

aktiv.



Godthåphaven 14, 1356 BEKKESTUA

**Lys og trivelig 4-roms med garasje,
heis i bygget og balkong på 10
kvm. Kort vei til buss, fasiliteter og
Bekkestua**



Eiendomsmegler / Partner

Håkon Dybvad

Mobil 976 90 852

E-post hakon.dybvad@aktiv.no

Aktiv Asker

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 950 000,-
Omkostn.: Kr 175 140,-
Total ink omk.: Kr 7 125 140,-
Felleskostn.: Kr 5 392,-
Selger: Kai Ekstrøm

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1997
BRA-i/BRA Total 98/102 kvm
Tomtstr.: 12204.1 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 1, bnr. 9
Snr. 26
Oppdragsnr.: 1110260002

Velkommen til ditt nye hjem!

Velkommen til Godthåphaven 14, beliggende på nedsiden av Godthaab. Leiligheten ligger i byggets 2. etasje og har heisadkomst samt gode solforhold.

Området er rolig og velegnet for både barnefamilier og voksne. Eiendommen har adkomst til marka og Dæli landskapsvernområde, med videre forbindelse til Bærumsmarka som byr på gode turmuligheter året rundt.

Fra leiligheten er det kort vei til offentlig kommunikasjon med ekspress buss til Oslo i rushtiden. Det finnes flere dagligvarebutikker i nærområdet, og Bekkestua med et bredt servicetilbud ligger i kort avstand.

Høydepunkter:

- Heisadkomst
- Garasje
- 3 soverom
- 2 bad, eget vaskerom
- Peis
- 10 kvm balkong mot sør
- Marka i umiddelbar nærhet
- Kort vei til offentlig kommunikasjon
- Kort vei til Bekkestua

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	41
Nabolagsprofil	67
Budskjema	216

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 98 m²

BRA - e: 4 m²

BRA totalt: 102 m²

TBA: 10 m²

Leilighet

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 98 m² Entré, vaskerom, bad/wc, kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3, bod, bad 2

TBA fordelt på etasje

2. etasje

10 m²

Bod

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 4 m² Bod i kjeller

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

standarden.

BRA-e gjelder gitterbod i kjeller. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan i enkelte tilfeller omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

12204.1 m²

Tomtebeskrivelse

Ideell andel av felles tomteareal

Beliggenhet

Leiligheten i Godthåphaven 14 har en attraktiv beliggenhet i en solrik og rolig blindvei i grønne omgivelser på Åsterud, nord for Bekkestua sentrum. Området er etablert, trafikkstille og godt tilrettelagt for både barnefamilier og voksne. Leiligheten har god intern beliggenhet, med gode solforhold. Fra stuen er det utgang til balkong på ca. 10 kvm.

Det er kort vei til barnehager og skoler for alle aldersgrupper, blant annet Haslum barneskole, samt et godt utvalg av servicetilbud i nærområdet. Bekkestua sentrum, Haslumhuset og Bærums Verk nås på få minutter med bil, og Gamle Ringeriksvei gir enkel adkomst til både Bekkestua og Bærums Verk på rundt 7 minutter. Sandvika sentrum og Sandvika Storsenter ligger ca. 10-15 minutters kjøretur unna, med et bredt tilbud av butikker, serveringssteder, kulturhus og øvrige tjenester.

Området byr på svært gode rekreasjons- og turmuligheter året rundt. Sameiets eiendom grenser til marka og Dæli landskapsvernområde, med populære turstier rundt Dælivann og videre opp mot Kolsåstoppen. Det er enkel adkomst til Bærumsmarka med turmål som Sæteren gård, Østervann og Bogstadvannet. På vinterstid er det kort vei til preparerte skiløyper ved Muren og Brunkollen, samt Kolsås alpinanlegg.

For aktivitet og trening finnes det et bredt tilbud i nærområdet, blant annet treningssentre på Østerås og Bekkestua, golfanlegg på Haga og Grini, samt Toppgolf innen kort kjøreavstand. Like ved ligger også Godthaab Helse- og Rehabiliteringssenter med park, kulturtilbud og fasiliteter.

Offentlig kommunikasjon er lett tilgjengelig med ca. 5 minutters gange til bussholdeplass. Busslinje 150 og 150E går hyppig med gode forbindelser til

Bekkestua, Lysaker og Oslo sentrum, inkludert ekspressavganger i rushtiden. Fra Bekkestua er det videre tilgang til T-bane, buss, flybuss og øvrig kollektivtilbud.

Adkomst

Se kartskisse.

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Asker Bygg og Eiendom AS

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Utvendig fasader i malt mur. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har en tett, malt hovedytterdør med lyd- og brannklassifisering. Balkong mot sør.

Innvendig er det gulv av parkett, korkfliser på kjøkkenet og belegg på boden. Veggene har malte plater samt malte og tapetserte betongvegger. Himlingen består av malte betongelementer.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: ABBL

Beskrivelse av arbeidet: Alle utvendige fasader er nymalt i 2025

Innhold

BRA-i: Entré, vaskerom, bad/wc, kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3, bod, bad 2

BRA-e: Bod i kjeller

Standard

Kjøkken:

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt vask av stål. Det er oppvaskmaskin og komfyr. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut/sentralavtrekk.

Balkong:

Utgang fra stue til balkong på 10 kvm mot sør. Det er montert markise.

Bad/wc:

Veggene har fliser. Himlingen er malt betong. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Bad 2:

Veggene har fliser. Taket består av malte betongelementer. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vaskerom:

Vaskerom av eldre dato er ikke bygget med vanntett sjikt på vegger. Veggene har malte plater. Taket er malte betongelementer. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde.

Tekniske installasjoner:

Innvendige vannledninger er av kobber og plast. Vann og avløpsrør har en forventet tid for utskiftning/levetid på ca. 50 år, litt avhengig av materialegenskaper, ihht Byggforskserien Intervaller for vedlikehold og utskiftning av bygningsdeler 700.320.

Det er avløpsrør av plast. Plastrør for avløp, spesielt PVC-U og PE, har en forventet teknisk levetid på over 100 år ved korrekt prosjektering og installasjon, men anbefalt brukstid kan være 30-50 år før man vurderer rehabilitering.

Boligen har mekanisk avtrekk via vifte på kjøkken. Tilluft tilføres via ventiler i vegger.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og av merket Høiax. Den er plassert på vaskerommet.

Sikringsskap med automatsikringer plassert på boden.

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

Forhold som har fått TG2:

Utvendig > Vinduer

Utvendig > Dører

Innvendig > Overflater

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling

Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv

Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning

Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling

Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt

Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk

Våtrom > 2. Etasje > Bad 2 > Overflater Gulv

Våtrom > 2. Etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt

Våtrom > 2. Etasje > Bad 2 > Sanitærutstyr og innredning

Forhold som har fått TG3:

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Andre tiltak:

- Stoppekran må lokaliseres og gjøres tilgjengelig for å sikre mulighet for rask avstengning ved lekkasje, slik at unødvendige vannskader kan unngås. Det anbefales å vurdere utskiftning av innvendige vannledninger, da mer enn halvparten av forventet levetid er passert. Dette for å redusere risikoen for plutselige lekkasjer og påfølgende skader på bygningen.

Kostnadsestimat : 20 000 - 100 000

Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Tiltak

- Andre tiltak:

- Det bør utbedres sprekk i skjøt på vinylen for å hindre vanninntrengning og påfølgende fuktskader i konstruksjonen. Risikoen ved å ikke utbedre er økt fare for lekkasje og skade på underliggende bygningsdeler.

Kostnadsestimat : 20 000 - 100 000

Innbo og løsøre

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

Følgende medfølger handelen:

- Garderobeskap soverom 1
- Skyvedørsgarderobe soverom 2
- Vaskemaskin
- Oppvaskmaskin
- Kjøl/Frys kombiskap
- Komfyr

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Fasader nymalt 2025.

TV/Internett/Bredbånd

Telenor (T-wee)

Parkering

Eksklusiv bruksrett til garasje plass i garasjeanlegget. I sameiet er det et felles ladeanlegg for el- og hybridbiler. Dette ladeanlegget skal benyttes av alle seksjonseiere.

Forsikringsselskap

Protector Forsikring ASA

Polisenummer

1422816

Radonmåling

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

Diverse

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

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

- Help forsikring
- Södeberg & Partners

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

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming med varmekabler på bad og toalettrom. Forøvrig panelovner og peis i stuen.

Info strømforbruk

Det er ikke gjort avtale om Norgespris. Selger har ikke bebodd eiendommen og er ikke kjent med strømforbruket.

Energikarakter

C

Energifarge

Lys grønn

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 6 950 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Info eiendomsskatt

Det er ikke eiendomsskatt i Bærum kommune per salgsoppgavedato.

Formuesverdi primær

Kr 1 664 236

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 6 656 942

Formuesverdi sekundær år

2024

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

97/5417

Felleskostnader inkluderer

Herav:

FELLESUTGIFTER kr. 4 389

VEDLIKEHOLDSINNBETALINGER kr. 575

Tilleggsytelser: HEIS/TRAPPEROM kr. 428

Felleskostnadene inkluderer kommunale avgifter (renovasjon, vann, avløp), forretningsførerhonorarer, kontigent boligbyggelaget, forsikringspremie, lys-varme-energi fellesområder.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 392

Andel fellesformue

Kr 46 969

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Godthaabhaven Boligsameie

Organisasjonsnummer

990 381 984

Om sameiet

Styrets arbeid:

Det har i årsmøteperioden vært avholdt 10 styremøter. Det har dessuten blitt gjennomført en sommerfest samt markering 1. søndag i advent. Det har også blitt gjennomført et ekstraordinært årsmøte ifm fasaderehabilitering.

Utført vedlikehold og innkjøp i 2024:

Alle inngangspartier/trappeløp i trevirke tilknyttet leiligheter mot Edelgranveien bli i 2024 rehabilitert. Fjernet råde og erstattet med nye materialer, vasket og malt. Gamle postkasser ble byttet ut med nye.

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2025:

GHBS begynner på visse områder å preges av at det ble bygget på slutten av 1990 tallet. Det er flere bygningsmessige forhold som krever oppfølging, likeså i fellesområder utendørs. Vi må fokusere på det som er mest prekært, skadet og synlig. Likeledes må vi følge utviklingen i samfunnet og modernisere for å tilfredsstille beboernes behov og ønsker. Reg for eksempel bil ladning.

Alle fasader og vinduer på alle bygg i sameiet skal rehabiliteres i 2025, Dvs vaskes, behandles med spesialmidler, påføres ny spesialmaling, og alle vinduer skal behandles og deretter males. Dette bekostes av alle seksjonseiere med innskudd av egne midler (selvfinansiertes). Ref vedtak på ekstraordinært årsmøte 12 februar.

Det må graves opp en hage i GH 16 pga vanninntrenging ned i garasje under. Det skal graves ned til membran og legges nytt. Arbeidet planlegges utført før fasaderehabilitering av tun C.

Budsjett for 2025 viser et forventet underskudd på ca. 130 000,-.

Kommende 5-års periode:

Styret har en plan for hva som bør/må utføres av oppgraderinger og vedlikehold de neste årene - både uteområder og inne i bygningene (garasjer, ganger, trapper osv)

Sak fra styret, endring av vedtekter 2/3 flertallskrav Vedtak: Forslag til vedtektsendring ved eierskifte:

Vedtak:

Vedtektenes §3, avsnitt 2-4 fjernes og erstattes med: «Enhver overdragelse av seksjon skal meldes til styret og forretningsfører med ny eiers navn og kontaktinformasjon." Bestemmelse om godkjenning av overdragelser er også tinglyst som urådighet i grunnboken. Hvis det godkjennes at styret ikke lenger skal godkjenne overdragelser, må det også vedtas at urådigheten, tinglyst 25/6-97 med dokumentnummer 18614, slettes fra grunnboken.

Lånebetingelser fellesgjeld

Ikke registrert gjeld på selskapet.

Styregodkjenning

Det foreligger krav om styregodkjenning av ny erverver i sameiets vedtekter.

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

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

Vedtekter/husordensregler

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

Forretningsfører

Forretningsfører

ABBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 1, bruksnummer 9, seksjonsnummer 26 i Bærum kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3201/1/9/26:

04.12.1996 - Dokumentnr: 34003 - Jordskifte

SAK NR 29/1995 AKERSHUS OG OSLO JORDSKIFTERETT

Overført fra: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:9

Gjelder denne registerenheten med flere

15.11.1996 - Dokumentnr: 31974 - Grensejustering
Overført fra: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:9
Gjelder denne registerenheten med flere

15.11.1996 - Dokumentnr: 31974 - Målebrev
Overført fra: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:9
Gjelder denne registerenheten med flere

25.06.1997 - Dokumentnr: 18614 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 26
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 97/5417

01.01.2020 - Dokumentnr: 529694 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0219 Gnr:1 Bnr:9 Snr:26

01.01.2024 - Dokumentnr: 11668 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3024 Gnr:1 Bnr:9 Snr:26

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest som omhandler blokk.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

25.01.2002.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei via privat stikkvei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 202101 (<https://www.arealplaner.no/3201/>

gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3201&planidentifikasjon=202101)

Navn KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042

Plantype Kommuneplanens arealdel

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikraftttredelse 21.06.2023

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

Delareal 12 204 m2

ArealbrukBoligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 1984018 ([https://www.arealplaner.no/3201/](https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3201&planidentifikasjon=1984018)

[gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3201&planidentifikasjon=1984018](https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3201&planidentifikasjon=1984018))

Navn ÅSTERUD NORD OG VEST, DEL AV

Plantype Eldre reguleringsplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikraftttredelse 09.01.1984

Delarealer Delareal 5 m2

Formål Park

Feltnavn F1

Id 1993044 ([https://www.arealplaner.no/3201/](https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3201&planidentifikasjon=1993044)

[gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3201&planidentifikasjon=1993044](https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3201&planidentifikasjon=1993044))

Navn GODTHAAB

Plantype Eldre reguleringsplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikraftttredelse 31.01.1996

Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/9063/1993044.pdf>

Delareal 8 641 m2

Formål Boliger

Feltnavn A

Delareal 18 m2

Formål Bevaringsområde

Delareal 2 675 m2

Formål Felles avkjørsel

Delareal 866 m2

Formål Felles lekeareal

Delareal 18 m2

Formål Park

Adgang til utleie

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

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan

fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

6 950 000 (Prisantydning)

Omkostninger

173 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

175 140 (Omkostninger totalt)

187 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

189 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

7 125 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

7 137 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

7 139 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 175 140

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,20% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

3 500 Betalingsutsettelse (kostnader trekkes i sluttoppgjøret)

4 250 Fotograf (Faktureres selger direkte)

4 500 Kommunale opplysninger

24 900 Markedspakke

7 500 Oppgjørsvederlag

5 790 Opplysninger fra forretningsfører

19 900 Tilretteleggingsgebyr

3 500 Visninger/overtakelse per stk.
6 570 Eierskiftegebyr
545 Tinglysningssgebyr pantedokument med urådighet

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

Ansvarlig megler

Håkon Dybvad
Eiendomsmegler / Partner
hakon.dybvad@aktiv.no
Tlf: 976 90 852

Ansvarlig megler bistås av

Håkon Dybvad
Eiendomsmegler / Partner
hakon.dybvad@aktiv.no
Tlf: 976 90 852

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

20.01.2026











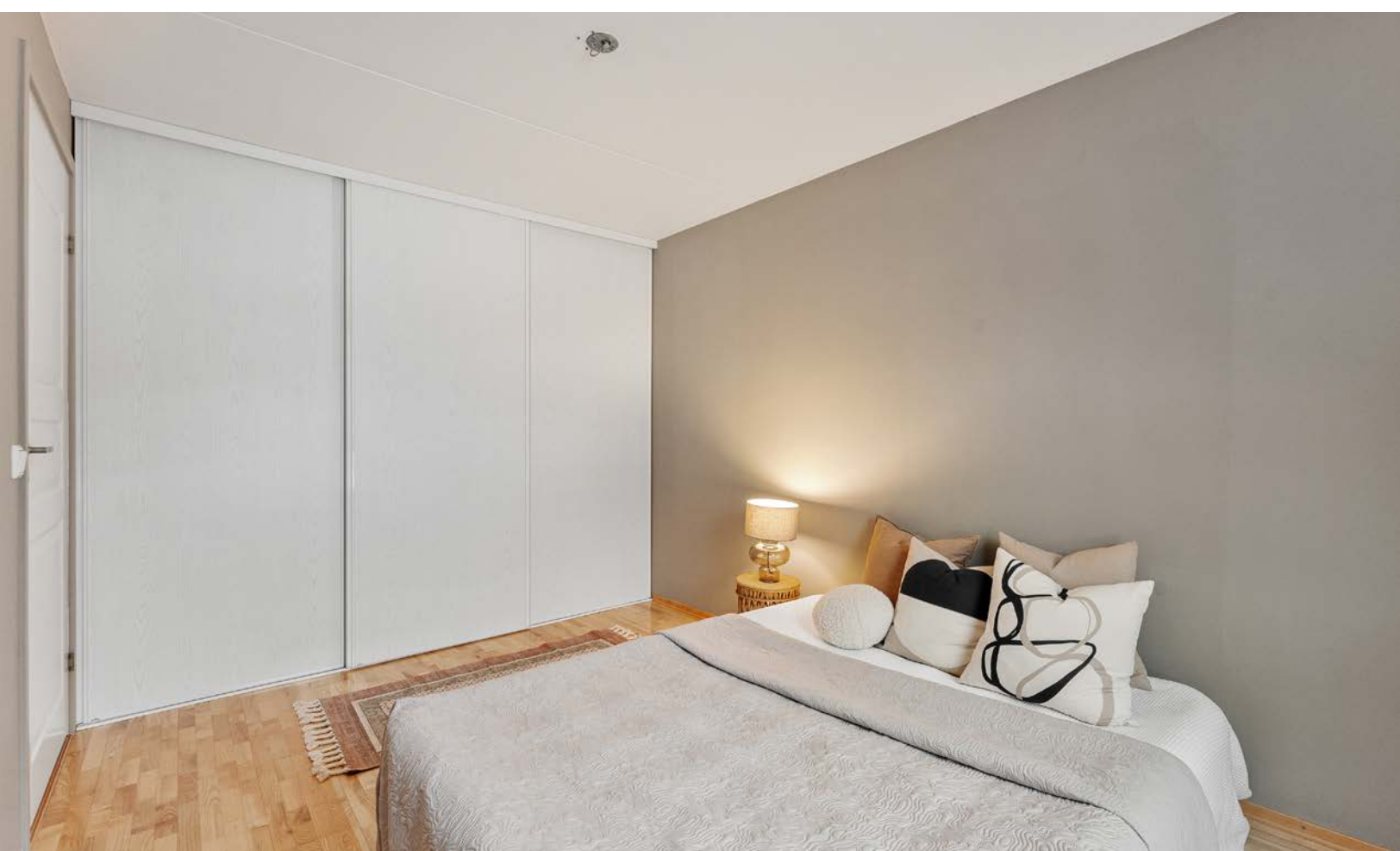


















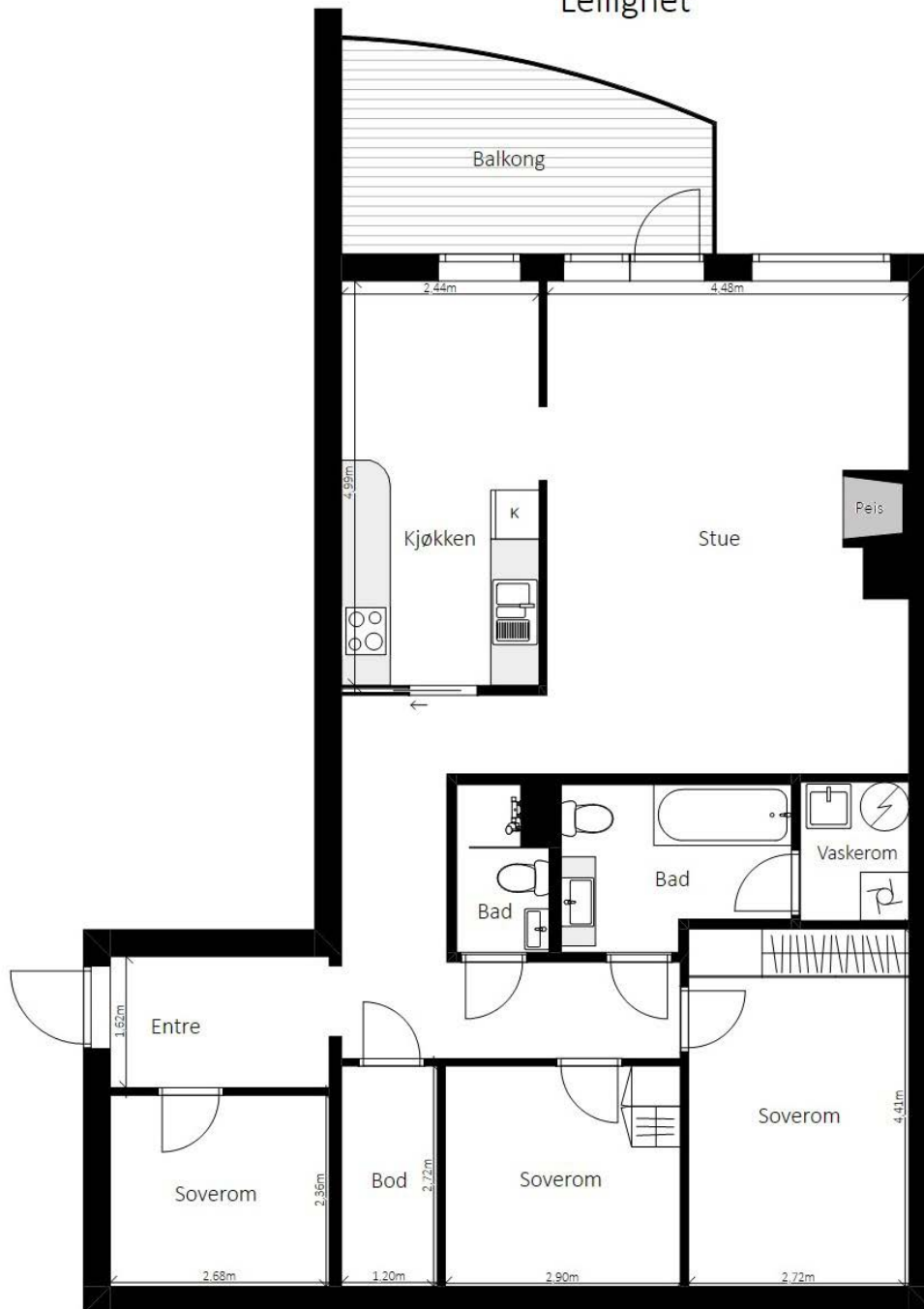








Godthåphaven 14, 1356 Bekkestua
Leilighet



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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Godthåphaven 14 , 1356 BEKKESTUA
 BÆRUM kommune
 # gnr. 1, bnr. 9, snr. 26

Sum areal alle bygg: BRA: 102 m² BRA-i: 98 m²



Befaringsdato: 15.01.2026

Rapportdato: 19.01.2026

Oppdragsnr.: 22644-1016

Referansenummer: OV1407

Autorisert foretak: ASKER BYGG OG EIENDOM AS



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

Asker Bygg og Eiendom AS



Rapportansvarlig



Geir Randen

askerbyggeiendom@gmail.com

917 42 811



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Eldre boliger har naturligvis store avvik sett opp mot dagens krav. Det gis tilstandsgrader ihht standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønnsmessige vurderinger. Bruken av boliger i dag, sammenlignet med tidligere bruk, er drastisk endret med tanke på innvendig fuktproduksjon (økt bruk av våtrom osv.) noe som stiller strengere krav til god ventilering/utlufting for å hindre skader som følge av dette. Påpeker at rapporten vurderer byggt tekniske momenter som krever faglig kompetanse og innsikt, selv om enkelte merknader og beskrivelser kan forekomme, er det ikke rapportens hensikt og belyse mindre feil og mangler som det forventes at kjøper selv skal være i stand til å avdekke ved enkle undersøkelser. Estetiske avvik og mindre fagmessige utførelser vil ikke bli kommentert i rapporten dersom dette ikke anses av spesiell byggt teknisk betydning. Flere bygningsdeler kan ikke tilfredsstillende vurderes av takstmann uten at det utføres destruktive tiltak eller fremlegges dokumentasjon, vurdering i slike tilfeller gjøres ofte basert på alder og enkelte observasjoner/undersøkelser ved befaring, det er svært viktig at kjøper søker informasjon, dokumentasjon og kunnskap tilknyttet vurderinger i rapporten som er gjort på begrenset grunnlag/undersøkelse.

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter da dette krever fagkompetanse og spesialutstyr.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1997

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Utvendig fasader i malt mur.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har en tett, malt hovedytterdør med lyd- og brannklassifisering.
Balkong mot sør.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, korkfliser på kjøkkenet og belegg på boden. Veggene har malte plater samt malte og tapetserte betongvegger. Himlingen består av malte betongelementer.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/wc
Byggt teknisk forskrift, TEK 85, er lagt til grunn for vurdering av våtrommene, da igangsettingstillatelse er gitt 20.11.1996.

Det foreligger ikke dokumentasjon knyttet til våtrommenes utførelse og produkter. Et våtrom har en forventet levetid på ca. 20–30 år. Våtrom er ikke et rom der man bør utsette eller forskyve renovering/utbedring unødige. De mest vesentlige konstruksjonsdelene for et våtrom er ofte skjulte/gjenbygde og kan

ikke tilfredsstillende kontrolleres. Kjøper må være innforstått med at eldre våtrom har en økt risiko for avvik og et potensielt stort skadepotensial.

Veggene har fliser. Himlingen er malt betong.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Bad 2

Veggene har fliser. Taket består av malte betongelementer.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er målt fall på gulvet med laser på tilfeldig valgte steder. Vann-/funksjonstest er ikke utført.

Vaskerom

Vaskerom av eldre dato er ikke bygget med vanntett sjikt på vegger. Veggene har malte plater. Taket er malte betongelementer.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt vask av stål. Det er oppvaskmaskin og komfyr. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut/sentralavtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber og plast. Vann og avløpsrør har en forventet tid for utskiftning/levetid på ca. 50 år, litt avhengig av materialegenskaper, ihht Byggt forsker serien Intervaller for vedlikehold og utskiftning av bygningsdeler 700.320. -Det er foretatt en enkel visuell sjekk av innvendige vann og avløpsinstallasjoner.

*Utvidet gjennomgang av vann- og avløpsinstallasjoner må utføres av autorisert foretak, da undertegnede ikke innehar spisskompetanse på området.
Det er avløpsrør av plast. Plastrør for avløp, spesielt PVC-U og PE, har en forventet teknisk levetid på over 100 år ved korrekt prosjektering og installasjon, men anbefalt brukstid kan være 30-50 år før man vurderer rehabilitering.

Boligen har mekanisk avtrekk via vifte på kjøkken. Tilluft tilføres via ventiler i vegger.

Boligen virket greit ventilert på befaringsdagen og er bygget etter datidens krav ved oppføringstidspunktet. Det kan likevel ikke sammenlignes med dagens strengere krav til inneløst klima og ventilasjon.
Det er viktig at friskluftsentil holder åpne for å sikre god luft sirkulasjon i boligen.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og av merket Høiax. Den er plassert på vaskerommet.

