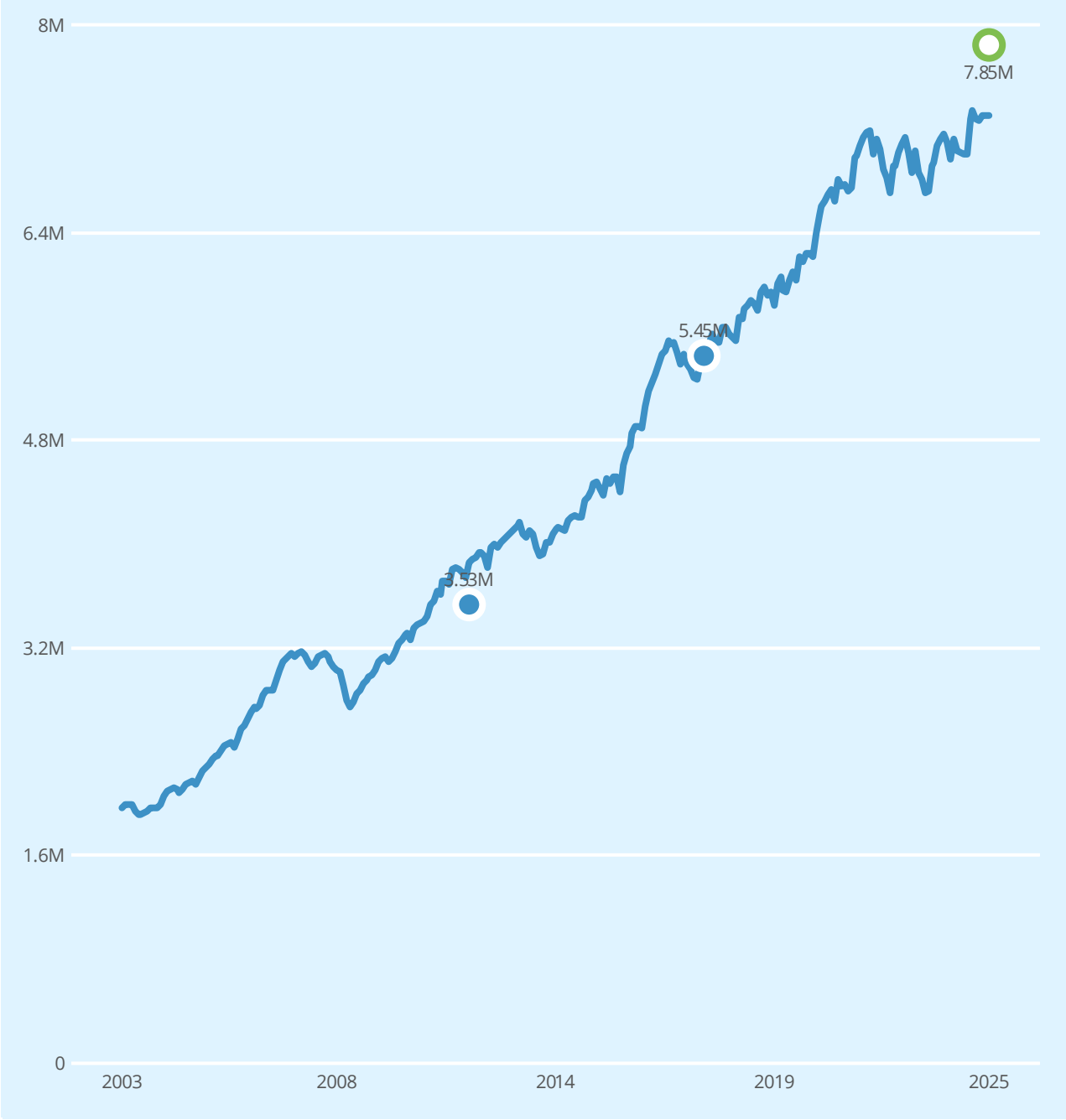
Garasje: Boligen disponerer en garasjeplass på ca. 11 kvm Bta med plass til en bil. Ellers gode parkeringsmuligheter på gateplan rett ved eiendommen. Det er kort vei fra bolig til garasje.

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 Rekkehus

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
10.11.2017	08.02.2018	18.04.2018	5 600 000	5 450 000	0	5 450 000
13.01.2012	23.01.2012	20.03.2012	3 190 000	3 530 000	0	3 530 000

Rekkehus til salgs i 1346 GJETTUM nå

7
rekkehus til salgs

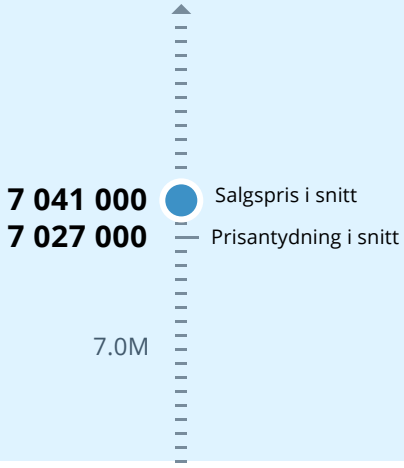


Annonsene har i snitt ligget ute i

67
dager

Rekkehus solgt i 1346 GJETTUM siste 6 mnd

17
rekkehus solgt

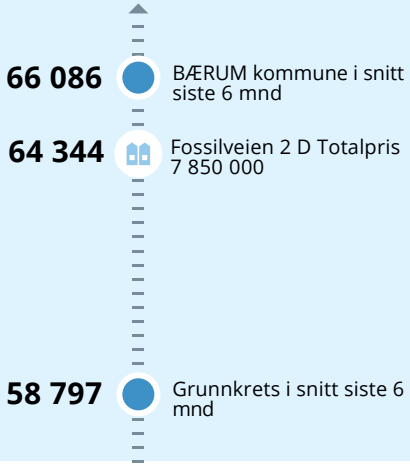


Solgt i snitt i løpet av

28
dager

for 0.2% over prisantydning

Analyse m²-priser





etakst®
01.07.2025 Ref **bi3tc**

OPPDRAGSGIVER
Camilla Bjørnstad Nilsen
milla88930@hotmail.com
+47 930 66 459

PRIVATMEGLEREN



Befaring utført 26.06.2025

FOSSILVEIEN 2 D, 1346 GJETTUM

Selveier rekkehus på selveiertomt

GNR 87 BNR 37 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3201 BÆRUM GRUNNKRETS Sandvika-Valler 03

Meglers verdivurdering

7 850 000

Ekskl. fellesgjeld

0 Fellesgjeld

7 850 000 Totalt

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	122 m²	-	-	-	-	-
Tomt					194,5 m²	

Byggeår	1962
Soverom	5
Etasje(r)	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

Dersom BRA-i ikke er tilgjengelig er P-ROM benyttet.

	ADRESSE	SALGSDATO	PRIS	F.GJELD	TOTALT	BYGGEÅR	M²
1	Gjettumkollen 20F, 1346 Gjettum	24.01.2024	7 800 000	0	7 800 000	1962	143 m²
2	Fossilveien 2E, 1346 Gjettum	25.03.2025	7 850 000	0	7 850 000	1962	126 m²
3	Levrebakken 30, 1352 Kolsås	06.05.2025	8 600 000	0	8 600 000	1980	137 m²

Flott vedlikeholdt rekkehus hvor det er gjort oppgraderinger i eiers tid.

Bad i underetasjen totalrenovert i 2023 – moderne og tiltalende utførelse.

Nytt bad i 2. etasje i 2025 – nytt av året, med varmekabler for ekstra komfort.

Nytt kjøkken fra IKEA i 2018 – funksjonelt og stilrent.

Nye gulv og trapper i 2018 – gir et helhetlig og oppgradert inntrykk.

Garasje er flyttet nærmere boligen – tidligere plassert lenger nede i gaten.

1. etasje:
Entré/hall med praktisk garderobe løsning. Romslig kjøkken med plass til spisebord. Lys og trivelig stue med utgang til terrasse på ca. 17 kvm, med videre adkomst til hage.

2. etasje:
Mellomgang, tre soverom, bad/wc, bod/garderobe samt noe lagringsplass.

Underetasje:
Trapperom og mellomgang, allrom, to soverom, et meget tiltalende bad/vaskerom, separat wc, noe lagringsplass samt egen kjellerutgang.
Det er foretatt endringer på vinduene i etasjen slik at soverommene er godkjente.

Garasje: Boligen disponerer en garasjeplass på ca. 11 kvm Bta med plass til en bil. Ellers gode parkeringsmuligheter på

gateplan rett ved eiendommen. Det er kort vei fra bolig til 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.

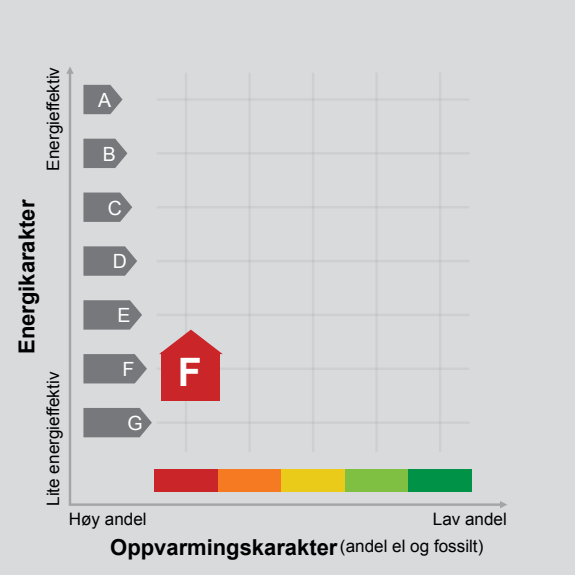
Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Berit Hjelde
PrivatMegleren Bærum
berit.hjelde@privatmegleren.no
+47 405 55 766
Ansvarlig megler: Håkon Sæther Tlf: +4795900100 E-post: hakon.saether@privatmegleren.no

Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Vær oppmerksom på at denne verdivurderingens originalinnhold vil bli digitalt kontrollert ved finansieringsforespørsel til bank.

ENERGIATTEST

Adresse	Fossilveien 2D
Postnummer	1346
Sted	GJETTUM
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	87
Bruksnummer	37
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	16150681
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-174903
Dato	30.09.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere automatikk på utebelysning
- Redusér innetemperaturen
- Slå el.apparater helt av
- Montere urbryter på motorvarmer

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	1962
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	125
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-en).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 7: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 13: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 14: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 17: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Skatteetaten

Dato
01.10.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

PRIVATMEGLEREN BÆRUM AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3201 BÆRUM

Gnr 87 Bnr 37 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Fossilveien 2D, 1346 GJETTUM

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 874 218
Som sekundærbolig:	kr 7 496 870

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Gjettumkollen Samvirke SA tirsdag 01.04.2025 kl. 18:00 - Gjettum skole.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Til valg av møteleder foreslås Martine Solberg.

Vedtak:

Styremedlem Martine Solberg ble valgt som møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Til valg av protokollfører foreslås Åse Jensen.

Vedtak:

Forretningsfører Åse Jensen i ABBL ble valgt som protokollfører.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:

Tatt til orientering. Til stede var 40 medlemmer som registrerte seg. Det ble levert 2 fullmakter, totalt 42 stemmeberettigede. Fra ABBL møtte Åse Jensen.

1.4 Valg av en medlemmer til å medundertegne protokollen

Vedtak:

Iril Lovise Monstad og Knut Storaas ble valgt til å undertegne protokollen.

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:

Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Vedtak:

Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2024

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Vedtak:

Regnskapet ble godkjent.

4. Godtgjørelse til det sittende styre

Godtgjørelse til styret i perioden kr. 120 000.

Vedtak:
Styret får kr 120.000,- til intern fordeling.

5. Saker fra styret

5.1 Endring av husordensregler §5

§5 i husordensreglene oppleves som utdatert, og noe upresis knyttet til praksis for vinterdrift av fellesarealer.

Rekkehusene på Gjettumkollen er selveierenheter med egne gårds -og bruksnummer. Samvirket skal ivareta fellesarealer og garasjer. Styret ser ikke at det er riktig at styret skal mekle mellom naboene om vedlikehold av private arealer (stikkveier) inn til rekkehusene.

Samvirket har ikke engasjert ekstern vaktmester siden 1992, det foreslås derfor en mindre justering i tredje setning. HMS vil ivaretas.

Vedtak:
Styrets forslag om å fjerne følgende tekst fra §5 ble vedtatt:

(...) "Dersom man ikke blir enig om en ordning, kan styret påta seg å administrere en ordning med snørydding, slik at omkostningene utlignes på de berørte beboerne."(...)

(...) "har engasjert vaktmester som" (...)

Det ble poengtert fra salen at, i henhold til §2 i husordensreglene, er enhver eier av bolig med tilhørende tomt forpliktet til å gi de øvrige eierne i husrekken adgang til deres grøntanlegg for vedlikehold av hus og stell av hage. Innspillet tas til orientering,

5.2 Renovasjon på fellesareal og vedtektsendring punkt 9

Det er etablert oppsamlingsplasser for renovasjon (tiltak) på samvirkets fellesareal. Plasseringene er vist på vedlagt kart, og omfatter eiendommene 87/113, 87/114, 87/115. Beboerne ønsker å opprettholde løsningene på samvirkets fellesareal.

Foreslått vedtektsendring sikrer at vedlikeholdskostnader og ansvar legges på de medlemmene som benytter løsningen. Dette vil forhindre at samvirket bærer unødvendige kostnader og arbeid knyttet til vedlikehold av slike tiltak. Ved å etablere klare ansvarsforhold, sikrer vi at eiendommen opprettholdes i god stand. Dessuten gir regelen samvirket rett til å kreve fjerning av tiltak som medfører vesentlig ulempe, noe som bidrar til å bevare eiendommens verdi og funksjonalitet.

Vedtak:

1. Årsmøte godkjenner vedtektsendring:

   "Medlemmer kan, etter å ha innhentet samtykke, oppføre ikke søknadspliktige tiltak på samvirkets eiendom. Kostnader knyttet til vedlikehold skal dekkes av medlemmet. Samvirket kan kreve at medlemmet fjerner tiltaket på medlemmets regning dersom tiltaket anses som en vesentlig ulempe."
2. Årsmøte godkjenner at renovasjonsløsninger plassert som vist på vedlegg 2 til saken opprettholdes.

5.3 Garasjeprosjektet

De 27 garasjene i Gjettumkollen 31 med bruksrett 35-61 er i så dårlig kvalitet at rivning

er den eneste mulige løsningen. Det er kun mulig å erstatte 26 garasje på denne eiendommen.

På Gjettumkollen 15 er det i dag 5 garasjer med bruksrett 62-66 fra byggeår 1976. Igelandgarasjen har presentert et forslag til oppføring av 6 nye garasjer på denne eiendommen. Ved å oppføre 6 nye garasjer vil samvirket ivareta de 27 garasjene som rives i Gjettumkollen 31. Samtlige 5 medlemmer har bekreftet at det er villige til å betale en egenandel på inntil 100 000 kroner.

Foreslått løsningen vil gi samvirket inntil 32 nye garasjer iht. boligprodusentenes bransjenorm for parkeringsplasser i garasjeanlegg. Garasjene er foreslått med ca. 3 kvm oppbevaring i bakkant.

Garasjeanlegget med bruksrett 1-24/vaskeriet i Fossilveien 1 er fra 1961 og trenger betydelig rehabilitering. Rådgiver Consisu AS har laget et forslag til vedlikeholdsarbeid for bygningsmassen ur et kost/nytte perspektiv. Samtidig er det tegnet opp et forslag hvor arealer i bygningsmassen omdisponeres. Forslaget innebærer at det etableres sykkelparkering og "vaktmesterbod" på garasjeplassene (bruksrett) 1, 9, 15 og 18. Garasjeplassene flyttes til vaskeriet. Løsningen vil gi samvirket inntil 8 garasjeplasser med en anbefalt bredde iht. boligprodusenternes bransjenorm. Berørte medlemmer har fått presentert løsningen, og er positive til en egenandel på ca. 55 000kr, eller bytte av garasjeplass i anlegget.

Omdisponeringen av arealer i forbindelse med rehabiliteringen er fornuftig for å møte en større bilpark, samtidig som kvaliteter/funksjoner for oppbevaring av sykler og samvirkets maskiner/utstyr ivaretas. Kostnaden for å etablere garasjer i vaskeriet herunder riving/ pigging/montering av porter o.l finansieres av de 8 medlemmene som får en bredere garasjeplass.

Innspill til løsningen i Fossilveien er mottatt 8.3.2025. Brevet, og styrets svar ligger vedlagt saken.

Vedtak:

Forutsatt at det innvilges nødvendige tillatelser fra Bærum kommune vedtok årsmøtet:

1. at de 5 garasjene i Gjettumkollen 15 rives, og erstattes av 6 nye garasjer i tråd med boligprodusentenes bransjenorm. **Vedtatt med 40 stemmer, 2 blanke, 0 imot.**
2. Bygningsmassen i Fossilveien 1 omdisponeres. Løsningen vil medføre at inntil 8 garasjeplasser etableres med en bredde i tråd med boligprodusentenes bransjenorm. **Vedtatt med 40 stemmer, 1 blank, 1 imot**.
3. Samvirket tar opp lån på inntil 4,5 MNOK, og kan benytte inntil 2,3 MNOK i egen kapital (Jfr. note 11 – egenkapital, garasjefond.) **Vedtatt med 40 stemmer, 2 blanke, 0 imot.**

6. Saker fra beboere

6.1 Avfallshus disponert av beboerne i Fossilveien 4A-F

Søknad om godkjenning av eksisterende avfallshus i FV4 på samvirkets tomt & fremtidig ansvarsforhold

Avfallshuset ved Fossilveien 4 disponeres av beboerne i Fossilveien 4A-F. Oppføring ble gjort i god tro og har fungert godt for både tildligere/nåværende beboere og renovasjonsetaten.

Vi beboere er nylig blitt gjort oppmerksomme på følgende forhold av det sittende styre:

- Avfallshuset står på samvirkets eiendom
- Avfallshuset står for nære kommunal vei og i strid med gjeldende lover og regler

Dersom Bærum kommune mot formodning skulle komme med et offisielt vedtak om fjerning, så vil det naturlig nok påløpe kostnader i forbindelse med flytting og bygging av nytt avfallshus på egnet sted.

For å unngå at eventuelle fremtidige kostnader belastes Samvirket, søker boenhetene i Fossilveien 4 om årsmøtets godkjenning til at eksisterende avfallshus opprettholdes på sin nåværende plassering, mot at det administrative - og økonomiske ansvaret flyttes over på beboerne i nevnte boliger.

Forutsatt en godkjenning på årsmøtet, vil beboerne i Fossilveien 4A-F tinglyse vedlagt erklæring hos Kartverket, som innebærer at dette blir juridisk bindende og registrert i grunnboken.

Begrunnelse for søknad

- Sikre at avfallshuset i Fossilveien 4 kan bli stående uten å påføre samvirket økonomiske eller administrative byrder.
- Ved å tinglyse ansvaret på eiendommene, unngår man fremtidig usikkerhet om hvem som er ansvarlig for renovasjonsløsningen.
- Løsningen er i tråd med samvirkets prinsipp om at renovasjon skal løses av beboerne selv.

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt.

6.2 Avfallshus disponert av beboerne i Gjettumkollen 12-16

Søknad om godkjenning av eksisterende avfallshus i GK14
på samvirkets tomt & fremtidig ansvarsforhold

Avfallshuset ved Gjettumkollen 14 ble oppført på begynnelsen av 1960 tallet og disponeres av beboerne i Gjettumkollen 12 & 16. Oppføring ble gjort i god tro, lenge før Gjettumkollen Samvirke ble etablert og har fungert godt for både beboere og renovasjonsetaten.

Vi beboere er nylig blitt gjort oppmerksomme på følgende forhold av det sittende styre:

- Avfallshuset står på samvirkets eiendom
- Avfallshuset står for nære kommunal vei og i strid med gjeldende lover og regler

Dersom Bærum kommune v/avdeling trafikk & vei mot formodning skulle komme med et offisielt vedtak om fjerning, så vil det naturlig nok påløpe kostnader i forbindelse med flytting og bygging av nytt avfallshus på egnet sted.

For å unngå at eventuelle fremtidige kostnader belastes Gjettumkollen Samvirke, søker boenhetene i Gjettumkollen 12 og 16 om årsmøtets godkjenning til at eksisterende avfallshus opprettholdes på sin nåværende plassering, mot at det administrative - og økonomiske ansvar flyttes over på beboerne i nevnte boliger.

Forutsatt en godkjenning på årsmøtet, vil Gjettumkollen 12 og 16 tinglyse vedlagt erklæring hos Kartverket, som innebærer at dette blir juridisk bindende og registrert i grunnboken.

Begrunnelse for søknad;

- Sikre at avfallshuset i Gjettumkollen 14 kan bli stående uten å påføre samvirket økonomiske
  eller administrative byrder.
- Ved å tinglyse ansvaret på eiendommene, unngår man fremtidig usikkerhet om hvem som er ansvarlig for renovasjonsløsningen.

- Løsningen er i tråd med samvirkets prinsipp om at renovasjon skal løses av beboerne selv.

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt.

7. Budsjett for 2025

Se vedlagte budsjett for 2025.

Vedtak:
Styrets budsjett tatt til orientering.

8. Valg

8.1 Valg av styreleder

Styreleder er på valg. Anna Vesterhus stiller i neste 2 års-periode.

Vedtak:
Styreleder Anna Vesterhus ble valgt for 2 år.

8.2 Valg av styremedlemmer

2 styremedlemmer er på valg. Henrik Holmen og Martine Solberg stiller i neste 2 års-periode.

Vedtak:
Henrik Holmen og Martine Solberg ble valgt for 2 år.

8.3 Valg av varamedlemmer

Det skal velges minst ett varamedlem til styret. Styret ønsker 2 varamedlemmer.

1. Ingunn Hveem Stugu stiller i neste periode.

2. ledig

Som varamedlem kan du være med å påvirke styrets arbeid selv om du ikke har formell stemmerett. Styret inviterer våre varamedlemmer i styremøte, men det er kun når et styremedlem ikke kan møte opp som du har obligatorisk oppmøte. Vi ønsker aktive varamedlemmer som ønsker å gjøre en forskjell i samvirket. Meld ditt kandidatur til styret i forkant av årsmøte.

Vedtak:
Ingunn Hveem Stugu ble valgt for 1 år.

8.4 Valg av valgkomité

Valgkomitéen er på valg.

Vedtak:
Ingen meldte seg.

8.5 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

Styret bestemmer internt hvem som skal delta på vegne av samvirket.

Vedtak:
Styret bestemmer internt hvem som skal delta på vegne av samvirket.

Protokoll for Gjettumkollen Samvirke SA

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Anna Martine Selander Solberg (sign.)	23.04.2025
Protokollvitne	Iril Lovise Monstad (sign.)	22.04.2025

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Vibeke Kolstad

Gjettumkollen Samvirke SA
FOSSILVEIEN 2 D
1346 GJETTUM

Vår ref.: 185/4
Type: Samvirke
Eiere: Sigrid Haraldsson, Camilla Bjørnstad Nilsen

Organisasjonsnr: 971 258 667

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **1 684**

Felleskostnader:	Felleskostnader	605
	Bredbånd/internett	429
Tilleggsytelser:	Leie 1 garasje	650

3: Fellesgjeld

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

4: Særskilte opplysninger

Styreleder: Anna Viola Vesterhus
Adresse: Fossilveien 6 F
Postnr/-sted: 1346 GJETTUM
E-post: gjettumkollen.samvirke@gmail.com

Parkering: Se vedtektene.

Forsikring gjelder kun garasjer, vaskerom og boder. Eier må selv forsikre boligen.

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:
Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i: Protector Forsikring ASA Polisenr: 1431670

HUSORDENSREGLER FOR
GJETTUMKOLLEN SAMVIRKE SA

§1

I enhetene skal det være nattero mellom kl. 23.00 og kl. 06.00. Dersom det ved spesielle anledninger skal utøves selskapelighet i leiligheten utover kl. 23.00, skal innehaveren av de tilstøtende enheter varsles på forhånd.

§2

Hver eier har ansvaret for at det grøntanlegg (hage) og gårdsplass (inngangsparti) som naturlig hører til hans bolig, holdes ryddig og ved like.
Enhver eier av bolig med tilhørende tomt er forpliktet til å gi de Øvrige eierne i husrekken adgang til deres grøntanlegg for vedlikehold av hus og stell av hage.
Tørking og lufting av tøy skal ikke finne sted mellom lørdag kl. 18.00 og søndag kl. 24.00, og heller ikke på offentlige helligdager.

§3

Alt husholdningsavfall skal legges i søppelkassene.
Hageavfall skal ikke hensettes på fellesarealene. Oppmalt biologisk hageavfall kan hensettes på, av styret, anviste plasser. Samvirket sørger for container for innsamling av hageavfall i forbindelse med dugnader.
Alt annet avfall skal huseierne fjerne på egen bekostning, f.eks. ved levering på kommunens renovasjonsstasjon. For øvrig må huseierne rette seg etter gjeldende regler for søppelavhenting.

§4

Parkering av biler og motorsykler på fellesarealer må bare finne sted på egnet plass, uten å være til hinder for øvrig ferdsel. Stikkveier er i prinsippet gangveier og skal bare unntaksvis kunne benyttes som kjørevei. Hensetting av motorkjøretøy på stikkveiene må unngås.
Biler og hengere uten skilter hensatt på felles parkeringsplass, må fjernes innen rimelig tid.
Tomgangskjøring og rusing av motorer, reparasjoner m. m. må ikke finne sted i boligområdet. For øvrig vises til vegtrafikklovens bestemmelser.

§5

Eierne må selv sørge for snørydding av stikkveier m.m. fra hovedvei. Samvirket sørger for vedlikehold, snørydding og strøing på fellesarealet. I tillegg sørger samvirket for måking og strøing av gangvei.

§6

Snø skal fjernes fra bilene før de parkerer i garasjen, og snø skal fjernes fra garasjegulvet for å unngå utvikling av sopp, rust og fuktskader. Det skal ikke oppbevares brannfarlige rekvisita og væsker i garasjen.

§7

Husordensreglene kan endres av årsmøtet ved alminnelig flertalls vedtak.

VEDTEKTER
FOR
GJETTUMKOLLEN SAMVIRKE SA

Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 10.12.2012 og 25.04.2013
Sist endret på ordinært årsmøte 1.4.2025

1. Selskapsform og foretaksnavn

Sammenslutningen er et samvirkeforetak med foretaksnavn Gjettumkollen Samvirke SA. Medlemmene hefter ikke overfor kreditorer for foretakets forpliktelser.

2. Forretningssted

Gjettumkollen Samvirke SA har sitt forretningskontor i Bærum kommune.

3. Virksomhet/ formål

Foretaket er eier av eiendommene 87 bnr. 22, 24, 60, 111 – 115, samt gnr. 6 bnr. 214 i Bærum kommune.

Foretakets formål er å ivareta medlemmenes interesser, for så vidt angår disponering, vedlikehold og drift av garasjer, fellesanlegg, fellesarealer, lekeplasser, snøbrøyting og fibernett, herunder ivaretakelse av eiendommene som foretaket eier. Foretaket har ikke erverv til formål.

4. Medlemskap

Samtlige eiere av boliger i rekkehus gitt egne gnr./bnr. i alt 76, har rett og plikt til å være medlem av Gjettumkollen Samvirke. De 76 gnr./bnr. er utgått av gnr. 87, bnr. 22 og 24 og gnr. 6 bnr. 214 i Bærum kommune.

Ingen kan være medlem uten å være eier av hus med tomt overdratt fra Gjettum Borettslag A/L eller dets rettsetterfølgere. Medlemskapet/andelen kan bare overdras og pantsettes sammen med det respektive hus med tomt.