Sikringsskap med automatsikringer plassert på boden.
Oppdrags giver har begrenset informasjon da dette selges som et dødsbo.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Felles tomteareal

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

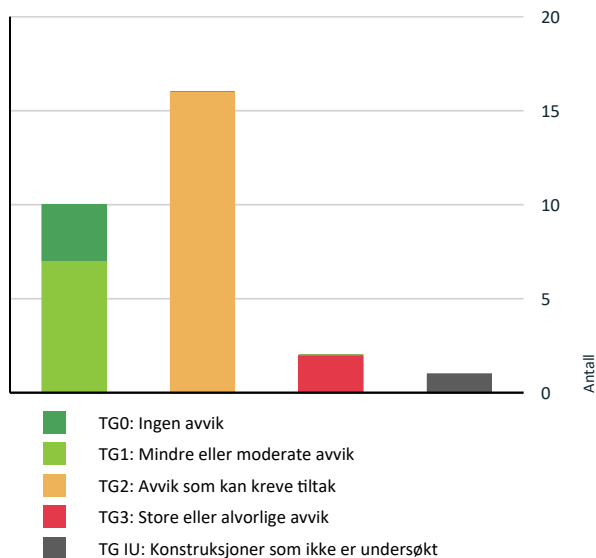
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

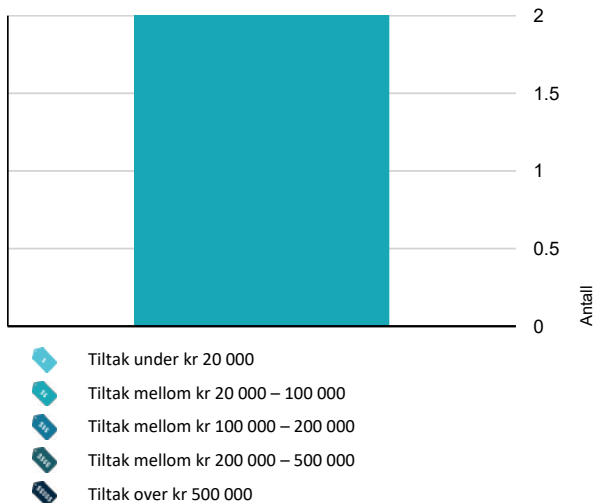
Det er ikke fremlagt tegninger. Endringer/avvik/lovlighet er dermed ikke mulig å bedømme.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Felles bygningsdeler er ikke vurdert i denne rapporten. Det er vesentlig å lese hele rapporten for å få et korrekt inntrykk av det som er kommentert, enkelte avvik og tilstandsgrader er kun ført for å gjøre en oppmerksom på at forventet brukstid er passert eller passeres i nær eller noe nær fremtid, produkters levetid i forhold til forventet brukstid varierer ofte en del og påvirkes av konstruksjon, utførelse, vedlikehold og klimatiske forhold. Kontroll av korrekt utførelse av brancelleinndeling er svært begrenset som følge av skjulte konstruksjoner, det anbefales på generelt grunnlag og kontrollere mot sameie at branntekniske krav for bygget er tilfredsstillende iht forskrift. Det var snø på tak og bakkeplan som vanskeliggjør inspeksjon av enkelte bygningsdeler. Det kan forekomme avvik ved åpning av konstruksjoner som ikke er mulig å avdekke ved en tilstandsbefaring.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

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

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

-  **Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

-  **Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)

-  **Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

-  **Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

-  **Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)

-  **Våtrom > 2. Etasje > Bad 2 > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

-  **Våtrom > 2. Etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

-  **Våtrom > 2. Etasje > Bad 2 > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
-  Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1997

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

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

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vinduer i stue er vanskelige å åpne eller lukke bør justeres eller utbedres for å sikre funksjonalitet og unngå ytterligere slitasje eller skade på vinduene.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå økt risiko for trekk, varmetap og redusert brannsikkerhet.

TG 2 Dører

Bygningen har en tett, malt hovedytterdør med lyd- og brannklassifisering.

Malt balkongdør i tre med glass.

Normal levetid før utskifting av tredør er 20-40 år.

Normal intervall for kontroll og justering av tredører er 2-8 år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørene er av eldre dato, med tilhørende slitasje på pakninger og lignende komponenter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes utskifting eller vedlikehold av dører og tilhørende pakninger for å sikre god funksjon og tetthet.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå varmetap, redusert lyd- og brannsikkerhet, samt økt risiko for trekk og fuktskader.



TG 1U Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utkraget balkong mot sør.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkongen når den er snøfri, for å avdekke eventuelle skader eller mangler som kan medføre økt risiko for fuktskader eller konstruksjonssvikt.



INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, korkfliser på kjøkkenet og belegg på boden. Veggene har malte plater samt malte og tapetserte betongvegger. Himlingen består av malte betongelementer. Mindre avvik i materialbeskrivelse kan forekomme.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

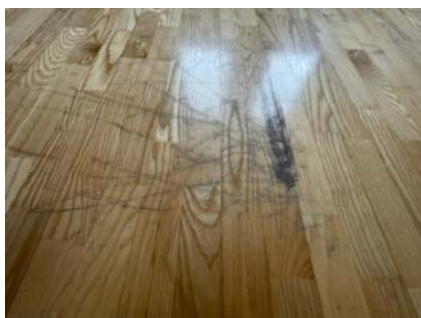
Det er riper i gulvet på soverommet som går utover normal slitasje. I tillegg er det observert noe skjoldete fuktsvelling ved balkongdøren.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør vurderes sliping og overflatebehandling av gulvet på soverommet for å utbedre riper som går utover normal slitasje.

Fuktsvelling ved balkongdøren bør undersøkes nærmere og eventuelt utbedres for å hindre videre fuktskader og redusere risikoen for skade på omkringliggende konstruksjoner.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke. Det er foretatt stikkprøver med laservater.

Følgende målinger som er ansett som avvik er notert:

- Stort soverom: 18 mm
- Stue: 19 mm

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.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt å utbedre dette som et enkeltstående tiltak i en bolig av denne typen. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan slike tiltak vurderes. Konsekvensen ved å ikke utbedre er hovedsakelig estetisk, men det kan også påvirke innredningsmuligheter og levetid på gulvbelegg.

VÅTROM

2. ETASJE > VASKEROM

Generell

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Byggt teknisk forskrift, TEK 85, er gjort gjeldene for vurdering av våtrommene, da IG er gitt 20.11.1996. Vaskerom er ikke bygget med vannnett sjikt på vegger.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket er malte betongelementer.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er påvist riss i enkelte gipsplater.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Riss i gipsplater bør utbedres for å hindre videre oppsprekking og for å opprettholde overflatens estetiske og funksjonelle kvalitet. Dersom rissene utvikler seg, kan det føre til større skader og økte utbedringskostnader.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Det registreres fall mot sluk på gulvet. Det var ingen krav til fall ihht TEK 85. Kun vannrette gulv. Høydeforskjell mellom gulv ved terskel og sluk er 16 mm

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.

Gulvoverflaten bør utbedres eller skiftes for å hindre at fukt trenger ned i konstruksjonen gjennom sprekken.

Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt risiko for fuktskader og skade på underliggende konstruksjoner.



2. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg benyttet som tettesjikt. Vinyl har en forventet tid for utskiftning/levetid på 15-25 år ihht Byggforskserien Intervaller for vedlikehold og utskiftning av bygningsdeler 700.320.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er avvik:

sprekk i skjøt på vinylen

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

• Andre tiltak:

Det bør utbedres sprekk i skjøt på vinylen for å hindre vanninntrengning og påfølgende fuktskader i konstruksjonen.

Risikoen ved å ikke utbedre er økt fare for lekkasje og skade på underliggende bygningsdeler.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



2. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har veggghengt utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler sprutbeskyttelse bak vasken, noe som kan føre til fuktskader på veggen over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres sprutbeskyttelse bak vasken for å hindre fuktskader på veggen over tid. Manglende beskyttelse øker risikoen for fuktskader og påfølgende kostnader til utbedring.



2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk med sentralavtrekk fra bad og kjøkken.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktmåling på overflater er foretatt, men dette er en metode som kan ha store avvik da måleinstrumentet kan gi utslag på materialer som leder strøm som f.eks. varmekabler, armeringsjern etc. Det var ingen unormale utslag på fuktmåler.



2. ETASJE > BAD/WC

Generell

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon foreligger. Byggteknisk forskrift, TEK 85, er lagt til grunn for vurdering av våtrommene, da igangsettingstillatelse er gitt 20.11.1996.

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

2. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Himlingen er malt betong.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.

Det er observert riss i overflaten på betongelementet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes å utbedre sprekke i flisene og rissene i betongelementet for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for fuktskader eller ytterligere skader på konstruksjonen.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjellen mellom topp flis ved terskel og topp sluk er 25 mm.

Følgende målinger er registrert:

- Terskel flis: 13,5 cm
- Sluk: 16 cm
- 1:50 14,5 cm.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.



2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, innmurt speil, toalett og dusjvegger med faste profiler.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Sentralavtrekk fra baderom og kjøkken.
(Se kommentarer under avtrekk kjøkken.)

2. ETASJE > BAD/WC

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Vegg v kjøkken.



2. ETASJE > BAD 2

Generell

Tilstandsrapport

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon foreligger. Byggeteknisk forskrift, TEK 85, er lagt til grunn for vurdering av våtrommene, da igangsettingstillatelse er gitt 20.11.1996. Det foreligger ikke dokumentasjon knyttet til rommets utførelse og produkter. Et våtrom har en forventet levetid på ca. 20–30 år. Våtrom er ikke et rom hvor man bør utsette eller forskyve renovering eller utbedring unødige. De mest vesentlige konstruksjonsdelene for et våtrom er ofte skjulte eller gjenbygde, og kan derfor ikke tilfredsstillende kontrolleres. Kjøper må være innforstått med at eldre våtrom har en økt risiko for avvik og et potensielt stort skadepotensial.

2. ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket består av malte betongelementer.

2. ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra topp flis ved terskel til topp sluk er 27 mm. Det var ingen krav til fall på gulv ved oppføring.

Det er målt fall på gulvet med laser på tilfeldig valgte steder. Vann-/funksjonstest er ikke utført.

Følgende målinger er notert:

- Sluk: 15,5 cm
- Terskel: 12,8 cm
- 1:50: 14,4 cm

Vurdering av avvik:

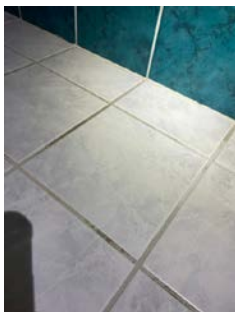
- Det er avvik:

Det er observert misfarging på fugene i gulvet. Årsaken til misfargingen er ikke kjent.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til misfargingen på fugene. Misfarging kan indikere fuktskader eller soppdannelse, noe som kan føre til forringelse av materialer og økt risiko for skader på konstruksjonen dersom tiltak ikke iverksettes.



2. ETASJE > BAD 2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det ble ikke påvist membran under klemringen i sluket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og usikker utførelse er økt risiko for lekkasje, som kan føre til fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.



2. ETASJE > BAD 2

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, innmurt speil, toalett og badekar.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist mindre svelling i enkelte skapfronter til innredningen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes å fuktbeskytte eller eventuelt skifte ut skapfronter med svelling for å forhindre videre skadeutvikling. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt skadeomfang og redusert levetid på innredningen.



Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk med sentralavtrekk fra bad og kjøkken. (Se kommentarer under avtrekk kjøkken.)

2. ETASJE > BAD 2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i stue.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt vask av stål. Det er oppvaskmaskin og komfyr.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkeninnredningen har synlige tegn til alder og slitasje, noe som er forventet ut fra innredningens alder. Innredningen fremstår likevel som godt vedlikeholdt, alder tatt i betraktning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes utskifting eller oppgradering av kjøkkeninnredningen for å opprettholde funksjonalitet og estetisk standard.

Videre slitasje kan føre til redusert brukervennlighet og økt risiko for skader på innredningen.



2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut/sentralavtrekk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bryterne er defekte og bør ettersees av fagperson. Utskifting bør vurderes grunnet alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bryterne bør kontrolleres og eventuelt byttes av kvalifisert fagperson for å sikre forsvarlig og sikker bruk av ventilasjonsanlegget.

Dersom tiltak ikke utføres, kan det medføre redusert funksjon eller svikt i avtrekkssystemet, noe som kan føre til dårlig innemiljø.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Tilstandsrapport

Innvendige vannledninger er av kobber og plast. Vann og avløpsrør har en forventet tid for utskiftning/levetid på ca. 50 år, litt avhengig av materialegenskaper, ihht Byggforskeren Intervaller for vedlikehold og utskiftning av bygningsdeler 700.320. -Det er foretatt en enkel visuell sjekk av innvendige vann og avløpsinstallasjoner.

*Utvidet gjennomgang av vann- og avløpsinstallasjoner må utføres av autorisert foretak, da undertegnede ikke innehar spisskompetanse på området.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Stoppekran må lokaliseres og gjøres tilgjengelig for å sikre mulighet for rask avstengning ved lekkasje, slik at unødvendige vannskader kan unngås.

Det anbefales å vurdere utskiftning av innvendige vannledninger, da mer enn halvparten av forventet levetid er passert. Dette for å redusere risikoen for plutselige lekkasjer og påfølgende skader på bygningen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Plastrør for avløp, spesielt PVC-U og PE, har en forventet teknisk levetid på over 100 år ved korrekt prosjektering og installasjon, men anbefalt brukstid kan være 30-50 år før man vurderer rehabilitering.

Vurdering av avvik:

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

! TG 2 Ventilasjon

Boligen har mekanisk avtrekk via vifte på kjøkken. Tilluft tilføres via ventiler i vegger.

Boligen virket greit ventilert på befaringsdagen og er bygget etter datidens krav ved oppføringstidspunktet. Det kan likevel ikke sammenlignes med dagens strengere krav til innneklima og ventilasjon.

Det er viktig at friskluftsventiler holdes åpne for å sikre god luft sirkulasjon i boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenviften bør undersøkes nærmere av fagperson, og eventuelt byttes dersom det avdekkes behov for dette.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjøkkenviften bør undersøkes av fagperson og eventuelt byttes ved behov, for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og unngå forringet innneklima eller fuktskader som følge av utilstrekkelig avtrekk.

! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og av merket Høiax. Den er plassert på vaskerommet.

Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt



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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Sikringsskap med automatsikringer plassert på boden. Oppdragsgiver har begrenset informasjon da dette selges som et dødsbo.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1997
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 1.1.1997?
Ukjent
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?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Tilstandsrapport

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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, 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?

Ukjent

Generell kommentar

-El-anlegg er kun beskrevet ikke kontrollert. Varmekabler, lamper, lys og andre elektriske komponenter er ikke funksjonstestet. Downlights/lys ikke demontert for kontroll. Avvik kan forekomme.

Elektrisk anlegg fremstår i ok tilstand, jeg er ikke fagmann for feltet og anbefaler på generelt grunnlag at elektriker vurderer slike anlegg. Det er anbefalt med utvidet kontroll dersom det er mer enn 5 år siden dette ble utført.

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

Vurdering av avvik:

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

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverket bør forhøyes for å oppfylle dagens krav til sikkerhet, for å redusere risikoen for fallulykker.

Det bør gjennomføres radonmålinger, og eventuelle tiltak bør vurderes dersom forhøyede verdier påvises. Manglende radonsperre og radonmålinger medfører usikkerhet om innemiljøet, og det kan være helserisiko knyttet til forhøyede radonnivåer.



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



Helse, miljø og sikkerhet

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

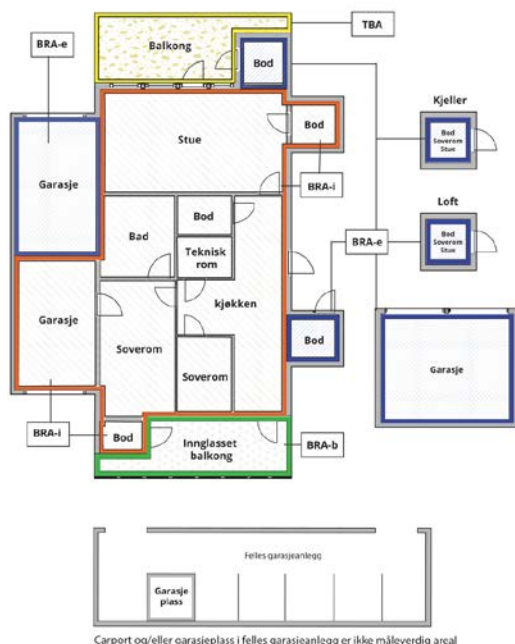
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	98	4		102	10
SUM	98	4			10
SUM BRA	102				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Entré, vaskerom, bad/wc, kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3, bod, bad 2	Bod i kjeller	

Kommentar

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

BRA-e gjelder gitterbod i kjeller. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan i enkelte tilfeller omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke framlagt tegninger. Endringer/avvik/lovlighet er dermed ikke mulig å bedømme.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.1.2026	Geir Randen	Takstingeniør
	Kai Ekstrøm	Kunde
	Lars Petter Heinegaard	Takstmann

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	1	9		26	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Godthåphaven 14							
Hjemmelshaver							
Ekstrøm Eva Inger							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i rolig boligområde i Østre Bærum på Godthåp nord for Bekkestua sentrum. Kort vei til barnehager og skoler.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei via privat stikkvei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Felles tomteareal

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om eller gjort tilkjennne spesielle forhold tilknyttet eiendommen, megler vil normalt fremskaffe grunnbok og annen informasjon av relevans. Kjøper oppfordres til å undersøke om sameiet har en vedlikeholdsplan for byggene og hvilke fremtidige kostnader som bør forventes tilknyttet ulike bygningsdeler som inngår i sameiets ansvarsområde. Det er vesentlig for kjøper og besiktige sameiets vedtekter, dokumentet inneholder vesentlig informasjon tilknyttet ansvarsfordeling tilknyttet vedlikehold, utskiftinger og bygningsmasse generelt. Rapporten vurderer ikke inn eller utvendige bygningsdeler som inngår i sameiets/borettslagets ansvarsområde, enkelte merknader kan forekomme dersom det anses som vesentlig informasjon tilknyttet rapporten. Rapporten vurderer kun bygningsdeler som inngår i eiers ansvarsområde, bygningsdeler som tolkes til å ha delt ansvar mellom eier og sameie kan være beskrevet i rapporten

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	06.01.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	15.01.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	15.01.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	15.01.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.01.2026	
2	19.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Kai Ekstrøm

Boligen

Godthåphaven 14
1356 Bekkestua

3201-1/9/0/26

- ◆ Boligen ble kjøpt 2025
- ◆ Boligen selges som et dødsbo
- ◆ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 1110260002 1



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: ABBL

Beskrivelse av arbeidet: Alle utvendige fasader er nymalt i 2025

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Nabolagsprofil

Godthåphaven 14 - Nabolaget Åsterud - vurdert av 40 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Åsterud Linje 150, 150E	5 min 0.4 km
Haslum Linje 1, 2, 3, 5	21 min 1.9 km
Blommenholm stasjon Linje L1	10 min 5.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	24 min 15.3 km
Oslo Gardermoen	54 min

Skoler

Haslum skole (1-7 kl.) 477 elever, 21 klasser	21 min 1.9 km
Hosle skole (1-7 kl.) 483 elever, 21 klasser	5 min 2.4 km
Oslo International School (1-10 kl.) 415 elever, 29 klasser	5 min 2.7 km
Bekkestua skole (8-10 kl.) 561 elever, 40 klasser	7 min 3.4 km
Hosletoppen skole (8-10 kl.) 252 elever, 16 klasser	7 min 3.5 km
Oslo International School 90 elever	5 min 2.7 km
Nadderud videregående skole 460 elever	6 min 3.3 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

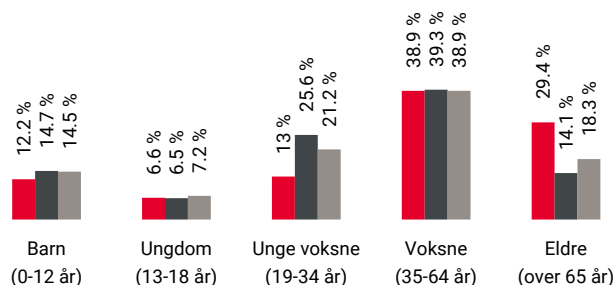
Veldig bra 88/100



Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Åsterud	1 215	593
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Åsterud barnehage avd. Åsterudveien (...) 42 barn	4 min 0.3 km
Bærumsmarka Fus barnehage (1-5 år) 85 barn	9 min 0.8 km
Øverland barnehage (1-5 år) 51 barn	11 min 0.9 km

Dagligvare

Coop Extra Haslum	17 min
Spær Nadderud	5 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



Støynivået

Lite støynivå 96/100



Gateparkering

Lett 92/100

Sport

Åsterudsletta Nærmiljøanlegg - San... 14 min Sandvolleyball 1.2 km

Haslum skole 21 min Aktivitetshall, ballspill, fotball 1.8 km

GYM Bekkestua 6 min

SATS Bekkestua 6 min

Boligmasse



17% enebolig
8% rekkehus
75% blokk

Varer/Tjenester



Bekkestua Senter

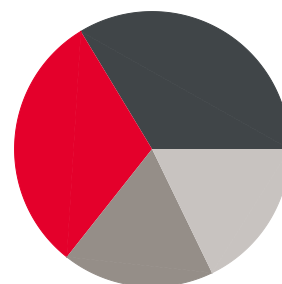
6 min



Apotek 1 Hosle

5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



31% i barnehagealder
34% 6-12 år
18% 13-15 år
18% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



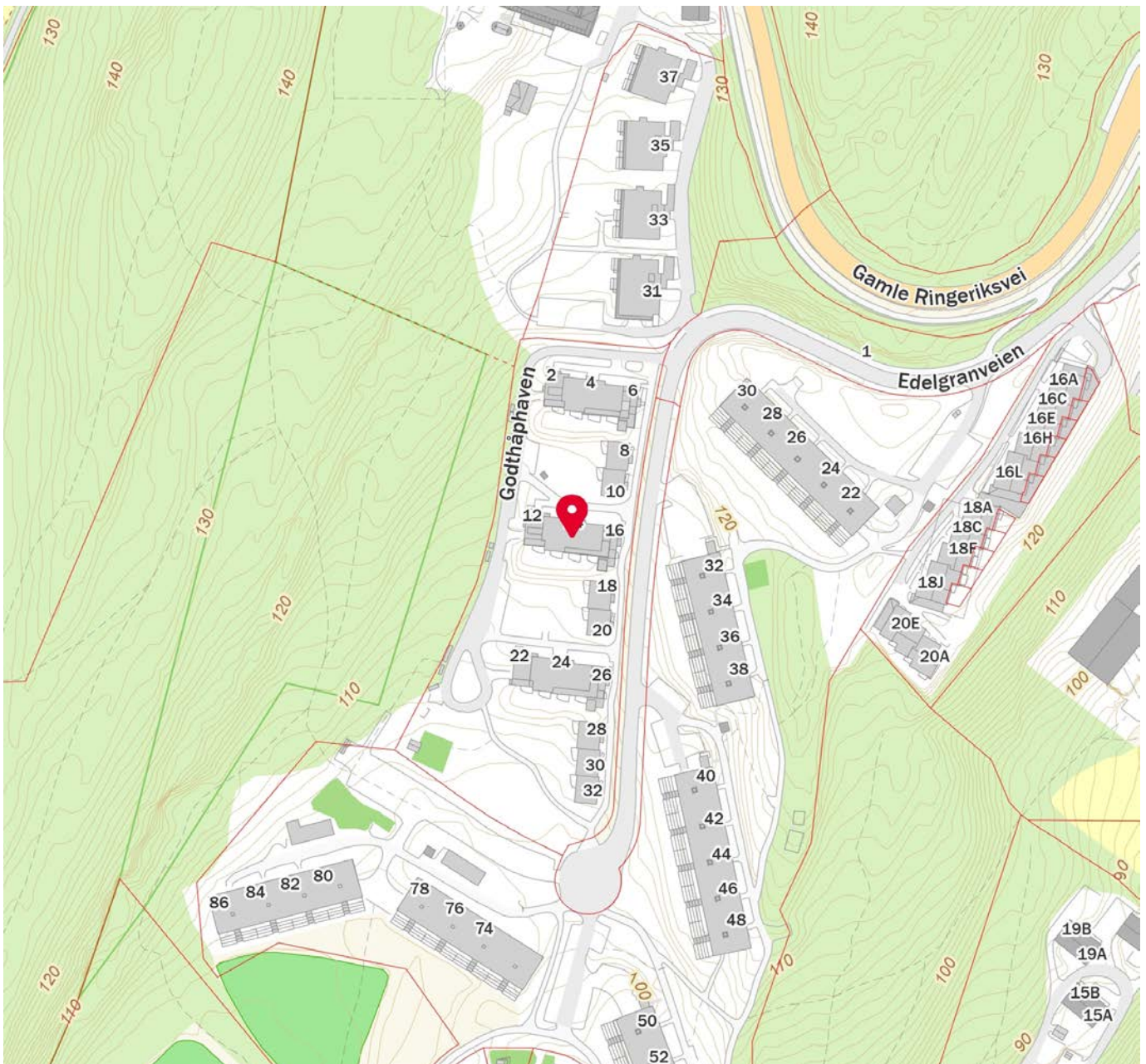
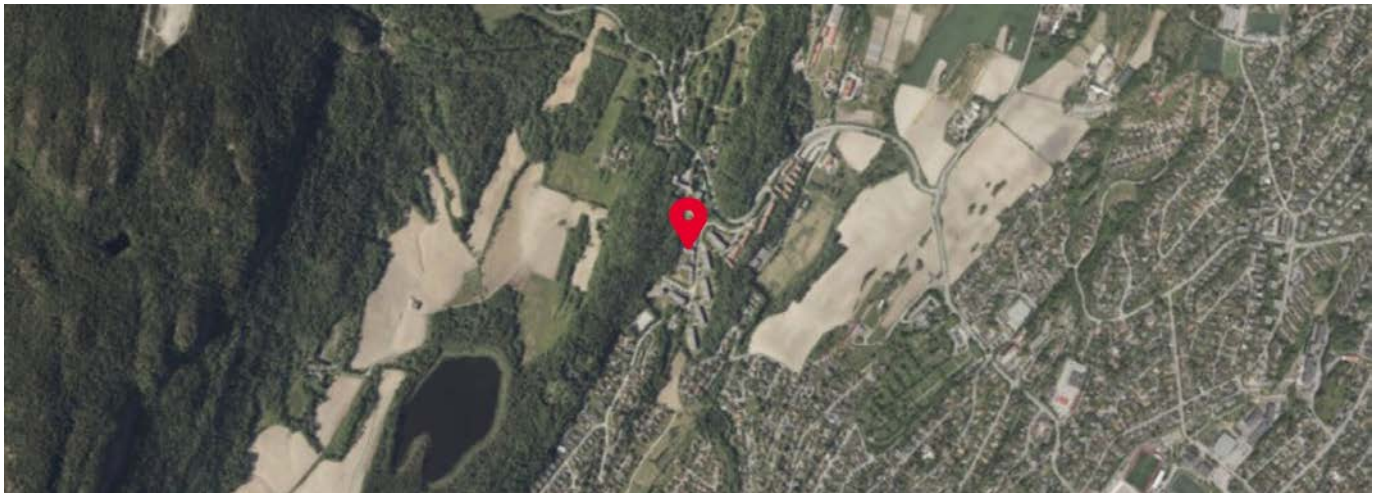
0%

47%

Åsterud
Oslo og omegn
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	43%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%





Adresse

Godthåphaven 14, 1356 BEKKESTUA

Dato for energimerking

19.01.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-247435

Bygningstype

Boligblokker

Byggningsnummer

18579251

Gårdsnummer

1

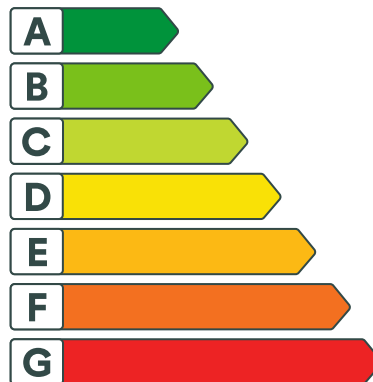
Bruksnummer

9

Seksjonsnummer

26

Bruksenhetsnummer

H0203


Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1997

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

102,0 m²

Oppvarmet bruksareal

98,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Betong

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Mekanisk avtrekk


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

148,90 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

148,15 kWh/m²

Totalt levert pr. år

14 518 kWh



Godthåphaven 14, 1356 BEKKESTUA



Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tiltak 3: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: 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 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 12: 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 utendørs

Tiltak 13: 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 14: 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 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Tiltak 18: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot AI -

Dato utkjørt: 06.01.26 Side 1 av 1

Godthaabhaven Boligsameie	V³ r ref.:	100/26
GODTHI PHAVEN 14	Type:	Sameie
1356 BEKKESTUA	Eiere:	Kai Ekstrøm
Organisasjonsnr: 990 381 984	Seksjonsnr:	26

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 5 392

Felleskostnader:	FELLESUTGIFTER	4 389
------------------	----------------	-------

	VEDLIKEHOLDSINNBETALINGER	575
--	---------------------------	-----

Tilleggsytelser:	HEIS/TRAPPEROM	428
------------------	----------------	-----

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l³ n):	0	Gjeld siste ³ rsoppg.:	0
-----------------------------	---	------------------------	---

Klient ajourf. l³ n:		Klient gj. s. ³ rsoppg.:	0
----------------------	--	--------------------------	---

4: Styrskilte opplysninger

Styreleder: John Rune Haaverstad

Adresse: Godth³ phaven 24

Postnr/-sted: 1356 BEKKESTUA

E-post: godthaabhaven@gmail.com

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

6: Ligning - 2024

	Gjeld:	0	Andre inntekter:	1 184
Annen formue:	46 969	Utgifter:	0	

8: Bygning/eiendom

G³ rds/bruksnr: 1/9 - seksjon:26

Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Protector Forsikring ASA	Polisenr:	1422816
--------------	--------------------------	-----------	---------

Godthaabhaven boligsameie



12 mars 2025

Beboermøte

Sameiermøte

Sakspapirer

Innkalling til beboermøte

Velkommen til Bekkestua Bibliotek

Onsdag 12. mars 2025

Kl. 18:00 – 18:45

Samtlige seksjonseiere og beboere ønskes velkommen!