Medlemmene hefter ikke personlig for samvirkets forpliktelser.

Medlemmer plikter å etterleve vedtak som er lovlig fattet av foretakets organer og andre forpliktelser som følger av lov eller vedtekter.

Et medlem kan ikke melde seg ut av foretaket uten samtidig å overdra/selge eiendommen som medlemskapet er etablert på grunnlag av.

Utmelding kan kun skje ved overdragelse/salg av eiendommen som medlemskapet er etablert på grunnlag av.

5. Andelsinnskudd og felleskostnader / medlemskontingent

Hvert medlem plikter å betale kr. 100,- i andelsinnskudd. Andelsinnskudd skal ikke forrentes.

Andelsinnskuddet skal ikke utbetales ved utmelding

Hvert medlem plikter å betale felleskostnader (medlemskontingent), som fastsettes av styret ved et månedlig à konto beløp.

6. Foretakets økonomi - felleskostnader

Foretakets utgifter skal fordeles på medlemmene med like stor del på hvert enkelt medlem. Styret fastsetter et månedlig â konto beløp, som skal innbetales av det enkelte medlem.

Beslutning om anvendelse av årsoverskuddet treffes av årsmøtet etter forslag fra styret. Det kan ikke besluttes anvendt et høyere beløp enn det styret foreslår eller godtar.

Årsoverskudd skal overføres til foretakets egenkapital, herunder bl.a. til fremtidig vedlikehold.

7. Styret

Foretaket skal ledes av et styre som består av styreleder og to styremedlemmer. Styret velges av årsmøtet. Bare fysiske personer kan være styremedlemmer. Lederen velges særskilt av årsmøtet og fungerer for to år av gangen. Det skal velges minst ett varamedlem til styret.

Styremedlemmer tjenestegjør i to år. Tjenestetiden regnes fra valget når noe annet ikke er bestemt. Den opphører ved avslutning av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden utløper. Selv om tjenestetiden er utløpt, skal styremedlemmet bli stående i vervet inntil nytt medlem er valgt.

Styret skal behandle saker i styremøte, med mindre styreleder finner at saken kan forelegges skriftlig eller behandles på annen betryggende måte. Årsregnskap og årsberetning skal behandles i møte.

Styret kan treffe beslutning når minst halvparten av medlemmene er til stede eller deltar i styrebehandlingen. Styret kan likevel ikke treffe beslutning uten at alle styremedlemmene så vidt mulig er gitt anledning til å delta i behandlingen av saken. Har noen meldt forfall og det finnes varamedlem, skal varamedlem innkalles.

En beslutning av styret krever at flertallet av de styremedlemmer som deltar i behandlingen av en sak, har stemt for. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som har stemt for et forslag som innebærer en endring, må likevel alltid utgjøre mer enn en tredel av samtlige styremedlemmer.

Det skal føres protokoll over styrebehandlingen. Den skal minst angi tid og sted, deltakerne, behandlingsmåten og styrets beslutninger. Er styrets beslutning ikke enstemmig, skal stemmetallet angis og hvem som har stemt for og imot. Det skal fremgå at saksbehandlingsreglene i samvirkeloven § 86 er fulgt. Protokollen skal underskrives av styremedlemmene som har deltatt i styrebehandlingen.

Foretakets firma kan tegnes av to styremedlemmer i fellesskap.

Foretaket skal ikke ha daglig leder. Styret engasjerer forretningsfører, herunder godtgjørelse og øvrige betingelser.

8. Årsmøte

Gjennom årsmøtet utøver medlemmene den øverste myndighet i foretaket. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

Medlemmene har rett til å møte i årsmøte. Et medlem kan møte ved fullmektig etter eget valg. Ingen kan være fullmektig for mer enn ett medlem.
Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Hvis fullmakten legges frem ved bruk av elektronisk kommunikasjon, skal det være benyttet en betryggende metode for å autentisere avsenderen. Fullmakten anses å gjelde bare for førstkommende årsmøte hvis det ikke går tydelig frem at noe annet er ment. Medlemmet kan når som helst kalle tilbake fullmakten.

Styret skal på forhånd varsle medlemmene om dato for ordinært årsmøte og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Et medlem har rett til å få tatt opp saker på årsmøtet. Saker som et medlem ønsker behandlet på årsmøte må legges frem skriftlig for styret senest seks uker før ordinært årsmøte skal avholdes.

Årsmøtet innkalles ved skriftlig henvendelse til alle medlemmer med kjent adresse med minst 8 dagers varsel. Innkallingen skal klart angi de saker som skal behandles av årsmøtet.

På ordinært årsmøte skal følgende saker behandles:

1. Styrets årsberetning
2. Revidert regnskap, godkjenning av årsregnskap, herunder disponering/anvendelse av overskudd
3. Valg av revisor
4. Budsjett
5. Innkomne forslag
6. Valg av styret

Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll/referat fra årsmøtet. I protokollen skal årsmøtets beslutning inntas med angivelse av utfallet av avstemningene. Fortegnelsen over de møtende skal inntas i eller vedlegges protokollen. Protokollen undertegnes av møteleder og to andre personer valgt av årsmøtet blant dem som er til stede.

En beslutning av årsmøtet krever vanlig flertall av de avgitte stemmer. Beslutning om å endre vedtektene treffes av årsmøtet med totredjedels flertall av de avgitte stemmer.

Årsoverskuddet skal overføres til foretakets egenkapital.

Styret kan bestemme at det skal innkalles til ekstraordinært årsmøte. Styret skal innkalle til ekstraordinært årsmøte når revisor eller minst en tidel av medlemmene skriftlig krever det for å få behandlet en klart angitt sak. Styret skal sørge for at årsmøtet holdes innen en måned etter at kravet er fremsatt.

9. Foretakets eiendom/fellesareal

Foretakets eiendom/fellesareal og anlegg på eiendommen, skal vedlikeholdes på forsvarlig vis av foretaket. Styret kan foreta nødvendig vedlikehold av eiendommen/fellesareal og anlegg på eiendommen uten årsmøtets samtykke.

Medlemmer kan, etter å ha innhentet samtykke, oppføre ikke søknadspliktige tiltak på samvirkets eiendom. Kostnader knyttet til vedlikehold skal dekkes av medlemmet. Samvirket kan kreve at medlemmet fjerner tiltaket på medlemmets regning dersom tiltaket anses som en vesentlig ulempe.

Retningslinjer for forvaltning av vegetasjon på foretakets eiendom/fellesareal

Foretaket har utarbeidet retningslinjer for forvaltning av vegetasjon på foretakets eiendom/fellesareal.

1. Medlemmer kan gjennomføre enklere form for arbeid som rydding, klipping og enkel beskjæring uten videre godkjenning, så fremt arbeidet må kunne ansees som generelt vedlikehold.

2. Styret skal alltid varsles skriftlig før det igangsettes større arbeid på fellesarealene. Arbeidet kan ikke igangsettes før godkjennelse er gitt av styret.

3. Ved arbeid av større art som man må anta at andre medlemmer har mening om, skal det innhentes godkjenning fra alle medlemmer som er berørt av arbeidet.
   Disse godkjenningene skal sendes til styret.
   Ved uenighet kan styret ta den endelige beslutning om arbeidet skal gjennomføres eller ikke.

4. Medlemmer som igangsetter arbeid er å anse som utførende part, og har ansvar for gjennomføringen av arbeidet.
   Arbeidet utføres da for egen regning og risiko.

Foretaket har også utarbeidet husordensregler som nærmere regulerer blant annet vedlikehold, parkering og snørydding på foretakets eiendommer.

10. Garasjer

Foretakets garasjer er beliggende på foretakets fellesareal/eiendom, og administreres av foretaket v/styret.

De enkelte medlemmer som har bruksrett til garasje, har fått eksklusiv bruksrett til garasjen ved innbetaling av innskudd satt lik byggekostnadene ved en garasje på innskuddstidspunktet. Dersom den garasjen bruksretten er knyttet til, får en vesentlig kvalitetsøkning, kan foretaket kreve at medlemmet betaler en egenandel tilsvarende merkostnaden. En slik kvalitetsøkning kan f.eks. være at en manuell port får portmotor, eller at garasjens dybde, bredde og/eller høyde øker ved rehabilitering.

I tillegg til innskudd betaler bruksrettshaverne/medlemmene som har garasje leie til drift av garasjene til foretaket. Leien skal dekke utgiftene til driften av garasjeanlegget. Inntekter og kostnader knyttet til garasjene skal fremgå av årsregnskapet til foretaket. Styret i foretaket fastsetter leien for garasjeplasser.
Overdragelse av eksklusiv bruksrett til garasje, og fremleie av garasje kan skje uavhengig av styrets godkjennelse, men kun medlemmene imellom. Omdisponering av bruksrettene mellom

brukshaverne kan skje hvis det foreligger saklig grunn og samtykke. Melding om endring av bruksrett eller fremleieforhold må rapporteres skriftlig til foretakets styre.
Garasjen må ikke brukes slik at andre bruksrettshavere/ leietakere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte. Det er ikke tillat å oppføre veggkonstruksjoner mellom oppstillingsplassene. Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere bruksrettshaver/leietaker har montert, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret avgjør om remontering skal tillates. Medlemmet plikter å forsikre eget løsøre.

11. Lading av elektrifiserte kjøretøy

Medlemmene plikter å lade elektrifiserte kjøretøy forskriftsmessig, og på plassering angitt av styret. Bruksrettshaver av garasjeplass kan etter godkjenning fra styret etablere ladepunkt for ladning av elektrisk kjøretøy på egen garasjeplass. I disse tilfeller er medlemmet eier av den fysiske laderen. Foretakets styre administrerer bestilling, montering, service og vedlikehold samt forsikring. Den som disponerer ladepunkt dekker kostnad for innkjøp/montering, fortløpende vedlikehold, strømforbruk og utskiftning av ladeboks. Det vil også tilkomme et beløp knyttet til administrasjon av ladeordningen.

Bruksrettshavere som ikke selv disponerer elektrisk kjøretøy, men har garasjeplass med ladepunkt kan bytte garasjeplass med bruksrettshavere som ønsker tilgang til ladepunkt. Byttet skal meldes skriftlig til styret. Byttet skjer opp mot et administrasjonsgebyr fastsatt av styret.

12. Medlemmenes egen bolig og eiendom

Foretakets medlemmer er selv ansvarlig for både utvendig og innvendig vedlikehold av egen bolig, samt de anlegg som eksisterer innenfor egen tomtegrense.

De enkelte huseierne (medlemmene) i hver enkelt rekke kan inngå avtale om vedlikehold av anlegg som er felles for den enkelte rekke, beliggende på huseierne sine eiendommer. For at slik avtale skal anses som bindende, må samtlige huseiere i den enkelte rekke være enige i avtalens innhold. Huseierne (medlemmene i rekken) har ikke anledning til å forplikte foretakets økonomi gjennom de enkelte avtaler. Avtalen binder også nye eiere av rekkehuset. Kjøper forplikter seg til å sette seg inn i avtalen før kjøp av eiendom. Hver rekkehuseier forplikter å formidle avtalens innhold til kjøper ved salg.

Foretaket (v/styret) har rett til å fremme fargealternativer på husrekker og tak, mens den enkelte husrekke selv avgjør hvilken farge den vil velge.

13. Fordeling av nettoformuen ved oppløsning av foretaket

Foretakets/samvirkets medlemmer har ikke rett til å få utbetalt sine andelsinnskudd dersom det er midler i foretaket etter at det har dekket sine forpliktelser. Medlemmene har ikke krav på å få utbetalt renter på andelsinnskudd eller medlemskapitalkonti. Gjenværende midler ut over dette skal tilfalle dem som er medlemmer på oppløsningstidspunktet. Fordelingen av midlene skal skje på grunnlag av fordelingsnøkkelen ved betaling av felleskostnader/medlemskontingent til drift av foretaket.

14. Oppløsning

Beslutning om å oppløse samvirkeforetaket treffes av årsmøtet med totredjedels flertall av de avgitte stemmer.

15. Samvirkelova

For så vidt ikke annet er bestemt i vedtektene, gjelder lov av 29. juni 2007 nr. 81 om samvirkeforetak (samvirkelova).

Gjettumkollen Samvirke SA



Ordinært årsmøte | 2025

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 Gjettumkollen Samvirke SA

Eierens underskrift og dato:

(Eierens underskrift) (Dato)

Hvem kan delta på Ordinært årsmøte?

- Alle Medlemmer 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

Gjettumkollen Samvirke SA

Til medlemmer og andre med møterett

Innkalling til ordinært årsmøte i Gjettumkollen Samvirke SA

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Gjettumkollen Samvirke SA

Tid: tirsdag 01.04.2025 kl. 18:00
Sted: Gjettum skole

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Til valg av møteleder foreslås Martine Solberg.

Forslag til vedtak: Martine Solberg velges som møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Til valg av protokollfører foreslås Åse Jensen.

Forslag til vedtak: Åse Jensen velges som protokollfører.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

1.4 Valg av en medlemmer til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2024

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Godtgjørelse til det sittende styre

Godtgjørelse til styret i perioden kr. 120 000.

Forslag til vedtak: Styret får kr 120 000 til intern fordeling.

5. Saker fra styret

5.1 Endring av husordensregler §5

§5 i husordensreglene oppleves som utdatert, og noe upresis knyttet til praksis for vinterdrift av fellesarealer.

Rekkehusene på Gjettumkollen er selveierenheter med egne gårds -og bruksnummer. Samvirket skal ivareta fellesarealer og garasjer. Styret ser ikke at det er riktig at styret skal mekle mellom naboene om vedlikehold av private arealer (stikkveier) inn til rekkehusene.

Samvirket har ikke engasjert ekstern vaktmester siden 1992, det foreslås derfor en mindre justering i tredje setning. HMS vil ivaretas.

Forslag til vedtak: Styret foreslår å fjerne følgende tekst fra §5;

(...) "Dersom man ikke blir enig om en ordning, kan styret påta seg å administrere en ordning med snørydding, slik at omkostningene utlignes på de berørte beboerne."(...)

(...) "har engasjert vaktmester som" (...)

5.2 Renovasjon på fellesareal og vedtektsendring punkt 9

Det er etablert oppsamlingsplasser for renovasjon (tiltak) på samvirkets fellesareal. Plasseringene er vist på vedlagt kart, og omfatter eiendommene 87/113, 87/114, 87/115. Beboerne ønsker å opprettholde løsningene på samvirkets fellesareal.

Foreslått vedtektsendring sikrer at vedlikeholdskostnader og ansvar legges på de medlemmene som benytter løsningen. Dette vil forhindre at samvirket bærer unødvendige kostnader og arbeid knyttet til vedlikehold av slike tiltak. Ved å etablere klare ansvarsforhold, sikrer vi at eiendommen opprettholdes i god stand. Dessuten gir regelen samvirket rett til å kreve fjerning av tiltak som medfører vesentlig ulempe, noe som bidrar til å bevare eiendommens verdi og funksjonalitet.

Forslag til vedtak:

1. Årsmøte godkjenner vedtektsendring:

   "Medlemmer kan, etter å ha innhentet samtykke, oppføre ikke søknadspliktige tiltak på samvirkets eiendom. Kostnader knyttet til vedlikehold skal dekkes av medlemmet. Samvirket kan kreve at medlemmet fjerner tiltaket på medlemmets regning dersom tiltaket anses som en vesentlig ulempe."
2. Årsmøte godkjenner at renovasjonsløsninger plassert som vist på vedlegg 2 til saken opprettholdes.

5.3 Garasjeprosjektet

De 27 garasjene i Gjettumkollen 31 med bruksrett 35-61 er i så dårlig kvalitet at rivning er den eneste mulige løsningen. Det er kun mulig å erstatte 26 garasje på denne eiendommen.

På Gjettumkollen 15 er det i dag 5 garasjer med bruksrett 62-66 fra byggeår 1976. Igelandgarasjen har presentert et forslag til oppføring av 6 nye garasjer på denne eiendommen. Ved å oppføre 6 nye garasjer vil samvirket ivareta de 27 garasjene som

rives i Gjettumkollen 31. Samtlige 5 medlemmer har bekreftet at det er villige til å betale en egenandel på inntil 100 000 kroner.

Foreslått løsningen vil gi samvirket inntil 32 nye garasjer iht. boligprodusentenes bransjenorm for parkeringsplasser i garasjeanlegg. Garasjene er foreslått med ca. 3 kvm oppbevaring i bakkant.

Garasjeanlegget med bruksrett 1-24/vaskeriet i Fossilveien 1 er fra 1961 og trenger betydelig rehabilitering. Rådgiver Consisu AS har laget et forslag til vedlikeholdsarbeid for bygningsmassen ur et kost/nytte perspektiv. Samtidig er det tegnet opp et forslag hvor arealer i bygningsmassen omdisponeres. Forslaget innebærer at det etableres sykkelparkering og "vaktmesterbod" på garasjeplassene (bruksrett) 1, 9, 15 og 18. Garasjeplassene flyttes til vaskeriet. Løsningen vil gi samvirket inntil 8 garasjeplasser med en anbefalt bredde iht. boligprodusenternes bransjenorm. Berørte medlemmer har fått presentert løsningen, og er positive til en egenandel på ca. 55 000kr, eller bytte av garasjeplass i anlegget.

Omdisponeringen av arealer i forbindelse med rehabiliteringen er fornuftig for å møte en større bilpark, samtidig som kvaliteter/funksjoner for oppbevaring av sykler og samvirkets maskiner/utstyr ivaretas. Kostnaden for å etablere garasjer i vaskeriet herunder riving/pigging/montering av porter o.l finansieres av de 8 medlemmene som får en bredere garasjeplass.

Innspill til løsningen i Fossilveien er mottatt 8.3.2025. Brevet, og styrets svar ligger vedlagt saken.

Forslag til vedtak: Forutsatt at det innvilges nødvendige tillatelser fra Bærum kommune vedtar årsmøte;

1. at de 5 garasjene i Gjettumkollen 15 rives, og erstattes av 6 nye garasjer i tråd med boligprodusentenes bransjenorm.

2. Bygningsmassen i Fossilveien 1 omdisponeres. Løsningen vil medføre at inntil 8 garasjeplasser etableres med en bredde i tråd med boligprodusentenes bransjenorm.

3. Samvirket tar opp lån på inntil 4,5 MNOK, og kan benytte inntil 2,3 MNOK i egen kapital (Jfr. note 11 – egenkapital, garasjefond.)

6. Saker fra beboere

6.1 Avfallshus disponert av beboerne i Fossilveien 4A-F

Søknad om godkjenning av eksisterende avfallshus i FV4 på samvirkets tomt & fremtidig ansvarsforhold

Avfallshuset ved Fossilveien 4 disponeres av beboerne i Fossilveien 4A-F. Oppføring ble gjort i god tro og har fungert godt for både tildligere/nåværende beboere og renovasjonsetaten.

Vi beboere er nylig blitt gjort oppmerksomme på følgende forhold av det sittende styre:

- Avfallshuset står på samvirkets eiendom
- Avfallshuset står for nære kommunal vei og i strid med gjeldende lover og regler

Dersom Bærum kommune mot formodning skulle komme med et offisielt vedtak om fjerning, så vil det naturlig nok påløpe kostnader i forbindelse med flytting og bygging av nytt avfallshus på egnet sted.

For å unngå at eventuelle fremtidige kostnader belastes Samvirket, søker boenhetene i Fossilveien 4 om årsmøtets godkjenning til at eksisterende avfallshus opprettholdes på sin nåværende plassering, mot at det administrative - og økonomiske ansvaret flyttes over på beboerne i nevnte boliger.

Forutsatt en godkjenning på årsmøtet, vil beboerne i Fossilveien 4A-F tinglyse vedlagt erklæring hos Kartverket, som innebærer at dette blir juridisk bindende og registrert i grunnboken.

Begrunnelse for søknad

- Sikre at avfallshuset i Fossilveien 4 kan bli stående uten å påføre samvirket økonomiske eller administrative byrder.
- Ved å tinglyse ansvaret på eiendommene, unngår man fremtidig usikkerhet om hvem som er ansvarlig for renovasjonsløsningen.
- Løsningen er i tråd med samvirkets prinsipp om at renovasjon skal løses av beboerne selv.

Forslag til vedtak: Årsmøtet godkjenner at avfallshus ved Fossilveien 4 kan forbli på samvirkets tomt med følgende betingelser;

1. De 6 boenhetene i Fossilveien 4 påtar seg fullt juridisk- og økonomisk ansvar for avfallshuset, inkludert eventuelle krav fra kommunen eller kostnader knyttet til vedlikehold, tilpasning eller fjerning.
2. Beboerne i Fossilveien 4 forplikter seg til å tinglyse erklæring som sikrer at dette ansvaret videreføres til eksisterende og fremtidige eiere av boligene.
3. Kostnader knyttet til utarbeidelse og tinglysning av avtalen dekkes av beboerne i Fossilveien 4.

Styrets innstilling: Styret støtter forslaget til beboerne.

6.2 Avfallshus disponert av beboerne i Gjettumkollen 12-16

Søknad om godkjenning av eksisterende avfallshus i GK14
på samvirkets tomt & fremtidig ansvarsforhold

Avfallshuset ved Gjettumkollen 14 ble oppført på begynnelsen av 1960 tallet og disponeres av beboerne i Gjettumkollen 12 & 16. Oppføring ble gjort i god tro, lenge før Gjettumkollen Samvirke ble etablert og har fungert godt for både beboere og renovasjonsetaten.

Vi beboere er nylig blitt gjort oppmerksomme på følgende forhold av det sittende styre:

- Avfallshuset står på samvirkets eiendom
- Avfallshuset står for nære kommunal vei og i strid med gjeldende lover og regler

Dersom Bærum kommune v/avdeling trafikk & vei mot formodning skulle komme med et offisielt vedtak om fjerning, så vil det naturlig nok påløpe kostnader i forbindelse med flytting og bygging av nytt avfallshus på egnet sted.

For å unngå at eventuelle fremtidige kostnader belastes Gjettumkollen Samvirke, søker boenhetene i Gjettumkollen 12 og 16 om årsmøtets godkjenning til at eksisterende avfallshus opprettholdes på sin nåværende plassering, mot at det administrative - og økonomiske ansvar flyttes over på beboerne i nevnte boliger.

Forutsatt en godkjenning på årsmøtet, vil Gjettumkollen 12 og 16 tinglyse vedlagt erklæring hos Kartverket, som innebærer at dette blir juridisk bindende og registrert i grunnboken.

Begrunnelse for søknad;

- Sikre at avfallshuset i Gjettumkollen 14 kan bli stående uten å påføre samvirket økonomiske
  eller administrative byrder.
- Ved å tinglyse ansvaret på eiendommene, unngår man fremtidig usikkerhet om hvem som er ansvarlig for renovasjonsløsningen.
- Løsningen er i tråd med samvirkets prinsipp om at renovasjon skal løses av beboerne selv.

Forslag til vedtak: Årsmøtet godkjenner at avfallshus ved Gjettumkollen 14 kan forbli på samvirkets tomt med følgende betingelser;

1. De 10 boenhetene i Gjettumkollen 12 og 16 påtar seg fullt juridisk- og økonomisk ansvar for avfallshuset, inkludert eventuelle krav fra kommunen eller kostnader knyttet til vedlikehold, tilpasning eller fjerning.
2. Beboerne i Gjettumkollen 12 og 16 forplikter seg til å tinglyse vedlagt erklæring som sikrer at dette ansvaret videreføres til eksisterende og fremtidige eiere av boligene.
3. Kostnader knyttet til utarbeidelse og tinglysning av avtalen dekkes av beboerne i Gjettumkollen 12 og 16.

Styrets innstilling: Styret støtter forslaget til beboerne.

7. Budsjett for 2025

Se vedlagte budsjett for 2025.

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til orientering.

8. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Anna Viola Vesterhus
Styremedlem, Anna Martine Selander Solberg
Styremedlem, Henrik Holmen
Varamedlem, Ingunn Hveem Stugu
Varamedlem, Christian Andersen

8.1 Valg av styreleder

Styreleder er på valg. Anna Vesterhus stiller i neste 2 års-periode.

8.2 Valg av styremedlemmer

2 styremedlemmer er på valg. Henrik Holmen og Martine Solberg stiller i neste 2 års-periode.

8.3 Valg av varamedlemmer

Det skal velges minst ett varamedlem til styret. Styret ønsker 2 varamedlemmer.

1. Ingunn Hveem Stugu stiller i neste periode.

2. ledig

Som varamedlem kan du være med å påvirke styrets arbeid selv om du ikke har formell stemmerett. Styret inviterer våre varamedlemmer i styremøte, men det er kun når et styremedlem ikke kan møte opp som du har obligatorisk oppmøte. Vi ønsker aktive varamedlemmer som ønsker å gjøre en forskjell i samvirket. Meld ditt kandidatur til styret i forkant av årsmøte.

8.4 Valg av valgkomité

Valgkomitéen er på valg.

8.5 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

Styret bestemmer internt hvem som skal delta på vegne av samvirket.

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

Med vennlig hilsen
Gjettumkollen Samvirke SA
Styret

Gjettumkollen Samvirke SA

Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinært årsmøte har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder, Anna Viola Vesterhus, Fossilveien 6 F
Styremedlem, Anna Martine Selander Solberg, GJETTUMKOLLEN 20 F
Styremedlem, Henrik Holmen, Gjettumkollen 19 C
Varamedlem, Ingunn Hveem Stugu, Gjettumkollen 26 A
Varamedlem, Christian Andersen, Gjettumkollen 12 C

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 76 andeler. Selskapets navn er Gjettumkollen Samvirke SA med org.nr.: 971258667 i Bærum kommune.

Forsikringer.

Selskapets eiendom er forsikret i Protector Forsikring ASA.

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.

Skader skal meldes skriftlig ink. bilde til styrets e-postadresse
gjettumkollen.samvirke@gmail.com

Forsikringen omfatter ikke medlemmenes egen bolig, innbo og løsøre. Den enkelte eier/medlem må selv tegne nødvendige forsikringer.

Salg/refinansiering

Det er registrert **5** eierskifter i perioden.

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.

Gjettumkollen Samvirke SA bruker ABBLs HMS system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Regnskapet for 2024

Regnskapet viser et overskudd på kr 12.973.

Generelt er inntekter og kostnader i store trekk som forventet.

ABBL har innført ny kontoplan for regnskap som følger norske standarder. Selv om kontonavn vil bli justert, forblir de underliggende transaksjonene uendret. Garasje relaterte kostnader føres nå på egen avdeling i regnskapet, slik at de holdes adskilt fra øvrige kostnader i samvirket

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

Styrets arbeid

Styret i Gjettumkollen Samvirke har avholdt fem styremøter i løpet av året. I tillegg er det gjennomført flere arbeidsmøter, befaringer, administrasjon og byggeplassoppfølging i forbindelse med vedlikeholdsarbeidet av garasjeanleggene i Gjettumkollen 14, 31 og Fossilveien 1. Gjennom året har styret jevnlig kontakt med beboere på området.

Det er arrangert fire dugnader og juletretenning. Samvirket har ikke vaktmester, og det er styret som har jobbet med vedlikehold av uteområdene utenom dugnadene. Vi vil likevel rette en spesiell takk til de medlemmer som har avlastet styret med vedlikehold av fellesarealer.

Denne vinteren har det som vanlig vært utfordringer med mye snø i perioder. Det foreligger en gjensidig frustrasjon mellom beboere og brøytemannskap, og vi ber om at beboerne fortrinnsvis parkerer inne i garasjene slik at resultatet blir bra. Fra et HMS-perspektiv er det ikke tillatt å parkere foran portene i Fossilveien 1.

Styret har lest av strøm og fakturert forbruk for 2024, og det legges opp til avlesning to ganger per år.

I forbindelse med at Altibox varslet økning av TV/fiber-kostnaden, ble tjenestene i samvirkets rammeavtale re-forhandlet.