Rune Haaverstad
Styreleder

Årsmøte gjennomføres etter beboermøte, med start kl 1900

Innkalling til ordinært årsmøte

Velkommen til årsmøte som gjennomføres på Bekkestua Bibliotek

Onsdag 12. mars

Kl. 19:00

Samtlige seksjonseiere med følge og/eller deres representant ønskes velkommen.

VEDLAGT:

Informasjon fra styret – årsrapport 2024

Økonomi

Fullstendighetserklæring

Revisorrappport

Innkomne saker

Valg av nytt styre

Valg av valgkomite

ADGANGSTEGN TIL ÅRSMØTET



Rune Håaverstad
Styreleder

Godthaabhaven boligsameie

- 1) Årsmøtet skal behandle følgende saker:
- 2) Konstituering – herunder:
 - a) Valg av referent
 - b) Valg av 2 protokollunderskrivere
- 3) Informasjon fra styret
- 4) Godkjenning av resultatregnskap
- 5) Godkjenning av budsjett
- 6) Valg av revisor
- 7) Valg av styre i sameiet 2025-26
- 8) Valg av valgkomité (2 medlemmer)
- 9) Godtgjørelse til styret
- 10) Evt andre saker som er innmeldt

Styret i Godthaabhaven Boligsameie

Rune Haaverstad

Annelise Kokkin

John-Erik Nilsen

Olafur R Palsson

Godthaabhaven Boligsameie

Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinært årsmøte har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder, John Rune Haaverstad, Godthåphaven 24
Styremedlem, John-Erik Nilsen, Godthåphaven 26
Styremedlem, Annelise Kokkin, Godthaabhaven 28
Styremedlem, Olafur Ragnar Palsson, Godthaabhaven 24
Varamedlem, Geir Håvi, Godthaabhaven 14
Varamedlem, Gro Kvelprud Moen, GODTHÅPHAVEN 30

Forretningsførsel og revisjon

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

Bygninger og forsikringer

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

Forsikringer.

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

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

Ved skade skal denne meldes til ABBL via skadeskjema på ABBLs nettside: <http://www.abbl.no/Skjemaer/Skademeldingsskjema>. Egenandelen ved skader vil normalt utgjøre kr 10.000

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

Salg/refinansiering

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

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

Overdragelse/utleie av seksjon skal meldes til styret.

HMS/Internkontroll

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

Godthaabhaven Boligsameie bruker ABBLs HMS system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Pålegg iht offentlige forskrifter er fulgt opp. Styret har bl annet gjennomført HMS runde som innebefatter både ute- og felles inneområder.

Regnskapet for 2024

Regnskapet viser et overskudd like under kr 500 000. Det ble budsjettet med et overskudd på kr 411 000.

Generelt er inntekter og kostnader i store trekk som forventet.

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

Styret mottar en godtgjørelse på kr 140 000 til intern fordeling.

Styrets arbeid

Det har i årsmøteperioden vært avholdt 10 styremøter. Det har dessuten blitt gjennomført en sommerfest samt markering 1. søndag i advent. Det har også blitt gjennomført et ekstraordinært årsmøte ifm fasaderehabilitering.

Det har blitt arrangert 2 dugnader.

Styret gjennomfører fortløpende kontroll av regnskap opp mot budsjett, og har en tett dialog med vår regnskapsfører/eiendomsforvalter i ABBL. Til tross for at det budsjetteres med et lite underskudd, og at sameiet har en sunn og god økonomi, er prisstigningen i alle deler av samfunnet så stor at det er helt nødvendig å øke fellesutgiftene også i år. Fellesutgiftene vil øke med 4 %.

Kommunikasjon med beboere og seksjonseiere foregår via epost, papirkopier i postkasser og med SMS.

Styret er sammensatt med 2 kvinner og 4 menn

Utført vesentlig vedlikehold og innkjøp 2024

Alle inngangspartier/trappeløp i trevirke tilknyttet leiligheter mot Edelgranveien ble i 2024 rehabilitert. Fjernet råte og erstattet med nye materialer, vasket og malt. Gamle postkasser ble byttet ut med nye.

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2025

GHBS begynner på visse områder å preges av at det ble bygget på slutten av 1990 tallet. Det er flere bygningsmessige forhold som krever oppfølging, likeså i fellesområder utendørs. Vi må fokusere på det som er mest prekært, skadet og synlig. Likeledes må vi følge utviklingen i samfunnet og modernisere for å tilfredsstille beboernes behov og ønsker. Ref feks bil ladning.

Alle fasader og vinduer på alle bygg i sameiet skal rehabiliteres i 2025. Dvs vaskes, behandles med spesialmidler, påføres ny spesialmaling, og alle vinduer skal behandles og deretter males. Dette bekostes av alle seksjonseiere med innskudd av egne midler (selvfinansiering). Ref vedtak på ekstraordinært årsmøte 12 februar.

Det må graves opp en hage i GH 16 pga vanninntrenging ned i garasje under. Det skal graves ned til membran og legges nytt. Arbeidet planlegges utført før fasaderehabilitering av Tun C.

Budsjettet for 2025 viser et forventet underskudd på ca 130 000.

Kommende 5-års periode

Styret har en plan for hva som bør/må utføres av oppgraderinger og vedlikehold de neste årene - både uteområder og inne i bygningene (garasjer, ganger, trapper osv)

Styret i Godthaabhaven Boligsameie

Årsmeldingen er godkjent av styret 27.02.2025

Resultatregnskap Godthaabhaven Boligsameie, 2024

	Note	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	3 243 318	3 148 824	3 243 434	3 422 981
Annen driftsinntekt	2	290 427	296 445	287 000	300 053
Sum inntekter		3 533 745	3 445 269	3 530 434	3 723 034
Kostnader					
Lønnskostnad	3	159 740	136 920	159 740	160 740
Kostnad lokaler	4	1 611 779	1 444 020	1 587 000	1 753 000
Verktøy, inventar og driftsmateriale	5	5 163	6 214	10 000	11 000
Reparasjon og vedlikehold	6	543 926	2 047 004	653 000	1 170 000
Periodisk vedlikehold	7	78 125	0	0	0
Annen driftskostnad	8	705 478	664 034	709 500	759 500
Sum kostnader		3 104 210	4 298 193	3 119 240	3 854 240
Resultat før finansielle poster		429 535	-852 924	411 194	-131 206
Finansielle poster					
Finansinntekt	9	68 007	52 684	0	0
Sum finansielle poster		68 007	52 684	0	0
Arsresultat		497 542	-800 240	411 194	-131 206

Balanse Godthaabhaven Boligsameie, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Andel ABBL		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		300	300
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse innbetalinger		0	35
Andre fordringer	10	394 947	376 628
Sum fordringer		394 947	376 664
Bankinnskudd, kasse o.l	11	2 648 814	2 074 354
Sum omløpsmidler		3 043 761	2 451 018
Sum eiendeler		3 044 061	2 451 318

Balanse Godthaabhaven Boligsameie, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Egenskapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	2 699 224	2 201 681
Sum egenkapital		2 699 224	2 201 681
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		308 554	240 461
Forskudd innbetalinger		36 284	9 210
Annen kortsiktig gjeld	14	0	-35
Sum kortsiktig gjeld		344 838	249 636
Sum gjeld		344 838	249 636
Sum egenkapital og gjeld		3 044 061	2 451 318

Godthaabhaven Boligsameie

Sted: _____, dato: _____

John Rune Haaverstad
Styreleder

Annelise Kokkin
Styremedlem

Olafur Ragnar Palsson
Styremedlem

John-Erik Nilsen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Felleskostnader bolig	2 861 934	2 773 002	2 862 012	3 026 342
Vedlikeholdsinnbetalinger	381 384	375 822	381 422	396 639
Sum	3 243 318	3 148 824	3 243 434	3 422 981

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Garasjeinntekter	21 456	21 126	21 000	22 314
Strøm el-bil	49 767	44 265	50 000	49 767
Inntekt strøm el-bil fjoråret	0	15 018	0	0
Heis/trapperom	219 204	216 036	216 000	227 972
Sum	290 427	296 445	287 000	300 053

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styrehonorar	140 000	120 000	140 000	140 000
Arbeidsgiveravgift	19 740	16 920	19 740	19 740
Gaver	0	0	0	1 000
Sum	159 740	136 920	159 740	160 740

Gjennomsnittlig antall ansatte 2022: 0

Note 4 - Kostnad lokaler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Leie lokale og felleskostnader	1 350	1 350	2 000	3 000
Renovasjon, vann, avløp o.l.	726 642	645 945	732 000	860 000
Vaktmestertjenester	195 270	180 770	190 000	210 000
Lys, varme, energi	181 820	180 153	192 000	190 000
Renhold	97 441	91 816	105 000	110 000
Løpende drifts og serviceavtaler lokaler	127 103	80 209	91 000	97 000
Sommer- og vinterkostnader	282 152	263 778	275 000	283 000
Sum	1 611 779	1 444 020	1 587 000	1 753 000

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriale

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Verktøy	3 930	6 214	10 000	10 000
Rekvisita	1 233	0	0	1 000
Sum	5 163	6 214	10 000	11 000

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold bygninger	473 548	2 008 640	460 000	930 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	11 887	18 332	133 000	150 000
Reparasjon og vedlikehold uteområde	58 491	20 032	60 000	90 000
Sum	543 926	2 047 004	653 000	1 170 000

Note 7 - Periodisk vedlikehold

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Sum	78 125	0	0	0

Note 8 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Forretningsførerhonorar	133 573	127 480	131 000	140 000
Annen fremmed tjeneste	0	149	0	0
Elektronisk kommunikasjon	542	0	0	1 000
Porto og andre forsendelseskostnader	4 359	4 939	6 000	6 000
Elektroniske fellesavtaler	365 898	335 314	377 000	390 000
Gave, ikke fradragsberettiget	387	2 803	0	0
Kontingent boligbyggelaget	500	500	500	500
Forsikringspremie	181 363	181 363	182 000	202 000
Bank og kortgebyrer	3 050	3 000	3 000	4 000
Kostnader for bomiljøtiltak	15 805	8 487	10 000	16 000
Sum	705 478	664 034	709 500	759 500

Note 9 - Finansinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renter på restanse	168	462	0	0
Renter plasseringskonto	67 839	52 222	0	0
Sum	68 007	52 684	0	0

Note 10 - Andre fordringer

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Periodisering kostnader	394 947	372 641
Andre kortsiktige fordringer	0	3 987
Sum	394 947	376 628

Kortsiktige fordringer

Note 11 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Bankinnskudd (driftskto)	809 643	502 288
Sparekonto Boligbanken	1 839 171	1 572 066
Sum	2 648 814	2 074 354

Note 12 - Egenkapital

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		
IB annen egenkapital	2 201 681	3 001 922
Fra årets resultat	497 542	-800 240
Sum annen egenkapital	2 699 224	2 201 681
Sum egenkapital	2 699 224	2 201 681

Note 14 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Gjeld mellomregning	0	-35
Sum	0	-35

Note 15 - Disponible midler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Disponible midler per 01.01 IB	2 201 381	3 001 622
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	497 542	-800 240
Årets endring disponible midler	497 542	-800 240
Disponible midler UB	2 698 924	2 201 381

Avdeling drift ladeanlegg

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter				
Inntekter ladeanlegg	49 767	0	50 000	49 767
Sum inntekter	49 767	0	50 000	49 767
Kostnader				
Lys, varme, energi	45 972	0	0	0
Sum kostnader	45 972	0	0	0
Resultat før finansielle poster	3 795	0	50 000	49 767
Finansielle poster				
Årsresultat	3 795	0	50 000	49 767

Resultat og balanse med noter for Godthaabhaven Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Godthaabhaven Boligsameie

Styreleder	John Rune Haaverstad (sign.)	24.02.2025
Styremedlem	Olafur Ragnar Palsson (sign.)	24.02.2025
Styremedlem	John-Erik Nilsen (sign.)	24.02.2025
Styremedlem	Annelise Kokkin (sign.)	23.02.2025

Til KPMG ved Svein Wiig

KPMG AS
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

Dette brevet sendes i forbindelse med KPMGs revisjon av regnskapet for Godthaabhaven Boligsameie (heretter "selskapet") for året som ble avsluttet den 31. desember 2024, med det formål å kunne konkludere om hvorvidt regnskapet i det alt vesentlige gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge. Heretter "gjeldende rammeverk".

Vi bekrefter at:

Regnskap

1. Vi har oppfylt vårt ansvar vedrørende utarbeidelsen av regnskapet som fastsatt i vilkårene for revisjonsoppdraget i engasjementsavtalen og regnskapet gir et rettviseende bilde i samsvar med gjeldende rammeverk.
2. Viktige forutsetninger som er brukt av oss ved utarbeidelsen av regnskapsestimater, herunder regnskapsestimater målt til virkelig verdi, er rimelige.
3. Alle hendelser etter datoen for regnskapet og som etter gjeldende rammeverk medfører korrigering eller omtale, er korrigert eller omtalt.
4. Vi har ikke avgitt garantier for tredjeparter som det ikke er informert om i note til årsregnskapet.
5. Virkningen av ikke-korrigert feilinformasjon er uvesentlig, både enkeltvis og samlet for regnskapet sett som helhet. En liste over ikke-korrigert feilinformasjon følger som vedlegg.

Regnskapsfører bekrefter pkt 1-5

Opplysninger som er gitt

1. Vi har gitt revisor:
 - I. tilgang til alle opplysninger, som vi har kjennskap til, som er relevante for utarbeidelsen av regnskapet, som regnskapsregistreringer, dokumentasjon og andre saker,
 - II. tilleggsopplysninger som revisor har bedt om fra oss for revisjonsformål, og
 - III. ubegrenset tilgang til personer i enheten som det etter revisors vurdering er nødvendig å innhente revisjonsbevis fra.
2. Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i regnskapet.
3. Vi bekrefter at:
 - I. Vi har gitt revisor opplysninger om resultatene av vår vurdering av risikoen for at regnskapet kan inneholde vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter.
 - II. Vi har gitt revisor alle opplysninger om
 - a) eventuelle misligheter eller mistanker om misligheter som vi er kjent med og som kan ha påvirket enheten, og som involverer:
 - ledelsen,
 - ansatte som har en betydningsfull rolle i intern kontroll, eller
 - andre hvor misligheten kunne hatt en vesentlig virkning på regnskapet.
 - b) eventuelle påstander om misligheter eller mistanke om misligheter som kan ha påvirket enhetens regnskap og som er kommunisert av ansatte, tidligere ansatte, analytikere, tilsynsmyndigheter eller andre.

I tilknytning til ovenstående, erkjenner vi vårt ansvar for den interne kontroll som vi mener er nødvendig for å utarbeide regnskaper som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, som følge av feil eller misligheter. Vi er spesielt oppmerksom på vårt ansvar for utformingen, iverksettelsen og vedlikeholdet av intern kontroll for å forhindre og avdekke misligheter.

1. Vi har gitt revisor opplysninger om alle kjente tilfeller av manglende overholdelse eller mistanke om manglende overholdelse av lover og forskrifter som kan ha betydning for utarbeidelsen av regnskapet. Videre har vi gitt revisor opplysninger om alle kjente faktiske eller mulige søksmål og krav som kan ha betydning for regnskapet, samt regnskapsført og/eller opplyst om dette i samsvar med gjeldende rammeverk.
2. Vi har gitt revisor opplysninger om identiteten til enhetens nærstående parter og alle forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse som vi er kjent med. Det er tatt tilstrekkelig hensyn til og opplyst om forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse i overensstemmelse med kravene i gjeldende rammeverk.

Vi bekrefter fullstendigheten av informasjonen gitt til KPMG om nærstående parter og transaksjoner med nærstående parter, jf regnskapslovens § 7-30b.

3. Vi bekrefter å ha oppfylt vår plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.
4. Vi bekrefter at vi ikke er kjent med hendelser etter balansedatoen og fram til dagens dato ut over normal drift, som bør opplyses om i selskapets årsregnskap.
5. Vi bekrefter at selskapet har tilfredsstillende hjemmel til alle eiendeler og at det er ingen pantstillelser eller heftelser på selskapets eiendeler utover det som evt. fremgår av note i årsregnskapet.
6. Vi bekrefter at selskapet har en forsvarlig vedlikeholdsplan for eiendommen og bygningene, og at nødvendig vedlikehold er utført slik at eiendom og bygninger er i forsvarlig stand i henhold til burettslagslova § 5-17. (gjelder kun borettslag)
7. Vi bekrefter at eiendom og bygg er tilstrekkelig forsikret. (gjelder kun borettslag)
8. Vi bekrefter at vi har gjennomført tilstrekkelig antall styremøter i forhold til selskapets behov og lovens krav. Vi bekrefter videre at vi har delt all informasjon fra de avholdte styremøtene som kan ha betydning for årsregnskapet for 2024 med den ansvarlige kundekonsulenten i ABBL for korrekt behandling i regnskapet.

Regnskapsfører bekrefter pkt 1-4

Fullstendighetserklæringer mellom Godthaabhaven Boligsameie og Asker og Bærum Boligbyggelag

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Godthaabhaven Boligsameie

Styreleder	John Rune Haaverstad (sign.)	24.02.2025
------------	------------------------------	------------

For Asker og Bærum Boligbyggelag

	Åse Jensen (sign.)	24.02.2025
--	--------------------	------------



Til årsmøtet i Godthaabhaven Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert sameiet Godthaabhaven Boligsameies årsregnskap 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 rettviseende 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 rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

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 rettviseende 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)



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

2025-02-26 09:17:04 UTC



Penneo Dokumentnr: V0A13-NKFN6-0MA13-711-X11-NAV3Q-75R11

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.

Godthaabhaven boligsameie

Forslag til vedtektsendring ved eierskifte

Godthaabhaven Boligsameie har i sine vedtekter i § 3 en bestemmelse om at «overdragelse av seksjon kan ikke skje uten styrets skriftlige godkjenning.»

Dette er med på å hindre automatisert behandling av eierskifteprosessen i ABBL og det medfører manuelt papirarbeid både hos ABBL og hos eiendomsmeglerne i flere ledd og ofte forsinkede oppgjør. Styret vil fortsatt få informasjon om overdragelsene i portal. Så informasjonsflyten er ivaretatt.

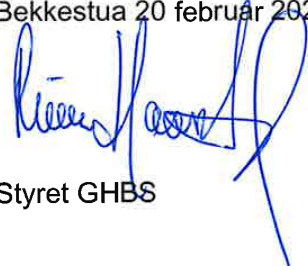
Vi fremmer derfor forslag om følgende endring i vedtektene:

Forslag til vedtak:

Vedtektenes §3, avsnitt 2-4 fjernes og erstattes med:

«Enhver overdragelse av seksjon skal meldes til styret og forretningsfører med ny eiers navn og kontaktinformasjon.»

Bekkestua 20 februar 2025


for Styret GHBS

Til årsmøtet i Godthaabhaven Boligsameie 12.mars 2025

Valg til nytt styre.

Det skal velges 1 styremedlem for 2 år, og 2 varamedlemmer for 1 år.

Valgkomiteens innstilling til valg av 1 styremedlem for 2 år:

Geir Håvi GH 14

Valgkomiteens innstilling til valg av 2 varamedlemmer for 1 år:

Gro Kvelprud Moen GH 30

Jonas Hvaal GH 10

Styrets leder John Rune Haaverstad GH 24 har 1 år igjen av valgperioden.

Styremedlemmene Anne Lise Kokkin GH 28 og John-Erik Nilsen GH 26 har 1 år igjen av valgperioden.

Godthåphaven 20.02.2025

Erik Mylius og Rolf Eriksen

Valgkomiteens medlemmer Erik Mylius og Rolf Eriksen ber om å bli avløst fra sine verv.

Ny valgkomite innstilles av styret.

Godthaabhaven boligsameie

Innstilling til valgkomite:

Styret innstiller Torill Marnburg Vik GH 8 til valgkomite.
En plass i valgkomite er pt vakant, men ønskes besatt innen årsmøtet heves.



Rune Haaverstad
Styrets leder
GHBS

Godthaabhaven boligsameie

ADGANGSTEGN TIL ÅRSMØTE 2025

Dette adgangstegnet må leveres ved inngangen før stemmerett oppnås. Ved levering av dette adgangstegnet til ordinært årsmøte i Godthaabhaven Boligsameie 12. mars 2025, har seksjonseier stemmerett.

Medeier, familiemedlem, rådgiver og leietaker har kun møte- og uttalerett.

Seksjonseier (1 stemme)(navn) GH nr

Medeier/Familie (ingen stemmerett)(navn) GH nr

Leietaker (ingen stemmerett)..... (navn) GH nr

Rådgiver (ingen stemmerett)..... (navn) GH nr.....

---KLIPP-----KLIPP-----KLIPP-----KLIPP-----KLIPP---

Godthaabhaven Boligsameie

FULLMAKT

Jeg gir herved (navn).....

(adr.).....

fullmakt til å avgi stemme på mine vegne på ordinært årsmøte i Godthaabhaven Boligsameie den 12 mars 2025

..... Navn på seksjonseier og adresse

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Godthaabhaven Boligsameie onsdag 12.03.2025 kl. 19:00 - Bekkestua Bibliotek.

1. Årsmøtet skal behandle følgende saker:

Vedtak:

Årsmøtet skal behandle følgende saker:

2. Konstituering

2.1 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:

Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2.2 Valg av møteleder

Vedtak:

Styreleder Rune Haaverstad ble valgt som møteleder.

2.3 Valg av referent

Vedtak:

Forretningsfører Åse Jensen i ABBL ble valgt som protokollfører.

2.4 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:

Tatt til orientering. Til stede var 33 seksjonseiere som leverte adgangstegn. Det ble levert 4 fullmakter, totalt 37 stemmeberettigede. Fra ABBL møtte Åse Jensen.

2.5 Valg av to til å underskrive protokollen

Vedtak:

Toril Johnsen Skjæveland og Torill Marnburg Vik ble valgt til å undertegne protokollen.

3. Informasjon fra styret

Vedtak:

Tas til orientering.

4. Godkjennelse av resultatregnskap

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Vedtak:

Regnskapet ble godkjent.

5. Godkjennelse av budsjett

Vedtak:

Budsjettet ble tatt til orientering.

6. Valg av revisor

Revisjonsberetningen ble lest opp. Styret anbefaler å beholde KPMG som revisor.

Vedtak:

Revisor ble enstemmig gjenvalgt.

7. Valg av styret i Sameiet 2025-26

Det skal velges 1 styremedlem for 2 år og 2 varamedlemmer for 1 år.

Valgkomiteens innstilling til valg av 1 styremedlem for 2 år:

Geir Håvi GH 14

Valgkomiteens innstilling til valg av 2 varamedlemmer for 1 år:

Gro Kvelprud Moen GH 30 og Jonas Hvaal GH 10

Styrets leder John Rune Haaverstad GH 24 har 1 år igjen av valgperioden.

Styremedlemmene AnneLise Kokkin GH 28 og John-Erik Nilsen GH 26 har 1 år igjen av valgperioden.

Vedtak:

Geir Håvi ble enstemmig valgt som styremedlem for 2 år.

Gro Kvelprud Moen og Jonas Hvaal ble enstemmig valgt som varamedlemmer for 1 år.

8. Valg av valgkomité (2 medlemmer)

Valgkomiteens medlemmer Erik Mylius og Rolf Eriksen ber om å bli avløst fra sine verv.

Styret har innstilt Torill Marnburg Vik og en plass i valgkomite er vakant, men ble besatt på årsmøtet av Erik Løhre Grimsmo.

Vedtak:

Torill Marnburg Vik og Erik Løhre Grimsmo ble enstemmig valgt som valgkomite for 1 år.

9. Godtgjørelse til styret.

Årsmøtet i 2024 vedtok en godtgjørelse til styret på 140.000,-.

Vedtak:

Styret får kr 140.000,- til intern fordeling.

10. Evt andre saker som er innmeldt

10.1 Sak fra styret, endring av vedtekter 2/3 flertallskrav

Forslag til vedtektsendring ved eierskifte

Godthaabhaven Boligsameie har i sine vedtekter i § 3 en bestemmelse om at «overdragelse av seksjon kan ikke skje uten styrets skriftlige godkjenning.»

Dette er med på å hindre automatisert behandling av eierskifteprosessen i ABBL og det medfører manuelt papirarbeid både hos ABBL og hos eiendomsmeglerne i flere ledd og ofte forsinkede oppgjør. Styret vil fortsatt få informasjon om overdragelsene i portal. Så informasjonsflyten er ivarettatt.

Vi fremmer derfor forslag om følgende endring i vedtektene:

Forslag til vedtak:

Vedtektenes §3, avsnitt 2-4 fjernes og erstattes med:

«Enhver overdragelse av seksjon skal meldes til styret og forretningsfører med ny eiers navn og kontaktinformasjon.»

Bestemmelse om godkjenning av overdragelser er også tinglyst som urådighet i grunnboken.

Hvis det godkjennes at styret ikke lenger skal godkjenne overdragelser, må det også vedtas at urådigheten, tinglyst 25/6-97 med dokumentnummer 18614, slettes fra grunnboken.

Dette krever 2/3 flertall.

Vedtak:

Vedtektenes §3, avsnitt 2-4 fjernes og erstattes med:

«Enhver overdragelse av seksjon skal meldes til styret og forretningsfører med ny eiers navn og kontaktinformasjon.»

Bestemmelse om godkjenning av overdragelser er også tinglyst som urådighet i grunnboken.

Hvis det godkjennes at styret ikke lenger skal godkjenne overdragelser, må det også vedtas at urådigheten, tinglyst 25/6-97 med dokumentnummer 18614, slettes fra grunnboken.

Antall stemmer For: 36

Antall stemmer Mot: 1

Totalt antall stemmer: 37

Protokoll for Godthaabhaven Boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	John Rune Haaverstad (sign.)	13.03.2025
Protokollvitne	Toril Johnsen Skjæveland (sign.)	13.03.2025
Protokollvitne	Torill Marnburg Vik (sign.)	13.03.2025

SAMEIEVEDTEKTER
for
GODTHAABHAVEN BOLIGSAMEIE

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

§ 1
Innledning

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

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

§ 2
Seksjon

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 3 **Disposisjon over seksjon**

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

Overdragelse av seksjon kan ikke skje uten styrets skriftlige godkjenning.

Denne bestemmelse skal tinglyses på hver enkelt seksjon.

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

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

§ 4 **Seksjonseierens plikter**

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

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

Bruksenheten må bare benyttes i samsvar med seksjonens formål.

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

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

§ 5 **Vedlikehold**

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

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

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

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

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

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

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

Unnlattelse av å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi, eller å avverge ulemper, er å anse som mislighold av seksjonseierens forpliktelser overfor sameiet.

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

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

§ 6

Forandringer av seksjonen, antenne, markise m.m.

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

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

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

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

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

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

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

§ 7

Fellesutgifter og fellesinntekter

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

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

50 % likt for hver seksjon

50 % etter areal

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

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

Fellesinntektene fordeles etter samme nøkkel.

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

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

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

§ 8 Forsikring

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

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

Krav på betaling av egenandel dekkes av sameiets legalpanterett.

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

§9 Utleie

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

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

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

§ 10 Mislighold

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

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

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

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

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

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

§ 11

Sameiermøtet er sameiets øverste organ

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

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

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

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

På det ordinære sameiermøte skal disse sakene behandles:

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

§12

Sameiermøtets myndighet

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

Sameieren har rett til å ta med seg en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse med mer enn halvparten av de avgitte stemmer.

Blanke stemmer ansees som ikke avgitt. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Alle vedtak fattes som hovedregel med alminnelig flertall av gitte stemmer.

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 13 Styret

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

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

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

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

§ 14

Forretningsfører

Styret ansetter selskapets forretningsfører.

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

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

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

§ 15

Legalpant og Pantesikkerhet overfor sameiet

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

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

§ 16

Tvister

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

§ 17

Oppløsning

Boligsameiet kan ikke oppløses uten etter samtykke av samtlige seksjonseiere.

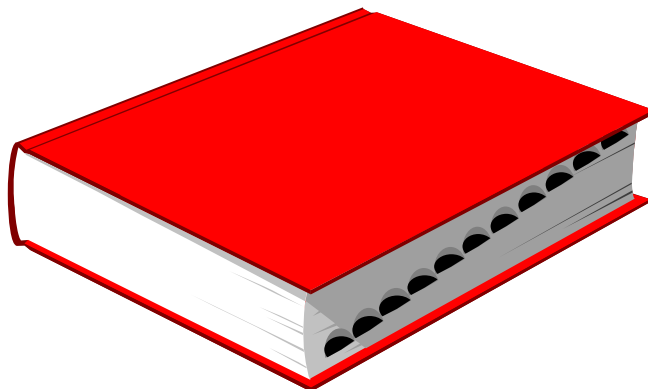
HUSORDENSREGLER FOR GODTHAABHAVEN BOLIGSAMEIE

Sist oppdatert 04.04.2006

1. Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og dem som gis adgang til leiligheten.
2. Styret har fullmakt til å påse at husordensreglene overholdes, og kan på sameiets vegne gripe inn ved overtredelser. Henvendelser til styret om husorden skjer skriftlig. Eventuelle uoverensstemmelser bør imidlertid først søkes ordnet internt.
3. På stikkveiene mellom blokkene bør bilkjøring reduseres til å gjelde nødvendig nytte- eller sykekjøring. Biler skal heller ikke parkeres foran inngangene, hverken for kortere eller lengre tid. All kjøring på området må skje med stor aktsomhet og lav hastighet. Langtidsparkering av tilhengere e.l. på parkeringsplassene langs veien er ikke tillatt og må fjernes. Langtidsparkering på gjesteparkeringsplassene i Godthaabhaven er ikke tillatt. Styret har sameiets fullmakt til å taue bort hensatte biler etter to (2) skriftlige advarsler. Vi har så få plasser, så disse må være forbeholdt gjester og korttidsparkering. Snuplassen skal være fri for biler.
4. Garasjeanlegget. Felles garasjeanlegg tillates ikke benyttet for utførelse av bilreparasjoner eller brannfarlige arbeider av noe slag. Bilvask i garasjen er ikke tillatt. Garasjeplassene skal holdes rene av de respektive bileiere. Lysene i garasjeanlegget skal ikke slukkes. Avtrekksviftene skal til enhver tid være påslått.
5. Bilvask er ikke tillatt på gangveien øst på feltet langs Edelgranveien. Heller ikke på gangveien foran tunene A, B og C
6. Husdyrhold er tillatt, men dyr som er til ulempe for andre beboere må ikke holdes i leilighetene. Lufting av hunder skal foregå utenfor fellesområdet. Eierne må ha kontroll over sine dyr på området (has i bånd, og alle ekskrementer må fjernes). Hunder må ikke tillates sluppet inn i beplantninger eller langs husveggen.
7. Musikk og/eller sangundervisning eller annen form for næringsvirksomhet er ikke tillatt. Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leilighetene, slik at andre ikke sjeneres. Vær spesielt oppmerksom på at musikkanlegg i leilighetene og høylydt tale og musikk på terrassene vil kunne forstyrre beboerne.
8. Teppesbanking eller risting av tepper fra vinduer og balkonger er ikke tillatt. Tørking av tøy på terrasser eller balkonger må skje uten at det er til sjenanse for naboene. Tørking av tøy på helligdager bør unngås. Det må også utvises forsiktighet ved grilling av hensyn til røykutvikling og matlukt.
9. Det er strengt forbudt å oppbevare gjenstander i oppgangene. Brannvernloven er dessuten helt klar på dette punkt.
10. Alt husavfall må pakkes inn og kastes i containere. Annet husgeråd og lignende som skal kastes må sameierne selv besørge bortkjørt. Avfall må ikke hensettes i garasjer eller andre steder.

11. Beboerne plikter å verne om trær, plener og andre ytre anlegg. Lek eller annen virksomhet på fellesområdet må ikke skje slik at beplantning skades.
12. Hovedinngangsdøren skal være lukket og låst til enhver tid. Beboerne plikter å påse at dett skjer.
13. fra kl. 23.00 til 06.00 må beboerne vise særlig hensyn slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. For å sikre trivsel og hygge bør støynivået generelt holdes på et for naboene akseptabelt nivå. Ved helt spesielle anledninger, eksempelvis i forbindelse med selskapelighet i leiligheten, bør beboere i tilstøtende leiligheter forhåndsvarsles.
14. Styrets godkjennelse må på forhånd innhentes for alle forandringer som har innvirkning på bebyggelsene utseende, så som maling, radio/TV antenner, flaggstenger, skilt eller andre utvendige innretninger. Ved brudd på denne bestemmelse kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelig. Utvendige persienner og markiser må være godkjent av sameiet. Oppslag på vegger, dører e.l. må ikke finne sted uten at det er innhentet samtykke fra styret,
15. Innvendige endringer i leilighetene som medfører inngrep i bærende konstruksjoner, må ikke foretas. Større forandringer i kjøkken, bad eller våtrom meldes til styret. Slike arbeider skal utføres av mesterfirma / autorisert firma.
16. Taklukene i oppgangene må være lukket. Brannforskriftene krever dette.
17. Endring av boligsameiets husordensregler kan bare besluttet av sameiemøtet med minst 2/3 av avgitte stemmer.

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





C/O BACKE BOLIG AS GODTHAABHAGEN AS
BOKS 25 KJELSÅS

0411 OSLO

FERDIGATTEST

JOURNALNR.:1996-1655, BILAG 54

GNR 1, BNR 9, PNR B1

TILTAKSADRESSE: GODTHÅPHAVEN 12

FERDIGBESIKTIGELSE AVHOLDT: 01.10.97.

ARBEIDETS ART: BLOKK

TILTAKSHAVER: GODTHAABHAGEN AS, C/O BACKE BOLIG AS

ANSVARLIG SØKER: C/O BACKE BOLIG AS GODTHAABHAGEN AS

ANSVARLIG UTFØRENDE: G.M.BACKE AS

ANSVARLIG UTFØRENDE: G:M:BACKE AS

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

Sandvika den 25.01.2002

For sjef planseksjonen

gunvor bjørnsen
Gunvor Bjørnsen

Geir Cranner
Geir Cranner
Saksbehandler

Gjenpart:
Kommunalteknisk seksjon (VA)

BÆRUM KOMMUNE

AVDELING LEVEKÅR
PLANSEKSJONENKommunegården
Pb.124
1301 SANDVIKA
Telefon *67 50 44 63
Telefax *67 50 43 15GODTHAABHAGEN AS, C/O BACKE BOLIG AS
BOKS 25 KJELSÅS

0411 OSLO 4

Deres ref:

Vår ref:
Jnr.96-1655
BILAG 34,4/Dato:
8. oktober 1997

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE MED LISTE OVER MANGLER.

BLOKK PÅ GNR. 1 BNR. 9 PARSELL B1
BYGGEPLASSADRESSE: GODTHÅPHAVEN 14-16
TILTAKSHAVER: GODTHAABHAGEN AS, C/O BACKE BOLIG AS

Planseksjonen har på anmodning foretatt besiktigelse av ovennevnte byggearbeid med sikte på utstedelse av ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Befaring ble foretatt den 01.10.97.

Det ble funnet følgende feil og mangler som må rettes:

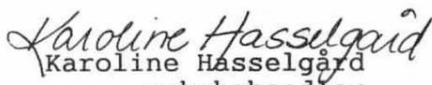
- Det forutsettes at fremdriftsplanen til Oslo Anlegg AS for ny kryssutforming Gamle Ringeriksvei/Edelgranveien følges, jfr. bilag 40.
- Krysset må være ferdig opparbeidet og godkjent av Statens vegvesen Akershus før brukstillatelse for tun C kan gis.
- Utearealene må opparbeides i hht. godkjent utomhusplan før ferdigattest kan gis. Ferdigbesiktigelse skal foretas av planseksjonen sammen med natur- og idrettsforvaltningen.
- Rømningsveier fra garasjekjeller skal markeres med skilt i hht. BF kap. 30:77.
- Det må etableres brannslukningsapparater i kjelleren. Disse skal markeres med skilt.
- Terskel i dør fra trapperom til kjeller må tilpasses slik at den kan brukes av bevegelseshemmede.

- Heisen må ikke tas i bruk før det foreligger brukstillatelse fra planseksjonen.
- Det må etableres tilstrekkelig antall røykvarslere i leilighetene, jfr. BF kap. 31:4.
- Utvendig trapp fra kjeller skal ha forsvarlig rekkverk og solid håndlist på begge sider, jfr. BF kap. 44:33 og 44:34.
- Rekkverk på terrasser/balkonger skal være minst 900 mm høyt og ikke ha åpninger bredere enn 100 mm, jfr. kap. 44:33 og 44:31.
- Det må monteres tekniske anordninger for røykluke i trapperom slik at denne kan åpnes manuelt fra inngangsplanet, jfr. veiledning til BF kap.30:781.
- Stige på taket for adkomst for feier bør markeres med skilt.

Frist for å rette ovennevnte mangler settes til 15.12.97.
Midlertidig brukstillatelse meddeles.

Skriftlig melding om at ovennevnte mangler er rettet må være planseksjonen i hende innen fristen.
En gjør oppmerksom på at de pålegg som er gitt i denne brukstillatelsen er tvangsgrunnlag etter plan- og bygningslovens § 115. Dersom utbedringer ikke foretas vil retting kunne gjennomtvinges etter tvangsfullbyrdelseslovens kap. 13.


Jan B. Mjelstad
avdelingsleder


Karoline Hasselgård
saksbehandler

Gjenpart:
Kommunalteknisk seksjon (VAR)
Planseksjonen, oppmålingsavdelingen



Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

Gnr	1	Bnr	9	Fnr	0	Snr	26
Adresse	Godthåphaven 14 , 1356 BEKKESTUA						

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

ArkivsakId	Sakstittel	Dokumenter					
1996/1655	Blokk	☒	Ferdigattest	☒	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
1997/1110	Heis/rulletrapp	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☒	Ingen

Ferdigattest: Mangler bygninger attest? Les vedlagt skriv om ferdigattest.

Merknad 1.

Rapporten inneholder informasjon fra saker i perioden 1913- 2004. Saker kan i noen tilfeller henge sammen, og en dekkende ferdigattest kan ligge i en senere sak enn den originale søknaden.

Merknad 2.

For seksjoner og andeler vises kun informasjon om bygningen de tilhører. Informasjon om andre bygninger og tiltak på eiendommen kan finnes gjennom søk på grunneiendom i kommunens innsynsløsninger.

Merknad 3.

Rapporten inneholder ikke informasjon om saker som er unntatt offentlighet eller ikke publisert. For nærmere undersøkelser og søknad om innsyn må kommunens innsynsløsninger benyttes. For spesielle tilfeller som omhandler viktig infrastruktur eller skjermede personer må kommunen kontaktes direkte



Informasjon om ferdigattest

GENERELT

Ferdigattest markerer den formelle avslutningen av byggesaken og skal vise at arbeidet er utført i tråd med tillatelsen og regelverket. Hovedregel etter gammel og ny plan- og bygningslov (pbl) er at et bygg ikke skal tas i bruk før det foreligger ferdigattest alternativt midlertidig brukstillatelse.

Dersom det er gitt midlertidig brukstillatelse vil ikke manglende ferdigattest bety at det er ulovlig å bruke bygningen. Det betyr derimot at bygningen ikke er formelt fullt ut ferdigstilt.

Ferdigattest mangler i flere eldre byggetiltak:

Plan- og bygningsloven (pbl) ble gjort gjeldende for sentrale deler av kommunen ved kgl. resolusjon av 15. november 1912, og for hele kommunen først fra 25. januar 1951. Det innebærer at for store deler av kommunen var det ikke søknadsplikt frem til 1951. Dette er grunnen til at mange eldre bygninger ikke har midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

SAKER INNSENDT FØR 1.1.1998

En ferdigattest utstedt for gamle saker gir absolutt ingen garanti for at bygget ikke har feil eller mangler. Det er også vanskelig og tidkrevende å verifisere om bygget er oppført i henhold til tillatelse og regelverket. Det ble derfor i siste lovendring, gitt en bestemmelse om at ferdigattest ikke skal utstedes i disse sakene. Det vil si at kommunen skal henlegge gamle saker som ikke er avsluttet med ferdigattest (FA) eller midlertidig brukstillatelse (MB) og avvise henvendelser om ferdigattest i slike saker. Meldingssaker : En del mindre tiltak som f.eks. garasjer, uthus og mindre tilbygg ble behandlet som meldingssaker. I disse sakene skulle det ikke gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

SAKER INNSENDT ETTER 1.1.1998

Kommunen plikter etter søknad å utstede ferdigattest for disse sakene, med noen unntak, jfr. SAK10 (saksbehandlingsforskriften) § 8-1 1.ledd.

Kommunene skal utstede ferdigattest innen 3 uker, forutsatt at korrekt dokumentasjon er innsendt.

Dersom kommunene oversitter fristen kan bygget lovlig tas i bruk, men det betyr ikke at ferdigattest anses som gitt.

Kommunen arbeid med utstedelse av ferdigattest i eldre saker gebyrbelegges når det er gått mer enn 5 år etter at bygget ble tatt i bruk.

En rammetillatelsen faller bort etter 3 år. Er arbeidet ikke igangsatt (og IG gitt der dette er påkrevd) innen fristen må det søkes på nytt etter dagens regelverk.

For saker innsendt mellom 1.1.1998 og 30.6.2010:

Meldingssaker: skulle ikke ha MB/FA, se informasjon over.

Der midlertidig brukstillatelse foreligger: Det er her som regel kun mindre mangler. Det vil ofte være tilstrekkelig at eier/tiltakshaver erklærer at manglene er rettet og at tiltaket er utført i samsvar med regelverket.

Der midlertidig brukstillatelse mangler: Det må søkes om ferdigattest vedlagt kontrollerklæringer fra foretakene som hadde ansvarsrett for utførelsen og kontroll av utførelsen. Bruk av bygningen er da i utgangspunktet ulovlig og kommunen kan vurdere å følge opp som lovbrudd.

For saker innsendt etter 1.7.2010:

Det skal søkes om ferdigattest alternativt midlertidig brukstillatelse i alle byggesaker. For mindre tiltak som kan forestås av tiltakshaver, er det tiltakshaver selv som søker om ferdigattest.

For tiltak med krav om ansvarlig foretak er det ansvarlig søker som skal søke om ferdigattest.

Ansvarlig søker skal innhente samsvarserklæringer og slutføre gjennomføringsplanen.

Gjennomføringsplanen skal vedlegges søknad om ferdigattest.

Hva gjør jeg hvis firma ikke eksisterer og jeg vil ha ferdigattest?

Dersom ett eller flere foretak har gått konkurs, må nytt foretak erklære ansvar når det skal ta over.

Grensesnitt mellom tidligere og nytt foretak må beskrives, slik at det klart fremgår hvor det nye foretaket overtar ansvar. Revidert gjennomføringsplan må innsendes.

Ferdigstillelse av ikke søknadspliktige tiltak

Når en frittliggende bygning eller et tilbygg unntatt fra søknadsplikt er ferdigstilt skal informasjon om tiltaket og plasseringen meldes til kommunen. Foreløpig skal den digitale løsningen *Rett i kartet* brukes for slike tiltak i Bærum. På nettsiden www.rettikartet.no/app/bygg registrerer du selv tiltaket ved å klikke i kartet der bygningen er plassert.



Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 06.01.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	1	Bruksnr.	9	Festenr.		Seksjonsnr.	26
Adresse	Godthåphaven 14, 1356 BEKKESTUA								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 06.01.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	1	Bruksnr.	9	Festenr.		Seksjonsnr.	26
Adresse	Godthåphaven 14, 1356 BEKKESTUA								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	281 038,98 kr
Feiing	13 214,04 kr
Renovasjon	285 880,80 kr
Vann	240 463,20 kr
Sum	820 597,02 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Renovasjon	25%	6 stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr
3B - Blokk og fellesløsninger - hentefrekvens 2	25%	59 stk	4845.44	1/1	0 %	285 880,83 kr
Vann etter areal	15%	5534 m2	39.80	1/1	0 %	220 261,50 kr
Avløp etter areal	15%	5534 m2	45.26	1/1	0 %	250 490,98 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	0%	27 stk	146.00	1/1	0 %	3 942,00 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	0%	37 stk	299.00	1/1	0 %	11 063,00 kr
					Sum	771 638,31 kr

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 06.01.2026

Feiling, tilsyn, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	1	Bruksnr.	9	Festenr.		Seksjonsnr.	26
Adresse	Godthåphaven 14, 1356 BEKKESTUA								

Ingen informasjon funnet for eiendommen.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Bærum kommune

Utskriftsdato: 07.01.2026

Adresse: Kommunegården, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Restanser og legalpant

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	1	Bruksnr.	9	Festenr.		Seksjonsnr.	26
Adresse:	Godthåphaven 14, 1356 BEKKESTUA								

Restanser og legalpant registrert på eiendommen

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

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

Kommentarer

FORBEHOLD VED UTOFLERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 1, Bruksnr 9, Seksjonsnr 26	Kommune:	3201 Bærum
Adresse:		Grunnkrets:	1217 Haslum 17
Veiadresse:	Godthåphaven 14, gatenr 2506	Valgkrets:	6 Hosle
(fra bruksenhet)	1356 Bekkestua	Kirkesogn:	1060401 Haslum
Oppdatert:	01.01.2024	Tettsted:	801 Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. eierseksjon	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	
Etableringsdato:	25.06.1997	Har festegrunn:	Nei	Formål:	Bolig
Areal:		Skyld:		Sameiebrøk:	97/5 417
Arealkilde:				Areal felles tomt:	12 204,1 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Omnummering

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

Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3201/1/9	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3201/1/9/0/1	0,0
			Mottaker	3201/1/9/0/2	0,0
			Mottaker	3201/1/9/0/3	0,0
			Mottaker	3201/1/9/0/4	0,0
			Mottaker	3201/1/9/0/5	0,0
			Mottaker	3201/1/9/0/6	0,0
			Mottaker	3201/1/9/0/7	0,0
			Mottaker	3201/1/9/0/8	0,0
			Mottaker	3201/1/9/0/9	0,0
			Mottaker	3201/1/9/0/10	0,0
			Mottaker	3201/1/9/0/11	0,0
			Mottaker	3201/1/9/0/12	0,0
			Mottaker	3201/1/9/0/13	0,0
			Mottaker	3201/1/9/0/14	0,0
			Mottaker	3201/1/9/0/15	0,0
			Mottaker	3201/1/9/0/16	0,0
			Mottaker	3201/1/9/0/17	0,0
			Mottaker	3201/1/9/0/18	0,0
			Mottaker	3201/1/9/0/19	0,0
			Mottaker	3201/1/9/0/20	0,0
			Mottaker	3201/1/9/0/21	0,0
			Mottaker	3201/1/9/0/22	0,0
			Mottaker	3201/1/9/0/23	0,0
			Mottaker	3201/1/9/0/24	0,0
			Mottaker	3201/1/9/0/25	0,0
			Mottaker	3201/1/9/0/26	0,0
			Mottaker	3201/1/9/0/27	0,0
			Mottaker	3201/1/9/0/28	0,0
			Mottaker	3201/1/9/0/29	0,0
			Mottaker	3201/1/9/0/30	0,0
			Mottaker	3201/1/9/0/31	0,0
			Mottaker	3201/1/9/0/32	0,0
			Mottaker	3201/1/9/0/33	0,0
			Mottaker	3201/1/9/0/34	0,0
			Mottaker	3201/1/9/0/35	0,0
			Mottaker	3201/1/9/0/36	0,0
			Mottaker	3201/1/9/0/37	0,0
			Mottaker	3201/1/9/0/38	0,0
			Mottaker	3201/1/9/0/39	0,0
			Mottaker	3201/1/9/0/40	0,0
			Mottaker	3201/1/9/0/41	0,0
			Mottaker	3201/1/9/0/42	0,0
			Mottaker	3201/1/9/0/43	0,0
			Mottaker	3201/1/9/0/44	0,0
			Mottaker	3201/1/9/0/45	0,0
			Mottaker	3201/1/9/0/46	0,0
			Mottaker	3201/1/9/0/47	0,0
			Mottaker	3201/1/9/0/48	0,0
			Mottaker	3201/1/9/0/49	0,0
			Mottaker	3201/1/9/0/50	0,0
			Mottaker	3201/1/9/0/51	0,0
			Mottaker	3201/1/9/0/52	0,0
			Mottaker	3201/1/9/0/53	0,0
			Mottaker	3201/1/9/0/54	0,0
			Mottaker	3201/1/9/0/55	0,0
			Mottaker	3201/1/9/0/56	0,0
			Mottaker	3201/1/9/0/57	0,0
			Mottaker	3201/1/9/0/58	0,0
			Mottaker	3201/1/9/0/59	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Godthåphaven 14	H0203	Bolig	97,0	Kjøkken	4	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	23.09.1996
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	2 259,0	Igangset.till.:	20.11.1996
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	2 259,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Ja	Tatt i bruk (GAB):	08.10.1997
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	15
Bygningsnr:	18579251			Antall etasjer:	5

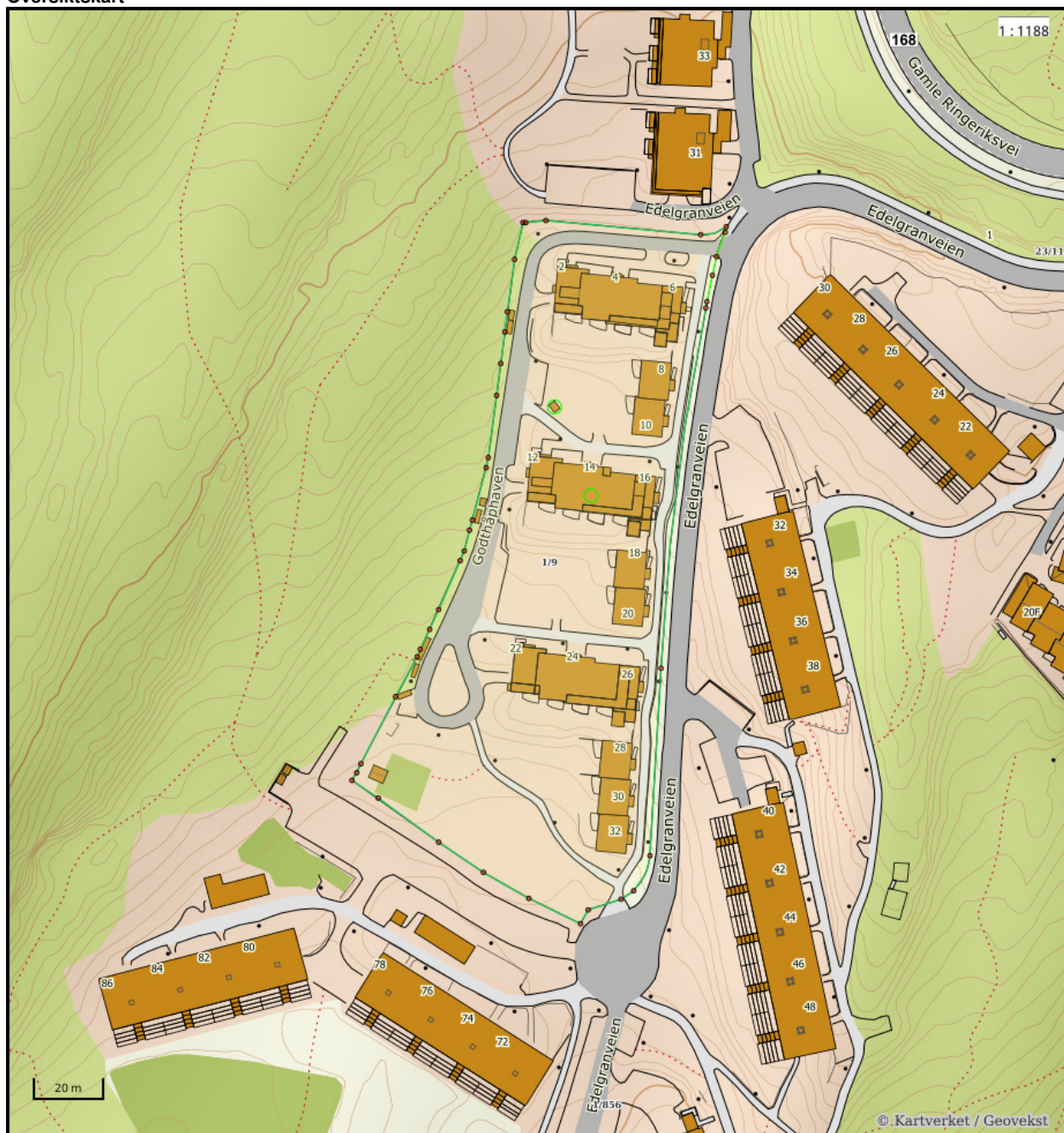
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H02	5		450,0		450,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

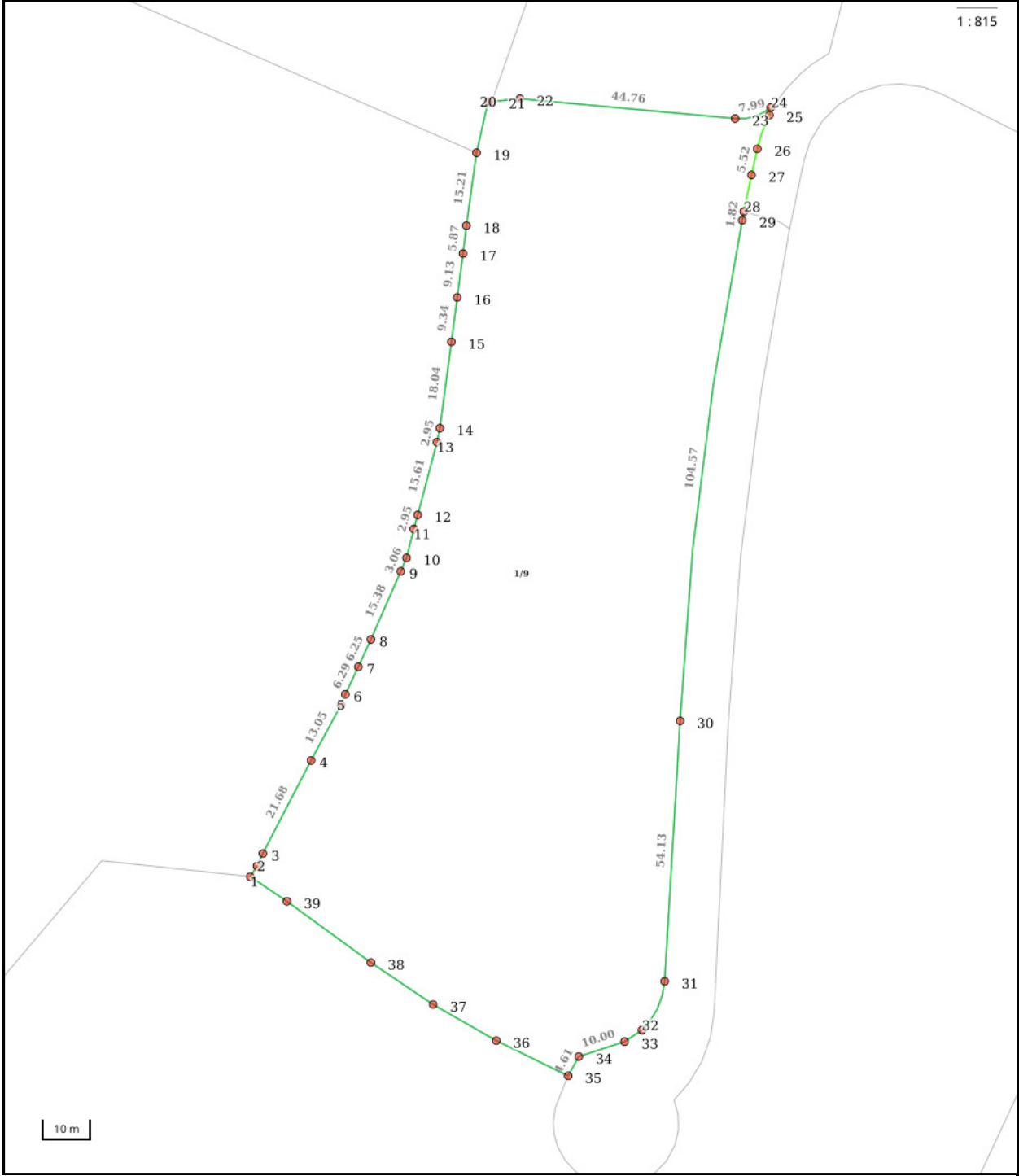
Hjelpelinjer

— Vannkant	 Fiktiv / Teigdelers
— Veikant	 Punktfeste

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

— Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler
== Veikant	 Punktfeste

Symboler

○ Bygningspunkt
△ Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater**Areal:** 12 204,10m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 644 191,18	586 797,92	2,58m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 644 193,51	586 799,03	2,84m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 644 196,19	586 799,98	21,68m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 644 216,24	586 808,22	13,05m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 644 228,24	586 813,36	2,44m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 644 230,59	586 814,02	6,29m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 644 236,47	586 816,26	6,25m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 644 242,37	586 818,32	15,38m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 644 256,97	586 823,17	3,06m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 644 259,89	586 824,10	6,20m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 644 266,01	586 825,11	2,95m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 644 268,91	586 825,67	15,61m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 644 284,31	586 828,25	2,95m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 644 287,24	586 828,61	18,04m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 644 305,26	586 829,38	9,34m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 644 314,59	586 829,74	9,13m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 644 323,71	586 830,13	5,87m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
18	6 644 329,58	586 830,28	15,21m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
19	6 644 344,77	586 830,99	10,84m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
20	6 644 355,51	586 832,43	0,76m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
21	6 644 355,66	586 833,18	5,86m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
22	6 644 356,79	586 838,93	44,76m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
23	6 644 356,66	586 883,69	7,99m	Terrengmålt	13	-10,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
24	6 644 359,64	586 890,88	1,68m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
25	6 644 357,98	586 890,64	7,40m	Terrengmålt	10	-30,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
26	6 644 350,83	586 888,80	5,52m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
27	6 644 345,35	586 888,12	7,77m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
28	6 644 337,63	586 887,24	1,82m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
29	6 644 335,82	586 887,03	104,57m	Terrengmålt	13	-705,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
30	6 644 231,39	586 883,64	54,13m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
31	6 644 177,29	586 885,30	11,36m	Terrengmålt	13	15,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
32	6 644 166,86	586 881,52	4,29m	Terrengmålt	13	15,01	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
33	6 644 164,10	586 878,25	10,00m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
34	6 644 160,23	586 869,03	4,61m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
35	6 644 156,02	586 867,16	16,52m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
36	6 644 161,96	586 851,74	15,13m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
37	6 644 168,21	586 837,96	15,53m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
38	6 644 175,70	586 824,35	21,52m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
39	6 644 186,73	586 805,87	9,11m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