Renovasjonsgruppen
På beboermøtet den 25. februar 2025 ble det orientert om at det ikke er mulig å finne en felles løsning for de 76 boenhetene på samvirkets arealer. Renovasjonsgruppen er dermed avviklet. Renovasjon skal i utgangspunktet løses på privat grunn. Det oppfordres å gå sammen i såkalte naboløsninger. Renovasjon vil være et forhold mellom medlemmet og kommunen.

Lekeplassgruppen
Lekeplassen ved Røde Plass ble rehabilitert sommeren 2024. Samvirket fikk utbetalt 50 000 kr fra DNB Sparebankstiftelsen. Lekeplassgruppen er dermed avviklet. Lekeplassen i skråningen ligger ikke på samvirkets eiendom. Det er Bærum kommune som eier tomten, og kommunen har utført vedlikehold på lekeplassen i 2024.

Flaggstangkomiteen
Styret vil rette en spesiell takk til medlemmene Leif S. Goddager, Ida Tønnessen og Trygg -Arild Hayden som hjelper styret med heising av flagg på norske flaggdager, vedlikehold av blomsterbedet ved bjørnen og utbedring av flaggstangfoten. Deres dugnadsinnsats gjør Gjettumkollen til et hyggelig nabolag!

Utført vesentlig vedlikehold og innkjøp 2024

Gjettumkollen 14 - 10 garasjer
Betongskader er utbedret i garasjeanlegget. Elektro er oppgradert til forskriftsmessig standard, og porter har fått service. Medlemmene har malt garasjen innvendig på dugnad.

Fossilveien 1 - 24 garasjer
Samtlige porter har fått service. Kritiske betongskader er utbedret. Medlemmene har malt garasjen innvendig på dugnad. Det er fortsatt mulig å male sin garasjeplass i 2025. Send en henvendelse til styret for mer informasjon.

Gjettumkollen 31 - 14 garasjer
Samtlige porter har fått service og portmotor er montert på de garasjene som ikke skal rives. Panel er delvis skiftet. Elektro er oppgradert.

Rydding i skogholtet
Trær er felt og stammene kløvet til ved under voksen- og høstdugnad. Medlemmene har også ryddet vekk kratt og kvister. Spesielt takk til Leif og Inger Goddager som ryddet langs stien.

Medlemmets plikt til å melde feil og mangler
Styret setter pris på at medlemmene melder fra om mangler til gjettumkollen.samvirke@gmail.com så snart de er oppdaget.

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2025 /2026

Garasjer
I samråd med ABBL konkluderer styret at det er nødvendig å rive -og erstatte 27 garasjer i Gjettumkollen 31 samt rehabilitere bygningsmassen i Fossilveien 1. Arbeidet anses som nødvendig vedlikehold etter vedtektenes punkt 9 og kan foretas uten årsmøtets samtykke. Finanskostnader for eksternt lån er en driftskostnad, og skal dekkes av de 80 garasjene etter vedtektenes punkt 10. Finansieringsbevis ble oppdatert mars 2025.

Arbeidsgruppa Nye garasjer består av styreleder Anna Vesterhus, styremedlem Henrik Holmen samt medlemmet Joakim Welde Bråten. Foreløpig arbeid er utført på dugnadstimer og det er ikke påløpt kostnader for samvirket.

Det er i tillegg innhentet ekstern kompetanse fra ABBL prosjektrehabilitering, advokat, og Consisus rådgiver innen bygg og konstruksjonsteknikk. Prisestimater er innhentet fra Igeland garasjene AS, Karlstad garasjene, Wiig elektro AS mfl.

Forutsatt at det blir inngått nødvendige vedtak i årsmøte, og rammetillatelse blir innvilget, håper styret på at garasjeprosjektet kan avsluttes i 2026. Endelig fremdriftsplan vil bli fastslått sommeren 2025.

De 14 garasjene som ikke skal rives i Gjettumkollen 31 er planlagt malt i løpet av 2025.

Styret i Gjettumkollen Samvirke SA

Årsmeldingen er godkjent av styret 16.03.2025

Resultatregnskap Gjettumkollen Samvirke SA, 2024

	Note	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	829 920	601 920	844 800	942 960
Annen driftsinntekt	2	473 498	407 430	433 000	744 000
Sum inntekter		1 303 418	1 009 350	1 277 800	1 686 960
Kostnader					
Lønnskostnad	3	159 740	136 920	136 920	136 920
Kostnad lokaler	4	256 283	201 155	416 000	269 500
Verktøy, inventar og driftsmateriale	5	48 065	9 620	70 000	100 000
Reparasjon og vedlikehold	6	411 072	167 783	437 000	310 000
Annen driftskostnad	7	530 545	504 976	542 584	572 500
Sum kostnader		1 405 706	1 020 454	1 602 504	1 388 920
Resultat før finansielle poster		-102 288	-11 105	-324 704	298 040
Finansielle poster					
Finansinntekt	8	115 261	84 832	25 399	25 000
Sum finansielle poster		115 261	84 832	25 399	25 000
Årsresultat		12 973	73 727	-299 305	323 040

Balanse Gjettumkollen Samvirke SA, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Varige driftsmidler			
Garasjer		681 850	681 850
Sum varige driftsmidler		681 850	681 850
Finansielle anleggsmidler			
Andel ABBL		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		682 150	682 150
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse innbetalinger		62 180	105 124
Andre fordringer	9	0	-7 826
Sum fordringer		62 180	97 298
Bankinnskudd, kasse o.l	10	2 644 155	2 631 360
Sum omløpsmidler		2 706 336	2 728 659
Sum eiendeler		3 388 486	3 410 809

Balanse Gjettumkollen Samvirke SA, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Egenskapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Innskutt andelskapital	11	7 600	7 600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	2 630 403	2 617 430
Sum egenkapital		2 638 003	2 625 030
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	12	681 850	681 850
Sum langsiktig gjeld		681 850	681 850
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		30 020	67 282
Forskudd innbetalinger		20 742	19 610
Annen kortsiktig gjeld	13	17 870	17 037
Sum kortsiktig gjeld		68 632	103 929
Sum gjeld		750 482	785 779
Sum egenkapital og gjeld		3 388 486	3 410 809

Gjettumkollen Samvirke SA

Sted:_____, dato:_____

Anna Viola Vesterhus	Henrik Holmen	Anna Martine Selander Solberg
Styreleder	Styremedlem	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 samvirkets regnskap kan tomter fellesareal aktiveres i balansen. Tomter fellesareal avskrives ikke. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpede i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkningen som disse rehabiliterings- og påkostningstiltakene medfører tilfaller det enkelte medlem uten at tiltaket aktiveres i samvirket .

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Felleskostnader bolig	534 280	601 920	534 200	551 760
Bredbånd/internett	295 640	0	295 600	391 200
Avregning felleskostnader næring	0	0	15 000	0
Sum	**829 920**	**601 920**	**844 800**	**942 960**

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Garasjeinntekter	321 000	288 000	328 000	624 000
Strøm i garasje (inkl. elbil og kabler)	152 498	119 430	105 000	120 000
Sum	**473 498**	**407 430**	**433 000**	**744 000**

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Lønn til ansatte	5 000	0	0	0
Styrehonorar	120 000	120 000	120 000	120 000
Andre honorarer	17 115	0	0	0
Arbeidsgiveravgift	17 625	16 920	16 920	16 920
Sum	**159 740**	**136 920**	**136 920**	**136 920**

Ingen ansatt

Note 4 - Kostnad lokaler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Leie lokale og felleskostnader	680	990	1 000	1 000
Renovasjon, vann, avløp o.l.	0	0	120 000	0
Vaktmestertjenester	0	0	30 000	40 000
Lys, varme, energi	125 953	117 661	125 000	128 500
Sommer- og vinterkostnader	129 651	82 504	140 000	100 000
Sum	**256 283**	**201 155**	**416 000**	**269 500**

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriale

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Verktøy	0	9 620	0	0
Rekvisita	48 065	0	70 000	100 000
Sum	**48 065**	**9 620**	**70 000**	**100 000**

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	348 062	166 129	360 000	310 000
Reparasjon og vedlikehold uteområde	63 011	1 435	75 000	0
Reparasjon og vedlikehold annet	0	219	2 000	0
Sum	**411 072**	**167 783**	**437 000**	**310 000**

Note 7 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Forretningsførerhonorar	114 180	108 970	114 500	120 000
Honorar for juridisk bistand	0	0	10 000	0
Honorar for teknisk rådgivning	11 813	0	0	0
Honorar konsulenttjenester	0	3 750	0	0
Annen fremmed tjeneste	0	6 346	0	0
Møte, kurs, oppdatering o.l.	7 497	0	7 000	20 000
Elektronisk kommunikasjon	174	0	0	0
Porto og andre forsendelseskostnader	7 798	3 405	4 000	8 000
Elektroniske fellesavtaler	366 928	350 209	367 284	395 000
Vedlikehold bil/traktor/arb.maskiner mm	0	1 607	10 000	0
Kontingent, ikke fradragsberettiget	4 560	4 560	5 000	5 000
Kontingent boligbyggelaget	500	500	500	500
Forsikringspremie	12 855	18 861	20 800	20 000
Bank og kortgebyrer	4 240	2 998	3 500	4 000
Kostnader for bomiljøtiltak	0	3 771	0	0
Sum	**530 545**	**504 976**	**542 584**	**572 500**

Note 8 - Finansinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renter på restanse	317	347	0	0
Renteinntekter bankinnskudd m.v.	0	0	25 000	25 000
Renter plasseringskonto	114 944	84 485	0	0
Renter Garasjer	0	0	399	0
Sum	**115 261**	**84 832**	**25 399**	**25 000**

Note 9 - Andre fordringer

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Erstatningsmessige skader	0	-7 826
Sum	**0**	**-7 826**

Kortsiktige fordringer

Note 10 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Bankinnskudd (driftskto)	212 302	314 184
Sparekonto Boligbanken	111 129	106 762
Plassering høyrente	2 320 724	2 210 414
Sum	**2 644 155**	**2 631 360**

Note 11 - Egenkapital

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Innskutt andelskapital	**7 600**	**7 600**
Opptjent egenkapital		
Garasjefond		
IB garasjefond	2 289 545	2 127 581
Tilført garasjefond	59 228	161 964
Sum garasjefond	2 348 773	2 289 545
Annen egenkapital		
IB annen egenkapital	327 885	416 122
Fra årets resultat	-46 255	-88 237
Sum annen egenkapital	281 630	327 885
Sum egenkapital	2 638 003	2 625 030

Note 12 - Øvrig langsiktig gjeld

	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Innskudd garasjer	681 850	681 850
Sum	**681 850**	**681 850**

Note 13 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Skyldig arbeidsgiveravgift	705	0
Påløpt arbeidsgiveravgift	16	16
Påløpt arbeidsgiveravgift	-16	-16
Påløpte feriepenger	-113	-113
Påløpte feriepenger	113	113
Påløpte kostnader	0	16 987
Forskudd inkassogebyr (mva)	50	50
Avsetning	17 115	0
Sum	**17 870**	**17 037**

Note 14 - Disponible midler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Disponible midler per 01.01 IB	2 624 730	2 551 003
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	12 973	73 727
Årets endring disponible midler	12 973	73 727
Disponible midler UB	2 637 703	2 624 730

Avdeling garasjedrift

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter				
Inntekter garasjedrift	473 848	407 430	433 000	744 000
Sum inntekter	473 848	407 430	433 000	744 000
Kostnader				
Lys, varme, energi	122 951	96 438	125 000	125 000
Sommer- og vinterkostnader	44 731	40 887	0	0
Rekvisita	26 386	0	50 000	75 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	292 979	163 892	360 000	300 000
Annen driftskostnad	11 813	0	0	0
Forsikringspremie	7 970	12 116	13 000	15 000
Sum kostnader	506 830	313 332	548 000	515 000
Resultat før finansielle poster	-32 982	94 097	-115 000	229 000
Finansielle poster				
Finansinntekt	92 209	0	0	0
Sum finansielle poster	92 209	0	0	0
Årsresultat	59 227	94 097	-115 000	229 000

Resultat og balanse med noter for Gjettumkollen Samvirke SA.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Gjettumkollen Samvirke SA

Styreleder	Anna Viola Vesterhus (sign.)	11.03.2025
Styremedlem	Henrik Holmen (sign.)	11.03.2025
Styremedlem	Anna Martine Selander Solberg (sign.)	11.03.2025

KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

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

Til generalforsamlingen i Gjettumkollen Samvirke SA

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Gjettumkollen Samvirke SA som består av balanse per 31. desember 2024, 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,
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

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

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Skien, Sandefjord, Sandnessjøen, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ålesund

Penneo Dokumentnøkkel: HRRB6-XR6LR-CKIZT-W2PPF-LFTKB-K4EE7

for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver 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 den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av 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 hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om 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 inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter 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 omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: HRRB6-XR6LR-CKIZT-W2PPF-LFTKB-K4EE7

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."

Wiig, Svein Christian
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-770793
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-03-12 14:59:51 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: HRRB6-XR6LR-CKIZT-W2PPF-LFTKB-K4EE7

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 ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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.

HUSORDENSREGLER FOR GJETTUMKOLLEN SAMVIRKE SA

§1

I enhetene skal det være nattero mellom kl. 23.00 og kl. 06.00. Dersom det ved spesielle anledninger skal utøves selskapelighet i leiligheten utover kl. 23.00, skal innehaveren av de tilstøtende enheter varsles på forhånd.

§2

Hver eier har ansvaret for at det grøntanlegg (hage) og gårdsplass (inngangsparti) som naturlig hører til hans bolig, holdes ryddig og ved like.
Enhver eier av bolig med tilhørende tomt er forpliktet til å gi de Øvrige eierne i husrekken adgang til deres grøntanlegg for vedlikehold av hus og stell av hage.
Tørking og lufting av tøy skal ikke finne sted mellom lørdag kl. 18.00 og søndag kl. 24.00, og heller ikke på offentlige helligdager.

§3

Alt husholdningsavfall skal legges i søppelkassene.
Hageavfall skal ikke hensettes på fellesarealene. Oppmalt biologisk hageavfall kan hensettes på, av styret, anviste plasser. Samvirket sørger for container for innsamling av hageavfall i forbindelse med dugnader.
Alt annet avfall skal huseierne fjerne på egen bekostning, f.eks. ved levering på kommunens renovasjonsstasjon. For øvrig må huseierne rette seg etter gjeldende regler for søppelavhenting.

§4

Parkering av biler og motorsykler på fellesarealer må bare finne sted på egnet plass, uten å være til hinder for øvrig ferdsel. Stikkveier er i prinsippet gangveier og skal bare unntaksvis kunne benyttes som kjørevei. Hensetting av motorkjøretøy på stikkveiene må unngås.
Biler og hengere uten skilter hensatt på felles parkeringsplass, må fjernes innen rimelig tid.
Tomgangskjøring og rusing av motorer, reparasjoner m. m. må ikke finne sted i boligområdet. For øvrig vises til vegtrafikklovens bestemmelser.

§5

Eierne må selv sørge for snørydding av stikkveier m.m. fra hovedvei. ~~Dersom man ikke blir enig om en ordning, kan styret påta seg å administrere en ordning med snørydding, slik at omkostningene utlignes på de berørte beboerne.~~
Samvirket ~~har engasjert vaktmester som~~ sørger for vedlikehold, snørydding og strøing på fellesarealet. I tillegg sørger samvirket for måking og strøing av gangvei.

§6

Snø skal fjernes fra bilene før de parkerer i garasjen, og snø skal fjernes fra garasjegulvet for å unngå utvikling av sopp, rust og fuktskader. Det skal ikke oppbevares brannfarlige rekvisita og væsker i garasjen.

§7

Husordensreglene kan endres av årsmøtet ved alminnelig flertalls vedtak.

VEDLEGG SAK 5.2

VEDTEKTER
FOR
GJETTUMKOLLEN SAMVIRKE SA

Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 10.12.2012 og 25.04.2013
Sist endret på ordinært årsmøte ~~28.05.2024~~1.4.2025

1. Selskapsform og foretaksnavn

Sammenslutningen er et samvirkeforetak med foretaksnavn Gjettumkollen Samvirke SA. Medlemmene hefter ikke overfor kreditorer for foretakets forpliktelser.

2. Forretningssted

Gjettumkollen Samvirke SA har sitt forretningskontor i Bærum kommune.

3. Virksomhet/ formål

Foretaket er eier av eiendommene 87 bnr. 22, 24, 60, 111 – 115, samt gnr. 6 bnr. 214 i Bærum kommune.

Foretakets formål er å ivareta medlemmenes interesser, for så vidt angår disponering, vedlikehold og drift av garasjer, fellesanlegg, fellesarealer, lekeplasser, snøbrøyting og fibernett, herunder ivaretakelse av eiendommene som foretaket eier. Foretaket har ikke erverv til formål.

4. Medlemskap

Samtlige eiere av boliger i rekkehus gitt egne gnr./bnr. i alt 76, har rett og plikt til å være medlem av Gjettumkollen Samvirke. De 76 gnr./bnr. er utgått av gnr. 87, bnr. 22 og 24 og gnr. 6 bnr. 214 i Bærum kommune.

Ingen kan være medlem uten å være eier av hus med tomt overdratt fra Gjettum Borettslag A/L eller dets rettsetterfølgere. Medlemskapet/andelen kan bare overdras og pantsettes sammen med det respektive hus med tomt.

Medlemmene hefter ikke personlig for samvirkets forpliktelser.

Medlemmer plikter å etterleve vedtak som er lovlig fattet av foretakets organer og andre forpliktelser som følger av lov eller vedtekter.

Et medlem kan ikke melde seg ut av foretaket uten samtidig å overdra/selge eiendommen som medlemskapet er etablert på grunnlag av.

Utmelding kan kun skje ved overdragelse/salg av eiendommen som medlemskapet er etablert på grunnlag av.

5. Andelsinnskudd og felleskostnader / medlemskontingent

Hvert medlem plikter å betale kr. 100,- i andelsinnskudd. Andelsinnskudd skal ikke forrentes.

Andelsinnskuddet skal ikke utbetales ved utmelding

Hvert medlem plikter å betale felleskostnader (medlemskontingent), som fastsettes av styret ved et månedlig à konto beløp.

6. Foretakets økonomi - felleskostnader

Foretakets utgifter skal fordeles på medlemmene med like stor del på hvert enkelt medlem. Styret fastsetter et månedlig â konto beløp, som skal innbetales av det enkelte medlem.

Beslutning om anvendelse av årsoverskuddet treffes av årsmøtet etter forslag fra styret. Det kan ikke besluttes anvendt et høyere beløp enn det styret foreslår eller godtar.

Årsoverskudd skal overføres til foretakets egenkapital, herunder bl.a. til fremtidig vedlikehold.

7. Styret

Foretaket skal ledes av et styre som består av styreleder og to styremedlemmer. Styret velges av årsmøtet. Bare fysiske personer kan være styremedlemmer. Lederen velges særskilt av årsmøtet og fungerer for to år av gangen. Det skal velges minst ett varamedlem til styret.

Styremedlemmer tjenestegjør i to år. Tjenestetiden regnes fra valget når noe annet ikke er bestemt. Den opphører ved avslutning av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden utløper. Selv om tjenestetiden er utløpt, skal styremedlemmet bli stående i vervet inntil nytt medlem er valgt.

Styret skal behandle saker i styremøte, med mindre styreleder finner at saken kan forelegges skriftlig eller behandles på annen betryggende måte. Årsregnskap og årsberetning skal behandles i møte.

Styret kan treffe beslutning når minst halvparten av medlemmene er til stede eller deltar i styrebehandlingen. Styret kan likevel ikke treffe beslutning uten at alle styremedlemmene så vidt mulig er gitt anledning til å delta i behandlingen av saken. Har noen meldt forfall og det finnes varamedlem, skal varamedlem innkalles.

En beslutning av styret krever at flertallet av de styremedlemmer som deltar i behandlingen av en sak, har stemt for. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som har stemt for et forslag som innebærer en endring, må likevel alltid utgjøre mer enn en tredel av samtlige styremedlemmer.

Det skal føres protokoll over styrebehandlingen. Den skal minst angi tid og sted, deltakerne, behandlingsmåten og styrets beslutninger. Er styrets beslutning ikke enstemmig, skal stemmetallet angis og hvem som har stemt for og imot. Det skal fremgå at saksbehandlingsreglene i samvirkeloven § 86 er fulgt. Protokollen skal underskrives av styremedlemmene som har deltatt i styrebehandlingen.

Foretakets firma kan tegnes av to styremedlemmer i fellesskap.

Foretaket skal ikke ha daglig leder. Styret engasjerer forretningsfører, herunder godtgjørelse og øvrige betingelser.

8. Årsmøte

Gjennom årsmøtet utøver medlemmene den øverste myndighet i foretaket. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

Medlemmene har rett til å møte i årsmøte. Et medlem kan møte ved fullmektig etter eget valg. Ingen kan være fullmektig for mer enn ett medlem.
Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Hvis fullmakten legges frem ved bruk av elektronisk kommunikasjon, skal det være benyttet en betryggende metode for å autentisere avsenderen. Fullmakten anses å gjelde bare for førstkommende årsmøte hvis det ikke går tydelig frem at noe annet er ment. Medlemmet kan når som helst kalle tilbake fullmakten.

Styret skal på forhånd varsle medlemmene om dato for ordinært årsmøte og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Et medlem har rett til å få tatt opp saker på årsmøtet. Saker som et medlem ønsker behandlet på årsmøte må legges frem skriftlig for styret senest seks uker før ordinært årsmøte skal avholdes.

Årsmøtet innkalles ved skriftlig henvendelse til alle medlemmer med kjent adresse med minst 8 dagers varsel. Innkallingen skal klart angi de saker som skal behandles av årsmøtet.

På ordinært årsmøte skal følgende saker behandles:

1. Styrets årsberetning
2. Revidert regnskap, godkjenning av årsregnskap, herunder disponering/anvendelse av overskudd
3. Valg av revisor
4. Budsjett
5. Innkomne forslag
6. Valg av styret

Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll/referat fra årsmøtet. I protokollen skal årsmøtets beslutning inntas med angivelse av utfallet av avstemningene. Fortegnelsen over de møtende skal inntas i eller vedlegges protokollen. Protokollen undertegnes av møteleder og to andre personer valgt av årsmøtet blant dem som er til stede.

En beslutning av årsmøtet krever vanlig flertall av de avgitte stemmer. Beslutning om å endre vedtektene treffes av årsmøtet med totredjedels flertall av de avgitte stemmer.

Årsoverskuddet skal overføres til foretakets egenkapital.

Styret kan bestemme at det skal innkalles til ekstraordinært årsmøte. Styret skal innkalle til ekstraordinært årsmøte når revisor eller minst en tidel av medlemmene skriftlig krever det for å få behandlet en klart angitt sak. Styret skal sørge for at årsmøtet holdes innen en måned etter at kravet er fremsatt.

9. Foretakets eiendom/fellesareal

Foretakets eiendom/fellesareal og anlegg på eiendommen, skal vedlikeholdes på forsvarlig vis av foretaket. Styret kan foreta nødvendig vedlikehold av eiendommen/fellesareal og anlegg på eiendommen uten årsmøtets samtykke.

Medlemmer kan, etter å ha innhentet samtykke, oppføre ikke søknadspliktige tiltak på samvirkets eiendom. Kostnader knyttet til vedlikehold skal dekkes av medlemmet. Samvirket kan kreve at medlemmet fjerner tiltaket på medlemmets regning dersom tiltaket anses som en vesentlig ulempe.

Retningslinjer for forvaltning av vegetasjon på foretakets eiendom/fellesareal

Foretaket har utarbeidet retningslinjer for forvaltning av vegetasjon på foretakets eiendom/fellesareal.

1. Medlemmer kan gjennomføre enklere form for arbeid som rydding, klipping og enkel beskjæring uten videre godkjenning, så fremt arbeidet må kunne ansees som generelt vedlikehold.

2. Styret skal alltid varsles skriftlig før det igangsettes større arbeid på fellesarealene. Arbeidet kan ikke igangsettes før godkjennelse er gitt av styret.

3. Ved arbeid av større art som man må anta at andre medlemmer har mening om, skal det innhentes godkjenning fra alle medlemmer som er berørt av arbeidet.
   Disse godkjenningene skal sendes til styret.
   Ved uenighet kan styret ta den endelige beslutning om arbeidet skal gjennomføres eller ikke.

4. Medlemmer som igangsetter arbeid er å anse som utførende part, og har ansvar for gjennomføringen av arbeidet.
   Arbeidet utføres da for egen regning og risiko.

Foretaket har også utarbeidet husordensregler som nærmere regulerer blant annet vedlikehold, parkering og snørydding på foretakets eiendommer.

10. Garasjer

Foretakets garasjer er beliggende på foretakets fellesareal/eiendom, og administreres av foretaket v/styret.

De enkelte medlemmer som har bruksrett til garasje, har fått eksklusiv bruksrett til garasjen ved innbetaling av innskudd satt lik byggekostnadene ved en garasje på innskuddstidspunktet. Dersom den garasjen bruksretten er knyttet til, får en vesentlig kvalitetsøkning, kan foretaket kreve at medlemmet betaler en egenandel tilsvarende merkostnaden. En slik kvalitetsøkning kan f.eks. være at en manuell port får portmotor, eller at garasjens dybde, bredde og/eller høyde øker ved rehabilitering.

I tillegg til innskudd betaler bruksrettshaverne/medlemmene som har garasje leie til drift av garasjene til foretaket. Leien skal dekke utgiftene til driften av garasjeanlegget. Inntekter og kostnader knyttet til garasjene skal fremgå av årsregnskapet til foretaket. Styret i foretaket fastsetter leien for garasjeplasser.
Overdragelse av eksklusiv bruksrett til garasje, og fremleie av garasje kan skje uavhengig av styrets godkjennelse, men kun medlemmene imellom. Omdisponering av bruksrettene mellom

brukshaverne kan skje hvis det foreligger saklig grunn og samtykke. Melding om endring av bruksrett eller fremleieforhold må rapporteres skriftlig til foretakets styre.
Garasjen må ikke brukes slik at andre bruksrettshavere/ leietakere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte. Det er ikke tillat å oppføre veggkonstruksjoner mellom oppstillingsplassene. Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere bruksrettshaver/leietaker har montert, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret avgjør om remontering skal tillates. Medlemmet plikter å forsikre eget løsøre.

11. Lading av elektrifiserte kjøretøy

Medlemmene plikter å lade elektrifiserte kjøretøy forskriftsmessig, og på plassering angitt av styret. Bruksrettshaver av garasjeplass kan etter godkjenning fra styret etablere ladepunkt for ladning av elektrisk kjøretøy på egen garasjeplass. I disse tilfeller er medlemmet eier av den fysiske laderen. Foretakets styre administrerer bestilling, montering, service og vedlikehold samt forsikring. Den som disponerer ladepunkt dekker kostnad for innkjøp/montering, fortløpende vedlikehold, strømforbruk og utskiftning av ladeboks. Det vil også tilkomme et beløp knyttet til administrasjon av ladeordningen.

Bruksrettshavere som ikke selv disponerer elektrisk kjøretøy, men har garasjeplass med ladepunkt kan bytte garasjeplass med bruksrettshavere som ønsker tilgang til ladepunkt. Byttet skal meldes skriftlig til styret. Byttet skjer opp mot et administrasjonsgebyr fastsatt av styret.

12. Medlemmenes egen bolig og eiendom

Foretakets medlemmer er selv ansvarlig for både utvendig og innvendig vedlikehold av egen bolig, samt de anlegg som eksisterer innenfor egen tomtegrense.