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



Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 06.01.2026

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	1	Bruksnr.	9	Festenr.		Seksjonsnr.	26
Adresse	Godthåphaven 14, 1356 BEKKESTUA								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

☑ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- ❗ Kommuneplaner under arbeid
- ❗ Kommunedelplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner over bakken
- ❗ Reguleringsplaner bunn
- ❗ Bebyggelsesplaner
- ❗ Bebyggelsesplaner under bakken

- ❗ Kommunedelplaner
- ❗ Reguleringsplaner under bakken
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- ❗ Bebyggelsesplaner over bakken
- ❗ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25000/7418655.pdf
Delarealer	Delareal 12 204 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1984018 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3201&planidentifikasjon=1984018)
Navn	ÅSTERUD NORD OG VEST, DEL AV
Plantype	Eldre reguleringsplan

Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	09.01.1984		
Delarealer	Delareal	5 m ²	
	Formål	Park	
	Feltnavn	F1	
Id	1993044 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3201&planidentifikasjon=1993044)		
Navn	GODTHAAB		
Plantype	Eldre reguleringsplan		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	31.01.1996		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/9063/1993044.pdf		
Delarealer	Delareal	8 641 m ²	
	Formål	Boliger	
	Feltnavn	A	
	Delareal	18 m ²	
	Formål	Bevaringsområde	
	Delareal	2 675 m ²	
	Formål	Felles avkjørsel	
	Delareal	866 m ²	
	Formål	Felles lekeareal	
	Delareal	18 m ²	
	Formål	Park	

Bestemmelser og retningslinjer

Dokumentid. 7418655

Oppdatert etter vedtak i Kommunal og Distriktsdepartementet 04.07.2025

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

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

GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER (PBL § 11-9)

Hensikt

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

Hovedmål Sosial bærekraft:

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

Derfor skal vi:

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

Hovedmål Økonomisk bærekraft:

Bærumsamfunnet er attraktivt og inkluderende

Derfor skal vi:

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

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

Hovedmål Klima- og miljømessig bærekraft:

Bærumsamfunnet er klima og miljøklokt

Derfor skal vi:

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

Plankrav, rekkefølgekrav og innholdet i utbyggingsavtaler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.4.3. I områder med eksisterende næringsbebyggelse:

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

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

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

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

5.1. Geografisk avgrensning

Bærum kommune kan inngå utbyggingsavtaler i hele kommuneplanens byggesone.

5.2. Avgrensning etter type tiltak

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

5.3. Sosial boligbygging

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

Retningslinjer:

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

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

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

Barn og unge

6. Barn og unge (pbl § 11-9 nr.5)

Retningslinjer

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

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

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

Arkitektur, kulturminner og landskap

Bærum kommunes veiledere utdyper bestemmelsene og retningslinjene.

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

7.1. For alle plansaker skal det utarbeides stedsanalyse.

7.2. Kvalitetskrav til våre bygde omgivelser

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

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

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

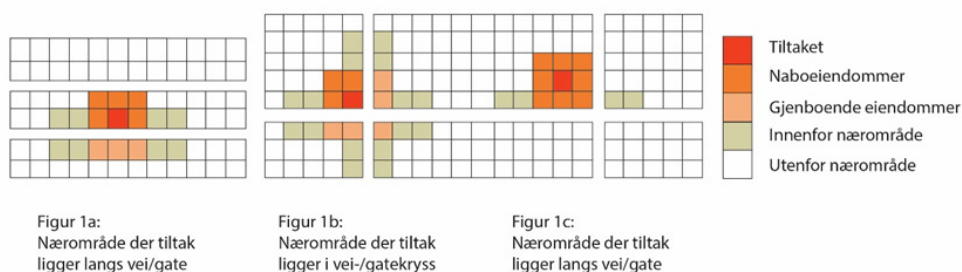
- 7.3.6. Ved planlegging av nye og ved ombygging av gater skal gatetrær vurderes. Byrom, torg og møteplasser skal ha et blågrønt preg.
- 7.3.7. Det skal sikres gode solforhold på eksisterende og fremtidige byrom, torg og møteplasser.
- 7.3.8. Parkeringsanlegg skal ikke ha fasader mot byrom, torg, møteplasser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

7.4. Kvalitetskrav for bolig

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

7.4.3. Småhusområder

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



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

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

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

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

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

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

7.5. Uteoppholdsarealer for bolig

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

- c. For småhusbebyggelse gjelder kravene i 7.5.8.

Retningslinjer:

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

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

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

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

7.6. Uteoppholdsarealer for skole og barnehage

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

➤ **Barnehager:**

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

➤ **Skoler:**

- Uteareal 18-24 m² per elev

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

7.6.4. Bruk av tilleggsarealer for skoler:

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

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

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

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

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

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

10.1. Skilt og reklame

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

Retningslinjer

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

10.2. Støyskjermer

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

10.3. Gjerder

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

Retningslinjer

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

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

10.4. Kabler

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

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

Retningslinje

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

10.5. Lysforurensning

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

Naturmangfold og blågrønne strukturer

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

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

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

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

Retningslinjer:

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

Minimumsbredde på turdrag er 30 meter.

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

12. Turveier (pbl § 11-9 nr. 6)

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

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

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

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

Retningslinjer:

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

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

14.1. Strand og kystsoner

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

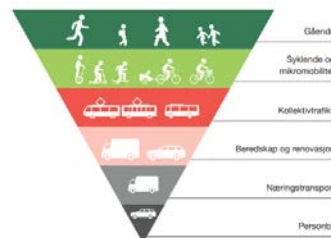
14.2 Kyststi

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

Mobilitet og parkering

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

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



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

Retningslinjer:

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

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

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

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

Retningslinjer:

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

17. Parkering (pbl § 11-9 nr. 5)

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

Retningslinjer:

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

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

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

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

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

Retningslinjer:

BRA beregnes etter teknisk forskrift, men eksklusiv parkeringsarealer.

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

For undervisning/barnehage er gjesteparkering inkludert i normen.

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

I plansaker vurderes behov for parkering til MC og Moped.

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

Handel og senterstruktur

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

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

19. Senterstruktur (pbl § 11-9 nr. 5)

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

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

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

Retningslinjer:

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

19.2. Funksjonsblanding

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

Klima og miljø, samfunnssikkerhet og teknisk infrastruktur

20. Klima og miljø (pbl § 11-9 nr. 8)

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

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

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

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

Retningslinjer:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer

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

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

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

Retningslinjer:

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

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

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

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

26. Avfall (pbl § 11-9 nr. 3)

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

Retningslinjer:

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

Husholdningsavfall og næringsavfall

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

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

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

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR AREALFORMÅL

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

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

Retningslinjer:

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

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

28.2. Småhusbebyggelse

Definisjoner

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

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

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

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

28.2.2.

28.2.3. Utnyttelse

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

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

Retningslinjer

Tomt for enebolig bør ikke være mindre enn 800 m².

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

28.2.4. Høyder

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

28.2.5. Adkomst

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

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

29.1. Kommunen kan kreve at fritidsbebyggelse knyttes til kommunal vannforsyning og avløpshåndtering.

29.2. Der planen angir bebyggelse i 1 etasje, tillates gesimshøyde inntil 3,5 meter og mønehøyde inntil 5 meter, målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

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

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

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

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

31.2. Turdrag, friområde og park

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

Retningslinjer:

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

32. Næringsbebyggelse (pbl § 11-10)

32.1. Næringsparker

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

32.2. Næringsbebyggelse

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

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

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

Retningslinje:

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

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

Retningslinjer:

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

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

33.7. Bestemmelsesområder for Golfbaner

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

Retningslinjer:

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

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

34.1. Område for idrettsaktivitet på sjø.

35. Småbåthavner (pbl § 11-11 nr.4)

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

35.2. Bøyer tillates i areal avsatt til småbåthavn.

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR HENSYNSSONER

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

Retningslinjer:

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

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

37.1. Generelle retningslinjer

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

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

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

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

38.1. Generelle retningslinjer

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

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

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

40. Hensynssoner naturmiljø H560 (pbl § 11-8 c)

Det bør som hovedregel ikke gjøres tiltak innenfor hensynssone naturmiljø. Særlig vekt legges på å sikre naturverdiene i området. Det bør settes av buffersoner mellom viktige naturverdier og byggetiltak. Teknisk infrastruktur slik som ledninger, kabler og transformatorstasjoner bør ikke lokaliseres innenfor hensynssone naturmiljø.

41. Faresoner for flom, skred og høyspentlinjer (pbl § 11-8 a)

- 41.1. Innenfor området angitt som flomsoner (jf. Bærum kommunes kartdatabase) skal det i forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak redegjøres for nødvendige sikringstiltak. Det vises til byggeteknisk forskrift (TEK 17 § 7-2, sikkerhet mot flom).
- 41.2. Innenfor område angitt som fareområde for skred (jf. Bærum kommunes kartdatabase) skal det i forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak redegjøres for nødvendige sikringstiltak.
- 41.3. Innenfor område angitt som fareområde for høyspentledning (jf. Bærum kommunes kartdatabase), må bygninger etableres med avstander til kraftledningen slik at en overholder krav etter regelverk under el-tilsynsloven (LOV-2015-06-19-65) forvaltet av Direktoratet for

samfunnssikkerhet og beredskap, og ledningseiers restriksjonsbelte. Alt anleggsarbeid og alle tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

42. Nedslagsfelt drikkevann H110 (pbl § 11-8 punkt a.)

42.1. Bestemmelsene gjelder for **Arealformål Drikkevann** (pbl. § 11-11 nr.1-7) og **sikringssone nedslagsfelt drikkevann H110** (pbl § 11-8 a)

42.2. Bestemmelsene omfatter Trehjøringsvassdraget (Aurevann, Småvann og Byvann) med tilhørende nedbørsfelt

42.3. All ferdsel og tiltak (jf. pbl. § 1-6) som medfører fare for at drikkevannet blir forurenset er forbudt. Forbudet inkluderer, men er ikke begrenset til:

- Bading (både mennesker og dyr)
- Fisking er ikke tillatt i Aurevann
- Ferdsel på vannet (båt, dykking, brettseiling)
- Å slå leir eller raste (f.eks. sette opp telt, brenne bål)
- Etterlate seg søppel
- Ridning innenfor 50 meter fra vassdrag

Utfyllende beskrivelse av hva som omfattes av forbudet finnes i planbeskrivelsen.

42.4. Forbudet gjelder hele året, også når vannet er islagt.

42.5. Enkelte unntak kan gjelde fra forbudet hvis det er gitt særskilt tillatelse, eller der ferdsel skjer på offentlig vei eller adkomstveier.

42.6. Tiltak etter pbl. § 1-6 første ledd kan ikke settes i verk innenfor sikringssonen, og heller ikke nærmere vassdraget enn 100 meter fra strandlinjen.

42.7. Det gjøres oppmerksom på at forbud mot aktiviteter og ferdsel som kan medføre forurensning på drikkevann også følger av annet regelverk.

43. Andre sikringssoner H190 (pbl § 11-8 b)

43.1. Innenfor sonen må det ikke gjennomføres tiltak som kan medføre skade på VEAS – tunnel og overføringsledninger.

43.2. Det tillates ikke brønnboring innenfor hensynssonen

43.3. Ved tiltak som omfatter arbeider i grunnen (sprengning, pigging o.l.) skal det dokumenteres at det ikke påføres skade på tunnel og overføringsledninger.

44. Krav om felles planlegging H810 (pbl § 11-8 e)

44.1. Innenfor områder angitt som gjennomføringssone med krav om felles planlegging, skal det utarbeides en helhetlig plan for området før detaljregulering og gjennomføring av tiltak.

Arealformål innenfor område angitt med krav om felles plan – avklares i videre planarbeid.

44.2. Den helhetlige planen skal sikre:

- en hierarkisk oppbygging av gatestrukturen med en klar prioritering av trafikantergrupper i tråd med vedtatt transporthierarki
 - gode offentlig tilgjengelig areal til lek/torg/park/møteplass
 - Sammenhengende blågrønn struktur
 - Alle transportfunksjonene til veiene
- 44.3. Den helhetlige planen skal bidra til at man når målene for transportmiddelfordeling i gjeldende sone jf. temakart for grønn mobilitet. Planen skal definere prinsipper/ krav til kantsoner; hvordan bygninger forholder seg til sine omgivelser og overganger mellom offentlige, halvprivate og private soner.
- 44.4. Det skal belyses hvordan områder kan aktiviseres ved midlertidig bruk (kunst, aktivitet, urbant landbruk mv).
- 44.5. Innenfor områdene kan det gjennomføres jordskifte for å fastsette verdier og kostnadsfordeling og fordele utbyggingsgrunn uavhengig av dagens eiendomsstruktur.

Retningslinjer

Felles planlegging kan være områderegulering eventuelt annet plangrunnlag som sikrer samarbeid om planløsning og gjennomføring av felles utbygging. Som et minimum skal det lages et planprogram som avklarer videre planprosess.

Innenfor området kan kommunen kreve arkitektkonkurranse, parallelloppdrag eller tilsvarende for å belyse alternative løsninger for utbygging av området.

Arkitektkonkurransen eller tilsvarende skal sikre et godt hovedgrep, god miljøkvalitet, miljøtekniske løsninger i utomhusarealer og bebyggelse og arkitektonisk utforming.

For konkrete områder er det i tillegg angitt følgende føringer for videre planarbeid:

- 44.6. For næringsparkene Rud-Hauger og Grini skal det dokumenteres at området
- Ikke konkurrere med sentrumsområder
 - Bidrar positivt til nullvekstmålet, hvor sambruk / deling av parkering og tilpasning til nytt handelsmønster (netthandel) vil være viktig del av vurderingen
 - Utvikles med fokus på arealeffektivitet og samlokalisering
 - Bidrar til en generell kvalitetsheving av området hvor omgivelseskvaliteter vektlegges, med fokus på å unngå at området blir en barriere og at det tilrettelegges for gode gang- og sykkelforbindelser som bidrar til å knytte omkringliggende områder sammen.

BÆRUM KOMMUNE

Plannummer 1993044

I medhold av § 27-2 nr. 1 i Plan- og bygningsloven av 14.06.85 nr.77 har Bærum kommunestyre i møte 31.01.1996 godkjent disse bestemmelser.

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR GODTHAAB

§ 1

GENERELT

Området som på plankartet er vist med reguleringsgrense reguleres til:

- Byggeområde - boliger
- Byggeområde - almennyttig formål/spesialområde bevaring
- Fellesområde - felles avkjørsel/felles lek
- Friområde/spesialområde for bevaring.

Kulturminner innen friområde og område for almennyttig formål er automatisk fredet.

Antall parkeringsplasser skal tilfredsstille den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for kommunen.

§ 2

BYGGEOMRÅDE - BOLIGER

Byggeområde boliger felt A og B, tillates utbygget uten bebyggelsesplan dersom byggesøknad innsendes for det enkelte felt under ett.

Illustrasjonsplan, terrengsnitt og intensjoner vedlagt planen skal tas hensyn til og være retningsgivende.

Det kan kreves fargeplan for bebyggelsen.

Det skal ved utforming av bebyggelsen legges vekt på god arkitektonisk utforming, tilpasset eksteriøret bygg, topografi og vegetasjon.

§ 3

Sammen med søknad om byggetillatelse skal følge utomhusplan for det aktuelle felt i målestokk 1:200 som redegjør for

- grenser mellom fellesareal og hageparseller, parsell-inndeling
- grøntarealer, beplantning, vegetasjon
- nytt og gammelt terrengnivå
- støttemurer/terrengmurer med coteangivelse, gjerder
- boder/skur og overdekninger (pergola)
- parkering/kjøreareal, gangveier
- nettstasjon

Utomhusarealer skal være opparbeidet i hht. utomhusplan før ferdigattest kan gis.

§ 4

Til- på- eller underbygning ut over vist byggegrense tillates ikke. Verandaer tillates utenfor vist byggegrense, maks 2,5m ut fra vegg.

Felt A tillates utbygget med inntil 5.600m² BRA. Felleshus inkludert med inntil 60m² BRA

Det kan være inntil 70 bilplasser i kjelleranlegg.

Felt B tillates utbygget med inntil 3.250m² BRA. Felles oppholdsrom inkludert med inntil 120m².

Det kan være inntil 35 bilplasser i kjelleranlegg.

Nødvendige støytiltak for å tilfredsstille Miljøverndepartementets bestemmelser i T-1/79 skal dokumenteres i fbm. byggemelding.

§ 5

BYGGEOMRÅDE - ALMENNYTTIG FORMÅL/SPELALOMRÅDE BEVARING

Hovedbygningen skal bevares med sine ytre hovedtrekk og fasadedetaljer.

Det tillates oppført tilbygg til hovedbygningen innenfor vist byggelinje med inntil 3.400m² BRA.

For tilbygg kreves bebyggelsesplan.

Det må sikres tilfredsstillende adkomst for brannvesenets stigebyl. Alle søknader om byggetillatelse og utomhusplaner i området skal forelegges antikvariske myndigheter for godkjennelse.

Parkanleggets karakter bevares og tillates bearbeidet etter godkjent utomhusplan.

Ved oppføring av tilbygg skal det legges stor vekt på tilpasning til hovedbygningen.

§ 6

FELLESOMRÅDER

Fellesområde avkjørsel/parkering skal sikre adkomst til felt A og B samt til friområde vest for planområdet. På området kan oppføres garasjer med inntil 400m² BRA og overbygget nedkjørsel til underjordisk parkeringsanlegg i hht. §4.

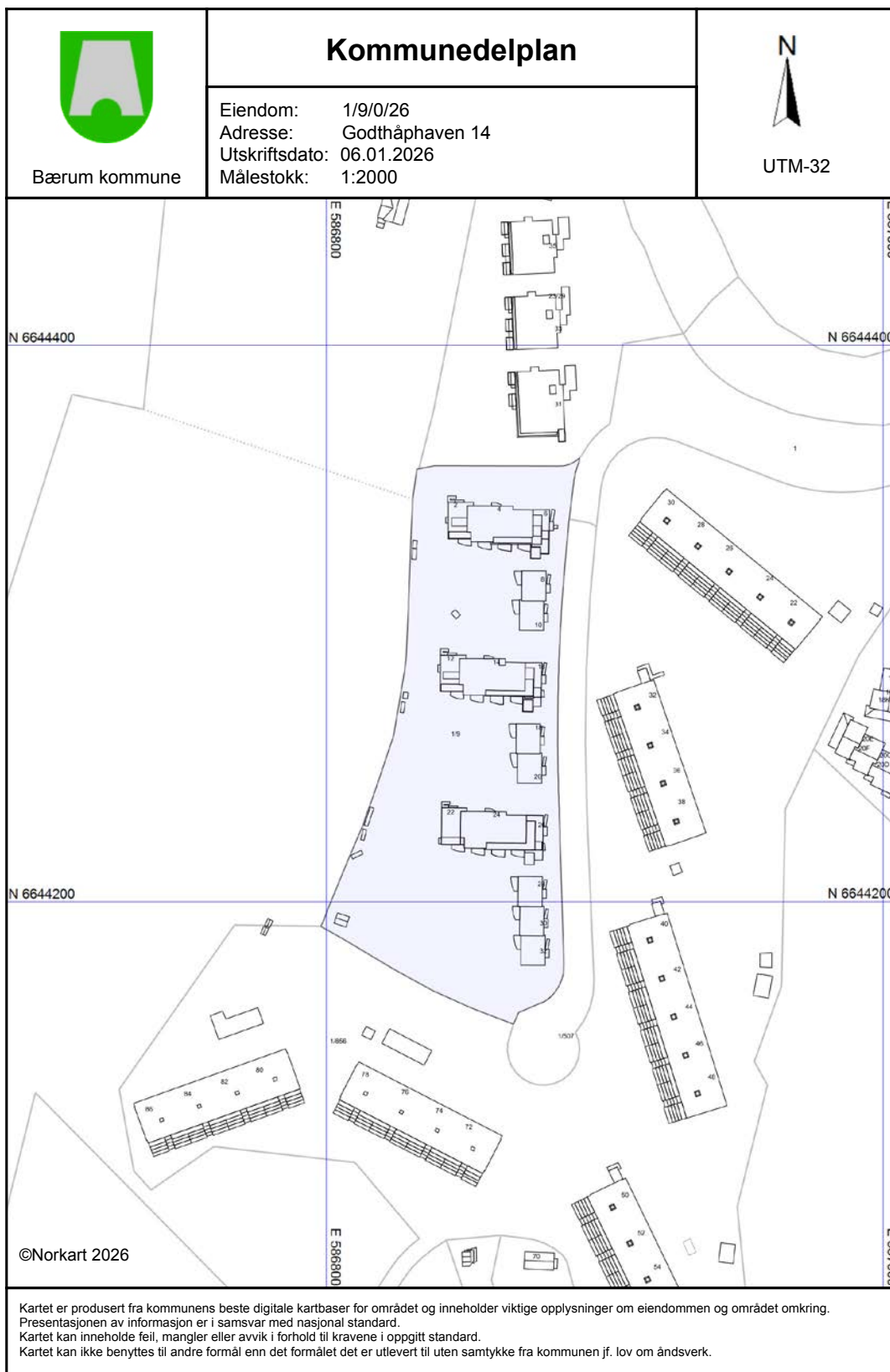
Fellesområde - lek for felt A skal opparbeides samtidig med dette på hensiktsmessig måte til bruk for barn og unge.

§ 7

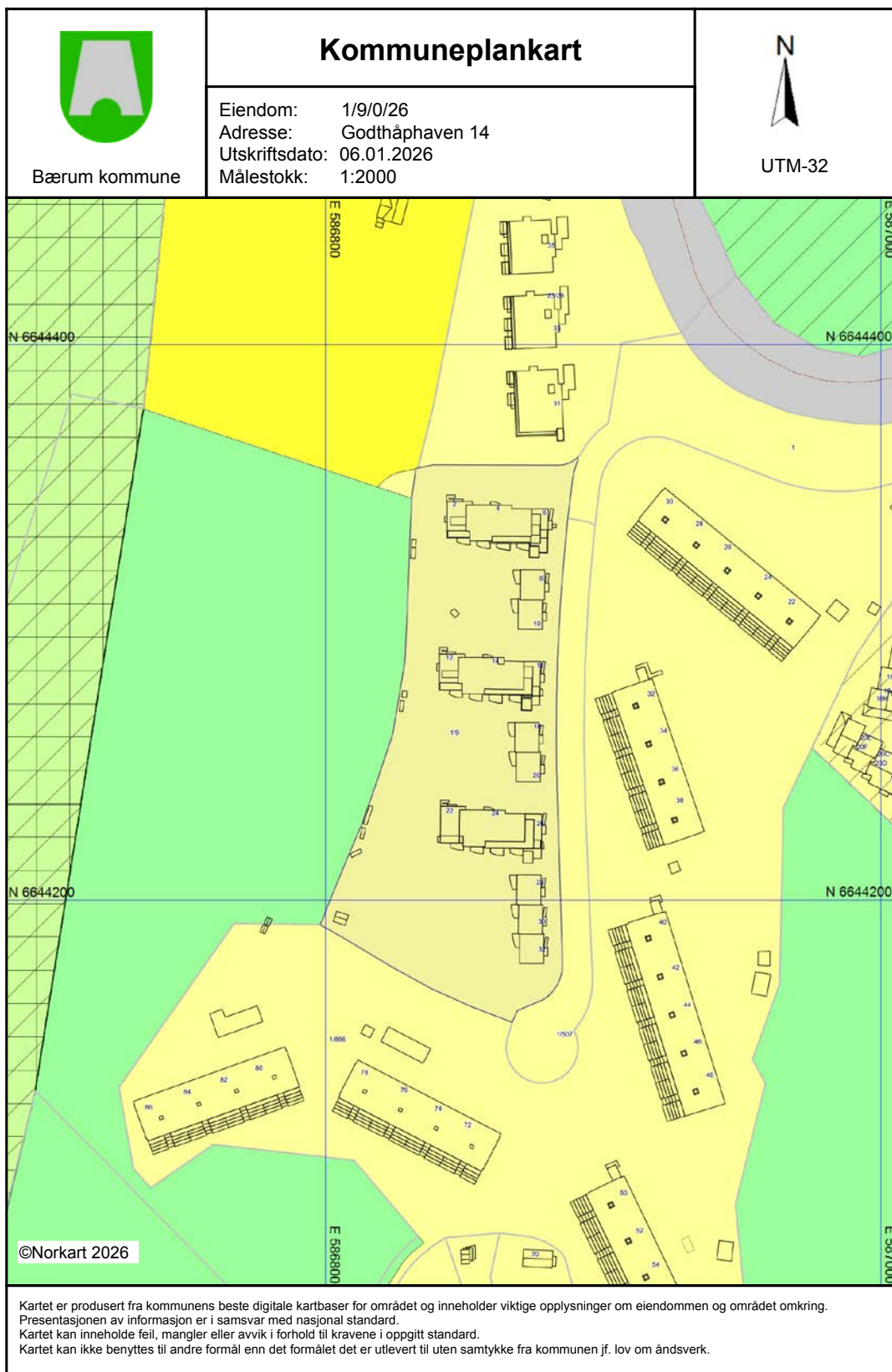
Utbedring av kryss Gml. Ringeriksvei/Edelgranveien:

Det er inngått avtale mellom utbygger og kommunen om utbedring i hht. Statens Vegvesen Akershus' kommentarer.

Sammen med byggesøknader for boliger skal også leveres detaljert plan av ny kryssutforming som skal godkjennes av Statens Vegvesen Akershus og utføres før brukstillatelse gis.



Tegnförklaring



Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)

 Boligbebyggelse - eksisterende

 Boligbebyggelse - nytt

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk

 Veg - eksisterende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)

 Naturområde - eksisterende

 Turdrag - eksisterende

Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsf

 LNFR-areal - eksisterende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-i)

 Sikringsone - Andre sikringssoner

 Angitthensynsoner - Hensyn landskap

 Båndlegging etter lov om naturvern - eksisterende

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PBL)

 Sikringsonegrense

 Angitthensynsgrense

 Båndlegginggrense

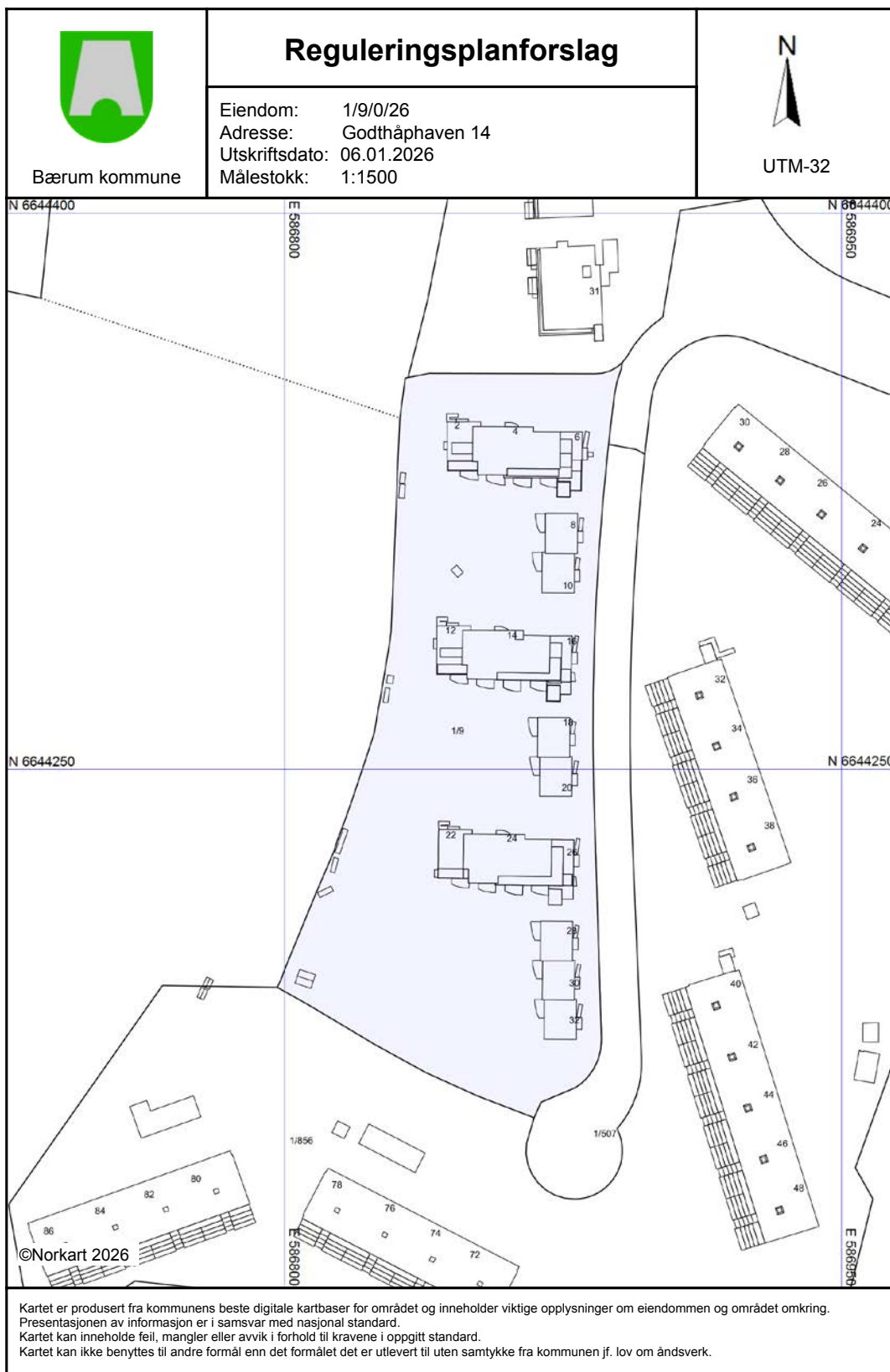
 Markagrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

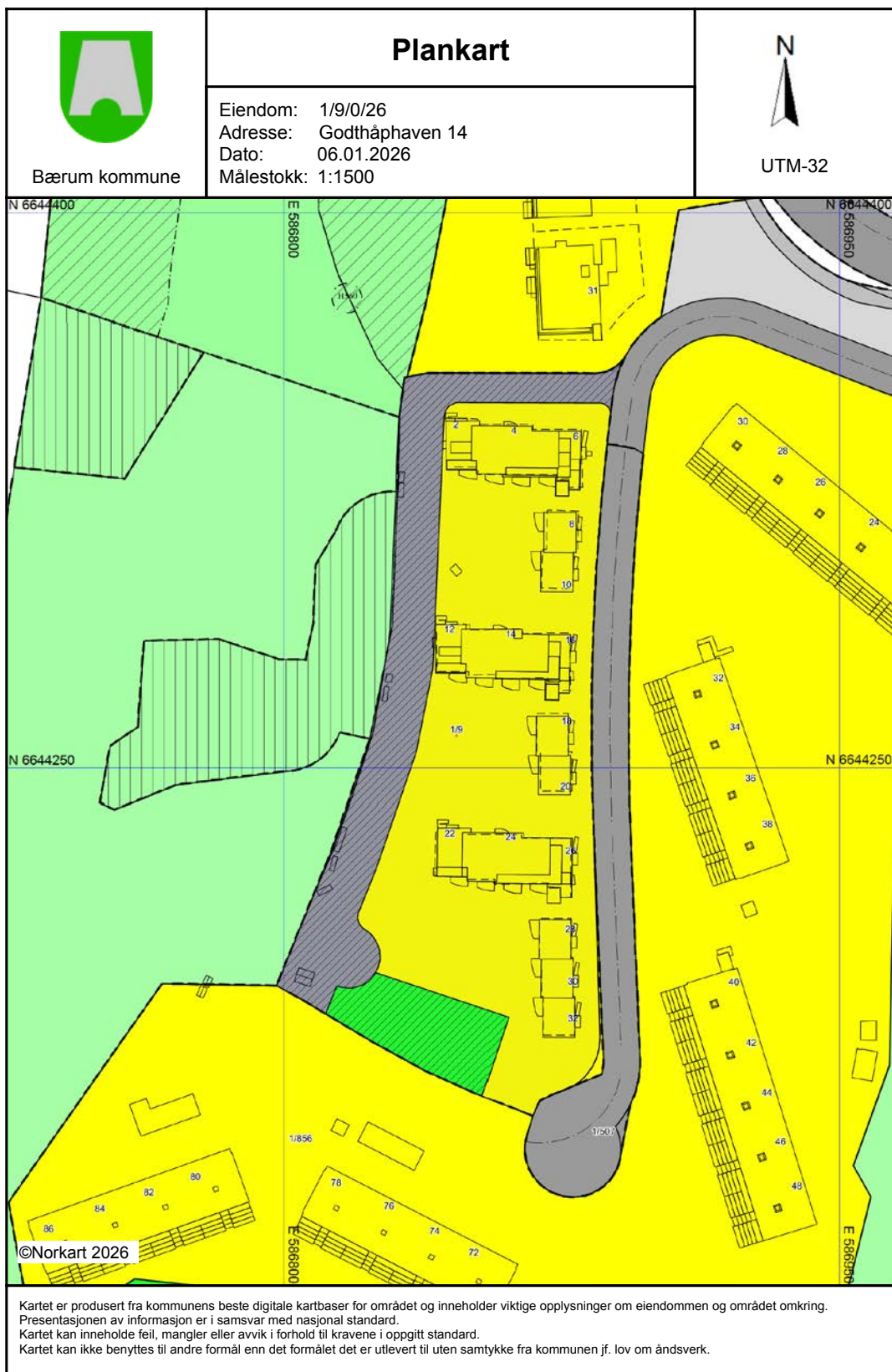
 Planområde

 Grense for arealformål

 Trase for nærmere angitt kollektivtransport -



Tegnforklaring



Tegnforklaring

Matrikkelkart

- Grunneiendom
- Seksjon
- Hjelpelinje fiktiv
- Grense <= 10 cm
- Grense <= 30 cm
- Grense < 200 cm
- Grense < 500 cm

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Område for offentlige bygninger (stat, fylkesk

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.

- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

- Park
- Turveg
- Anlegg for lek

Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2

- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transfo

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

- Bevaring av bygninger og anlegg

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal for barn

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198

- Offentlig/Almennyttig

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198

- Grense for bevaringsområde

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

- Uteoppholdsarealer

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1

- Naturområde
- Park

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12

- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Reguleringsplan-Bestemmelseområder (PB:

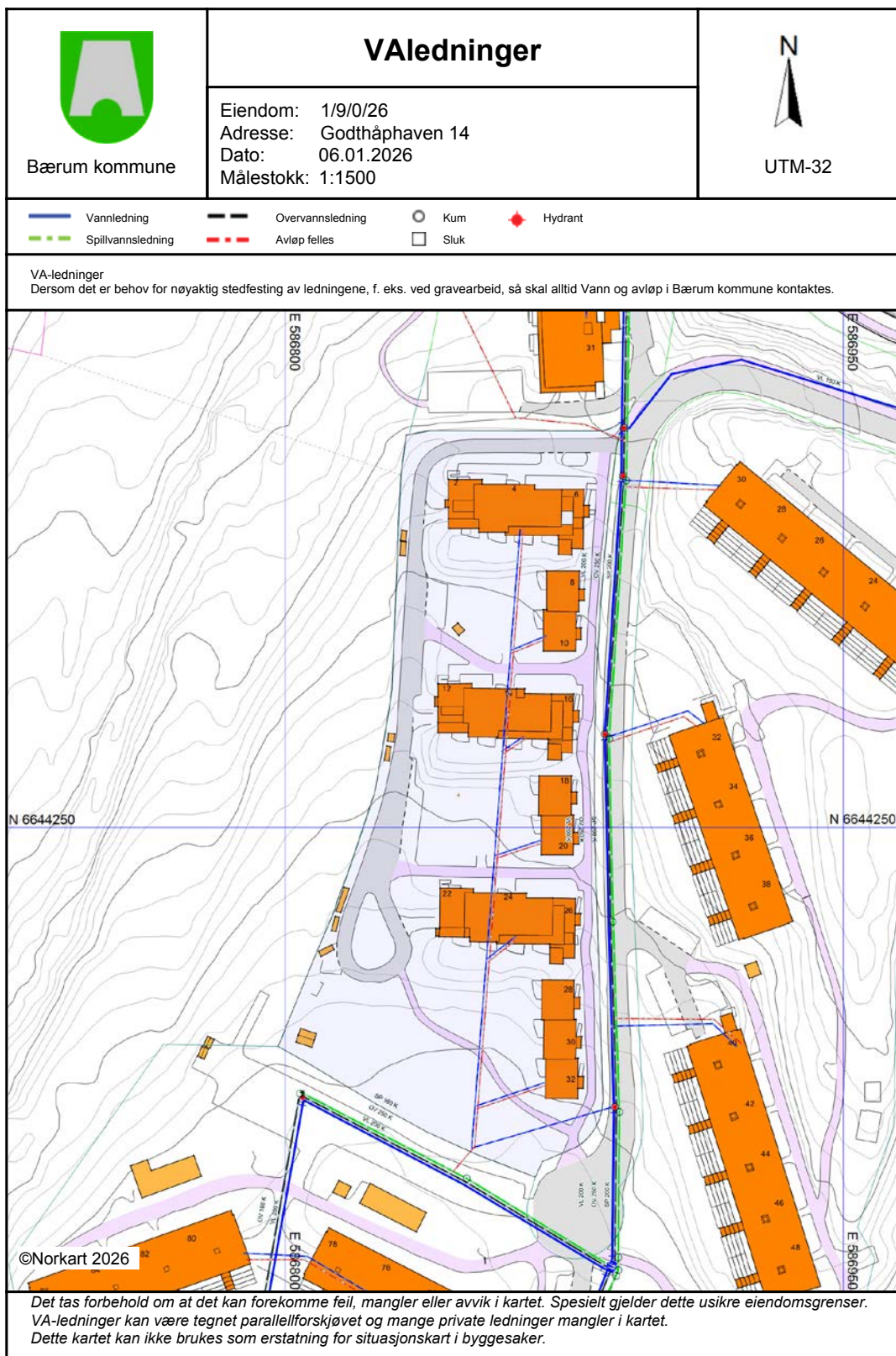
- Bestemmelseområde

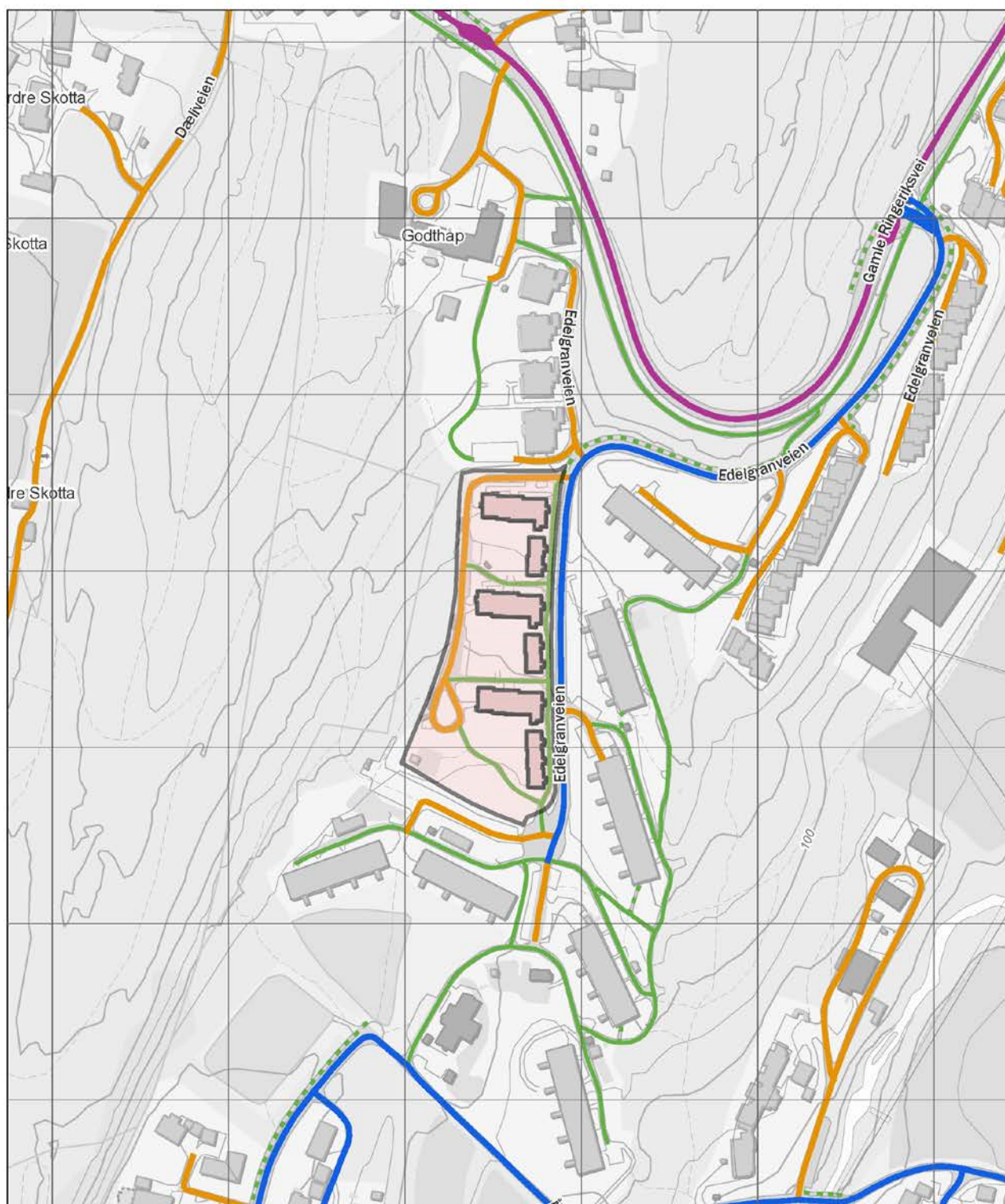
Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

- Angitthensyngrense
- Bestemmelsegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Påskrift feltnavn
- Påskrift reguleringsformål/arealformål





Eiendom	3201 1/9		
Utskriftsdato	06.01.2026	Antall datasett	6

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

0 Berørte datasett

Ingen datasett

6 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ☒ Kulturmiljøer - lokalt registrerte kulturmiljøer i Bærum kommune
- ☒ Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- ☒ Kulturminner - Fredete bygninger
- ☒ Kulturminner - Kulturmiljøer
- ☒ Kulturminner - SEFRAK
- ☒ Kulturminner - lokalt registrerte kulturminner i Bærum kommune

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 1, Bruksnummer 9, Seksjonsnummer 26 i 3201 BÆRUM kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Data uthentet

19.01.2026 kl. 12.33

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Oppdatert per

19.01.2026 kl. 12.31

Adresse(r) :

Gateadresse: **Godthåphaven 14**

Gatenr: **2506**

Kommune: **BÆRUM**

Postkrets: **1356 BEKKESTUA**

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2011/1038475-1/200 12.12.2011 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 4 150 000
Omsetningstype: Fritt salg
EKSTRØM EVA INGER
FØDT: 09.06.1928

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1996/34003-1/100 04.12.1996 **JORDSKIFTE**
SAK NR 29/1995 AKERSHUS OG OSLO JORDSKIFTERETT
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3201 GNR: 1 BNR: 9

1997/18614-2/100 25.06.1997 **PANTSETTELSESESKLÆRING**
Beløp: NOK 20 000
Panthaver: SAMEIET
LØPENR: 1029963
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

1996/31974-1/100 15.11.1996 **GRENSEJUSTERING**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Gårdsnummer 1, Bruksnummer 9, Seksjonsnummer 26 i 3201 BÆRUM kommune

1996/31974-2/100 15.11.1996 **MÅLEBREV**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1997/18614-1/100 25.06.1997 **SEKSJONERING**
Opprettet seksjoner:
SNR: 26
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 97/5417

2020/529694-1/200 01.01.2020 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
00:00
Tidligere:
KNR: 0219 GNR: 1 BNR: 9 FNR: 0 SNR: 26

2024/11668-1/200 01.01.2024 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
00:00
Tidligere:
KNR: 3024 GNR: 1 BNR: 9 FNR: 0 SNR: 26

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

BÆRUM KOMMUNE

OPPMÅLINGSVESENET



Lnr.	263-96
Målebrev nr.:	177-8

Målebrev

over
 gnr. 1 bnr. 9
 med grensejustering

TINGLYST
 SKER OG BÆRUM KOMMUNE
15 NOV 1996
 GBOKNR: 31974

I henhold til delingsloven av 23.06.78 nr. 70, med gjeldende endringer ble det - **19.09.96** - holdt kartforretning over **gnr.1 bnr.9**.

Samtidig ble det foretatt følgende grensejustering:

1026 m2 av gnr.23 bnr.3 og 385 m2 av gnr.1 bnr.507 ble tillagt gnr.1 bnr.9,
 65 m2 av gnr.1 bnr.9 og 1 m2 av gnr.23 bnr.3 ble tillagt gnr.1 bnr.507 og
 12 m2 av gnr.23 bnr.3 ble tillagt gnr.23 bnr.11.

Grunnlag for delingen: Plan og bygningssjefens godkjennelse, arkiv nr.96-283, bilag 1-9,11 datert 11.09.96

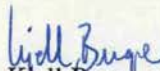
Ved forretningen møtte: For gnr.1 bnr.9 og gnr.23 bnr.3:
 Godthaab opptreningsenter v/Kari Alme og Morten Harg.
 Kjøper av gnr.1 bnr.9: Backe Bolig A/S v/ Geir Juriks.
 For gnr.1 bnr.507 og gnr.23 bnr.11:
 Bærum kommune v/ Mona Christensen

Forretningen ble rekvirert av: **Godthaab opptreningsenter og Bærum kommune.**

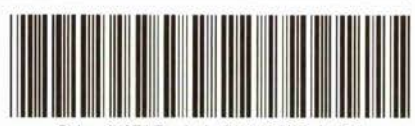
Bestyrer ved forretningen var: Overing.Rolf Bjørge

Beskrivelsen framgår av målebrevskartet (areal, beliggenhet, grenser og tilstøtende eiendommer).

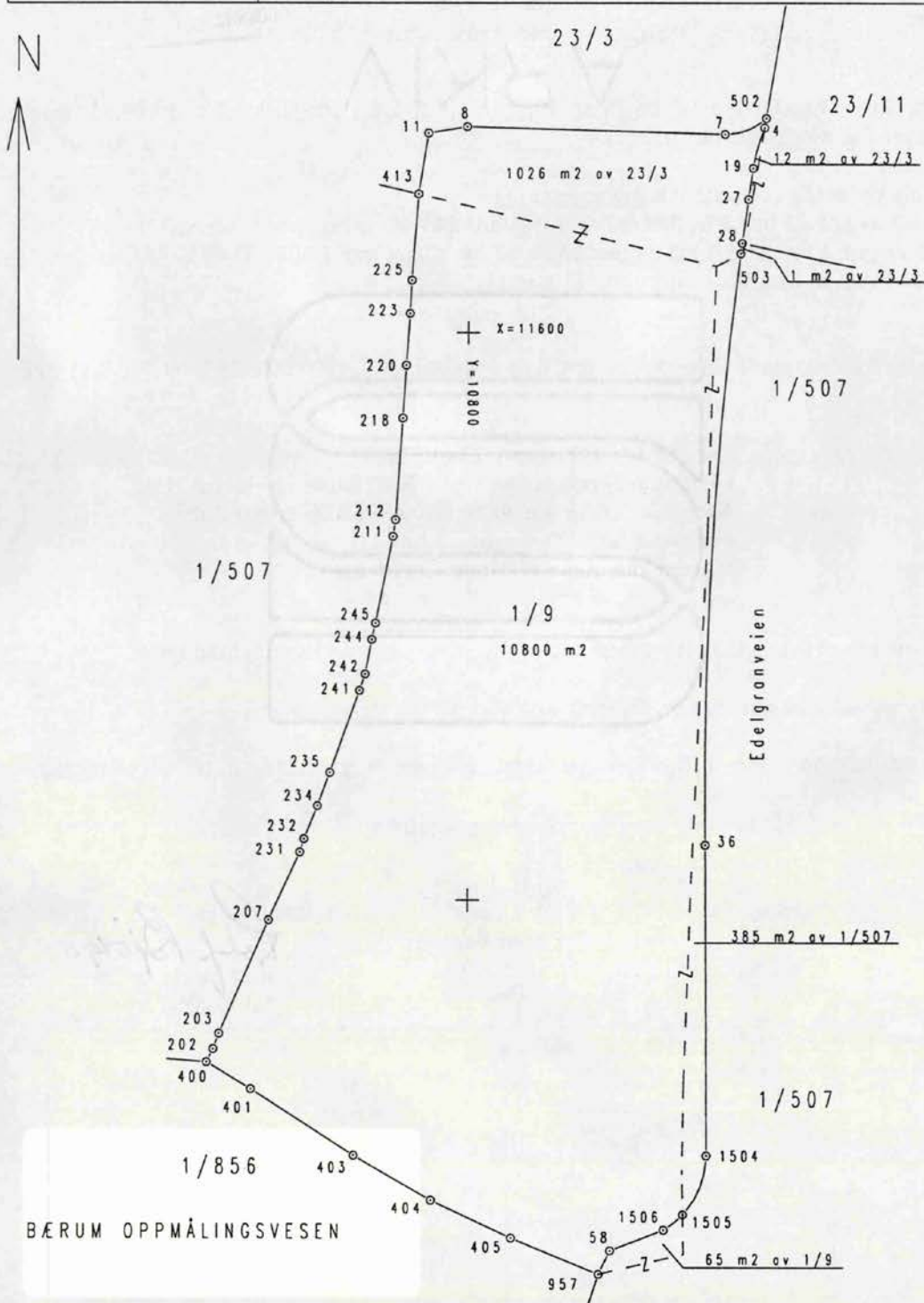
Sandvika 08.10.96


 Kjell Berge
 Oppmålingssjef

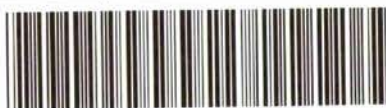

 Rolf Bjørge
 Saksbehandler

Dagbokstempel ved tinglysning/stempel for reg. i GAB	Påtegninger (rettelser etc.)  Doknr: 31974 Tinglyst: 15.11.1996 Emb. 100 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM
--	---

Gnr 1	Bnr 9	Teignr	MÅLEBREVSKART	
Representasjonspunkt X=11536 Y=10803 Z=			Jnr 263-96	
Koordinatsystem BÆRUMS		Målestokk 1:1000	Målebrev nr 177-8	
Kartblad HASLUM 9		Areal 12211 M ²		



PUNKT	X-KOORD	Y-KOORD	SIDE/BUE	RADIUS
413	11624.43	10791.50	10.83	
11	11635.13	10793.22	6.62	
8	11636.24	10799.75	44.77	
7	11634.94	10844.51	7.99	-10.00
502	11637.74	10851.77	1.68	
4	11636.08	10851.49	7.40	-30.00
19	11628.98	10849.47	5.52	-705.00
27	11623.52	10848.65	7.78	-705.00
28	11615.82	10847.56	1.82	-705.00
503	11614.02	10847.31	104.61	-705.00
36	11509.68	10841.20	54.14	
1504	11455.54	10841.46	11.36	15.00
1505	11445.21	10837.41	4.30	15.00
1506	11442.54	10834.07	10.00	
58	11438.90	10824.75	4.61	
957	11434.74	10822.77	16.54	
405	11441.09	10807.50	15.13	
404	11447.69	10793.89	15.55	
403	11455.54	10780.47	21.53	
401	11467.05	10762.28	9.11	
400	11471.70	10754.45	2.58	
202	11474.00	10755.61	2.85	
203	11476.66	10756.64	21.68	
207	11496.49	10765.40	13.06	
231	11508.36	10770.85	2.44	
232	11510.70	10771.57	6.29	
234	11516.51	10773.96	6.26	
235	11522.36	10776.18	15.39	
241	11536.84	10781.41	3.07	
242	11539.73	10782.42	6.20	
244	11545.82	10783.58	2.96	
245	11548.71	10784.22	15.62	
211	11564.05	10787.19	2.95	
212	11566.97	10787.63	18.03	
218	11584.96	10788.87	9.35	
220	11594.29	10789.47	9.13	
223	11603.39	10790.10	5.87	
225	11609.26	10790.40	15.21	


Doknr. 34003 Tinglyst: 04.12.1996 Emb. 100
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM


RETTSBOK

FOR

AKERSHUS OG OSLO JORDSKIFTERETT

Den 4. juni 1996 ble jordskifterett holdt i Akershus og Oslo jordskifteretts lokaler i Storgt. 25, Lillestrøm.

Rettens formann: Jordskiftedommer Tormod K. Olsen som enedommer, jfr. kravet om grensegang.

Protokollfører: Dommeren.

Sak nr.: 29/1995.

Parter:

1.	Godthaap opptreningssenter	gnr. 1, bnr. 9.
2.	Godthaap opptreningssenter	gnr. 23, bnr. 3.

Nabo: Bærum kommune gnr. 1, bnr. 507 og Edelgranveien
 Alle eiendommer i Bærum kommune.

Saken gjelder: Grensegang mellom for gnr. 1, bnr. 9 og gnr. 23, bnr. 3 i Bærum kommune for gjenfinning av grense, krevd 01.11.95 av Godthaap opptreningssenter

Ingen av partene var innkalt til møtet og retten settes med jordskiftedommeren som enedommer.

Dommeren kjente ikke til noe forhold som kunne gjøre ham inhabil.

Dommeren la fram:

1. Krav om grensegang, datert 01.11.95 med vedlegg.
2. Kopi av skylddeling holdt 12.08.1911 over parsell av gnr. 23, bnr. 2.
3. Innkalling til befarung i marka 29.05.96 sendt 14.05.96.
4. Kopi av fraskillelse av parsell 21.08.64 med bnr. 507.
5. Kopi av div. skylddelinger.
6. Div kopier av målebrev.

Dokumentene ble gjennomgått.

Grensene ble gått opp i marka med de berørte partene og avd. ing. Eivind Langeid den 29. mai 1996. Fra Bærum kommune møtte o.ing. Bjørge og for Godthaap opptreningssenter møtte Kari Alme. Det ble funnet fram til hvor grensa gikk, slik at grensa kunne merkes og innmåles.