De enkelte huseierne (medlemmene) i hver enkelt rekke kan inngå avtale om vedlikehold av anlegg som er felles for den enkelte rekke, beliggende på huseierne sine eiendommer. For at slik avtale skal anses som bindende, må samtlige huseiere i den enkelte rekke være enige i avtalens innhold. Huseierne (medlemmene i rekken) har ikke anledning til å forplikte foretakets økonomi gjennom de enkelte avtaler. Avtalen binder også nye eiere av rekkehuset. Kjøper forplikter seg til å sette seg inn i avtalen før kjøp av eiendom. Hver rekkehuseier forplikter å formidle avtalens innhold til kjøper ved salg.

Foretaket (v/styret) har rett til å fremme fargealternativer på husrekker og tak, mens den enkelte husrekke selv avgjør hvilken farge den vil velge.

13. Fordeling av nettoformuen ved oppløsning av foretaket

Foretakets/samvirkets medlemmer har ikke rett til å få utbetalt sine andelsinnskudd dersom det er midler i foretaket etter at det har dekket sine forpliktelser. Medlemmene har ikke krav på å få utbetalt renter på andelsinnskudd eller medlemskapitalkonti. Gjenværende midler ut over dette skal tilfalle dem som er medlemmer på oppløsningstidspunktet. Fordelingen av midlene skal skje på grunnlag av fordelingsnøkkelen ved betaling av felleskostnader/medlemskontingent til drift av foretaket.

14. Oppløsning

Beslutning om å oppløse samvirkeforetaket treffes av årsmøtet med totredjedels flertall av de avgitte stemmer.

15. Samvirkelova

For så vidt ikke annet er bestemt i vedtektene, gjelder lov av 29. juni 2007 nr. 81 om samvirkeforetak (samvirkelova).


Gjettumkollen
Gjettumkollen
Fossilveien
87/102
87/101
87/100
87/99
87/114
87/109
87/108
87/107
87/150
87/161
87/160
87/86
87/85
87/84
87/83
87/159
87/158
87/157
87/76
87/75
87/74
87/94
87/93
87/92
87/91
87/73
87/112
87/262
87/22
87/106
87/105
87/104
87/103
87/113
87/67
87/95
87/68
87/69
87/70
87/71
87/72
87/77
87/78
87/79
87/80
87/81
87/111
87/60
87/127
87/126
87/125
87/124
87/123
87/56
87/57
87/58
87/59
29
1
14
15
16
12
8
6
4
2
10
27D
27B
25D
25C
25A
21D
21B
21A
23D
23B
19D
19C
19B
19A
26D
26C
26B
26A
24D
24C
24B
24A
18B
18D
18F
20A
20C
20F
12A
12C
16B
16D
16F

Hei!

Takk for et godt forberedt beboermøte nå nylig! Vi setter pris på jobben dere legger i en jobb der det kan være vanskelig å tilfredsstille alle.

Vi ønsker å rette oppmerksomhet på at garasjeprosjektet i sin nåværende skissering fører til et ukompensert tap for mange av oss, slik vi ser det. Spesifikt taper vi et svært nyttig fellesareal, vaskeriet, uten å få noe igjen for dette. Det tapte arealet vil i praksis bli fordelt på dem som kommer til å få større garasjer, uten at dette (etter vår forståelse av nåværende skissering) blir beregnet som en del av garasjenes kostnad. Som nevnt på forrige styremøte er et viktig prinsipp at «tilleggskvaliteter» på garasjene blir betalt av de enkelte medlemmene, og vi finner det naturlig at verdien av ekstra areal telles som en tilleggskvalitet, på lik linje med kostnaden for å bygge større garasjer som beregnes per nå. Inntjeningen fra denne arealkostnaden bør komme hele samvirket til gode.

Som eksempel på hvordan arealkostnadene kan tallfestes kunne man tatt utgangspunkt i markedsprisen på garasjene som foreslås etablert der vaskeriet er nå. Gitt at det der er plass til 4 nye garasjer, og gitt en markedspris på 500.000 per garasjeplass, taper felleskapet 2 mil (dette er muligens urealistiske eksempelverdier; styret har et bedre utgangspunkt til å lage et passende anslag). Eierne av garasjene som blir større må da betale sin andel av dette (ca. 2 mil., delt på 39 garasjer blir ca. 50 000 ekstra per utvidet garasje).

Gitt at man har et prinsipp for å tallfeste de omfordelte arealverdiene, har vi noen forslag til hvordan disse kan komme felleskapet til gode:

1) Pengene brukes til å bygge en ny felles sykkelbod. Dette forutsetter så klart at det finnes et egnet areal.

2) Pengene brukes til å beholde vaskeriet. Dette ved at samvirket kjøper 4 garasjer til markedspris (500.000 i dette tilfellet) fra beboere. Dermed trenger vi bygge 4 færre garasjer og vaskeriet beholdes som fellesareal. Dette forutsetter at 4 beboere ønsker å selge garasjen.

3) Alle enheter får 2 mil / 72 = 28.000 kr som kompensasjon for tapt fellesareal. De som får større garasje vil da ha en netto ekstra kostnad på ca. 22.000 kr, mens alle andre går ca. 28.000 i pluss.

4) Samvirket beholder pengene til andre prosjekter som kommer felleskapet til gode.

Selv har vi en preferanse for forslag 1 eller 2, i den grad slike løsninger er praktisk gjennomførbare. Som diskutert på beboermøtet, vil tapet av vaskeriet potensielt være til stor ulempe, da vi i utgangspunktet mister et trygt sted å oppbevare sykkelen.
Med vennlig hilsen

Lidia, Gert og Nils (sistnevnte er foreløpig kun observatør)
Gjettumkollen 20D

Gjettumkollen Samvirke SA

Selskapsnr. 971258667
Postboks 2713
7439 Trondheim
Gjettumkollen.samvirke@gmail.com

12.3.2025

Vedr. innspill til garasjeprosjekt mottatt 8.3.2025

Takk for det gode innspillet. Vi ønsker å klargjøre noen punkter rundt de bekymringene som ble nevnt.

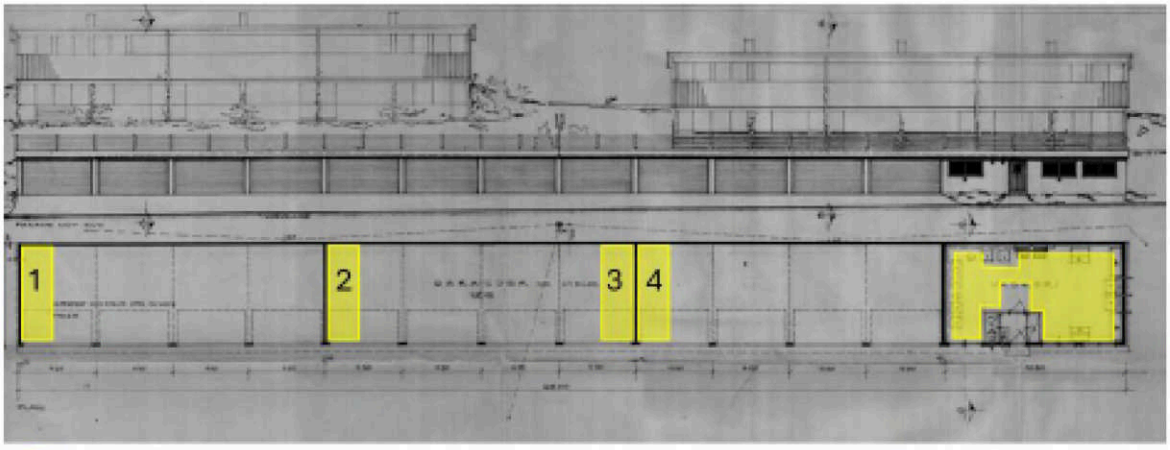
Omdisponering av areal:

Det bygges ikke fire *nye* garasjer.

Fire *eksisterende* garasjer er foreslått flyttet til vaskeriet. Sykkelparkering/ oppbevaring av samvirkets maskinpark/utstyr etableres der garasjene er i dag.

Tap av fellesareal:

Vaskeriet er ca. 40 kvm ekskl. gang/WC. I tillegg er det renner og betongkonstruksjoner som reduserer oppbevaringsarealet. I skissert løsning etablerer samvirket sykkel/vaktmesterbod tilsvarende 37,5 kvm i Fossilveien 1. Se omdisponert areal under. Etter vårt skjønn vil det reelle tapet av areal ikke være av markedsmessig betydelse for samvirket.



Areal foreslått omdisponert for oppbevaring/sykkelparkering

Kvaliteter i samvirket:

En viktig årsak til hvorfor medlemmer uttrykker at de ikke benytter vaskeriet til sykkeloppbevaring er at det er upraktisk å få tilgang, spesielt når biler står parkert foran døren. Videre viser undersøkelser at flertallet av medlemmer ønsker å lagre sykler i egen garasje, da dette gir bedre tilgjengelighet og sikkerhet. I spørreundersøkelse svarer 71% at de ikke bruker sykkelparkering i vaskeriet i dag.

I tillegg til løsningen i Fossilveien 1, er det foreslått å etablere inntil 32 garasjer med oppbevaring i Gjettumkollen 31 og Gjettumkollen 15. Skissert garasjeløsning vil etter vårt skjønn opprettholde tilsvarende kvalitet/ funksjon ved at medlemmer fremover har mulighet til å oppbevare sykler i egen garasje.

Retningslinjer for sykkelparkering
Som diskutert i beboermøte kan Samvirket utarbeide retningslinjer for sykkelparkeringen. Forslagsvis kan det opprettes leieavtale for fast sykkelparkering med gjensidig oppsigelsestid. Dette vil sikre at medlemmer uten bod/garasje får fortrinnsrett, og sikrer at sykler som ikke er i bruk, blir fjernet. Se eksempel på leiekontrakt vedlagt.

Kostnader knyttet til garasjeanlegg/garasjeprosjektet
Rehabiliteringen av bygningsmassen i Fossilveien 1/vaskeriet er tenkt finansiert med garasjeleie og egenkapital. Fjerning av vegetasjon på tak/nytt rekkverk dekkes av egenkapital/oppsparte midler. Det er ikke planlagt å øke felleskostnadene p.t. Medlemmer uten garasje vil ikke påvirkes økonomisk av presentert garasjeløsning.

Merkostnaden (byggekostnaden) for å etablere garasjer i vaskeriet (ca. 450 000kr) er foreslått dekket av de inntil 8 garasjene som får økt bredde sammenlignet, med den bredden de har i dag. Dette mener vi er iht. likebehandlingsprinsippet og i tråd med gjeldende vedtekter.

Vi håper dette gir et klarere bilde av planen. Vi setter pris på engasjementet deres og ser frem til videre samarbeid for å finne løsninger som er til det beste for hele samvirket.

Hjertelig hilsen,
styret

Forslag

Leieavtale for Sykkeloppbevaring

Det er inngått følgende leieforhold mellom partene:

- Leietaker: [Medlemmets navn]
- Utleier: Gjettumkollen samvirke SA
- Leieobjekt: 1 stk. fast sykkelparkering nr. _____ i Fossilveien 1.

Leieforholdets betingelser;

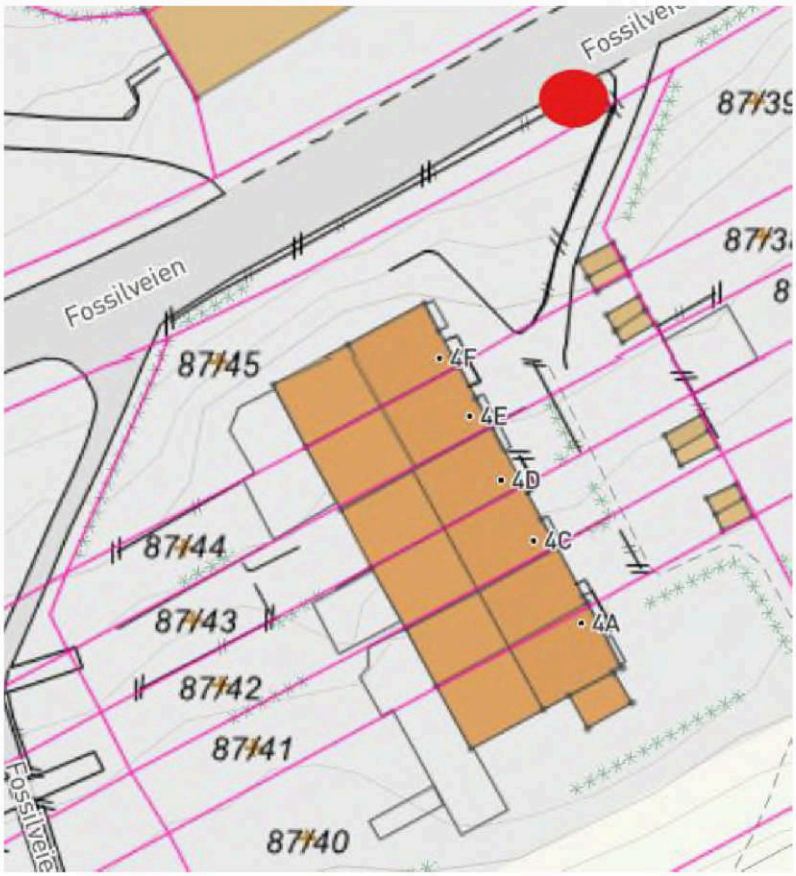
- Leietaker mottar garasjeportåpner mot depositum kr 1000.
- Gjensidig oppsigelsestid på 3 måneder.
- Samvirket fakturerer leietaker 100 kr/måned.
- Oppsigelse av leieforholdet skal skje skriftlig med 3 måneders varsel.
- Utleier forbeholder seg retten til å fjerne sykler etter 2 skriftlige varsler dersom sykkelen ikke er fjernet etter endt leieforhold.
- Eventuelle endringer i avtalen skal gjøres skriftlig og være signert av begge parter.

Signaturer

Leietaker	**Utleier**
_____	_____
[Medlemmets navn]	Gjettumkollen samvirke SA
Dato: _____	Dato: _____

Rettighetserklæring – plassering av søppelskur

Grunneier til eiendommen gbnr. 87/22 i Bærum kommune erklærer at gnr 87 bnr. 40, 41, 42, 43, 44, 45 «rettighetshaverne» har rett til å plassere et søppelskur på området som anvist på kartet under. Rettighetshaverne skal dekke alle kostnader knyttet til søppelskuret.



Sted/dato: Gjettum 1.4.2025

Rettighetshaverne:

For 87/40	for 87/41
87/42	87/43
87/44	87/45

Grunneier:

Styreleder	Styremedlem

VEDLEGG SAK 6.2

Rettighetserklæring – plassering av søppelskur

Grunneier til eiendommen gnr. 87 bnr.22 i Bærum kommune erklærer at gnr 87 bnr. 56, 57, 58, 59, 61, 62, 63, 64, 65, 66 «rettighetshaverne» har rett til å plassere et søppelskur på området som anvist på kartet under. Rettighetshaverne skal dekke alle kostnader knyttet til søppelskuret.



Sted/dato: Gjettum 1.4.2025
Rettighetshaverne:

_____	_____
For 87/56	for 87/57
_____	_____
87/58	87/59
_____	_____
87/61	87/62
_____	_____
87/63	87/64
_____	_____
87/65	87/66

Grunneier:

_____	_____
Styreleder	Styremedlem

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Vibeke Kolstad

Gjettumkollen Samvirke SA
FOSSILVEIEN 2 D
1346 GJETTUM

Vår ref.: 185/4
Type: Samvirke
Eiere: Sigrid Haraldsson, Camilla Bjørnstad Nilsen

Organisasjonsnr: 971 258 667

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **1 684**

Felleskostnader:	Felleskostnader	605
	Bredbånd/internett	429
Tilleggsytelser:	Leie 1 garasje	650

3: Fellesgjeld

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

4: Særskilte opplysninger

Styreleder: Anna Viola Vesterhus
Adresse: Fossilveien 6 F
Postnr/-sted: 1346 GJETTUM
E-post: gjettumkollen.samvirke@gmail.com

Parkering: Se vedtektene.

Forsikring gjelder kun garasjer, vaskerom og boder. Eier må selv forsikre boligen.

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:
Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i: Protector Forsikring ASA Polisenr: 1431670

HUSORDENSREGLER FOR
GJETTUMKOLLEN SAMVIRKE SA

§1

I enhetene skal det være nattero mellom kl. 23.00 og kl. 06.00. Dersom det ved spesielle anledninger skal utøves selskapelighet i leiligheten utover kl. 23.00, skal innehaveren av de tilstøtende enheter varsles på forhånd.

§2

Hver eier har ansvaret for at det grøntanlegg (hage) og gårdsplass (inngangsparti) som naturlig hører til hans bolig, holdes ryddig og ved like.
Enhver eier av bolig med tilhørende tomt er forpliktet til å gi de Øvrige eierne i husrekken adgang til deres grøntanlegg for vedlikehold av hus og stell av hage.
Tørking og lufting av tøy skal ikke finne sted mellom lørdag kl. 18.00 og søndag kl. 24.00, og heller ikke på offentlige helligdager.

§3

Alt husholdningsavfall skal legges i søppelkassene.
Hageavfall skal ikke hensettes på fellesarealene. Oppmalt biologisk hageavfall kan hensettes på, av styret, anviste plasser. Samvirket sørger for container for innsamling av hageavfall i forbindelse med dugnader.
Alt annet avfall skal huseierne fjerne på egen bekostning, f.eks. ved levering på kommunens renovasjonsstasjon. For øvrig må huseierne rette seg etter gjeldende regler for søppelavhenting.

§4

Parkering av biler og motorsykler på fellesarealer må bare finne sted på egnet plass, uten å være til hinder for øvrig ferdsel. Stikkveier er i prinsippet gangveier og skal bare unntaksvis kunne benyttes som kjørevei. Hensetting av motorkjøretøy på stikkveiene må unngås.
Biler og hengere uten skilter hensatt på felles parkeringsplass, må fjernes innen rimelig tid.
Tomgangskjøring og rusing av motorer, reparasjoner m. m. må ikke finne sted i boligområdet. For øvrig vises til vegtrafikklovens bestemmelser.

§5

Eierne må selv sørge for snørydding av stikkveier m.m. fra hovedvei. Samvirket sørger for vedlikehold, snørydding og strøing på fellesarealet. I tillegg sørger samvirket for måking og strøing av gangvei.

§6

Snø skal fjernes fra bilene før de parkerer i garasjen, og snø skal fjernes fra garasjegulvet for å unngå utvikling av sopp, rust og fuktskader. Det skal ikke oppbevares brannfarlige rekvisita og væsker i garasjen.

§7

Husordensreglene kan endres av årsmøtet ved alminnelig flertalls vedtak.

12/11-62.

FERDIGATTEST

Bærum kommune

Gjettum, gnr. 87, bnr. 22, p. 4. 574-61.

Nybygg 1/11-62.

6-mannsbolig

Gjettum Rjukkeleg

A/S Solvangbygg

Murermester John Mellemdor Larsen

Sverre Svarstad
e.f.

VEDTEKTER
FOR
GJETTUMKOLLEN SAMVIRKE SA

Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 10.12.2012 og 25.04.2013
Sist endret på ordinært årsmøte 1.4.2025

1. Selskapsform og foretaksnavn

Sammenslutningen er et samvirkeforetak med foretaksnavn Gjettumkollen Samvirke SA. Medlemmene hefter ikke overfor kreditorer for foretakets forpliktelser.

2. Forretningssted

Gjettumkollen Samvirke SA har sitt forretningskontor i Bærum kommune.

3. Virksomhet/ formål

Foretaket er eier av eiendommene 87 bnr. 22, 24, 60, 111 – 115, samt gnr. 6 bnr. 214 i Bærum kommune.

Foretakets formål er å ivareta medlemmenes interesser, for så vidt angår disponering, vedlikehold og drift av garasjer, fellesanlegg, fellesarealer, lekeplasser, snøbrøyting og fibernett, herunder ivaretakelse av eiendommene som foretaket eier. Foretaket har ikke erverv til formål.

4. Medlemskap

Samtlige eiere av boliger i rekkehus gitt egne gnr./bnr. i alt 76, har rett og plikt til å være medlem av Gjettumkollen Samvirke. De 76 gnr./bnr. er utgått av gnr. 87, bnr. 22 og 24 og gnr. 6 bnr. 214 i Bærum kommune.

Ingen kan være medlem uten å være eier av hus med tomt overdratt fra Gjettum Borettslag A/L eller dets rettsetterfølgere. Medlemskapet/andelen kan bare overdras og pantsettes sammen med det respektive hus med tomt.

Medlemmene hefter ikke personlig for samvirkets forpliktelser.

Medlemmer plikter å etterleve vedtak som er lovlig fattet av foretakets organer og andre forpliktelser som følger av lov eller vedtekter.

Et medlem kan ikke melde seg ut av foretaket uten samtidig å overdra/selge eiendommen som medlemskapet er etablert på grunnlag av.

Utmelding kan kun skje ved overdragelse/salg av eiendommen som medlemskapet er etablert på grunnlag av.

5. Andelsinnskudd og felleskostnader / medlemskontingent

Hvert medlem plikter å betale kr. 100,- i andelsinnskudd. Andelsinnskudd skal ikke forrentes.

Andelsinnskuddet skal ikke utbetales ved utmelding

Hvert medlem plikter å betale felleskostnader (medlemskontingent), som fastsettes av styret ved et månedlig à konto beløp.

6. Foretakets økonomi - felleskostnader

Foretakets utgifter skal fordeles på medlemmene med like stor del på hvert enkelt medlem. Styret fastsetter et månedlig â konto beløp, som skal innbetales av det enkelte medlem.

Beslutning om anvendelse av årsoverskuddet treffes av årsmøtet etter forslag fra styret. Det kan ikke besluttes anvendt et høyere beløp enn det styret foreslår eller godtar.

Årsoverskudd skal overføres til foretakets egenkapital, herunder bl.a. til fremtidig vedlikehold.

7. Styret

Foretaket skal ledes av et styre som består av styreleder og to styremedlemmer. Styret velges av årsmøtet. Bare fysiske personer kan være styremedlemmer. Lederen velges særskilt av årsmøtet og fungerer for to år av gangen. Det skal velges minst ett varamedlem til styret.

Styremedlemmer tjenestegjør i to år. Tjenestetiden regnes fra valget når noe annet ikke er bestemt. Den opphører ved avslutning av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden utløper. Selv om tjenestetiden er utløpt, skal styremedlemmet bli stående i vervet inntil nytt medlem er valgt.

Styret skal behandle saker i styremøte, med mindre styreleder finner at saken kan forelegges skriftlig eller behandles på annen betryggende måte. Årsregnskap og årsberetning skal behandles i møte.

Styret kan treffe beslutning når minst halvparten av medlemmene er til stede eller deltar i styrebehandlingen. Styret kan likevel ikke treffe beslutning uten at alle styremedlemmene så vidt mulig er gitt anledning til å delta i behandlingen av saken. Har noen meldt forfall og det finnes varamedlem, skal varamedlem innkalles.

En beslutning av styret krever at flertallet av de styremedlemmer som deltar i behandlingen av en sak, har stemt for. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som har stemt for et forslag som innebærer en endring, må likevel alltid utgjøre mer enn en tredel av samtlige styremedlemmer.

Det skal føres protokoll over styrebehandlingen. Den skal minst angi tid og sted, deltakerne, behandlingsmåten og styrets beslutninger. Er styrets beslutning ikke enstemmig, skal stemmetallet angis og hvem som har stemt for og imot. Det skal fremgå at saksbehandlingsreglene i samvirkeloven § 86 er fulgt. Protokollen skal underskrives av styremedlemmene som har deltatt i styrebehandlingen.

Foretakets firma kan tegnes av to styremedlemmer i fellesskap.

Foretaket skal ikke ha daglig leder. Styret engasjerer forretningsfører, herunder godtgjørelse og øvrige betingelser.

8. Årsmøte

Gjennom årsmøtet utøver medlemmene den øverste myndighet i foretaket. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

Medlemmene har rett til å møte i årsmøte. Et medlem kan møte ved fullmektig etter eget valg. Ingen kan være fullmektig for mer enn ett medlem.
Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Hvis fullmakten legges frem ved bruk av elektronisk kommunikasjon, skal det være benyttet en betryggende metode for å autentisere avsenderen. Fullmakten anses å gjelde bare for førstkommende årsmøte hvis det ikke går tydelig frem at noe annet er ment. Medlemmet kan når som helst kalle tilbake fullmakten.

Styret skal på forhånd varsle medlemmene om dato for ordinært årsmøte og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Et medlem har rett til å få tatt opp saker på årsmøtet. Saker som et medlem ønsker behandlet på årsmøte må legges frem skriftlig for styret senest seks uker før ordinært årsmøte skal avholdes.

Årsmøtet innkalles ved skriftlig henvendelse til alle medlemmer med kjent adresse med minst 8 dagers varsel. Innkallingen skal klart angi de saker som skal behandles av årsmøtet.

På ordinært årsmøte skal følgende saker behandles:

1. Styrets årsberetning
2. Revidert regnskap, godkjenning av årsregnskap, herunder disponering/anvendelse av overskudd
3. Valg av revisor
4. Budsjett
5. Innkomne forslag
6. Valg av styret

Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll/referat fra årsmøtet. I protokollen skal årsmøtets beslutning inntas med angivelse av utfallet av avstemningene. Fortegnelsen over de møtende skal inntas i eller vedlegges protokollen. Protokollen undertegnes av møteleder og to andre personer valgt av årsmøtet blant dem som er til stede.

En beslutning av årsmøtet krever vanlig flertall av de avgitte stemmer. Beslutning om å endre vedtektene treffes av årsmøtet med totredjedels flertall av de avgitte stemmer.

Årsoverskuddet skal overføres til foretakets egenkapital.

Styret kan bestemme at det skal innkalles til ekstraordinært årsmøte. Styret skal innkalle til ekstraordinært årsmøte når revisor eller minst en tidel av medlemmene skriftlig krever det for å få behandlet en klart angitt sak. Styret skal sørge for at årsmøtet holdes innen en måned etter at kravet er fremsatt.

9. Foretakets eiendom/fellesareal

Foretakets eiendom/fellesareal og anlegg på eiendommen, skal vedlikeholdes på forsvarlig vis av foretaket. Styret kan foreta nødvendig vedlikehold av eiendommen/fellesareal og anlegg på eiendommen uten årsmøtets samtykke.

Medlemmer kan, etter å ha innhentet samtykke, oppføre ikke søknadspliktige tiltak på samvirkets eiendom. Kostnader knyttet til vedlikehold skal dekkes av medlemmet. Samvirket kan kreve at medlemmet fjerner tiltaket på medlemmets regning dersom tiltaket anses som en vesentlig ulempe.

Retningslinjer for forvaltning av vegetasjon på foretakets eiendom/fellesareal

Foretaket har utarbeidet retningslinjer for forvaltning av vegetasjon på foretakets eiendom/fellesareal.

1. Medlemmer kan gjennomføre enklere form for arbeid som rydding, klipping og enkel beskjæring uten videre godkjenning, så fremt arbeidet må kunne ansees som generelt vedlikehold.

2. Styret skal alltid varsles skriftlig før det igangsettes større arbeid på fellesarealene. Arbeidet kan ikke igangsettes før godkjennelse er gitt av styret.

3. Ved arbeid av større art som man må anta at andre medlemmer har mening om, skal det innhentes godkjenning fra alle medlemmer som er berørt av arbeidet.
   Disse godkjenningene skal sendes til styret.
   Ved uenighet kan styret ta den endelige beslutning om arbeidet skal gjennomføres eller ikke.

4. Medlemmer som igangsetter arbeid er å anse som utførende part, og har ansvar for gjennomføringen av arbeidet.
   Arbeidet utføres da for egen regning og risiko.

Foretaket har også utarbeidet husordensregler som nærmere regulerer blant annet vedlikehold, parkering og snørydding på foretakets eiendommer.

10. Garasjer

Foretakets garasjer er beliggende på foretakets fellesareal/eiendom, og administreres av foretaket v/styret.