Den grensa som ble merket under befaringen 29.05.96 sammen med avd. ing. Eivind Langeid, legges til grunn. Partene kalles ikke inn til noe eget rettsmøte.

Dommeren gjorde slikt

vedtak:

Grensegangssaken fremmes og grensa mellom gnr. 1, bnr. 9 og gnr. 23, bnr. 3 i Bærum kommune fastsettes slik som merket og innmålt 29.05.96.

Grensebeskrivelse.

Kart og grensebeskrivelse legges ved rettsboka.

Sakskostnader.

Sakskostnader i alt kr. 4.075,-, herav gebyr kr. 3.425,-, skal betales av Godthaap opptreningssenter. Forskott kommer til fradrag.

De pålagte kostnader forfaller til betaling 15 - femten - dager etter forkynning. Jfr. jordskifteloven § 80, 2. ledd.

Forskjellige bestemmelser.

Den tinglyste utskrift av rettsboka skal oppbevares av eieren av gnr. 23, bnr. 3 til felles bruk for de interesserte parter.

Ikrafttreden.

Denne grensegangssak, som berører gnr. 1, bnr. 9 og gnr. 23, bnr. 3 i Bærum kommune, trer under rettslig tvang i kraft 2 måneder fra forkynning.

Forkynning.

Forkynning skjer ved at kopi av rettsboka sendes i vanlig brev med svarkupong.

Avslutning av saken.

Fristen for en eventuell anke er 2 - to - måneder og frist for kjæremål mot gebyrfastsettelsen er 2 - to - uker.

Retten hevet.

Lillestrøm 4. juni 1996



Rett Kopi:



Eivind Langeid

GRENSEBESKRIVELSE

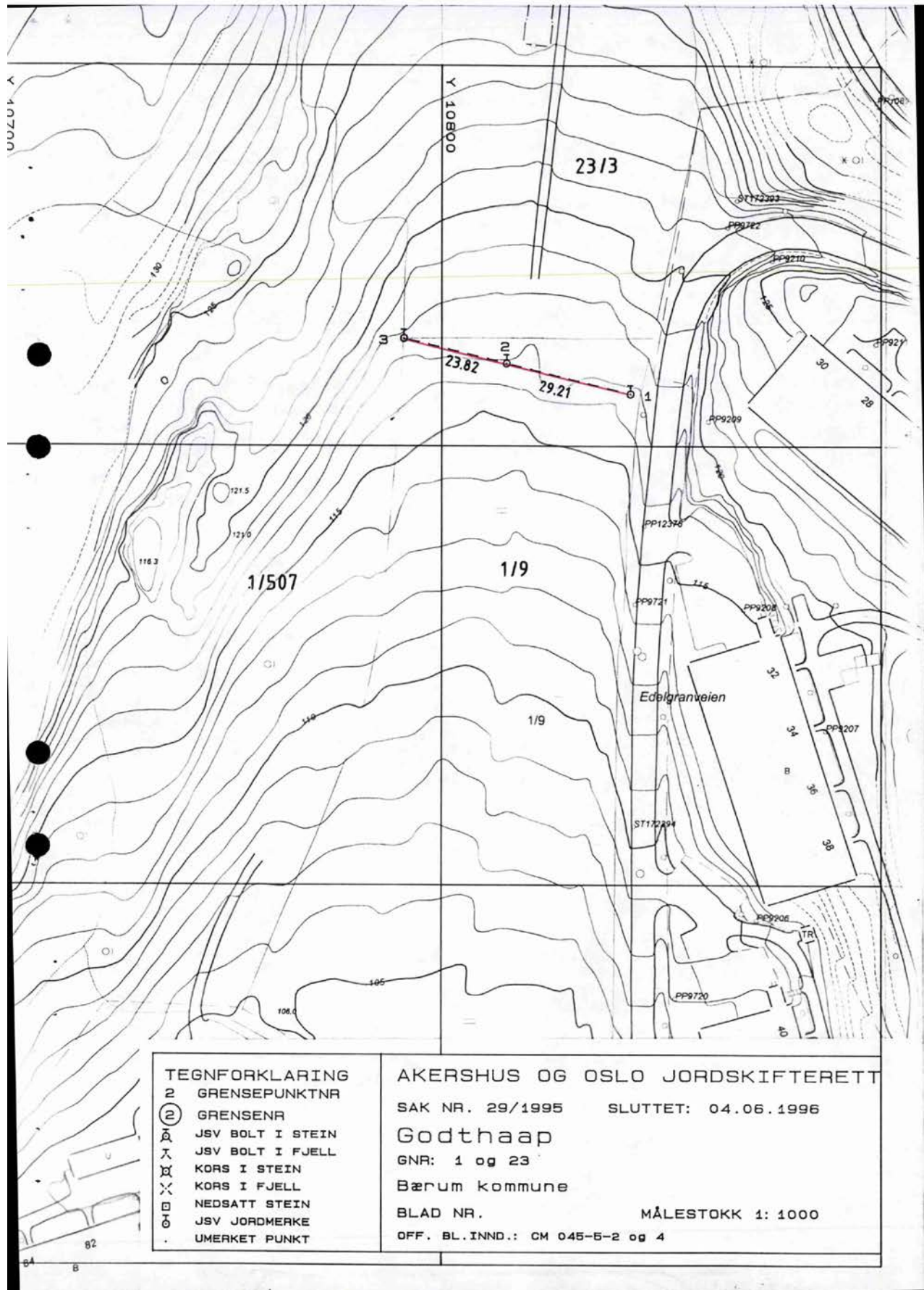
Jordskiftesak nr. : 29/1995
Kommune : Bærum
Vedtatt på rettsmøte dato : 04.06.1996
Vedtatt av Jordskifterett : Akershus og Oslo
Koordinatsystem : Bærum kommune

Grense: 1

mellom Godthaap opptreningssenter, eier av gnr. 23 bnr.3
På nordre side
og Godthaap opptreningssenter, eier av gnr. 1 bnr. 9
På søndre side

Punkt	X	Y	Lengde	Retn.	Beskrivelse
Grensa begynner i nedsatt grensemerke 3 i grensa mot gnr. 1 bnr. 507 og går slik:					
3	11624.43	10791.50	23.82	115.4	Jsv jordmerke
2	11618.74	10814.64	29.21	115.4	Jsv jordmerke
1	11611.75	10843.00			Jsv jordmerke

Grensemerke 1 står ved Edelgranveien og er identisk med grensepunkt 132, innmålt av Bærum kommune.



Returneres til:

TINGLYST
ASKER OG RUFNIM HERRERRETT
25 JUN 1997
DAGBOKNR: 18614

**Begjæring¹⁾ om tinglysing av
oppdeling i eierseksjoner**

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken.

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
219	Bærum	1	9	

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel ³⁾
8 7 1 4 2 6 9 0 2 97 5 9 6 25 0 4	Rek Hjemmet Godthåp Godthåshagen A/S	



Doknr. 18614 Tinglyst: 25.06.1997 Emb. 100
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

Eiendommen beggæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
1	B	102	11	B	138	21	B	92	31	B	104	41	B	61	51	B	113
2	B	92	12	B	104	22	B	61	32	B	113	42	B	83	52	B	130
3	B	61	13	B	113	23	B	83	33	B	130	43	B	82	53	B	93
4	B	83	14	B	130	24	B	82	34	B	93	44	B	102	54	B	82
5	B	82	15	B	93	25	B	102	35	B	82	45	B	97	55	B	82
6	B	102	16	B	82	26	B	97	36	B	82	46	B	61	56	B	82
7	B	97	17	B	82	27	B	61	37	B	82	47	B	83	57	B	82
8	B	61	18	B	82	28	B	82	38	B	82	48	B	82	58	B	82
9	B	83	19	B	82	29	B	82	39	B	102	49	B	138	59	B	82
10	B	82	20	B	102	30	B	138	40	B	92	50	B	104	60	B	82
Sum tellere:						5417	= nevner:						5417				

4. Supplerende tekst⁶⁾

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

- Som sikkerhet for oppfyllelse av seksjonseierenes forpliktelser forbeholder sameiet seg panterrett med Kr.20.000.-. i hver seksjon. Denne panterrett har 1.prioritet i eiendommen.
- Overdragelse av seksjonen kan ikke skje uten styrets skriftelige godkjennelse. Godkjennelse gis ved påtegning av skjøtet.

Noter:

- 1) Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes tinglysingskontoret i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
- 2) Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.
- 3) Fellet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- 4) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, G = garasje-seksjon, SB = sameie-seksjon bolig, SN = sameie-seksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- 6) Det er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal tas inn her. Andre avtaler kan eventuelt tas inn i sin egen sameieavtale. Panterrett i seksjonene til det framtidige sameiet til dekning av fellesutgifter m.v. som inntas i oppdelingsbegjæringen bør tinglyses ved egne obligasjoner på de enkelte seksjoner. Panterrett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

5. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i. f.). Godkjent av Kommunaldepartementet.

Undertegnede erklærer at

- a) ☒ seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt.
 eller
☐ seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealsutnyttelse.
 eller
☐ seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealsutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.
- b) ☒ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).
- c) ☒ hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3).
 eller
☐ ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før 22.4.1983. (§ 5 nr. 3, annet ledd).
- d) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på: (§ 5 nr. 4, første ledd)
☒ bruksenhetenes areal.
 eller
☐ bruksenhetenes innbyrdes verdi.

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

- e) ⁷⁾ ☐ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke tatt vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd).
 eller
☐ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.
 eller
☐ kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.
- f) ⁸⁾ ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).
- g) ⁸⁾ ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 93 jfr. § 91 a).
- h) ⁸⁾ ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).
6. Tegninger m.v.

Vedlegg:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- c) Kopi av varsel til kommunen eller kommunens vedtak eller meddelelse om at seksjonering kan gjennomføres (pkt. 5e)
- d) Byggetillatelsen (pkt. 5f)
- e) Tillatelsen til sammenslåing av boliger eller oppdeling av bolig til hybler (pkt. 5g)
- f) Bruksendringstillatelsen (pkt. 5h)

7. Underskrifter

Sted, dato

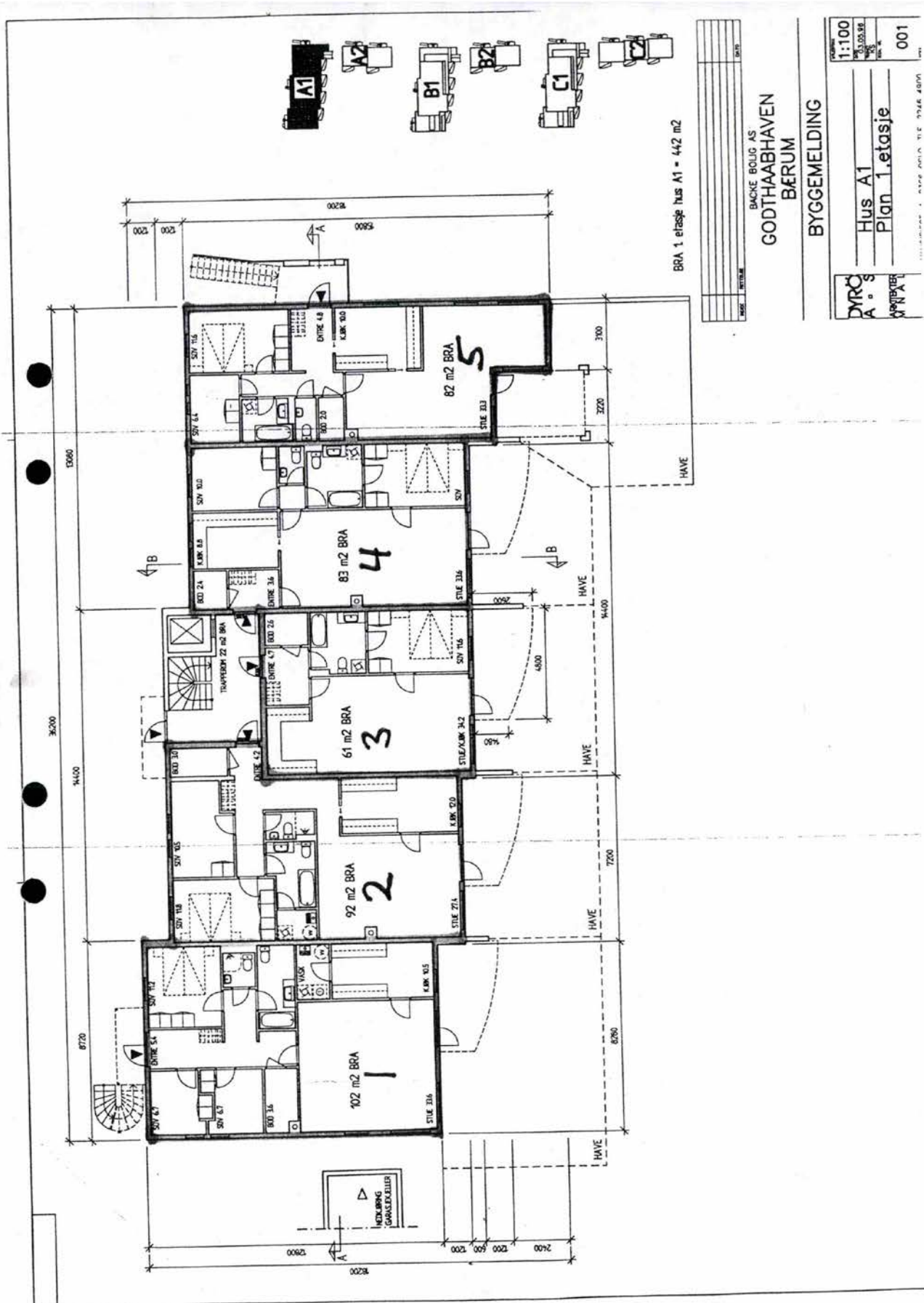
24/6 22
Godthard Oppføringscenter
 Gmt, Ringeriksvei 143
 1340 Bakkestua
 Telefon 67 53 60 00
 Telefax 67 58 10 27

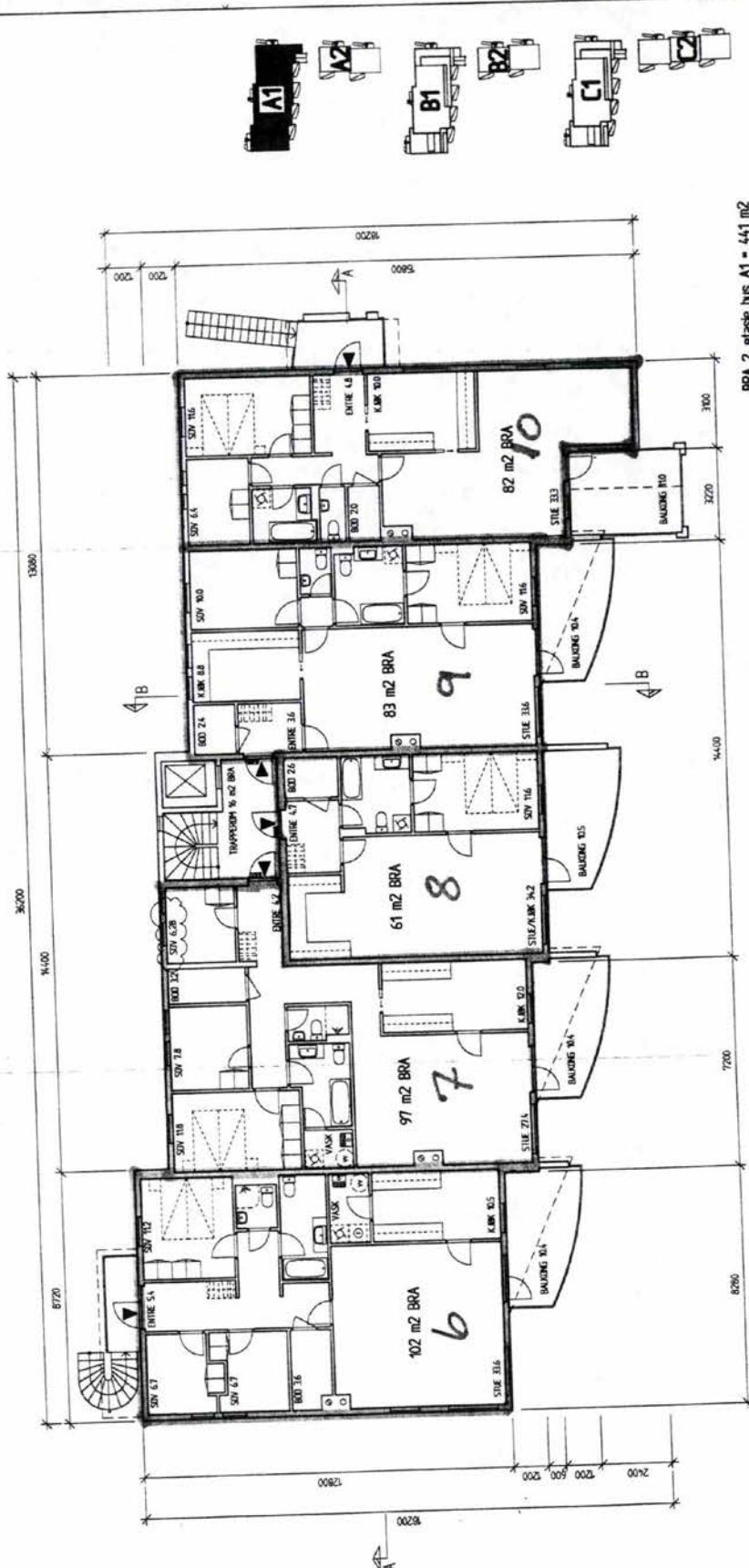
Hjemmelshaver(ne)s underskrift(er)

Solveig Keldrup.
 Maren Høy
 Ole Olsen

Noter:

- 7) Kopi av varsel sendt for mer enn 6 mnd. siden eller kopi av kommunens vedtak/meddelelse skal vedlegges.
- 8) Dersom dette alternativet er avkrysset, må dokumentasjon for kommunens tillatelse vedlegges.



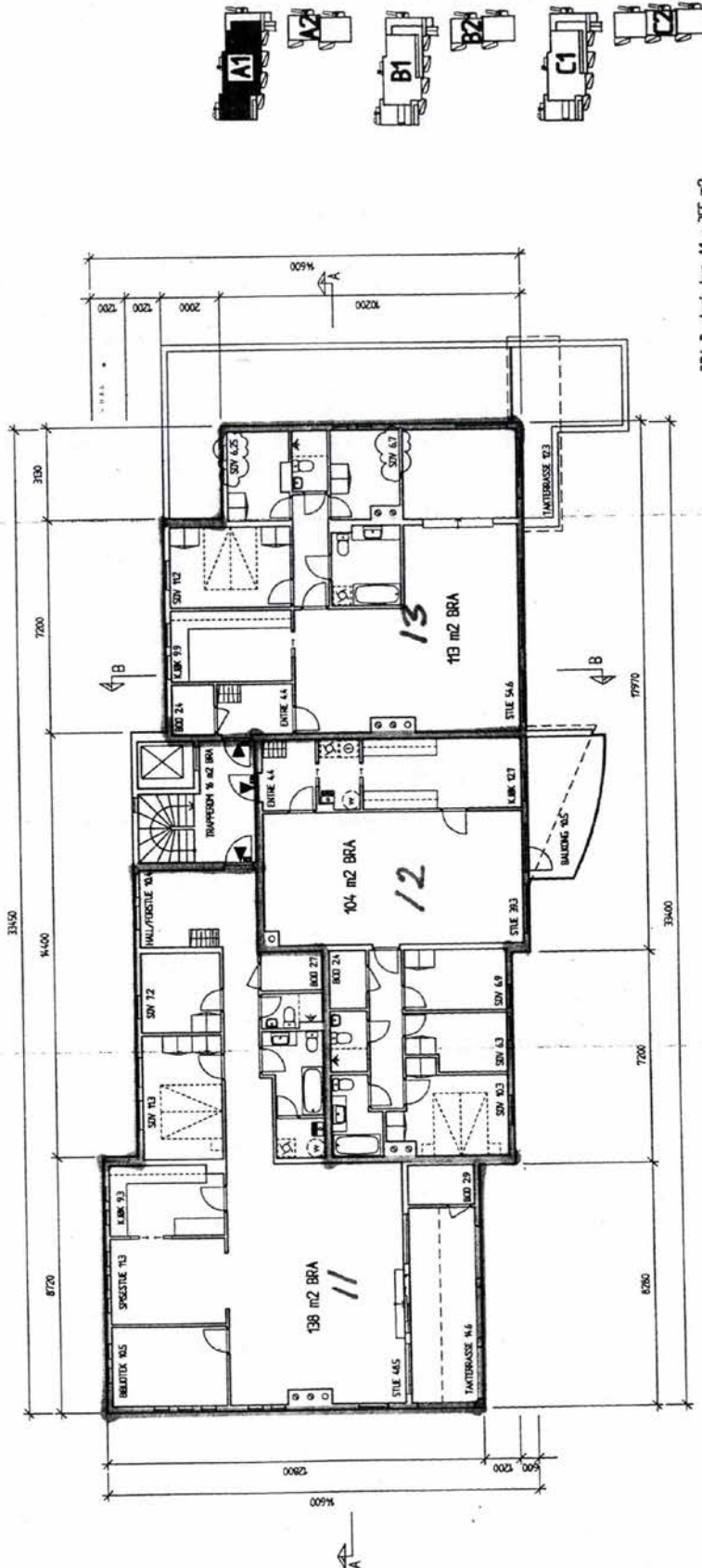


BRA 2 elaste lus A1 = 441 m2

BACKE BOLIG AS
GODTHAABHAVEN
BÆRUM

BYGGEMELDING

Hus A1
Plan 2. etasje



BRA 3. etasje hus A1 = 355 m²

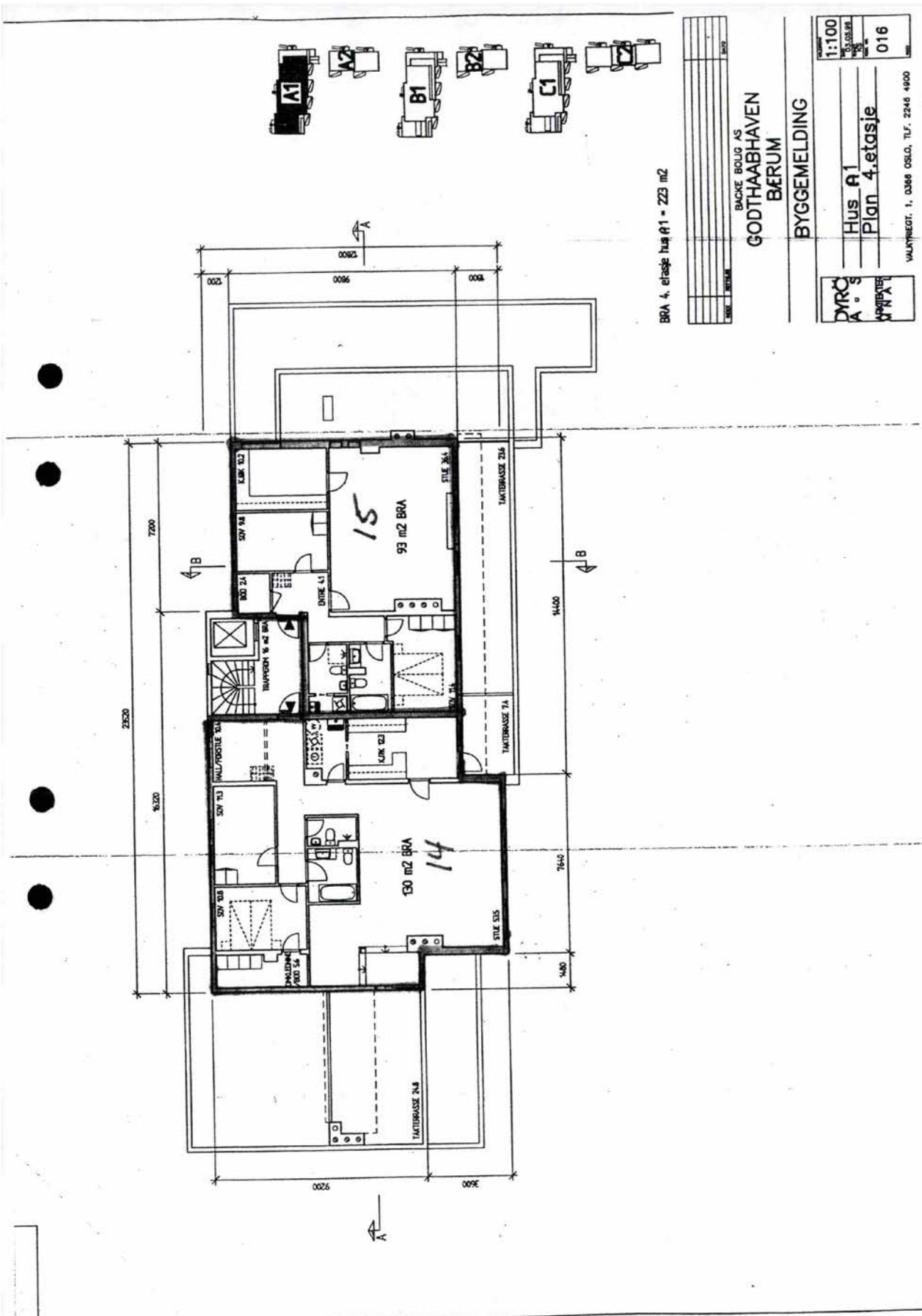
NO	BRUK	STORLEK	STORLEK
1	SOVING	13.50	13.50
2	SOVING	13.50	13.50
3	SOVING	13.50	13.50
4	SOVING	13.50	13.50
5	SOVING	13.50	13.50
6	SOVING	13.50	13.50
7	SOVING	13.50	13.50
8	SOVING	13.50	13.50
9	SOVING	13.50	13.50
10	SOVING	13.50	13.50
11	SOVING	13.50	13.50
12	SOVING	13.50	13.50
13	SOVING	13.50	13.50
14	SOVING	13.50	13.50
15	SOVING	13.50	13.50
16	SOVING	13.50	13.50
17	SOVING	13.50	13.50
18	SOVING	13.50	13.50
19	SOVING	13.50	13.50
20	SOVING	13.50	13.50
21	SOVING	13.50	13.50
22	SOVING	13.50	13.50
23	SOVING	13.50	13.50
24	SOVING	13.50	13.50
25	SOVING	13.50	13.50
26	SOVING	13.50	13.50
27	SOVING	13.50	13.50
28	SOVING	13.50	13.50
29	SOVING	13.50	13.50
30	SOVING	13.50	13.50
31	SOVING	13.50	13.50
32	SOVING	13.50	13.50
33	SOVING	13.50	13.50
34	SOVING	13.50	13.50
35	SOVING	13.50	13.50
36	SOVING	13.50	13.50
37	SOVING	13.50	13.50
38	SOVING	13.50	13.50
39	SOVING	13.50	13.50
40	SOVING	13.50	13.50
41	SOVING	13.50	13.50
42	SOVING	13.50	13.50
43	SOVING	13.50	13.50
44	SOVING	13.50	13.50
45	SOVING	13.50	13.50
46	SOVING	13.50	13.50
47	SOVING	13.50	13.50
48	SOVING	13.50	13.50
49	SOVING	13.50	13.50
50	SOVING	13.50	13.50
51	SOVING	13.50	13.50
52	SOVING	13.50	13.50
53	SOVING	13.50	13.50
54	SOVING	13.50	13.50
55	SOVING	13.50	13.50
56	SOVING	13.50	13.50
57	SOVING	13.50	13.50
58	SOVING	13.50	13.50
59	SOVING	13.50	13.50
60	SOVING	13.50	13.50
61	SOVING	13.50	13.50
62	SOVING	13.50	13.50
63	SOVING	13.50	13.50
64	SOVING	13.50	13.50
65	SOVING	13.50	13.50
66	SOVING	13.50	13.50
67	SOVING	13.50	13.50
68	SOVING	13.50	13.50
69	SOVING	13.50	13.50
70	SOVING	13.50	13.50
71	SOVING	13.50	13.50
72	SOVING	13.50	13.50
73	SOVING	13.50	13.50
74	SOVING	13.50	13.50
75	SOVING	13.50	13.50
76	SOVING	13.50	13.50
77	SOVING	13.50	13.50
78	SOVING	13.50	13.50
79	SOVING	13.50	13.50
80	SOVING	13.50	13.50
81	SOVING	13.50	13.50
82	SOVING	13.50	13.50
83	SOVING	13.50	13.50
84	SOVING	13.50	13.50
85	SOVING	13.50	13.50
86	SOVING	13.50	13.50
87	SOVING	13.50	13.50
88	SOVING	13.50	13.50
89	SOVING	13.50	13.50
90	SOVING	13.50	13.50
91	SOVING	13.50	13.50
92	SOVING	13.50	13.50
93	SOVING	13.50	13.50
94	SOVING	13.50	13.50
95	SOVING	13.50	13.50
96	SOVING	13.50	13.50
97	SOVING	13.50	13.50
98	SOVING	13.50	13.50
99	SOVING	13.50	13.50
100	SOVING	13.50	13.50