De enkelte medlemmer som har bruksrett til garasje, har fått eksklusiv bruksrett til garasjen ved innbetaling av innskudd satt lik byggekostnadene ved en garasje på innskuddstidspunktet. Dersom den garasjen bruksretten er knyttet til, får en vesentlig kvalitetsøkning, kan foretaket kreve at medlemmet betaler en egenandel tilsvarende merkostnaden. En slik kvalitetsøkning kan f.eks. være at en manuell port får portmotor, eller at garasjens dybde, bredde og/eller høyde øker ved rehabilitering.

I tillegg til innskudd betaler bruksrettshaverne/medlemmene som har garasje leie til drift av garasjene til foretaket. Leien skal dekke utgiftene til driften av garasjeanlegget. Inntekter og kostnader knyttet til garasjene skal fremgå av årsregnskapet til foretaket. Styret i foretaket fastsetter leien for garasjeplasser.
Overdragelse av eksklusiv bruksrett til garasje, og fremleie av garasje kan skje uavhengig av styrets godkjennelse, men kun medlemmene imellom. Omdisponering av bruksrettene mellom

brukshaverne kan skje hvis det foreligger saklig grunn og samtykke. Melding om endring av bruksrett eller fremleieforhold må rapporteres skriftlig til foretakets styre.
Garasjen må ikke brukes slik at andre bruksrettshavere/ leietakere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte. Det er ikke tillat å oppføre veggkonstruksjoner mellom oppstillingsplassene. Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere bruksrettshaver/leietaker har montert, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret avgjør om remontering skal tillates. Medlemmet plikter å forsikre eget løsøre.

11. Lading av elektrifiserte kjøretøy

Medlemmene plikter å lade elektrifiserte kjøretøy forskriftsmessig, og på plassering angitt av styret. Bruksrettshaver av garasjeplass kan etter godkjenning fra styret etablere ladepunkt for ladning av elektrisk kjøretøy på egen garasjeplass. I disse tilfeller er medlemmet eier av den fysiske laderen. Foretakets styre administrerer bestilling, montering, service og vedlikehold samt forsikring. Den som disponerer ladepunkt dekker kostnad for innkjøp/montering, fortløpende vedlikehold, strømforbruk og utskiftning av ladeboks. Det vil også tilkomme et beløp knyttet til administrasjon av ladeordningen.

Bruksrettshavere som ikke selv disponerer elektrisk kjøretøy, men har garasjeplass med ladepunkt kan bytte garasjeplass med bruksrettshavere som ønsker tilgang til ladepunkt. Byttet skal meldes skriftlig til styret. Byttet skjer opp mot et administrasjonsgebyr fastsatt av styret.

12. Medlemmenes egen bolig og eiendom

Foretakets medlemmer er selv ansvarlig for både utvendig og innvendig vedlikehold av egen bolig, samt de anlegg som eksisterer innenfor egen tomtegrense.

De enkelte huseierne (medlemmene) i hver enkelt rekke kan inngå avtale om vedlikehold av anlegg som er felles for den enkelte rekke, beliggende på huseierne sine eiendommer. For at slik avtale skal anses som bindende, må samtlige huseiere i den enkelte rekke være enige i avtalens innhold. Huseierne (medlemmene i rekken) har ikke anledning til å forplikte foretakets økonomi gjennom de enkelte avtaler. Avtalen binder også nye eiere av rekkehuset. Kjøper forplikter seg til å sette seg inn i avtalen før kjøp av eiendom. Hver rekkehuseier forplikter å formidle avtalens innhold til kjøper ved salg.

Foretaket (v/styret) har rett til å fremme fargealternativer på husrekker og tak, mens den enkelte husrekke selv avgjør hvilken farge den vil velge.

13. Fordeling av nettoformuen ved oppløsning av foretaket

Foretakets/samvirkets medlemmer har ikke rett til å få utbetalt sine andelsinnskudd dersom det er midler i foretaket etter at det har dekket sine forpliktelser. Medlemmene har ikke krav på å få utbetalt renter på andelsinnskudd eller medlemskapitalkonti. Gjenværende midler ut over dette skal tilfalle dem som er medlemmer på oppløsningstidspunktet. Fordelingen av midlene skal skje på grunnlag av fordelingsnøkkelen ved betaling av felleskostnader/medlemskontingent til drift av foretaket.

14. Oppløsning

Beslutning om å oppløse samvirkeforetaket treffes av årsmøtet med totredjedels flertall av de avgitte stemmer.

15. Samvirkelova

For så vidt ikke annet er bestemt i vedtektene, gjelder lov av 29. juni 2007 nr. 81 om samvirkeforetak (samvirkelova).

Gjettumkollen Samvirke SA



Ordinært årsmøte | 2025

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 Gjettumkollen Samvirke SA

Eierens underskrift og dato:

(Eierens underskrift) (Dato)

Hvem kan delta på Ordinært årsmøte?

- Alle Medlemmer 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

Gjettumkollen Samvirke SA

Til medlemmer og andre med møterett

Innkalling til ordinært årsmøte i Gjettumkollen Samvirke SA

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Gjettumkollen Samvirke SA

Tid: tirsdag 01.04.2025 kl. 18:00
Sted: Gjettum skole

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Til valg av møteleder foreslås Martine Solberg.

Forslag til vedtak: Martine Solberg velges som møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Til valg av protokollfører foreslås Åse Jensen.

Forslag til vedtak: Åse Jensen velges som protokollfører.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

1.4 Valg av en medlemmer til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2024

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Godtgjørelse til det sittende styre

Godtgjørelse til styret i perioden kr. 120 000.

Forslag til vedtak: Styret får kr 120 000 til intern fordeling.

5. Saker fra styret

5.1 Endring av husordensregler §5

§5 i husordensreglene oppleves som utdatert, og noe upresis knyttet til praksis for vinterdrift av fellesarealer.

Rekkehusene på Gjettumkollen er selveierenheter med egne gårds -og bruksnummer. Samvirket skal ivareta fellesarealer og garasjer. Styret ser ikke at det er riktig at styret skal mekle mellom naboene om vedlikehold av private arealer (stikkveier) inn til rekkehusene.

Samvirket har ikke engasjert ekstern vaktmester siden 1992, det foreslås derfor en mindre justering i tredje setning. HMS vil ivaretas.

Forslag til vedtak: Styret foreslår å fjerne følgende tekst fra §5;

(...) "Dersom man ikke blir enig om en ordning, kan styret påta seg å administrere en ordning med snørydding, slik at omkostningene utlignes på de berørte beboerne."(...)

(...) "har engasjert vaktmester som" (...)

5.2 Renovasjon på fellesareal og vedtektsendring punkt 9

Det er etablert oppsamlingsplasser for renovasjon (tiltak) på samvirkets fellesareal. Plasseringene er vist på vedlagt kart, og omfatter eiendommene 87/113, 87/114, 87/115. Beboerne ønsker å opprettholde løsningene på samvirkets fellesareal.

Foreslått vedtektsendring sikrer at vedlikeholdskostnader og ansvar legges på de medlemmene som benytter løsningen. Dette vil forhindre at samvirket bærer unødvendige kostnader og arbeid knyttet til vedlikehold av slike tiltak. Ved å etablere klare ansvarsforhold, sikrer vi at eiendommen opprettholdes i god stand. Dessuten gir regelen samvirket rett til å kreve fjerning av tiltak som medfører vesentlig ulempe, noe som bidrar til å bevare eiendommens verdi og funksjonalitet.

Forslag til vedtak:

1. Årsmøte godkjenner vedtektsendring:

   "Medlemmer kan, etter å ha innhentet samtykke, oppføre ikke søknadspliktige tiltak på samvirkets eiendom. Kostnader knyttet til vedlikehold skal dekkes av medlemmet. Samvirket kan kreve at medlemmet fjerner tiltaket på medlemmets regning dersom tiltaket anses som en vesentlig ulempe."
2. Årsmøte godkjenner at renovasjonsløsninger plassert som vist på vedlegg 2 til saken opprettholdes.

5.3 Garasjeprosjektet

De 27 garasjene i Gjettumkollen 31 med bruksrett 35-61 er i så dårlig kvalitet at rivning er den eneste mulige løsningen. Det er kun mulig å erstatte 26 garasje på denne eiendommen.

På Gjettumkollen 15 er det i dag 5 garasjer med bruksrett 62-66 fra byggeår 1976. Igelandgarasjen har presentert et forslag til oppføring av 6 nye garasjer på denne eiendommen. Ved å oppføre 6 nye garasjer vil samvirket ivareta de 27 garasjene som

rives i Gjettumkollen 31. Samtlige 5 medlemmer har bekreftet at det er villige til å betale en egenandel på inntil 100 000 kroner.

Foreslått løsningen vil gi samvirket inntil 32 nye garasjer iht. boligprodusentenes bransjenorm for parkeringsplasser i garasjeanlegg. Garasjene er foreslått med ca. 3 kvm oppbevaring i bakkant.

Garasjeanlegget med bruksrett 1-24/vaskeriet i Fossilveien 1 er fra 1961 og trenger betydelig rehabilitering. Rådgiver Consisu AS har laget et forslag til vedlikeholdsarbeid for bygningsmassen ur et kost/nytte perspektiv. Samtidig er det tegnet opp et forslag hvor arealer i bygningsmassen omdisponeres. Forslaget innebærer at det etableres sykkelparkering og "vaktmesterbod" på garasjeplassene (bruksrett) 1, 9, 15 og 18. Garasjeplassene flyttes til vaskeriet. Løsningen vil gi samvirket inntil 8 garasjeplasser med en anbefalt bredde iht. boligprodusenternes bransjenorm. Berørte medlemmer har fått presentert løsningen, og er positive til en egenandel på ca. 55 000kr, eller bytte av garasjeplass i anlegget.

Omdisponeringen av arealer i forbindelse med rehabiliteringen er fornuftig for å møte en større bilpark, samtidig som kvaliteter/funksjoner for oppbevaring av sykler og samvirkets maskiner/utstyr ivaretas. Kostnaden for å etablere garasjer i vaskeriet herunder riving/pigging/montering av porter o.l finansieres av de 8 medlemmene som får en bredere garasjeplass.

Innspill til løsningen i Fossilveien er mottatt 8.3.2025. Brevet, og styrets svar ligger vedlagt saken.

Forslag til vedtak: Forutsatt at det innvilges nødvendige tillatelser fra Bærum kommune vedtar årsmøte;

1. at de 5 garasjene i Gjettumkollen 15 rives, og erstattes av 6 nye garasjer i tråd med boligprodusentenes bransjenorm.

2. Bygningsmassen i Fossilveien 1 omdisponeres. Løsningen vil medføre at inntil 8 garasjeplasser etableres med en bredde i tråd med boligprodusentenes bransjenorm.

3. Samvirket tar opp lån på inntil 4,5 MNOK, og kan benytte inntil 2,3 MNOK i egen kapital (Jfr. note 11 – egenkapital, garasjefond.)

6. Saker fra beboere

6.1 Avfallshus disponert av beboerne i Fossilveien 4A-F

Søknad om godkjenning av eksisterende avfallshus i FV4 på samvirkets tomt & fremtidig ansvarsforhold

Avfallshuset ved Fossilveien 4 disponeres av beboerne i Fossilveien 4A-F. Oppføring ble gjort i god tro og har fungert godt for både tildligere/nåværende beboere og renovasjonsetaten.

Vi beboere er nylig blitt gjort oppmerksomme på følgende forhold av det sittende styre:

- Avfallshuset står på samvirkets eiendom
- Avfallshuset står for nære kommunal vei og i strid med gjeldende lover og regler

Dersom Bærum kommune mot formodning skulle komme med et offisielt vedtak om fjerning, så vil det naturlig nok påløpe kostnader i forbindelse med flytting og bygging av nytt avfallshus på egnet sted.

For å unngå at eventuelle fremtidige kostnader belastes Samvirket, søker boenhetene i Fossilveien 4 om årsmøtets godkjenning til at eksisterende avfallshus opprettholdes på sin nåværende plassering, mot at det administrative - og økonomiske ansvaret flyttes over på beboerne i nevnte boliger.

Forutsatt en godkjenning på årsmøtet, vil beboerne i Fossilveien 4A-F tinglyse vedlagt erklæring hos Kartverket, som innebærer at dette blir juridisk bindende og registrert i grunnboken.

Begrunnelse for søknad

- Sikre at avfallshuset i Fossilveien 4 kan bli stående uten å påføre samvirket økonomiske eller administrative byrder.
- Ved å tinglyse ansvaret på eiendommene, unngår man fremtidig usikkerhet om hvem som er ansvarlig for renovasjonsløsningen.
- Løsningen er i tråd med samvirkets prinsipp om at renovasjon skal løses av beboerne selv.

Forslag til vedtak: Årsmøtet godkjenner at avfallshus ved Fossilveien 4 kan forbli på samvirkets tomt med følgende betingelser;

1. De 6 boenhetene i Fossilveien 4 påtar seg fullt juridisk- og økonomisk ansvar for avfallshuset, inkludert eventuelle krav fra kommunen eller kostnader knyttet til vedlikehold, tilpasning eller fjerning.
2. Beboerne i Fossilveien 4 forplikter seg til å tinglyse erklæring som sikrer at dette ansvaret videreføres til eksisterende og fremtidige eiere av boligene.
3. Kostnader knyttet til utarbeidelse og tinglysning av avtalen dekkes av beboerne i Fossilveien 4.

Styrets innstilling: Styret støtter forslaget til beboerne.

6.2 Avfallshus disponert av beboerne i Gjettumkollen 12-16

Søknad om godkjenning av eksisterende avfallshus i GK14
på samvirkets tomt & fremtidig ansvarsforhold

Avfallshuset ved Gjettumkollen 14 ble oppført på begynnelsen av 1960 tallet og disponeres av beboerne i Gjettumkollen 12 & 16. Oppføring ble gjort i god tro, lenge før Gjettumkollen Samvirke ble etablert og har fungert godt for både beboere og renovasjonsetaten.

Vi beboere er nylig blitt gjort oppmerksomme på følgende forhold av det sittende styre:

- Avfallshuset står på samvirkets eiendom
- Avfallshuset står for nære kommunal vei og i strid med gjeldende lover og regler

Dersom Bærum kommune v/avdeling trafikk & vei mot formodning skulle komme med et offisielt vedtak om fjerning, så vil det naturlig nok påløpe kostnader i forbindelse med flytting og bygging av nytt avfallshus på egnet sted.

For å unngå at eventuelle fremtidige kostnader belastes Gjettumkollen Samvirke, søker boenhetene i Gjettumkollen 12 og 16 om årsmøtets godkjenning til at eksisterende avfallshus opprettholdes på sin nåværende plassering, mot at det administrative - og økonomiske ansvar flyttes over på beboerne i nevnte boliger.

Forutsatt en godkjenning på årsmøtet, vil Gjettumkollen 12 og 16 tinglyse vedlagt erklæring hos Kartverket, som innebærer at dette blir juridisk bindende og registrert i grunnboken.

Begrunnelse for søknad;

- Sikre at avfallshuset i Gjettumkollen 14 kan bli stående uten å påføre samvirket økonomiske
  eller administrative byrder.
- Ved å tinglyse ansvaret på eiendommene, unngår man fremtidig usikkerhet om hvem som er ansvarlig for renovasjonsløsningen.
- Løsningen er i tråd med samvirkets prinsipp om at renovasjon skal løses av beboerne selv.

Forslag til vedtak: Årsmøtet godkjenner at avfallshus ved Gjettumkollen 14 kan forbli på samvirkets tomt med følgende betingelser;

1. De 10 boenhetene i Gjettumkollen 12 og 16 påtar seg fullt juridisk- og økonomisk ansvar for avfallshuset, inkludert eventuelle krav fra kommunen eller kostnader knyttet til vedlikehold, tilpasning eller fjerning.
2. Beboerne i Gjettumkollen 12 og 16 forplikter seg til å tinglyse vedlagt erklæring som sikrer at dette ansvaret videreføres til eksisterende og fremtidige eiere av boligene.
3. Kostnader knyttet til utarbeidelse og tinglysning av avtalen dekkes av beboerne i Gjettumkollen 12 og 16.

Styrets innstilling: Styret støtter forslaget til beboerne.

7. Budsjett for 2025

Se vedlagte budsjett for 2025.

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til orientering.

8. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Anna Viola Vesterhus
Styremedlem, Anna Martine Selander Solberg
Styremedlem, Henrik Holmen
Varamedlem, Ingunn Hveem Stugu
Varamedlem, Christian Andersen

8.1 Valg av styreleder

Styreleder er på valg. Anna Vesterhus stiller i neste 2 års-periode.

8.2 Valg av styremedlemmer

2 styremedlemmer er på valg. Henrik Holmen og Martine Solberg stiller i neste 2 års-periode.

8.3 Valg av varamedlemmer

Det skal velges minst ett varamedlem til styret. Styret ønsker 2 varamedlemmer.

1. Ingunn Hveem Stugu stiller i neste periode.

2. ledig

Som varamedlem kan du være med å påvirke styrets arbeid selv om du ikke har formell stemmerett. Styret inviterer våre varamedlemmer i styremøte, men det er kun når et styremedlem ikke kan møte opp som du har obligatorisk oppmøte. Vi ønsker aktive varamedlemmer som ønsker å gjøre en forskjell i samvirket. Meld ditt kandidatur til styret i forkant av årsmøte.

8.4 Valg av valgkomité

Valgkomitéen er på valg.

8.5 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

Styret bestemmer internt hvem som skal delta på vegne av samvirket.

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

Med vennlig hilsen
Gjettumkollen Samvirke SA
Styret

Gjettumkollen Samvirke SA

Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinært årsmøte har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder, Anna Viola Vesterhus, Fossilveien 6 F
Styremedlem, Anna Martine Selander Solberg, GJETTUMKOLLEN 20 F
Styremedlem, Henrik Holmen, Gjettumkollen 19 C
Varamedlem, Ingunn Hveem Stugu, Gjettumkollen 26 A
Varamedlem, Christian Andersen, Gjettumkollen 12 C

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 76 andeler. Selskapets navn er Gjettumkollen Samvirke SA med org.nr.: 971258667 i Bærum kommune.

Forsikringer.

Selskapets eiendom er forsikret i Protector Forsikring ASA.

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.

Skader skal meldes skriftlig ink. bilde til styrets e-postadresse
gjettumkollen.samvirke@gmail.com

Forsikringen omfatter ikke medlemmenes egen bolig, innbo og løsøre. Den enkelte eier/medlem må selv tegne nødvendige forsikringer.

Salg/refinansiering

Det er registrert **5** eierskifter i perioden.

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.

Gjettumkollen Samvirke SA bruker ABBLs HMS system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Regnskapet for 2024

Regnskapet viser et overskudd på kr 12.973.

Generelt er inntekter og kostnader i store trekk som forventet.

ABBL har innført ny kontoplan for regnskap som følger norske standarder. Selv om kontonavn vil bli justert, forblir de underliggende transaksjonene uendret. Garasje relaterte kostnader føres nå på egen avdeling i regnskapet, slik at de holdes adskilt fra øvrige kostnader i samvirket

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

Styrets arbeid

Styret i Gjettumkollen Samvirke har avholdt fem styremøter i løpet av året. I tillegg er det gjennomført flere arbeidsmøter, befaringer, administrasjon og byggeplassoppfølging i forbindelse med vedlikeholdsarbeidet av garasjeanleggene i Gjettumkollen 14, 31 og Fossilveien 1. Gjennom året har styret jevnlig kontakt med beboere på området.

Det er arrangert fire dugnader og juletretenning. Samvirket har ikke vaktmester, og det er styret som har jobbet med vedlikehold av uteområdene utenom dugnadene. Vi vil likevel rette en spesiell takk til de medlemmer som har avlastet styret med vedlikehold av fellesarealer.

Denne vinteren har det som vanlig vært utfordringer med mye snø i perioder. Det foreligger en gjensidig frustrasjon mellom beboere og brøytemannskap, og vi ber om at beboerne fortrinnsvis parkerer inne i garasjene slik at resultatet blir bra. Fra et HMS-perspektiv er det ikke tillatt å parkere foran portene i Fossilveien 1.

Styret har lest av strøm og fakturert forbruk for 2024, og det legges opp til avlesning to ganger per år.

I forbindelse med at Altibox varslet økning av TV/fiber-kostnaden, ble tjenestene i samvirkets rammeavtale re-forhandlet.

Renovasjonsgruppen
På beboermøtet den 25. februar 2025 ble det orientert om at det ikke er mulig å finne en felles løsning for de 76 boenhetene på samvirkets arealer. Renovasjonsgruppen er dermed avviklet. Renovasjon skal i utgangspunktet løses på privat grunn. Det oppfordres å gå sammen i såkalte naboløsninger. Renovasjon vil være et forhold mellom medlemmet og kommunen.

Lekeplassgruppen
Lekeplassen ved Røde Plass ble rehabilitert sommeren 2024. Samvirket fikk utbetalt 50 000 kr fra DNB Sparebankstiftelsen. Lekeplassgruppen er dermed avviklet. Lekeplassen i skråningen ligger ikke på samvirkets eiendom. Det er Bærum kommune som eier tomten, og kommunen har utført vedlikehold på lekeplassen i 2024.

Flaggstangkomiteen
Styret vil rette en spesiell takk til medlemmene Leif S. Goddager, Ida Tønnessen og Trygg -Arild Hayden som hjelper styret med heising av flagg på norske flaggdager, vedlikehold av blomsterbedet ved bjørnen og utbedring av flaggstangfoten. Deres dugnadsinnsats gjør Gjettumkollen til et hyggelig nabolag!

Utført vesentlig vedlikehold og innkjøp 2024

Gjettumkollen 14 - 10 garasjer
Betongskader er utbedret i garasjeanlegget. Elektro er oppgradert til forskriftsmessig standard, og porter har fått service. Medlemmene har malt garasjen innvendig på dugnad.

Fossilveien 1 - 24 garasjer
Samtlige porter har fått service. Kritiske betongskader er utbedret. Medlemmene har malt garasjen innvendig på dugnad. Det er fortsatt mulig å male sin garasjeplass i 2025. Send en henvendelse til styret for mer informasjon.

Gjettumkollen 31 - 14 garasjer
Samtlige porter har fått service og portmotor er montert på de garasjene som ikke skal rives. Panel er delvis skiftet. Elektro er oppgradert.

Rydding i skogholtet
Trær er felt og stammene kløvet til ved under voksen- og høstdugnad. Medlemmene har også ryddet vekk kratt og kvister. Spesielt takk til Leif og Inger Goddager som ryddet langs stien.

Medlemmets plikt til å melde feil og mangler
Styret setter pris på at medlemmene melder fra om mangler til gjettumkollen.samvirke@gmail.com så snart de er oppdaget.

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2025 /2026

Garasjer
I samråd med ABBL konkluderer styret at det er nødvendig å rive -og erstatte 27 garasjer i Gjettumkollen 31 samt rehabilitere bygningsmassen i Fossilveien 1. Arbeidet anses som nødvendig vedlikehold etter vedtektenes punkt 9 og kan foretas uten årsmøtets samtykke. Finanskostnader for eksternt lån er en driftskostnad, og skal dekkes av de 80 garasjene etter vedtektenes punkt 10. Finansieringsbevis ble oppdatert mars 2025.

Arbeidsgruppa Nye garasjer består av styreleder Anna Vesterhus, styremedlem Henrik Holmen samt medlemmet Joakim Welde Bråten. Foreløpig arbeid er utført på dugnadstimer og det er ikke påløpt kostnader for samvirket.

Det er i tillegg innhentet ekstern kompetanse fra ABBL prosjektrehabilitering, advokat, og Consisus rådgiver innen bygg og konstruksjonsteknikk. Prisestimater er innhentet fra Igeland garasjene AS, Karlstad garasjene, Wiig elektro AS mfl.

Forutsatt at det blir inngått nødvendige vedtak i årsmøte, og rammetillatelse blir innvilget, håper styret på at garasjeprosjektet kan avsluttes i 2026. Endelig fremdriftsplan vil bli fastslått sommeren 2025.

De 14 garasjene som ikke skal rives i Gjettumkollen 31 er planlagt malt i løpet av 2025.

Styret i Gjettumkollen Samvirke SA

Årsmeldingen er godkjent av styret 16.03.2025

Resultatregnskap Gjettumkollen Samvirke SA, 2024

	Note	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	829 920	601 920	844 800	942 960
Annen driftsinntekt	2	473 498	407 430	433 000	744 000
Sum inntekter		1 303 418	1 009 350	1 277 800	1 686 960
Kostnader					
Lønnskostnad	3	159 740	136 920	136 920	136 920
Kostnad lokaler	4	256 283	201 155	416 000	269 500
Verktøy, inventar og driftsmateriale	5	48 065	9 620	70 000	100 000
Reparasjon og vedlikehold	6	411 072	167 783	437 000	310 000
Annen driftskostnad	7	530 545	504 976	542 584	572 500
Sum kostnader		1 405 706	1 020 454	1 602 504	1 388 920
Resultat før finansielle poster		-102 288	-11 105	-324 704	298 040
Finansielle poster					
Finansinntekt	8	115 261	84 832	25 399	25 000
Sum finansielle poster		115 261	84 832	25 399	25 000
Årsresultat		12 973	73 727	-299 305	323 040

Balanse Gjettumkollen Samvirke SA, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Varige driftsmidler			
Garasjer		681 850	681 850
Sum varige driftsmidler		681 850	681 850
Finansielle anleggsmidler			
Andel ABBL		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		682 150	682 150
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse innbetalinger		62 180	105 124
Andre fordringer	9	0	-7 826
Sum fordringer		62 180	97 298
Bankinnskudd, kasse o.l	10	2 644 155	2 631 360
Sum omløpsmidler		2 706 336	2 728 659
Sum eiendeler		3 388 486	3 410 809

Balanse Gjettumkollen Samvirke SA, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Egenskapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Innskutt andelskapital	11	7 600	7 600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	2 630 403	2 617 430
Sum egenkapital		2 638 003	2 625 030
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	12	681 850	681 850
Sum langsiktig gjeld		681 850	681 850
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		30 020	67 282
Forskudd innbetalinger		20 742	19 610
Annen kortsiktig gjeld	13	17 870	17 037
Sum kortsiktig gjeld		68 632	103 929
Sum gjeld		750 482	785 779
Sum egenkapital og gjeld		3 388 486	3 410 809

Gjettumkollen Samvirke SA

Sted:_____, dato:_____

Anna Viola Vesterhus	Henrik Holmen	Anna Martine Selander Solberg
Styreleder	Styremedlem	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 samvirkets regnskap kan tomter fellesareal aktiveres i balansen. Tomter fellesareal avskrives ikke. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpede i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkningen som disse rehabiliterings- og påkostningstiltakene medfører tilfaller det enkelte medlem uten at tiltaket aktiveres i samvirket .

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Felleskostnader bolig	534 280	601 920	534 200	551 760
Bredbånd/internett	295 640	0	295 600	391 200
Avregning felleskostnader næring	0	0	15 000	0
Sum	**829 920**	**601 920**	**844 800**	**942 960**

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Garasjeinntekter	321 000	288 000	328 000	624 000
Strøm i garasje (inkl. elbil og kabler)	152 498	119 430	105 000	120 000
Sum	**473 498**	**407 430**	**433 000**	**744 000**

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Lønn til ansatte	5 000	0	0	0
Styrehonorar	120 000	120 000	120 000	120 000
Andre honorarer	17 115	0	0	0
Arbeidsgiveravgift	17 625	16 920	16 920	16 920
Sum	**159 740**	**136 920**	**136 920**	**136 920**

Ingen ansatt

Note 4 - Kostnad lokaler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Leie lokale og felleskostnader	680	990	1 000	1 000
Renovasjon, vann, avløp o.l.	0	0	120 000	0
Vaktmestertjenester	0	0	30 000	40 000
Lys, varme, energi	125 953	117 661	125 000	128 500
Sommer- og vinterkostnader	129 651	82 504	140 000	100 000
Sum	**256 283**	**201 155**	**416 000**	**269 500**

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriale

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Verktøy	0	9 620	0	0
Rekvisita	48 065	0	70 000	100 000
Sum	**48 065**	**9 620**	**70 000**	**100 000**

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	348 062	166 129	360 000	310 000
Reparasjon og vedlikehold uteområde	63 011	1 435	75 000	0
Reparasjon og vedlikehold annet	0	219	2 000	0
Sum	**411 072**	**167 783**	**437 000**	**310 000**

Note 7 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Forretningsførerhonorar	114 180	108 970	114 500	120 000
Honorar for juridisk bistand	0	0	10 000	0
Honorar for teknisk rådgivning	11 813	0	0	0
Honorar konsulenttjenester	0	3 750	0	0
Annen fremmed tjeneste	0	6 346	0	0
Møte, kurs, oppdatering o.l.	7 497	0	7 000	20 000
Elektronisk kommunikasjon	174	0	0	0
Porto og andre forsendelseskostnader	7 798	3 405	4 000	8 000
Elektroniske fellesavtaler	366 928	350 209	367 284	395 000
Vedlikehold bil/traktor/arb.maskiner mm	0	1 607	10 000	0
Kontingent, ikke fradragsberettiget	4 560	4 560	5 000	5 000
Kontingent boligbyggelaget	500	500	500	500
Forsikringspremie	12 855	18 861	20 800	20 000
Bank og kortgebyrer	4 240	2 998	3 500	4 000
Kostnader for bomiljøtiltak	0	3 771	0	0
Sum	**530 545**	**504 976**	**542 584**	**572 500**

Note 8 - Finansinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renter på restanse	317	347	0	0
Renteinntekter bankinnskudd m.v.	0	0	25 000	25 000
Renter plasseringskonto	114 944	84 485	0	0
Renter Garasjer	0	0	399	0
Sum	**115 261**	**84 832**	**25 399**	**25 000**

Note 9 - Andre fordringer

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Erstatningsmessige skader	0	-7 826
Sum	**0**	**-7 826**

Kortsiktige fordringer

Note 10 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Bankinnskudd (driftskto)	212 302	314 184
Sparekonto Boligbanken	111 129	106 762
Plassering høyrente	2 320 724	2 210 414
Sum	**2 644 155**	**2 631 360**

Note 11 - Egenkapital

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Innskutt andelskapital	**7 600**	**7 600**
Opptjent egenkapital		
Garasjefond		
IB garasjefond	2 289 545	2 127 581
Tilført garasjefond	59 228	161 964
Sum garasjefond	2 348 773	2 289 545
Annen egenkapital		
IB annen egenkapital	327 885	416 122
Fra årets resultat	-46 255	-88 237
Sum annen egenkapital	281 630	327 885
Sum egenkapital	2 638 003	2 625 030

Note 12 - Øvrig langsiktig gjeld

	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Innskudd garasjer	681 850	681 850
Sum	**681 850**	**681 850**

Note 13 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Skyldig arbeidsgiveravgift	705	0
Påløpt arbeidsgiveravgift	16	16
Påløpt arbeidsgiveravgift	-16	-16
Påløpte feriepenger	-113	-113
Påløpte feriepenger	113	113
Påløpte kostnader	0	16 987
Forskudd inkassogebyr (mva)	50	50
Avsetning	17 115	0
Sum	**17 870**	**17 037**

Note 14 - Disponible midler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Disponible midler per 01.01 IB	2 624 730	2 551 003
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	12 973	73 727
Årets endring disponible midler	12 973	73 727
Disponible midler UB	2 637 703	2 624 730

Avdeling garasjedrift

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter				
Inntekter garasjedrift	473 848	407 430	433 000	744 000
Sum inntekter	473 848	407 430	433 000	744 000
Kostnader				
Lys, varme, energi	122 951	96 438	125 000	125 000
Sommer- og vinterkostnader	44 731	40 887	0	0
Rekvisita	26 386	0	50 000	75 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	292 979	163 892	360 000	300 000
Annen driftskostnad	11 813	0	0	0
Forsikringspremie	7 970	12 116	13 000	15 000
Sum kostnader	506 830	313 332	548 000	515 000
Resultat før finansielle poster	-32 982	94 097	-115 000	229 000
Finansielle poster				
Finansinntekt	92 209	0	0	0
Sum finansielle poster	92 209	0	0	0
Årsresultat	59 227	94 097	-115 000	229 000

Resultat og balanse med noter for Gjettumkollen Samvirke SA.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Gjettumkollen Samvirke SA

Styreleder	Anna Viola Vesterhus (sign.)	11.03.2025
Styremedlem	Henrik Holmen (sign.)	11.03.2025
Styremedlem	Anna Martine Selander Solberg (sign.)	11.03.2025

KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

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

Til generalforsamlingen i Gjettumkollen Samvirke SA

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Gjettumkollen Samvirke SA som består av balanse per 31. desember 2024, 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,
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

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

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Skien, Sandefjord, Sandnessjøen, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ålesund

Penneo Dokumentnøkkel: HRRB6-XR6LR-CKIZT-W2PPF-LFTKB-K4EE7

for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver 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 den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av 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 hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om 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 inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter 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 omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: HRRB6-XR6LR-CKIZT-W2PPF-LFTKB-K4EE7

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."

Wiig, Svein Christian
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-770793
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-03-12 14:59:51 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: HRRB6-XR6LR-CKIZT-W2PPF-LFTKB-K4EE7

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 ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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.

HUSORDENSREGLER FOR GJETTUMKOLLEN SAMVIRKE SA

§1

I enhetene skal det være nattero mellom kl. 23.00 og kl. 06.00. Dersom det ved spesielle anledninger skal utøves selskapelighet i leiligheten utover kl. 23.00, skal innehaveren av de tilstøtende enheter varsles på forhånd.

§2

Hver eier har ansvaret for at det grøntanlegg (hage) og gårdsplass (inngangsparti) som naturlig hører til hans bolig, holdes ryddig og ved like.
Enhver eier av bolig med tilhørende tomt er forpliktet til å gi de Øvrige eierne i husrekken adgang til deres grøntanlegg for vedlikehold av hus og stell av hage.
Tørking og lufting av tøy skal ikke finne sted mellom lørdag kl. 18.00 og søndag kl. 24.00, og heller ikke på offentlige helligdager.

§3

Alt husholdningsavfall skal legges i søppelkassene.
Hageavfall skal ikke hensettes på fellesarealene. Oppmalt biologisk hageavfall kan hensettes på, av styret, anviste plasser. Samvirket sørger for container for innsamling av hageavfall i forbindelse med dugnader.
Alt annet avfall skal huseierne fjerne på egen bekostning, f.eks. ved levering på kommunens renovasjonsstasjon. For øvrig må huseierne rette seg etter gjeldende regler for søppelavhenting.

§4

Parkering av biler og motorsykler på fellesarealer må bare finne sted på egnet plass, uten å være til hinder for øvrig ferdsel. Stikkveier er i prinsippet gangveier og skal bare unntaksvis kunne benyttes som kjørevei. Hensetting av motorkjøretøy på stikkveiene må unngås.
Biler og hengere uten skilter hensatt på felles parkeringsplass, må fjernes innen rimelig tid.
Tomgangskjøring og rusing av motorer, reparasjoner m. m. må ikke finne sted i boligområdet. For øvrig vises til vegtrafikklovens bestemmelser.

§5

Eierne må selv sørge for snørydding av stikkveier m.m. fra hovedvei. ~~Dersom man ikke blir enig om en ordning, kan styret påta seg å administrere en ordning med snørydding, slik at omkostningene utlignes på de berørte beboerne.~~
Samvirket ~~har engasjert vaktmester som~~ sørger for vedlikehold, snørydding og strøing på fellesarealet. I tillegg sørger samvirket for måking og strøing av gangvei.

§6

Snø skal fjernes fra bilene før de parkerer i garasjen, og snø skal fjernes fra garasjegulvet for å unngå utvikling av sopp, rust og fuktskader. Det skal ikke oppbevares brannfarlige rekvisita og væsker i garasjen.

§7

Husordensreglene kan endres av årsmøtet ved alminnelig flertalls vedtak.

VEDLEGG SAK 5.2

VEDTEKTER
FOR
GJETTUMKOLLEN SAMVIRKE SA

Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 10.12.2012 og 25.04.2013
Sist endret på ordinært årsmøte ~~28.05.2024~~1.4.2025

1. Selskapsform og foretaksnavn

Sammenslutningen er et samvirkeforetak med foretaksnavn Gjettumkollen Samvirke SA. Medlemmene hefter ikke overfor kreditorer for foretakets forpliktelser.

2. Forretningssted

Gjettumkollen Samvirke SA har sitt forretningskontor i Bærum kommune.

3. Virksomhet/ formål

Foretaket er eier av eiendommene 87 bnr. 22, 24, 60, 111 – 115, samt gnr. 6 bnr. 214 i Bærum kommune.

Foretakets formål er å ivareta medlemmenes interesser, for så vidt angår disponering, vedlikehold og drift av garasjer, fellesanlegg, fellesarealer, lekeplasser, snøbrøyting og fibernett, herunder ivaretakelse av eiendommene som foretaket eier. Foretaket har ikke erverv til formål.

4. Medlemskap

Samtlige eiere av boliger i rekkehus gitt egne gnr./bnr. i alt 76, har rett og plikt til å være medlem av Gjettumkollen Samvirke. De 76 gnr./bnr. er utgått av gnr. 87, bnr. 22 og 24 og gnr. 6 bnr. 214 i Bærum kommune.

Ingen kan være medlem uten å være eier av hus med tomt overdratt fra Gjettum Borettslag A/L eller dets rettsetterfølgere. Medlemskapet/andelen kan bare overdras og pantsettes sammen med det respektive hus med tomt.

Medlemmene hefter ikke personlig for samvirkets forpliktelser.

Medlemmer plikter å etterleve vedtak som er lovlig fattet av foretakets organer og andre forpliktelser som følger av lov eller vedtekter.

Et medlem kan ikke melde seg ut av foretaket uten samtidig å overdra/selge eiendommen som medlemskapet er etablert på grunnlag av.

Utmelding kan kun skje ved overdragelse/salg av eiendommen som medlemskapet er etablert på grunnlag av.

5. Andelsinnskudd og felleskostnader / medlemskontingent

Hvert medlem plikter å betale kr. 100,- i andelsinnskudd. Andelsinnskudd skal ikke forrentes.

Andelsinnskuddet skal ikke utbetales ved utmelding

Hvert medlem plikter å betale felleskostnader (medlemskontingent), som fastsettes av styret ved et månedlig à konto beløp.

6. Foretakets økonomi - felleskostnader

Foretakets utgifter skal fordeles på medlemmene med like stor del på hvert enkelt medlem. Styret fastsetter et månedlig â konto beløp, som skal innbetales av det enkelte medlem.

Beslutning om anvendelse av årsoverskuddet treffes av årsmøtet etter forslag fra styret. Det kan ikke besluttes anvendt et høyere beløp enn det styret foreslår eller godtar.

Årsoverskudd skal overføres til foretakets egenkapital, herunder bl.a. til fremtidig vedlikehold.

7. Styret

Foretaket skal ledes av et styre som består av styreleder og to styremedlemmer. Styret velges av årsmøtet. Bare fysiske personer kan være styremedlemmer. Lederen velges særskilt av årsmøtet og fungerer for to år av gangen. Det skal velges minst ett varamedlem til styret.

Styremedlemmer tjenestegjør i to år. Tjenestetiden regnes fra valget når noe annet ikke er bestemt. Den opphører ved avslutning av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden utløper. Selv om tjenestetiden er utløpt, skal styremedlemmet bli stående i vervet inntil nytt medlem er valgt.

Styret skal behandle saker i styremøte, med mindre styreleder finner at saken kan forelegges skriftlig eller behandles på annen betryggende måte. Årsregnskap og årsberetning skal behandles i møte.

Styret kan treffe beslutning når minst halvparten av medlemmene er til stede eller deltar i styrebehandlingen. Styret kan likevel ikke treffe beslutning uten at alle styremedlemmene så vidt mulig er gitt anledning til å delta i behandlingen av saken. Har noen meldt forfall og det finnes varamedlem, skal varamedlem innkalles.

En beslutning av styret krever at flertallet av de styremedlemmer som deltar i behandlingen av en sak, har stemt for. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som har stemt for et forslag som innebærer en endring, må likevel alltid utgjøre mer enn en tredel av samtlige styremedlemmer.

Det skal føres protokoll over styrebehandlingen. Den skal minst angi tid og sted, deltakerne, behandlingsmåten og styrets beslutninger. Er styrets beslutning ikke enstemmig, skal stemmetallet angis og hvem som har stemt for og imot. Det skal fremgå at saksbehandlingsreglene i samvirkeloven § 86 er fulgt. Protokollen skal underskrives av styremedlemmene som har deltatt i styrebehandlingen.

Foretakets firma kan tegnes av to styremedlemmer i fellesskap.

Foretaket skal ikke ha daglig leder. Styret engasjerer forretningsfører, herunder godtgjørelse og øvrige betingelser.

8. Årsmøte

Gjennom årsmøtet utøver medlemmene den øverste myndighet i foretaket. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

Medlemmene har rett til å møte i årsmøte. Et medlem kan møte ved fullmektig etter eget valg. Ingen kan være fullmektig for mer enn ett medlem.
Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Hvis fullmakten legges frem ved bruk av elektronisk kommunikasjon, skal det være benyttet en betryggende metode for å autentisere avsenderen. Fullmakten anses å gjelde bare for førstkommende årsmøte hvis det ikke går tydelig frem at noe annet er ment. Medlemmet kan når som helst kalle tilbake fullmakten.

Styret skal på forhånd varsle medlemmene om dato for ordinært årsmøte og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Et medlem har rett til å få tatt opp saker på årsmøtet. Saker som et medlem ønsker behandlet på årsmøte må legges frem skriftlig for styret senest seks uker før ordinært årsmøte skal avholdes.

Årsmøtet innkalles ved skriftlig henvendelse til alle medlemmer med kjent adresse med minst 8 dagers varsel. Innkallingen skal klart angi de saker som skal behandles av årsmøtet.

På ordinært årsmøte skal følgende saker behandles:

1. Styrets årsberetning
2. Revidert regnskap, godkjenning av årsregnskap, herunder disponering/anvendelse av overskudd
3. Valg av revisor
4. Budsjett
5. Innkomne forslag
6. Valg av styret

Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll/referat fra årsmøtet. I protokollen skal årsmøtets beslutning inntas med angivelse av utfallet av avstemningene. Fortegnelsen over de møtende skal inntas i eller vedlegges protokollen. Protokollen undertegnes av møteleder og to andre personer valgt av årsmøtet blant dem som er til stede.

En beslutning av årsmøtet krever vanlig flertall av de avgitte stemmer. Beslutning om å endre vedtektene treffes av årsmøtet med totredjedels flertall av de avgitte stemmer.

Årsoverskuddet skal overføres til foretakets egenkapital.

Styret kan bestemme at det skal innkalles til ekstraordinært årsmøte. Styret skal innkalle til ekstraordinært årsmøte når revisor eller minst en tidel av medlemmene skriftlig krever det for å få behandlet en klart angitt sak. Styret skal sørge for at årsmøtet holdes innen en måned etter at kravet er fremsatt.

9. Foretakets eiendom/fellesareal

Foretakets eiendom/fellesareal og anlegg på eiendommen, skal vedlikeholdes på forsvarlig vis av foretaket. Styret kan foreta nødvendig vedlikehold av eiendommen/fellesareal og anlegg på eiendommen uten årsmøtets samtykke.

Medlemmer kan, etter å ha innhentet samtykke, oppføre ikke søknadspliktige tiltak på samvirkets eiendom. Kostnader knyttet til vedlikehold skal dekkes av medlemmet. Samvirket kan kreve at medlemmet fjerner tiltaket på medlemmets regning dersom tiltaket anses som en vesentlig ulempe.

Retningslinjer for forvaltning av vegetasjon på foretakets eiendom/fellesareal

Foretaket har utarbeidet retningslinjer for forvaltning av vegetasjon på foretakets eiendom/fellesareal.

1. Medlemmer kan gjennomføre enklere form for arbeid som rydding, klipping og enkel beskjæring uten videre godkjenning, så fremt arbeidet må kunne ansees som generelt vedlikehold.

2. Styret skal alltid varsles skriftlig før det igangsettes større arbeid på fellesarealene. Arbeidet kan ikke igangsettes før godkjennelse er gitt av styret.

3. Ved arbeid av større art som man må anta at andre medlemmer har mening om, skal det innhentes godkjenning fra alle medlemmer som er berørt av arbeidet.
   Disse godkjenningene skal sendes til styret.
   Ved uenighet kan styret ta den endelige beslutning om arbeidet skal gjennomføres eller ikke.

4. Medlemmer som igangsetter arbeid er å anse som utførende part, og har ansvar for gjennomføringen av arbeidet.
   Arbeidet utføres da for egen regning og risiko.

Foretaket har også utarbeidet husordensregler som nærmere regulerer blant annet vedlikehold, parkering og snørydding på foretakets eiendommer.

10. Garasjer

Foretakets garasjer er beliggende på foretakets fellesareal/eiendom, og administreres av foretaket v/styret.

De enkelte medlemmer som har bruksrett til garasje, har fått eksklusiv bruksrett til garasjen ved innbetaling av innskudd satt lik byggekostnadene ved en garasje på innskuddstidspunktet. Dersom den garasjen bruksretten er knyttet til, får en vesentlig kvalitetsøkning, kan foretaket kreve at medlemmet betaler en egenandel tilsvarende merkostnaden. En slik kvalitetsøkning kan f.eks. være at en manuell port får portmotor, eller at garasjens dybde, bredde og/eller høyde øker ved rehabilitering.

I tillegg til innskudd betaler bruksrettshaverne/medlemmene som har garasje leie til drift av garasjene til foretaket. Leien skal dekke utgiftene til driften av garasjeanlegget. Inntekter og kostnader knyttet til garasjene skal fremgå av årsregnskapet til foretaket. Styret i foretaket fastsetter leien for garasjeplasser.
Overdragelse av eksklusiv bruksrett til garasje, og fremleie av garasje kan skje uavhengig av styrets godkjennelse, men kun medlemmene imellom. Omdisponering av bruksrettene mellom

brukshaverne kan skje hvis det foreligger saklig grunn og samtykke. Melding om endring av bruksrett eller fremleieforhold må rapporteres skriftlig til foretakets styre.
Garasjen må ikke brukes slik at andre bruksrettshavere/ leietakere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte. Det er ikke tillat å oppføre veggkonstruksjoner mellom oppstillingsplassene. Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere bruksrettshaver/leietaker har montert, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret avgjør om remontering skal tillates. Medlemmet plikter å forsikre eget løsøre.

11. Lading av elektrifiserte kjøretøy

Medlemmene plikter å lade elektrifiserte kjøretøy forskriftsmessig, og på plassering angitt av styret. Bruksrettshaver av garasjeplass kan etter godkjenning fra styret etablere ladepunkt for ladning av elektrisk kjøretøy på egen garasjeplass. I disse tilfeller er medlemmet eier av den fysiske laderen. Foretakets styre administrerer bestilling, montering, service og vedlikehold samt forsikring. Den som disponerer ladepunkt dekker kostnad for innkjøp/montering, fortløpende vedlikehold, strømforbruk og utskiftning av ladeboks. Det vil også tilkomme et beløp knyttet til administrasjon av ladeordningen.

Bruksrettshavere som ikke selv disponerer elektrisk kjøretøy, men har garasjeplass med ladepunkt kan bytte garasjeplass med bruksrettshavere som ønsker tilgang til ladepunkt. Byttet skal meldes skriftlig til styret. Byttet skjer opp mot et administrasjonsgebyr fastsatt av styret.

12. Medlemmenes egen bolig og eiendom

Foretakets medlemmer er selv ansvarlig for både utvendig og innvendig vedlikehold av egen bolig, samt de anlegg som eksisterer innenfor egen tomtegrense.

De enkelte huseierne (medlemmene) i hver enkelt rekke kan inngå avtale om vedlikehold av anlegg som er felles for den enkelte rekke, beliggende på huseierne sine eiendommer. For at slik avtale skal anses som bindende, må samtlige huseiere i den enkelte rekke være enige i avtalens innhold. Huseierne (medlemmene i rekken) har ikke anledning til å forplikte foretakets økonomi gjennom de enkelte avtaler. Avtalen binder også nye eiere av rekkehuset. Kjøper forplikter seg til å sette seg inn i avtalen før kjøp av eiendom. Hver rekkehuseier forplikter å formidle avtalens innhold til kjøper ved salg.

Foretaket (v/styret) har rett til å fremme fargealternativer på husrekker og tak, mens den enkelte husrekke selv avgjør hvilken farge den vil velge.

13. Fordeling av nettoformuen ved oppløsning av foretaket

Foretakets/samvirkets medlemmer har ikke rett til å få utbetalt sine andelsinnskudd dersom det er midler i foretaket etter at det har dekket sine forpliktelser. Medlemmene har ikke krav på å få utbetalt renter på andelsinnskudd eller medlemskapitalkonti. Gjenværende midler ut over dette skal tilfalle dem som er medlemmer på oppløsningstidspunktet. Fordelingen av midlene skal skje på grunnlag av fordelingsnøkkelen ved betaling av felleskostnader/medlemskontingent til drift av foretaket.

14. Oppløsning

Beslutning om å oppløse samvirkeforetaket treffes av årsmøtet med totredjedels flertall av de avgitte stemmer.

15. Samvirkelova

For så vidt ikke annet er bestemt i vedtektene, gjelder lov av 29. juni 2007 nr. 81 om samvirkeforetak (samvirkelova).


Gjettumkollen
Gjettumkollen
Fossilveien
87/102
87/101
87/100
87/99
87/114
87/109
87/108
87/107
87/150
87/161
87/160
87/86
87/85
87/84
87/83
87/159
87/158
87/157
87/76
87/75
87/74
87/94
87/93
87/92
87/91
87/73
87/112
87/262
87/22
87/106
87/105
87/104
87/103
87/113
87/67
87/95
87/68
87/69
87/70
87/71
87/72
87/77
87/78
87/79
87/80
87/81
87/111
87/60
87/127
87/126
87/125
87/124
87/123
87/56
87/57
87/58
87/59
29
1
14
15
16
12
8
6
4
2
10
27D
27B
25D
25C
25A
21D
21B
21A
23D
23B
19D
19C
19B
19A
26D
26C
26B
26A
24D
24C
24B
24A
18B
18D
18F
20A
20C
20F
12A
12C
16B
16D
16F

Hei!

Takk for et godt forberedt beboermøte nå nylig! Vi setter pris på jobben dere legger i en jobb der det kan være vanskelig å tilfredsstille alle.

Vi ønsker å rette oppmerksomhet på at garasjeprosjektet i sin nåværende skissering fører til et ukompensert tap for mange av oss, slik vi ser det. Spesifikt taper vi et svært nyttig fellesareal, vaskeriet, uten å få noe igjen for dette. Det tapte arealet vil i praksis bli fordelt på dem som kommer til å få større garasjer, uten at dette (etter vår forståelse av nåværende skissering) blir beregnet som en del av garasjenes kostnad. Som nevnt på forrige styremøte er et viktig prinsipp at «tilleggskvaliteter» på garasjene blir betalt av de enkelte medlemmene, og vi finner det naturlig at verdien av ekstra areal telles som en tilleggskvalitet, på lik linje med kostnaden for å bygge større garasjer som beregnes per nå. Inntjeningen fra denne arealkostnaden bør komme hele samvirket til gode.

Som eksempel på hvordan arealkostnadene kan tallfestes kunne man tatt utgangspunkt i markedsprisen på garasjene som foreslås etablert der vaskeriet er nå. Gitt at det der er plass til 4 nye garasjer, og gitt en markedspris på 500.000 per garasjeplass, taper felleskapet 2 mil (dette er muligens urealistiske eksempelverdier; styret har et bedre utgangspunkt til å lage et passende anslag). Eierne av garasjene som blir større må da betale sin andel av dette (ca. 2 mil., delt på 39 garasjer blir ca. 50 000 ekstra per utvidet garasje).

Gitt at man har et prinsipp for å tallfeste de omfordelte arealverdiene, har vi noen forslag til hvordan disse kan komme felleskapet til gode:

1) Pengene brukes til å bygge en ny felles sykkelbod. Dette forutsetter så klart at det finnes et egnet areal.

2) Pengene brukes til å beholde vaskeriet. Dette ved at samvirket kjøper 4 garasjer til markedspris (500.000 i dette tilfellet) fra beboere. Dermed trenger vi bygge 4 færre garasjer og vaskeriet beholdes som fellesareal. Dette forutsetter at 4 beboere ønsker å selge garasjen.

3) Alle enheter får 2 mil / 72 = 28.000 kr som kompensasjon for tapt fellesareal. De som får større garasje vil da ha en netto ekstra kostnad på ca. 22.000 kr, mens alle andre går ca. 28.000 i pluss.

4) Samvirket beholder pengene til andre prosjekter som kommer felleskapet til gode.

Selv har vi en preferanse for forslag 1 eller 2, i den grad slike løsninger er praktisk gjennomførbare. Som diskutert på beboermøtet, vil tapet av vaskeriet potensielt være til stor ulempe, da vi i utgangspunktet mister et trygt sted å oppbevare sykkelen.
Med vennlig hilsen

Lidia, Gert og Nils (sistnevnte er foreløpig kun observatør)
Gjettumkollen 20D

Gjettumkollen Samvirke SA

Selskapsnr. 971258667
Postboks 2713
7439 Trondheim
Gjettumkollen.samvirke@gmail.com

12.3.2025

Vedr. innspill til garasjeprosjekt mottatt 8.3.2025

Takk for det gode innspillet. Vi ønsker å klargjøre noen punkter rundt de bekymringene som ble nevnt.

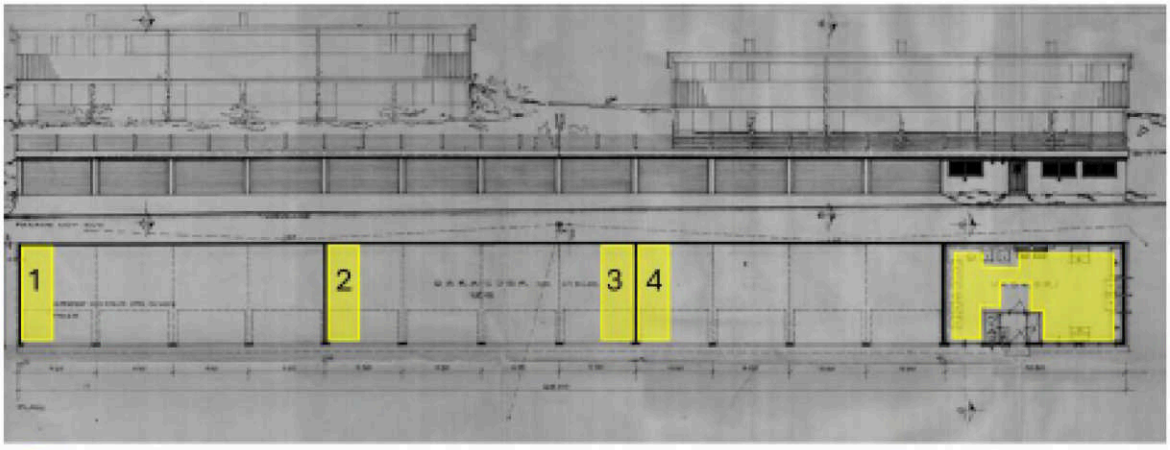
Omdisponering av areal:

Det bygges ikke fire *nye* garasjer.

Fire *eksisterende* garasjer er foreslått flyttet til vaskeriet. Sykkelparkering/ oppbevaring av samvirkets maskinpark/utstyr etableres der garasjene er i dag.

Tap av fellesareal:

Vaskeriet er ca. 40 kvm ekskl. gang/WC. I tillegg er det renner og betongkonstruksjoner som reduserer oppbevaringsarealet. I skissert løsning etablerer samvirket sykkel/vaktmesterbod tilsvarende 37,5 kvm i Fossilveien 1. Se omdisponert areal under. Etter vårt skjønn vil det reelle tapet av areal ikke være av markedsmessig betydelse for samvirket.



Areal foreslått omdisponert for oppbevaring/sykkelparkering

Kvaliteter i samvirket:

En viktig årsak til hvorfor medlemmer uttrykker at de ikke benytter vaskeriet til sykkeloppbevaring er at det er upraktisk å få tilgang, spesielt når biler står parkert foran døren. Videre viser undersøkelser at flertallet av medlemmer ønsker å lagre sykler i egen garasje, da dette gir bedre tilgjengelighet og sikkerhet. I spørreundersøkelse svarer 71% at de ikke bruker sykkelparkering i vaskeriet i dag.

I tillegg til løsningen i Fossilveien 1, er det foreslått å etablere inntil 32 garasjer med oppbevaring i Gjettumkollen 31 og Gjettumkollen 15. Skissert garasjeløsning vil etter vårt skjønn opprettholde tilsvarende kvalitet/ funksjon ved at medlemmer fremover har mulighet til å oppbevare sykler i egen garasje.

Retningslinjer for sykkelparkering
Som diskutert i beboermøte kan Samvirket utarbeide retningslinjer for sykkelparkeringen. Forslagsvis kan det opprettes leieavtale for fast sykkelparkering med gjensidig oppsigelsestid. Dette vil sikre at medlemmer uten bod/garasje får fortrinnsrett, og sikrer at sykler som ikke er i bruk, blir fjernet. Se eksempel på leiekontrakt vedlagt.

Kostnader knyttet til garasjeanlegg/garasjeprosjektet
Rehabiliteringen av bygningsmassen i Fossilveien 1/vaskeriet er tenkt finansiert med garasjeleie og egenkapital. Fjerning av vegetasjon på tak/nytt rekkverk dekkes av egenkapital/oppsparte midler. Det er ikke planlagt å øke felleskostnadene p.t. Medlemmer uten garasje vil ikke påvirkes økonomisk av presentert garasjeløsning.

Merkostnaden (byggekostnaden) for å etablere garasjer i vaskeriet (ca. 450 000kr) er foreslått dekket av de inntil 8 garasjene som får økt bredde sammenlignet, med den bredden de har i dag. Dette mener vi er iht. likebehandlingsprinsippet og i tråd med gjeldende vedtekter.

Vi håper dette gir et klarere bilde av planen. Vi setter pris på engasjementet deres og ser frem til videre samarbeid for å finne løsninger som er til det beste for hele samvirket.

Hjertelig hilsen,
styret

Forslag

Leieavtale for Sykkeloppbevaring

Det er inngått følgende leieforhold mellom partene:

- Leietaker: [Medlemmets navn]
- Utleier: Gjettumkollen samvirke SA
- Leieobjekt: 1 stk. fast sykkelparkering nr. _____ i Fossilveien 1.

Leieforholdets betingelser;

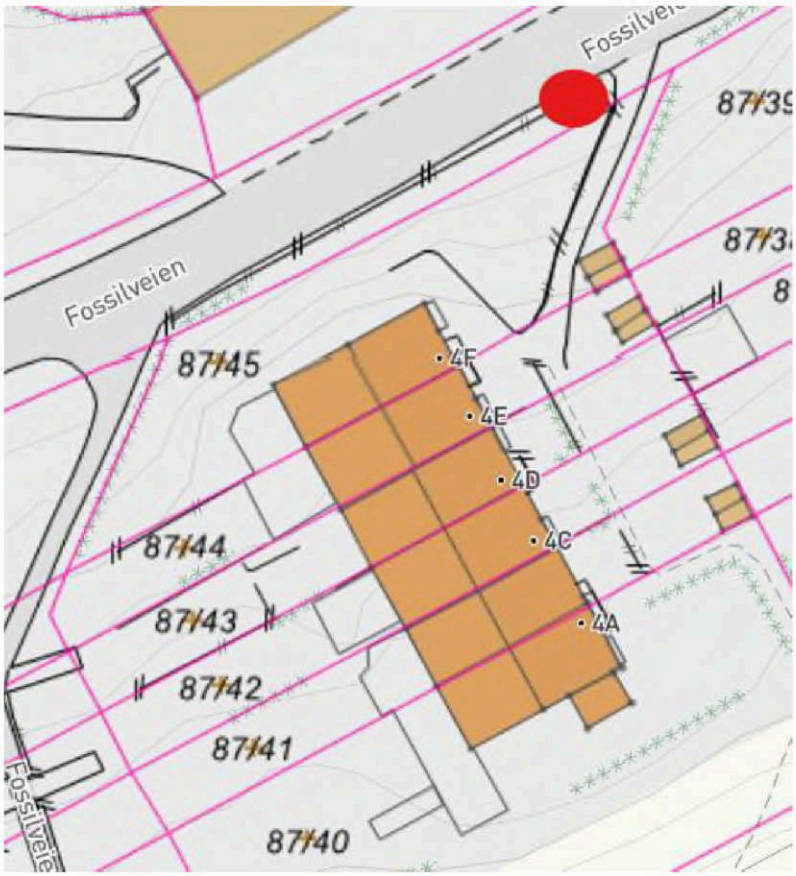
- Leietaker mottar garasjeportåpner mot depositum kr 1000.
- Gjensidig oppsigelsestid på 3 måneder.
- Samvirket fakturerer leietaker 100 kr/måned.
- Oppsigelse av leieforholdet skal skje skriftlig med 3 måneders varsel.
- Utleier forbeholder seg retten til å fjerne sykler etter 2 skriftlige varsler dersom sykkelen ikke er fjernet etter endt leieforhold.
- Eventuelle endringer i avtalen skal gjøres skriftlig og være signert av begge parter.

Signaturer

Leietaker	**Utleier**
_____	_____
[Medlemmets navn]	Gjettumkollen samvirke SA
Dato: _____	Dato: _____

Rettighetserklæring – plassering av søppelskur

Grunneier til eiendommen gbnr. 87/22 i Bærum kommune erklærer at gnr 87 bnr. 40, 41, 42, 43, 44, 45 «rettighetshaverne» har rett til å plassere et søppelskur på området som anvist på kartet under. Rettighetshaverne skal dekke alle kostnader knyttet til søppelskuret.



Sted/dato: Gjettum 1.4.2025

Rettighetshaverne:

For 87/40	for 87/41
87/42	87/43
87/44	87/45

Grunneier:

Styreleder	Styremedlem

VEDLEGG SAK 6.2

Rettighetserklæring – plassering av søppelskur

Grunneier til eiendommen gnr. 87 bnr.22 i Bærum kommune erklærer at gnr 87 bnr. 56, 57, 58, 59, 61, 62, 63, 64, 65, 66 «rettighetshaverne» har rett til å plassere et søppelskur på området som anvist på kartet under. Rettighetshaverne skal dekke alle kostnader knyttet til søppelskuret.



Sted/dato: Gjettum 1.4.2025
Rettighetshaverne:

_____	_____
For 87/56	for 87/57
_____	_____
87/58	87/59
_____	_____
87/61	87/62
_____	_____
87/63	87/64
_____	_____
87/65	87/66

Grunneier:

_____	_____
Styreleder	Styremedlem

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Gjettumkollen Samvirke SA tirsdag 01.04.2025 kl. 18:00 - Gjettum skole.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Til valg av møteleder foreslås Martine Solberg.

Vedtak:

Styremedlem Martine Solberg ble valgt som møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Til valg av protokollfører foreslås Åse Jensen.

Vedtak:

Forretningsfører Åse Jensen i ABBL ble valgt som protokollfører.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:

Tatt til orientering. Til stede var 40 medlemmer som registrerte seg. Det ble levert 2 fullmakter, totalt 42 stemmeberettigede. Fra ABBL møtte Åse Jensen.

1.4 Valg av en medlemmer til å medundertegne protokollen

Vedtak:

Iril Lovise Monstad og Knut Storaas ble valgt til å undertegne protokollen.

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:

Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Vedtak:

Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2024

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Vedtak:

Regnskapet ble godkjent.

4. Godtgjørelse til det sittende styre

Godtgjørelse til styret i perioden kr. 120 000.

Vedtak:
Styret får kr 120.000,- til intern fordeling.

5. Saker fra styret

5.1 Endring av husordensregler §5

§5 i husordensreglene oppleves som utdatert, og noe upresis knyttet til praksis for vinterdrift av fellesarealer.

Rekkehusene på Gjettumkollen er selveierenheter med egne gårds -og bruksnummer. Samvirket skal ivareta fellesarealer og garasjer. Styret ser ikke at det er riktig at styret skal mekle mellom naboene om vedlikehold av private arealer (stikkveier) inn til rekkehusene.

Samvirket har ikke engasjert ekstern vaktmester siden 1992, det foreslås derfor en mindre justering i tredje setning. HMS vil ivaretas.

Vedtak:
Styrets forslag om å fjerne følgende tekst fra §5 ble vedtatt:

(...) "Dersom man ikke blir enig om en ordning, kan styret påta seg å administrere en ordning med snørydding, slik at omkostningene utlignes på de berørte beboerne."(...)

(...) "har engasjert vaktmester som" (...)

Det ble poengtert fra salen at, i henhold til §2 i husordensreglene, er enhver eier av bolig med tilhørende tomt forpliktet til å gi de øvrige eierne i husrekken adgang til deres grøntanlegg for vedlikehold av hus og stell av hage. Innspillet tas til orientering,

5.2 Renovasjon på fellesareal og vedtektsendring punkt 9

Det er etablert oppsamlingsplasser for renovasjon (tiltak) på samvirkets fellesareal. Plasseringene er vist på vedlagt kart, og omfatter eiendommene 87/113, 87/114, 87/115. Beboerne ønsker å opprettholde løsningene på samvirkets fellesareal.

Foreslått vedtektsendring sikrer at vedlikeholdskostnader og ansvar legges på de medlemmene som benytter løsningen. Dette vil forhindre at samvirket bærer unødvendige kostnader og arbeid knyttet til vedlikehold av slike tiltak. Ved å etablere klare ansvarsforhold, sikrer vi at eiendommen opprettholdes i god stand. Dessuten gir regelen samvirket rett til å kreve fjerning av tiltak som medfører vesentlig ulempe, noe som bidrar til å bevare eiendommens verdi og funksjonalitet.

Vedtak:

1. Årsmøte godkjenner vedtektsendring:

   "Medlemmer kan, etter å ha innhentet samtykke, oppføre ikke søknadspliktige tiltak på samvirkets eiendom. Kostnader knyttet til vedlikehold skal dekkes av medlemmet. Samvirket kan kreve at medlemmet fjerner tiltaket på medlemmets regning dersom tiltaket anses som en vesentlig ulempe."
2. Årsmøte godkjenner at renovasjonsløsninger plassert som vist på vedlegg 2 til saken opprettholdes.

5.3 Garasjeprosjektet

De 27 garasjene i Gjettumkollen 31 med bruksrett 35-61 er i så dårlig kvalitet at rivning

er den eneste mulige løsningen. Det er kun mulig å erstatte 26 garasje på denne eiendommen.

På Gjettumkollen 15 er det i dag 5 garasjer med bruksrett 62-66 fra byggeår 1976. Igelandgarasjen har presentert et forslag til oppføring av 6 nye garasjer på denne eiendommen. Ved å oppføre 6 nye garasjer vil samvirket ivareta de 27 garasjene som rives i Gjettumkollen 31. Samtlige 5 medlemmer har bekreftet at det er villige til å betale en egenandel på inntil 100 000 kroner.

Foreslått løsningen vil gi samvirket inntil 32 nye garasjer iht. boligprodusentenes bransjenorm for parkeringsplasser i garasjeanlegg. Garasjene er foreslått med ca. 3 kvm oppbevaring i bakkant.

Garasjeanlegget med bruksrett 1-24/vaskeriet i Fossilveien 1 er fra 1961 og trenger betydelig rehabilitering. Rådgiver Consisu AS har laget et forslag til vedlikeholdsarbeid for bygningsmassen ur et kost/nytte perspektiv. Samtidig er det tegnet opp et forslag hvor arealer i bygningsmassen omdisponeres. Forslaget innebærer at det etableres sykkelparkering og "vaktmesterbod" på garasjeplassene (bruksrett) 1, 9, 15 og 18. Garasjeplassene flyttes til vaskeriet. Løsningen vil gi samvirket inntil 8 garasjeplasser med en anbefalt bredde iht. boligprodusenternes bransjenorm. Berørte medlemmer har fått presentert løsningen, og er positive til en egenandel på ca. 55 000kr, eller bytte av garasjeplass i anlegget.

Omdisponeringen av arealer i forbindelse med rehabiliteringen er fornuftig for å møte en større bilpark, samtidig som kvaliteter/funksjoner for oppbevaring av sykler og samvirkets maskiner/utstyr ivaretas. Kostnaden for å etablere garasjer i vaskeriet herunder riving/ pigging/montering av porter o.l finansieres av de 8 medlemmene som får en bredere garasjeplass.

Innspill til løsningen i Fossilveien er mottatt 8.3.2025. Brevet, og styrets svar ligger vedlagt saken.

Vedtak:

Forutsatt at det innvilges nødvendige tillatelser fra Bærum kommune vedtok årsmøtet:

1. at de 5 garasjene i Gjettumkollen 15 rives, og erstattes av 6 nye garasjer i tråd med boligprodusentenes bransjenorm. **Vedtatt med 40 stemmer, 2 blanke, 0 imot.**
2. Bygningsmassen i Fossilveien 1 omdisponeres. Løsningen vil medføre at inntil 8 garasjeplasser etableres med en bredde i tråd med boligprodusentenes bransjenorm. **Vedtatt med 40 stemmer, 1 blank, 1 imot**.
3. Samvirket tar opp lån på inntil 4,5 MNOK, og kan benytte inntil 2,3 MNOK i egen kapital (Jfr. note 11 – egenkapital, garasjefond.) **Vedtatt med 40 stemmer, 2 blanke, 0 imot.**

6. Saker fra beboere

6.1 Avfallshus disponert av beboerne i Fossilveien 4A-F

Søknad om godkjenning av eksisterende avfallshus i FV4 på samvirkets tomt & fremtidig ansvarsforhold

Avfallshuset ved Fossilveien 4 disponeres av beboerne i Fossilveien 4A-F. Oppføring ble gjort i god tro og har fungert godt for både tildligere/nåværende beboere og renovasjonsetaten.

Vi beboere er nylig blitt gjort oppmerksomme på følgende forhold av det sittende styre:

- Avfallshuset står på samvirkets eiendom
- Avfallshuset står for nære kommunal vei og i strid med gjeldende lover og regler

Dersom Bærum kommune mot formodning skulle komme med et offisielt vedtak om fjerning, så vil det naturlig nok påløpe kostnader i forbindelse med flytting og bygging av nytt avfallshus på egnet sted.

For å unngå at eventuelle fremtidige kostnader belastes Samvirket, søker boenhetene i Fossilveien 4 om årsmøtets godkjenning til at eksisterende avfallshus opprettholdes på sin nåværende plassering, mot at det administrative - og økonomiske ansvaret flyttes over på beboerne i nevnte boliger.

Forutsatt en godkjenning på årsmøtet, vil beboerne i Fossilveien 4A-F tinglyse vedlagt erklæring hos Kartverket, som innebærer at dette blir juridisk bindende og registrert i grunnboken.

Begrunnelse for søknad

- Sikre at avfallshuset i Fossilveien 4 kan bli stående uten å påføre samvirket økonomiske eller administrative byrder.
- Ved å tinglyse ansvaret på eiendommene, unngår man fremtidig usikkerhet om hvem som er ansvarlig for renovasjonsløsningen.
- Løsningen er i tråd med samvirkets prinsipp om at renovasjon skal løses av beboerne selv.

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt.

6.2 Avfallshus disponert av beboerne i Gjettumkollen 12-16

Søknad om godkjenning av eksisterende avfallshus i GK14
på samvirkets tomt & fremtidig ansvarsforhold

Avfallshuset ved Gjettumkollen 14 ble oppført på begynnelsen av 1960 tallet og disponeres av beboerne i Gjettumkollen 12 & 16. Oppføring ble gjort i god tro, lenge før Gjettumkollen Samvirke ble etablert og har fungert godt for både beboere og renovasjonsetaten.

Vi beboere er nylig blitt gjort oppmerksomme på følgende forhold av det sittende styre:

- Avfallshuset står på samvirkets eiendom
- Avfallshuset står for nære kommunal vei og i strid med gjeldende lover og regler

Dersom Bærum kommune v/avdeling trafikk & vei mot formodning skulle komme med et offisielt vedtak om fjerning, så vil det naturlig nok påløpe kostnader i forbindelse med flytting og bygging av nytt avfallshus på egnet sted.

For å unngå at eventuelle fremtidige kostnader belastes Gjettumkollen Samvirke, søker boenhetene i Gjettumkollen 12 og 16 om årsmøtets godkjenning til at eksisterende avfallshus opprettholdes på sin nåværende plassering, mot at det administrative - og økonomiske ansvar flyttes over på beboerne i nevnte boliger.

Forutsatt en godkjenning på årsmøtet, vil Gjettumkollen 12 og 16 tinglyse vedlagt erklæring hos Kartverket, som innebærer at dette blir juridisk bindende og registrert i grunnboken.

Begrunnelse for søknad;

- Sikre at avfallshuset i Gjettumkollen 14 kan bli stående uten å påføre samvirket økonomiske
  eller administrative byrder.
- Ved å tinglyse ansvaret på eiendommene, unngår man fremtidig usikkerhet om hvem som er ansvarlig for renovasjonsløsningen.

- Løsningen er i tråd med samvirkets prinsipp om at renovasjon skal løses av beboerne selv.

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt.

7. Budsjett for 2025

Se vedlagte budsjett for 2025.

Vedtak:
Styrets budsjett tatt til orientering.

8. Valg

8.1 Valg av styreleder

Styreleder er på valg. Anna Vesterhus stiller i neste 2 års-periode.

Vedtak:
Styreleder Anna Vesterhus ble valgt for 2 år.

8.2 Valg av styremedlemmer

2 styremedlemmer er på valg. Henrik Holmen og Martine Solberg stiller i neste 2 års-periode.

Vedtak:
Henrik Holmen og Martine Solberg ble valgt for 2 år.

8.3 Valg av varamedlemmer

Det skal velges minst ett varamedlem til styret. Styret ønsker 2 varamedlemmer.

1. Ingunn Hveem Stugu stiller i neste periode.

2. ledig

Som varamedlem kan du være med å påvirke styrets arbeid selv om du ikke har formell stemmerett. Styret inviterer våre varamedlemmer i styremøte, men det er kun når et styremedlem ikke kan møte opp som du har obligatorisk oppmøte. Vi ønsker aktive varamedlemmer som ønsker å gjøre en forskjell i samvirket. Meld ditt kandidatur til styret i forkant av årsmøte.

Vedtak:
Ingunn Hveem Stugu ble valgt for 1 år.

8.4 Valg av valgkomité

Valgkomitéen er på valg.

Vedtak:
Ingen meldte seg.

8.5 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

Styret bestemmer internt hvem som skal delta på vegne av samvirket.

Vedtak:
Styret bestemmer internt hvem som skal delta på vegne av samvirket.

Protokoll for Gjettumkollen Samvirke SA

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Anna Martine Selander Solberg (sign.)	23.04.2025
Protokollvitne	Iril Lovise Monstad (sign.)	22.04.2025

BÆRUM KOMMUNE

Plannummer 1958126

I medhold av § 27.4 i Lov om bygningsvesenet av 22.02.1924 har Kommunal- og arbeidsdepartementet 31.12.1950 stadfestet disse vedtekter.

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR GJETTUM NEDRE

1.
Det regulerte område er vist med reguleringsgrense.

2.
Bebyggelsen skal være åpen med rekkehus på ikke over 2 fulle etasjer.

3.
Bebyggelsen plasseres som vist på planen.

4.
Gesimshøyden for bebyggelse i 2 etasjer må ikke være over 7 meter, mønehøyden ikke over 9 meter.

5.
Garasjer i 1 etasje kan plasseres som vist på planen.

6.
Hus i samme gruppe skal ha ensartet høyde og takvinkel.

7.
Eventuelle gjerder skal oppføres som flettverksgjerde i en høyde av 80 cm. Det tillates ikke satt opp gjerder mellom de enkelte leilighetsparsellene.

8.
Ingen tomt må beplantes med trær som kan virke sjenerende for naboer eller trafikken.

9.
Det er ikke tillatt ved privat servitutt å etablere forhold som er i strid med disse vedtekter.

10.
Unntak fra disse vedtekter kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og de kommunale bygningsvedtekter.

oooOOOooo

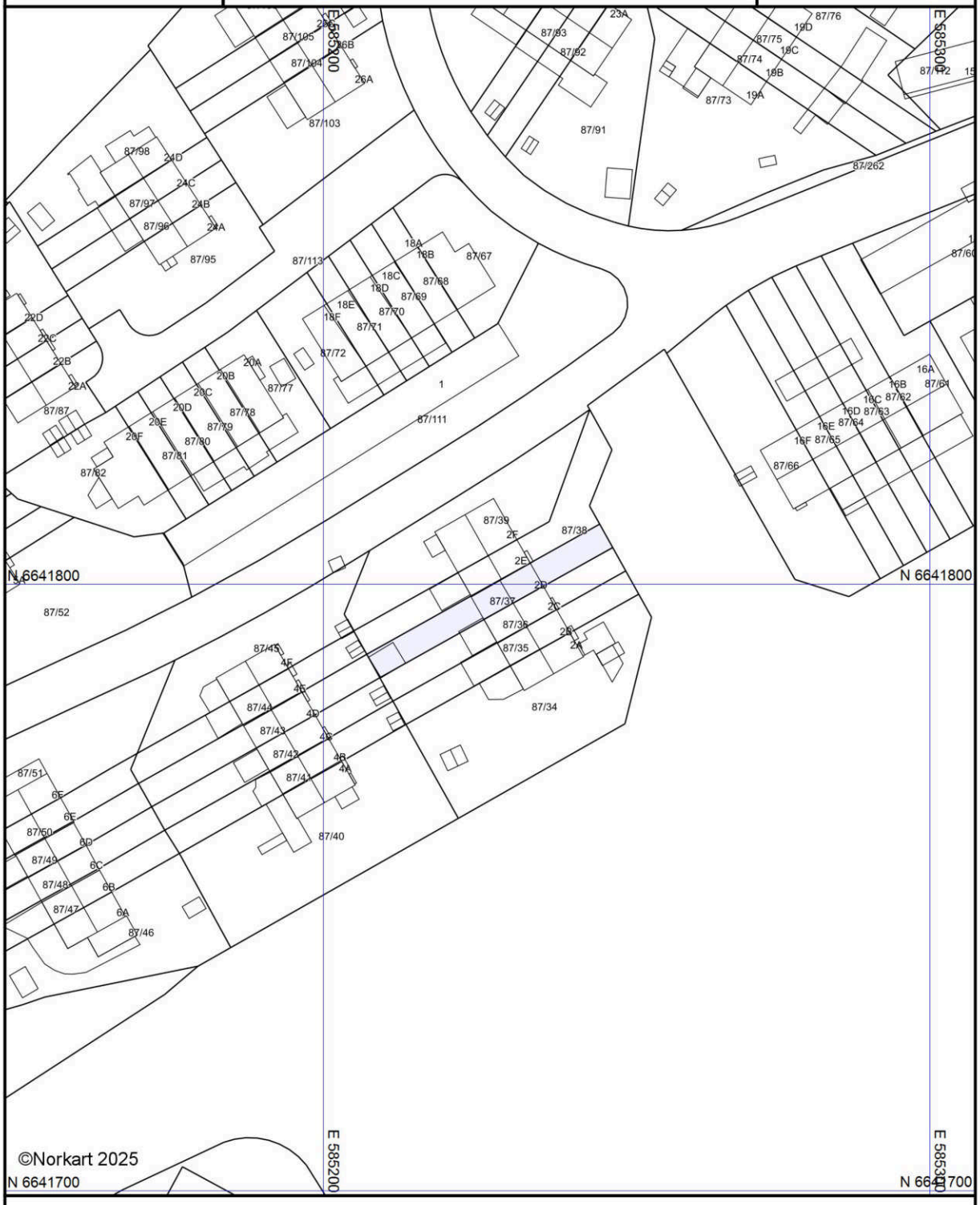
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 87/37
Adresse: Fossilveien 2D
Utskriftsdato: 09.09.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

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

Utskriftsdato: 09.09.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	87	**Bruksnr.**	37	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Fossilveien 2D, 1346 GJETTUM								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25000/7418655.pdf
Delarealer	**Delareal** 194 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1958126 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1958126)
Navn	GJETTUM NEDRE
Plantype	Eldre reguleringsplan

Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	11.08.1960	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8728/1958126.pdf	
Delarealer	**Delareal**	194 m^2
	Formål	Konsentrert småhusbebyggelse

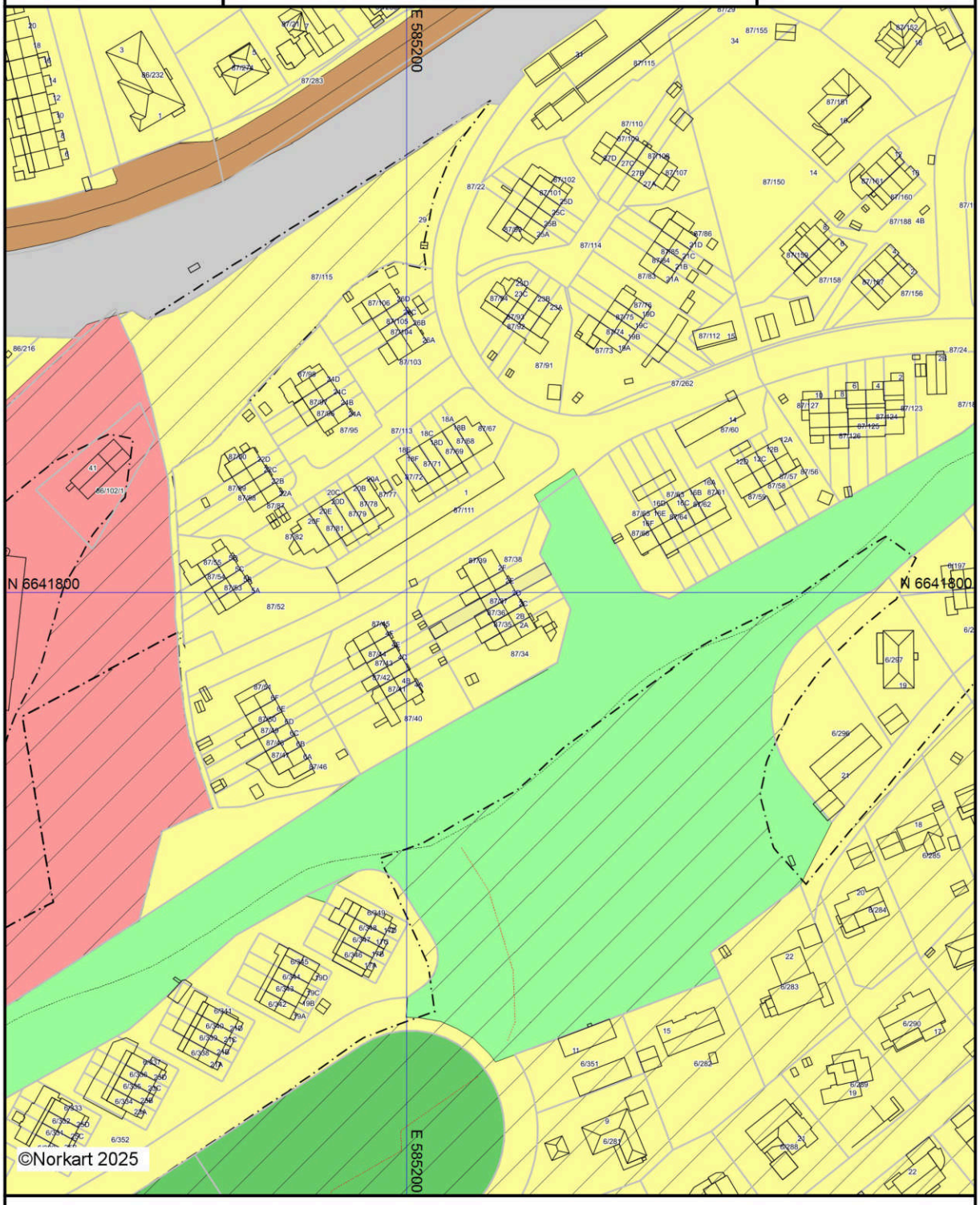
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 87/37
Adresse: Fossilveien 2D
Utskriftsdato: 09.09.2025
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

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2

Boligbebyggelse - nåværende

Tjenesteyting - nåværende

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis

Veg - nåværende

Bane- nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11

Naturområde - fremtidig

Turdrag - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-

Sikringsone - Andre sikringssoner

Angitthensynsone - Hensyn landskap

Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

Sikringsonegrense

Angitthensyngrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde

Grense for arealformål

Turveg/turdrag - nåværende

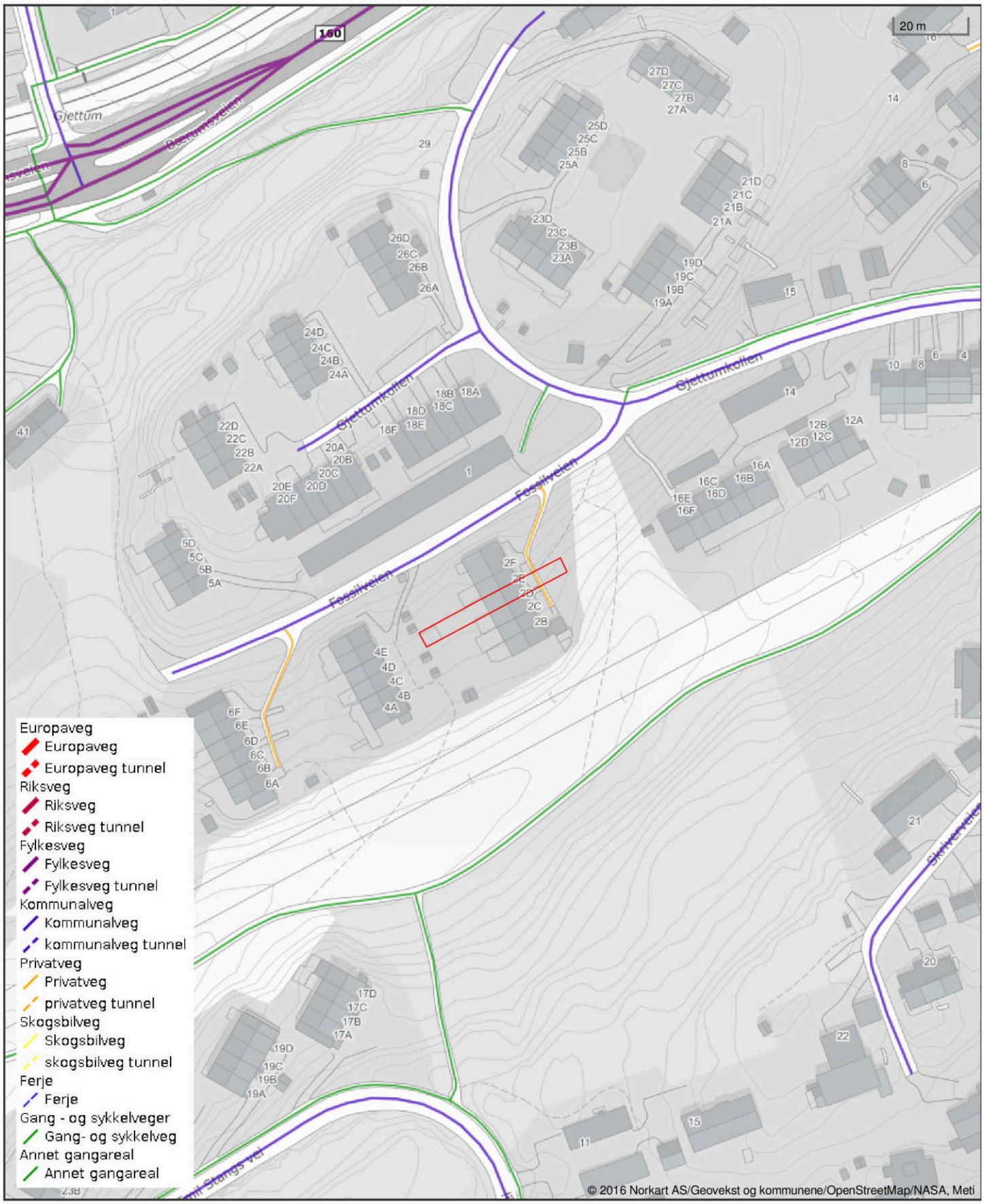
Turveg/turdrag - framtidig

Sporveg - nåværende

Kollektivtrase- nåværende

Utskriftsdato: 09.09.2025

Vegstatuskart for eiendom 3201 - 87/37//



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.

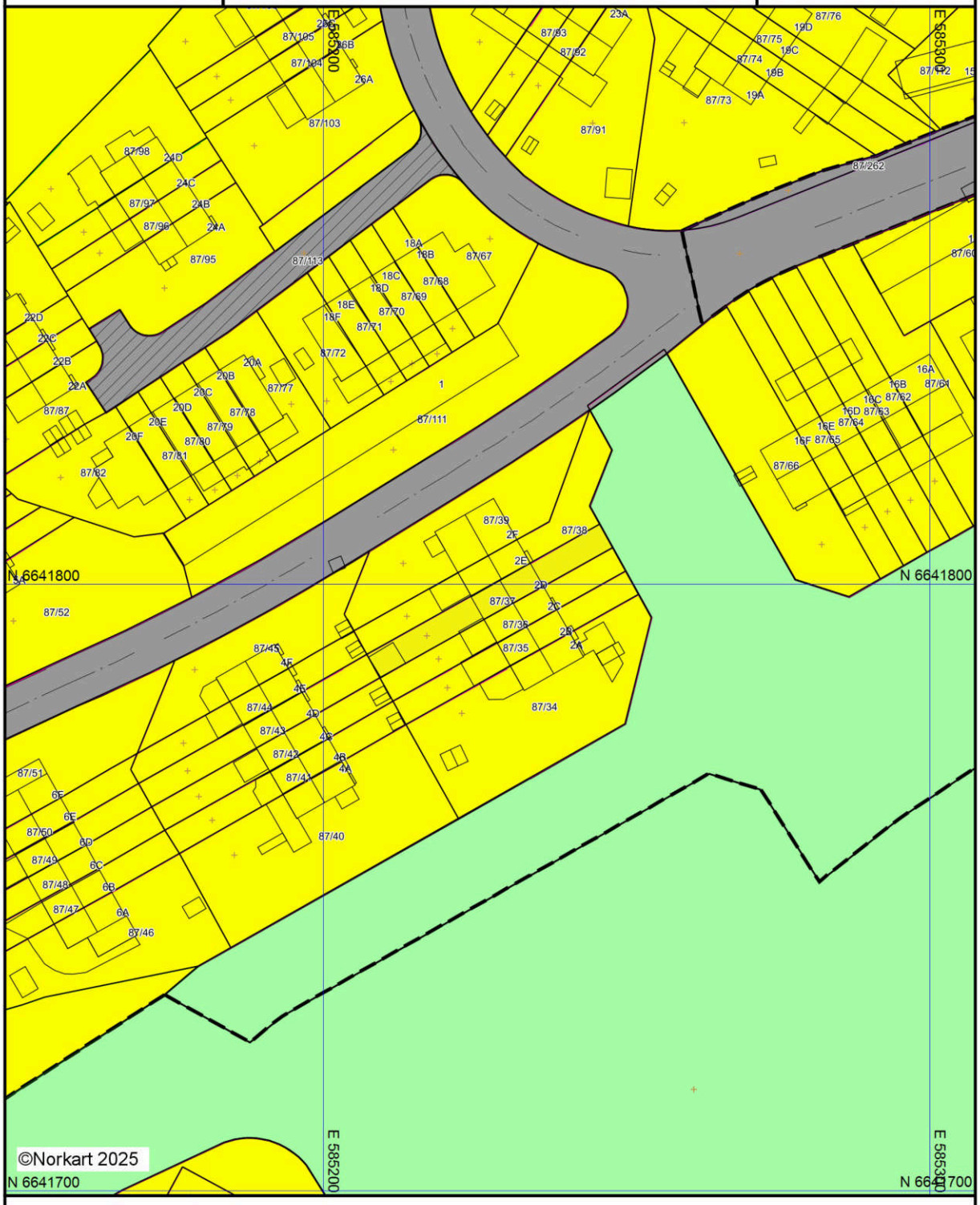
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 87/37
Adresse: Fossilveien 2D
Dato: 09.09.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Matrikkelkart

- Grunneiendom
- Festegrunn
- Grense <= 10 cm
- Grense <= 30 cm
- Grense < 200 cm
- Grense < 500 cm

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.

- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Sporveg/forstadsbane

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

- Turveg

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Fellesareal for garasjer

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198

- Forretning/Kontor

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg
- Forretning/kontor

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

- Kjøreveg
- Fortau
- Trase for sporveg/forstadsbane

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert senterlinje
- Abc Påskrift feltnavn

Bærum kommune

VAledninger

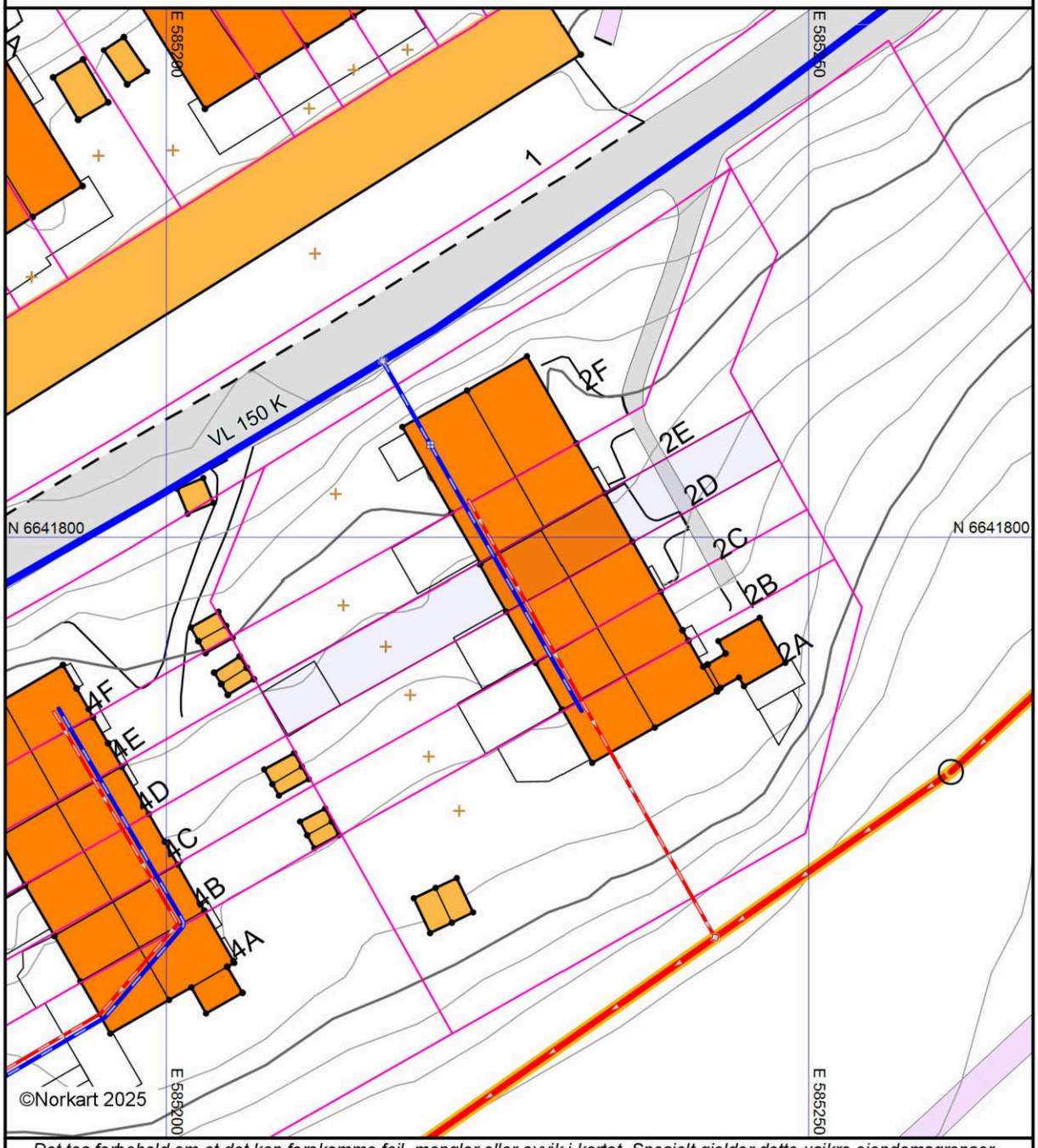
Eiendom: 87/37
Adresse: Fossilveien 2D
Dato: 09.09.2025
Målestokk: 1:500

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.

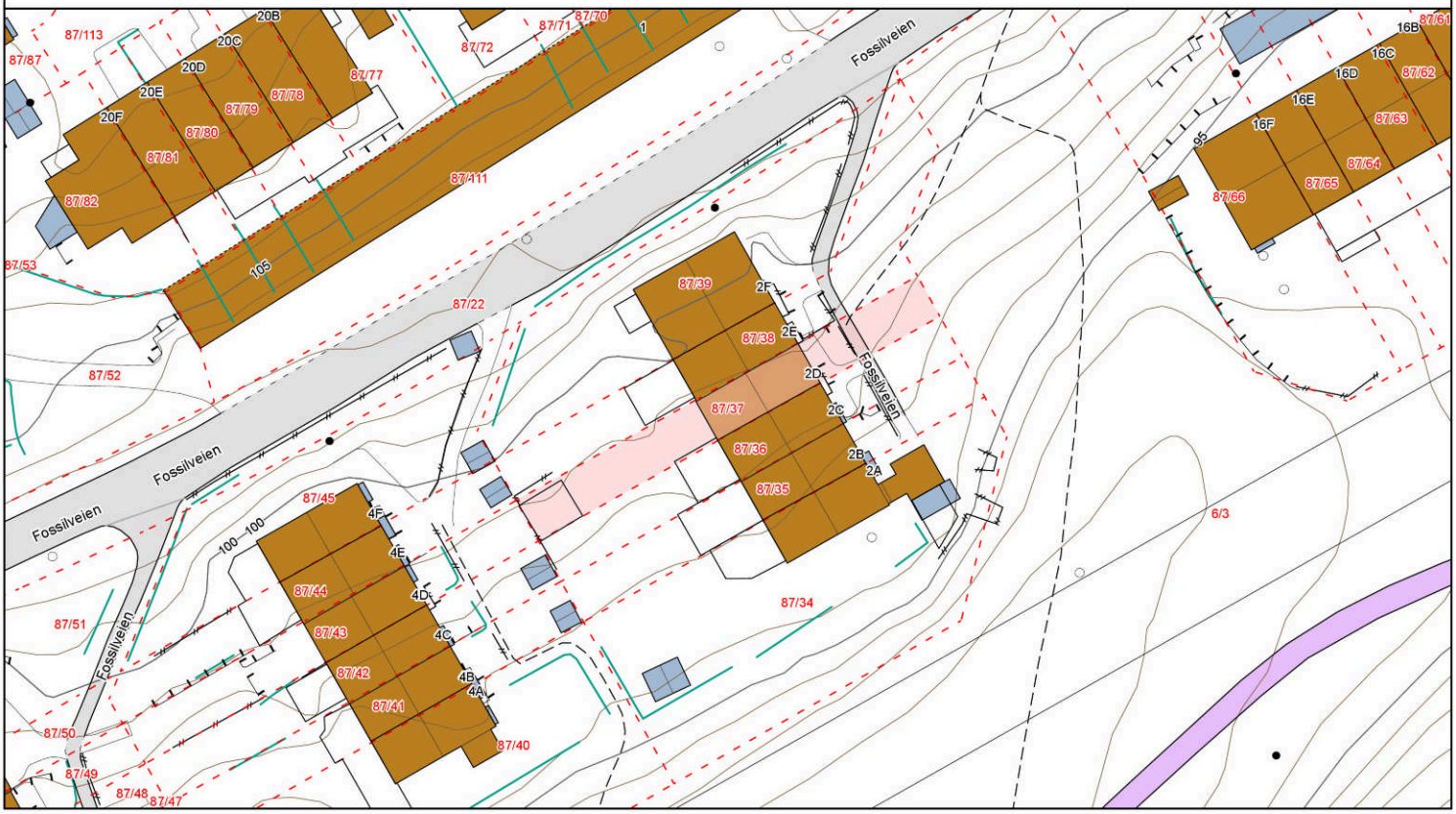


Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.
VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet.
Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Oversiktskart

Adresse: **Fossilveien 2D, 1346 Gjettum**
Gnr/Bnr: **3201/87/37/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 195 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 09.09.2025



Matrikkelkart

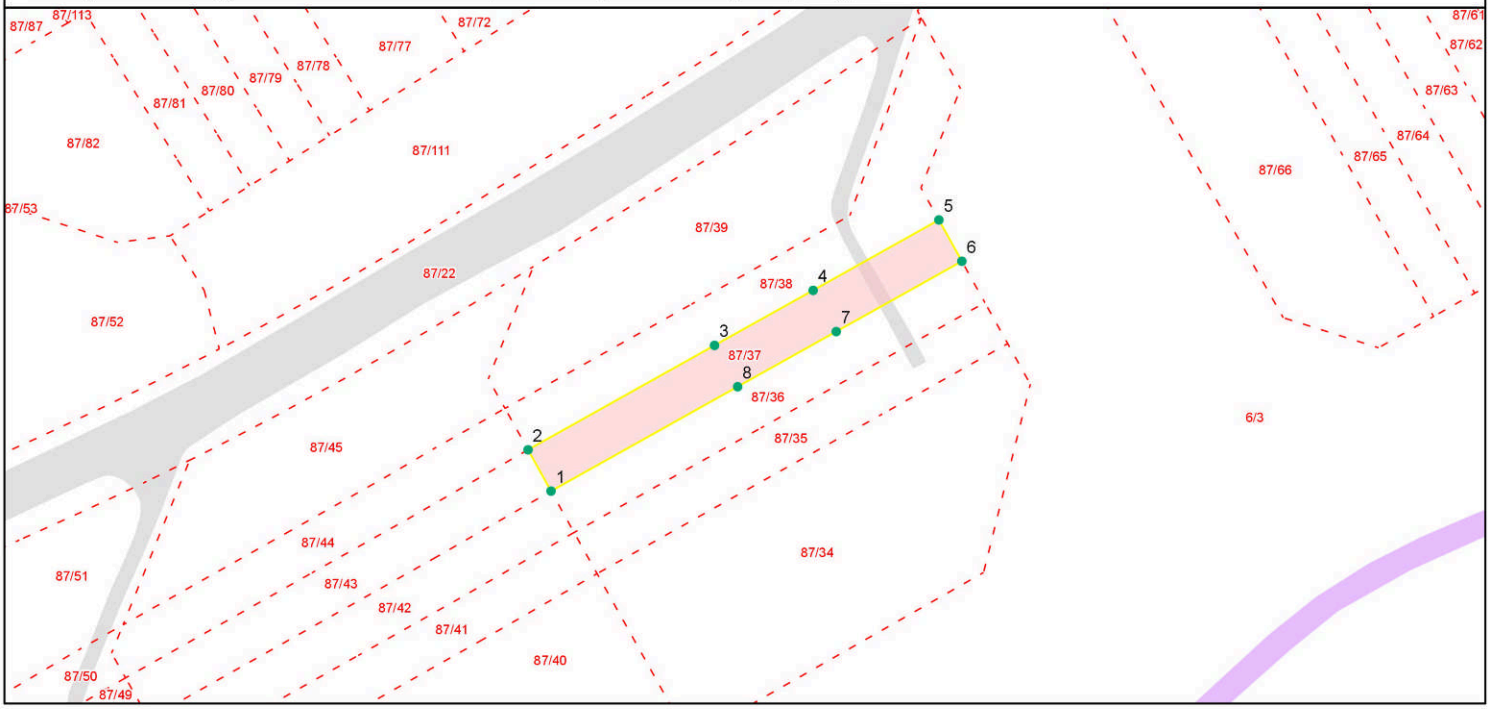
Adresse: **Fossilveien 2D, 1346 Gjettum**
Gnr/Bnr: **3201/87/37/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 195 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 09.09.2025

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre). Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm).
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 195 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6641784.58	585209.31	Ikke spesifisert	Umerket	Dig. på skjerm fra scannet samkopi	200	4.42	0
2	6641788.44	585207.16	Ikke spesifisert	Umerket	Dig. på skjerm fra scannet samkopi	200	19.99	0
3	6641798.19	585224.6	Ikke spesifisert	Umerket	Dig. på skjerm fra scannet samkopi	200	10.56	0
4	6641803.33	585233.82	Ikke spesifisert	Umerket	Dig. på skjerm fra scannet samkopi	200	13.48	0
5	6641809.91	585245.58	Ikke spesifisert	Umerket	Dig. på skjerm fra scannet samkopi	200	4.42	0
6	6641806.05	585247.73	Ikke spesifisert	Umerket	Dig. på skjerm fra scannet samkopi	200	13.47	0
7	6641799.48	585235.98	Ikke spesifisert	Umerket	Dig. på skjerm fra scannet samkopi	200	10.57	0
8	6641794.33	585226.76	Ikke spesifisert	Umerket	Dig. på skjerm fra scannet samkopi	200	20	0

Fossilveien 2D

Nabolaget Søndre Gjettum - vurdert av 57 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Levre skole (1-7 kl.) 581 elever, 25 klasser	12 min 1.1 km
Evje skole (1-7 kl.) 335 elever, 24 klasser	15 min 1.1 km
Løkeberg skole (1-7 kl.) 502 elever, 23 klasser	21 min 1.6 km
Gjettum skole (8-10 kl.) 329 elever, 24 klasser	9 min 0.8 km
Hauger skole (8-10 kl.) 321 elever, 24 klasser	16 min 1.4 km
Dønski videregående skole 550 elever, 29 klasser	13 min 1.2 km
Valler videregående skole 486 elever, 18 klasser	14 min 1.3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Levretoppen Linje 205	4 min 0.3 km
Gjettum Linje 3	11 min 1 km
Sandvika stasjon Totalt 9 ulike linjer	7 min 2.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	24 min 17.6 km
Oslo Gardermoen	54 min

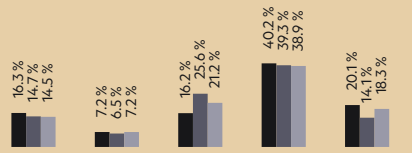
BARNEHAGER

Gjettumkollen barnehage (1-5 år) 99 barn	6 min 0.5 km
Blåveiskroken barnehage (1-5 år) 29 barn	9 min 0.7 km
Gjettum barnehage (1-5 år) 55 barn	11 min 1 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Gjettum	9 min
Rema 1000 Gjettum	10 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Søndre Gjettum	1 114	469
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Godt vennskap 70/100

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss
- Sykkel

SPORT

Gjettum skole	8 min
Solberg ballplass	13 min
Gnist Gjettum	14 min
Friskis & Svettis	15 min

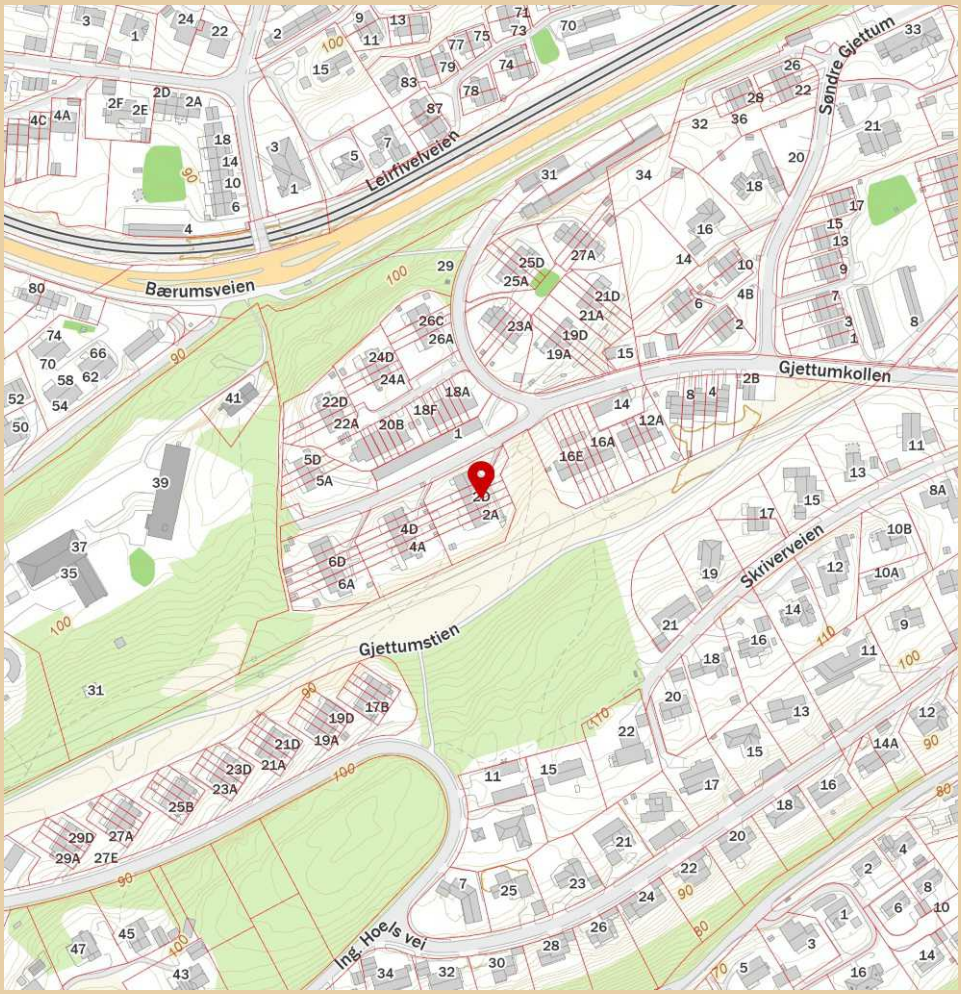
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

—

Støynivået
Lite støynivå 87/100

—

Gateparkering
Lett 84/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Fossilveien 2D, 1346 Gjettum
Gnr. 87, Bnr. 37, Bærum kommune.

Oppdragsnummer:
7250403

Meglerforetak: PrivatMegleren Bærum

Saksbehandler: Berit Hjelde

Telefon / Mobil: 48 17 07 00 / 405 55 766

E-post: berit.hjelde@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.