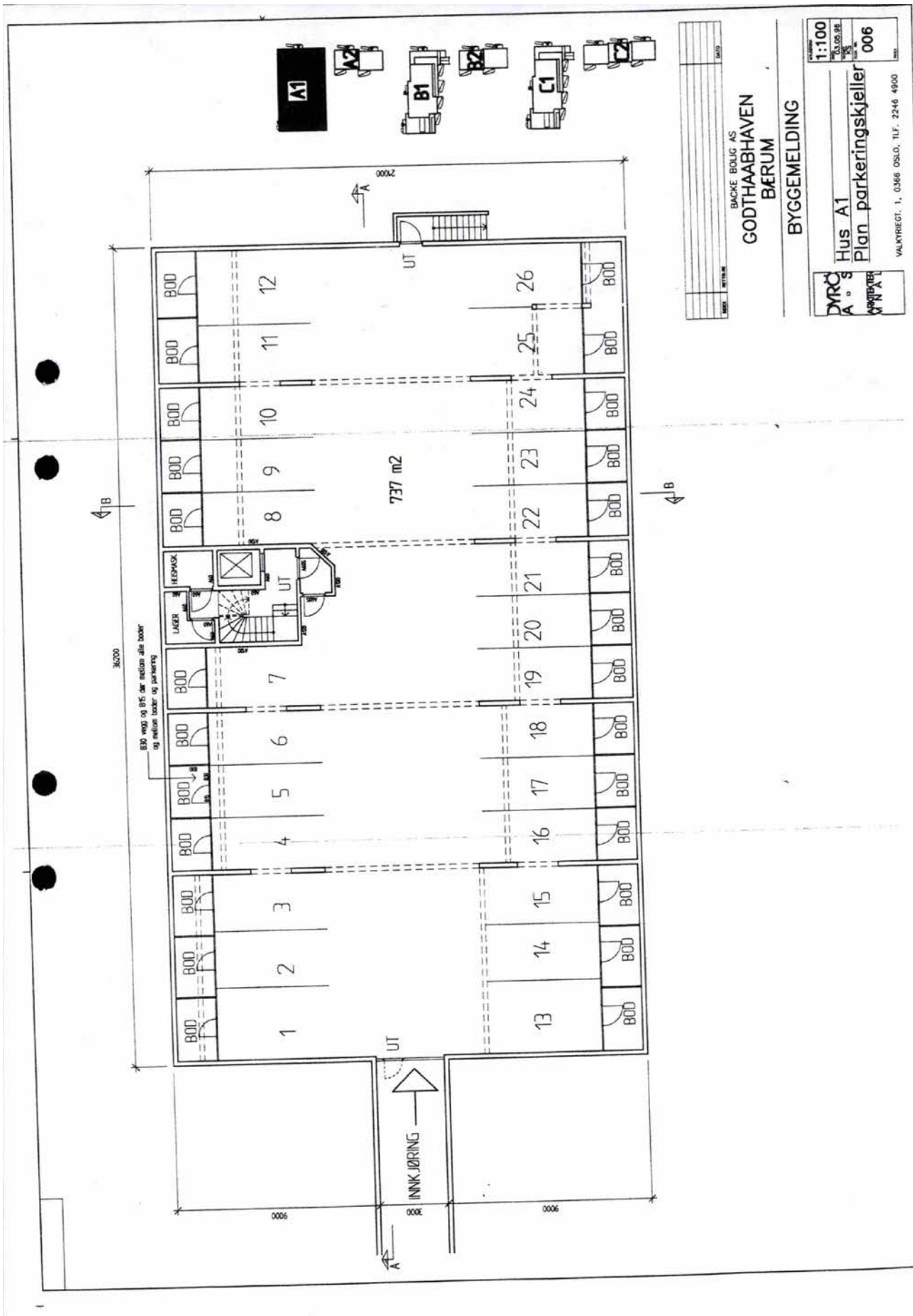
BACKE BOLIG AS
GODTHAABHAVEN
BERUM

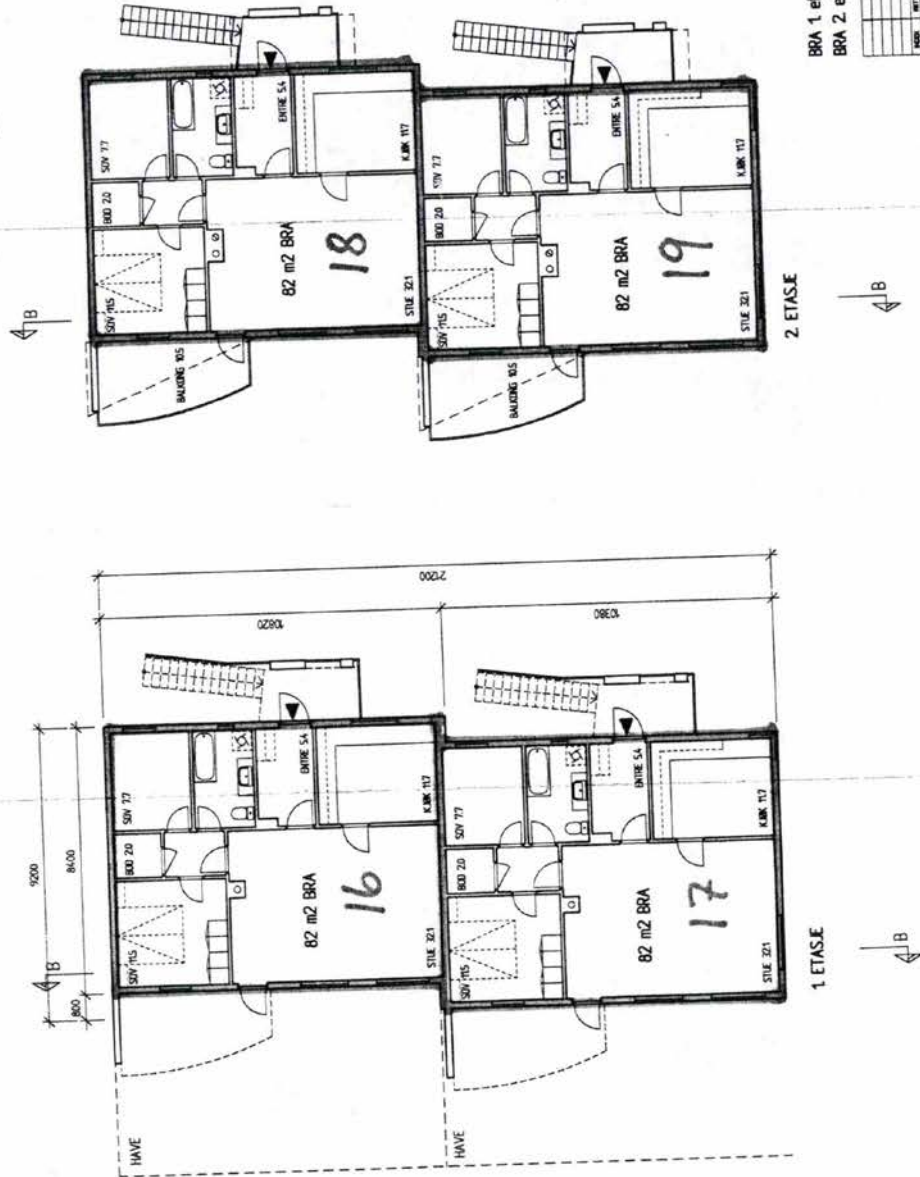
BYGGEMELDING

BYGGEMELDING	1:100
Hus A1	1:100
Plan 3. etasje	1:100
003	003
A	A

VALKYRIEKT. 1. 0366 OSLO, TLF. 2246 4000







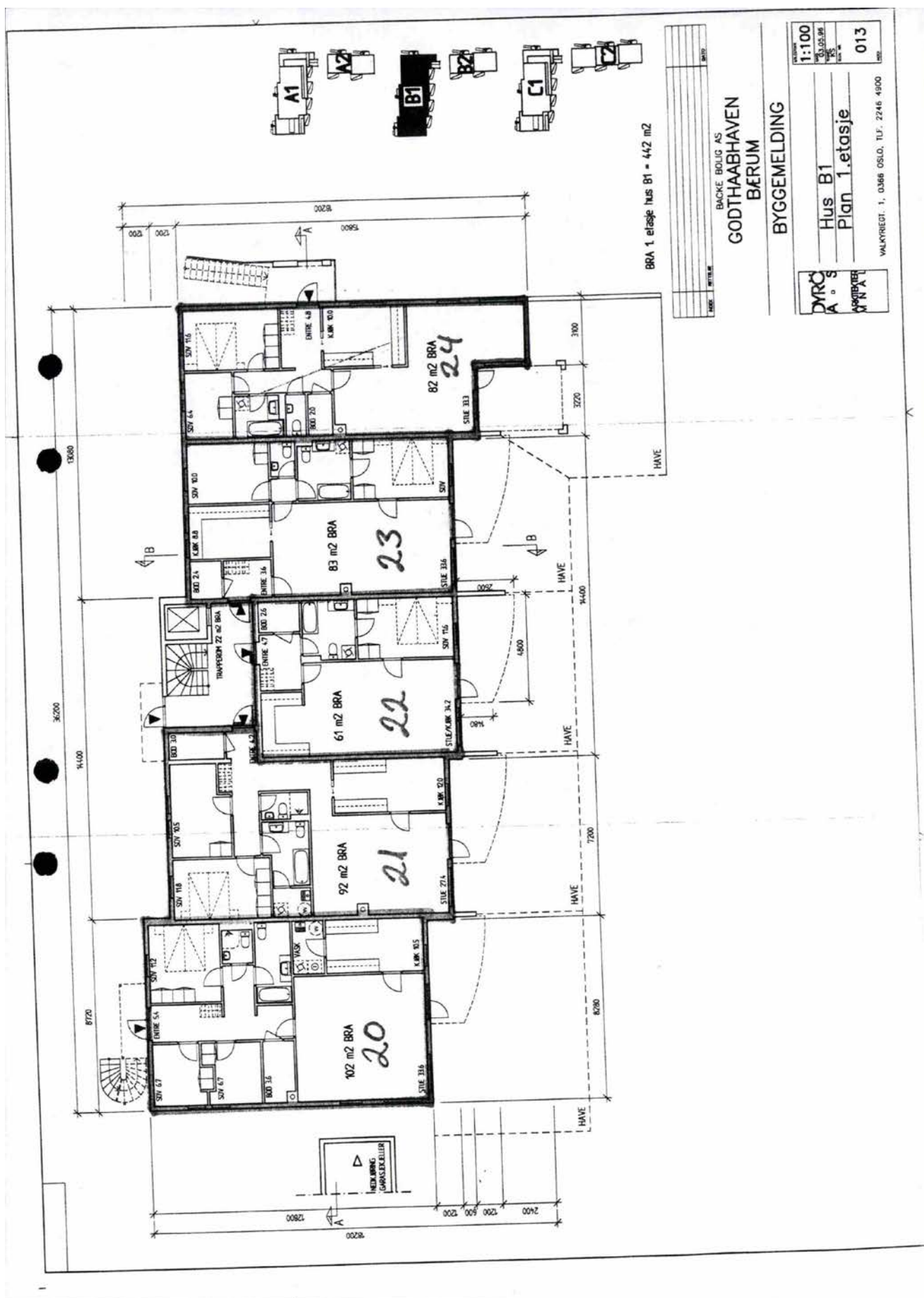
BRA 1 etasje hus A2 = 164 m2
BRA 2 etasje hus A2 = 164 m2

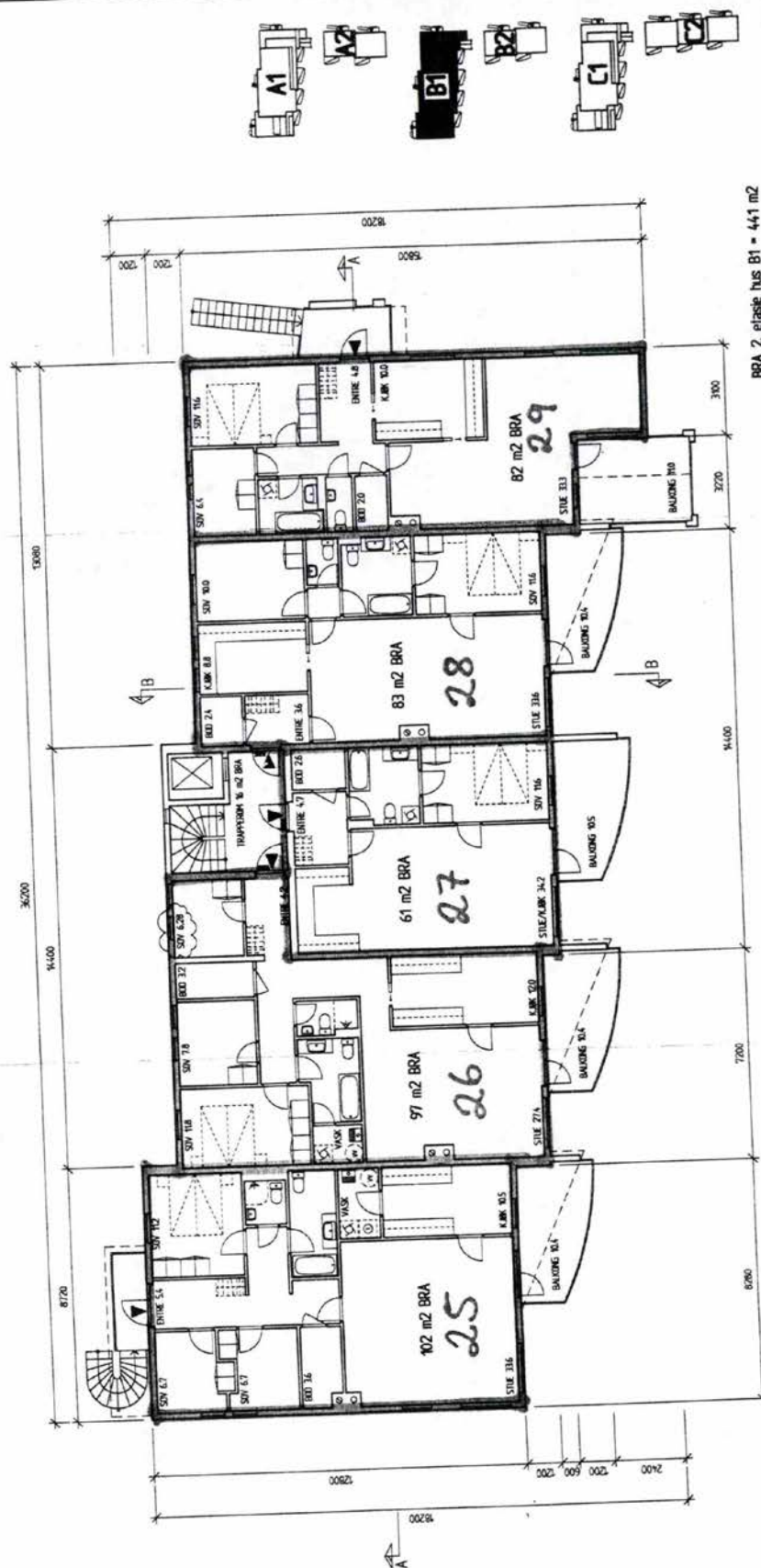
NO	REVISJON	DATE

BACKE BOLIG AS
GODTHAABHAVEN
BÆRUM

BYGGEMELDING

BYGGESAK	1:100
PROJEKT	005
Hus A2	
Planer	
VALKYRIECT 1, 0356 OSLO, TLF. 2246 4900	





BRA 2. etasje hus B1 = 441 m²

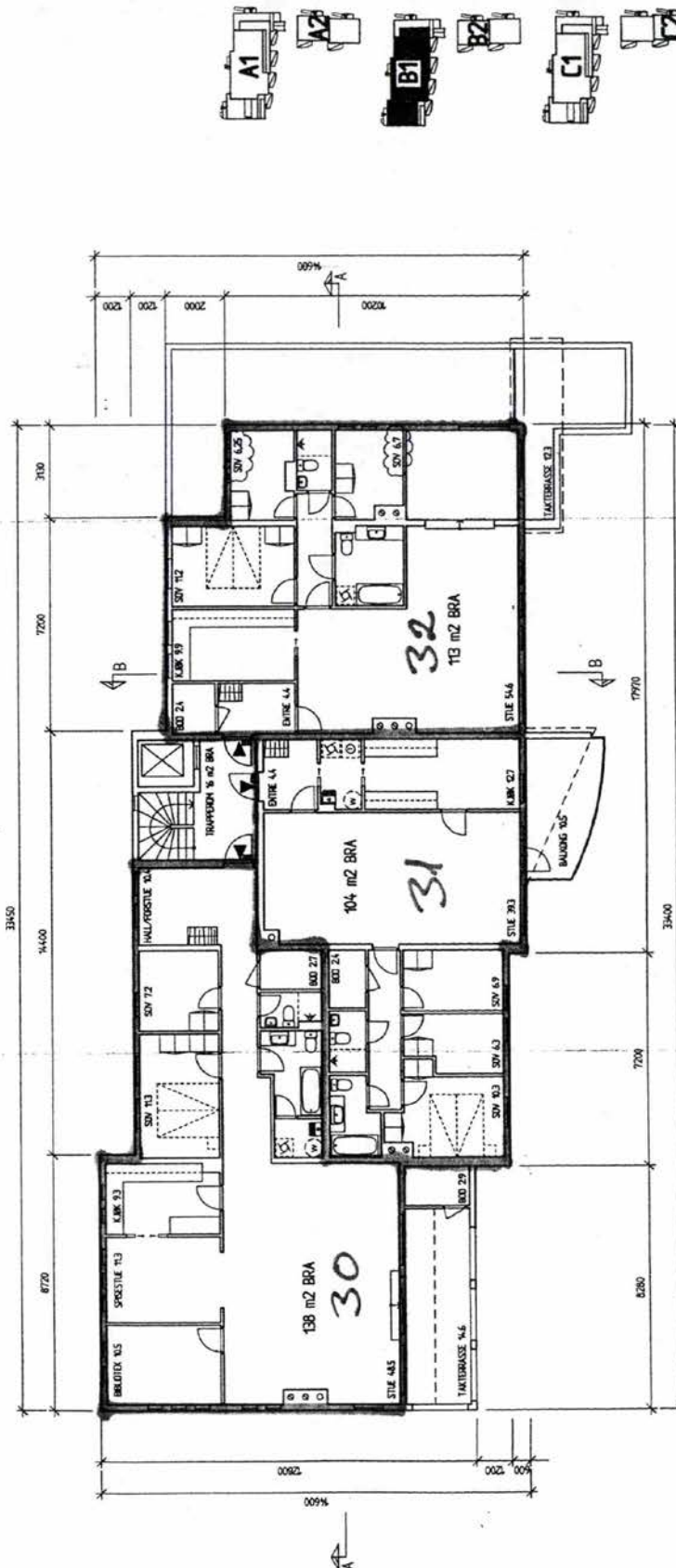
[illegible]

BACKE BOLIG AS
GODTHAABHAVEN
BÆRUM

BYGGEMELDING

1:100
33.05.98
014
A

TELEFONNR. 1. 0366 OSLO, TLF. 2246 4900



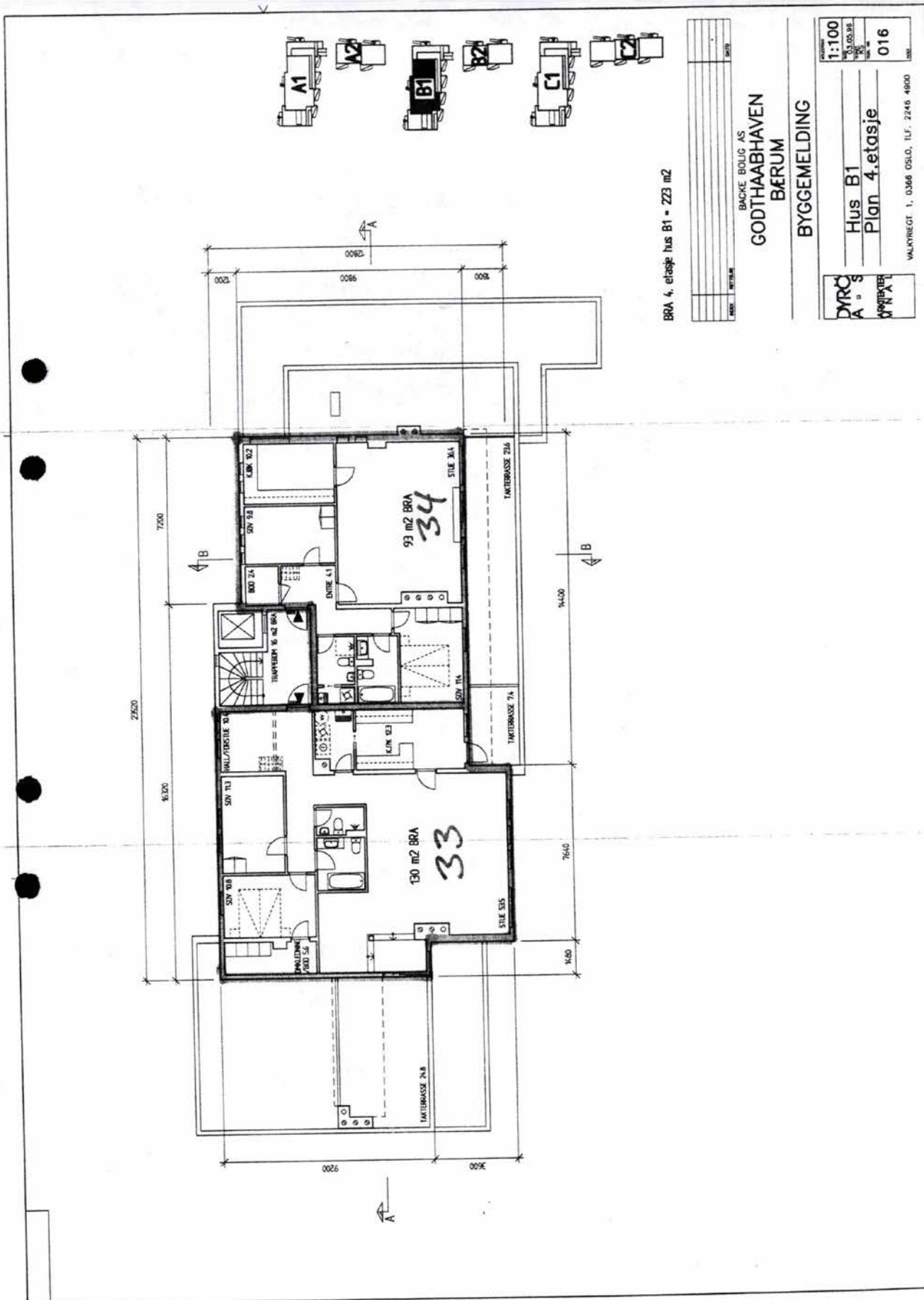
BRA 3 etasje hus B1 = 355 m2

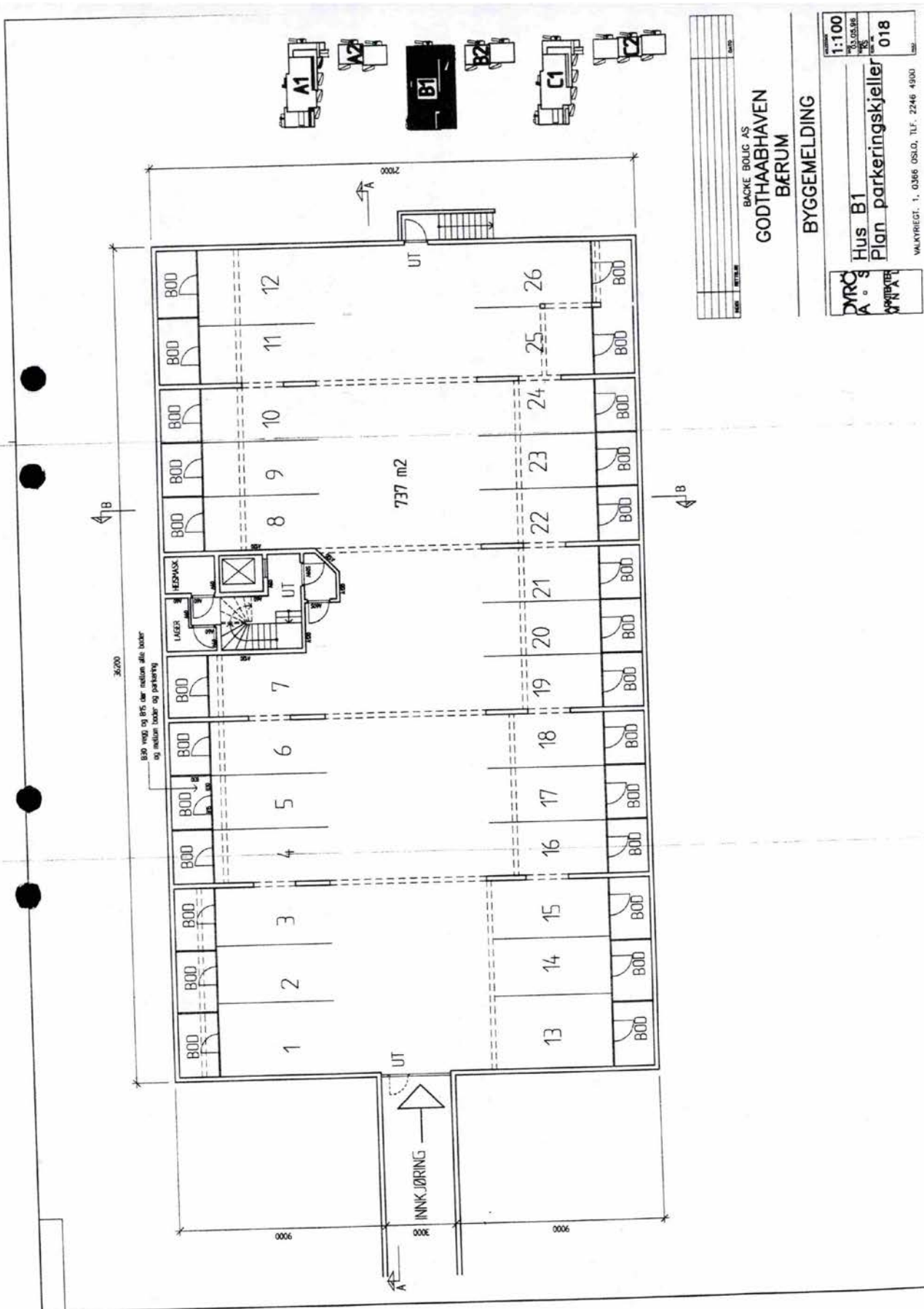
PROSJEKT	BYGGEMELDING
1.00	1.00
2.00	2.00
3.00	3.00
4.00	4.00
5.00	5.00
6.00	6.00
7.00	7.00
8.00	8.00
9.00	9.00
10.00	10.00
11.00	11.00
12.00	12.00
13.00	13.00
14.00	14.00
15.00	15.00
16.00	16.00
17.00	17.00
18.00	18.00
19.00	19.00
20.00	20.00
21.00	21.00
22.00	22.00
23.00	23.00
24.00	24.00
25.00	25.00
26.00	26.00
27.00	27.00
28.00	28.00
29.00	29.00
30.00	30.00
31.00	31.00
32.00	32.00
33.00	33.00
34.00	34.00
35.00	35.00
36.00	36.00
37.00	37.00
38.00	38.00
39.00	39.00
40.00	40.00
41.00	41.00
42.00	42.00
43.00	43.00
44.00	44.00
45.00	45.00
46.00	46.00
47.00	47.00
48.00	48.00
49.00	49.00
50.00	50.00
51.00	51.00
52.00	52.00
53.00	53.00
54.00	54.00
55.00	55.00
56.00	56.00
57.00	57.00
58.00	58.00
59.00	59.00
60.00	60.00
61.00	61.00
62.00	62.00
63.00	63.00
64.00	64.00
65.00	65.00
66.00	66.00
67.00	67.00
68.00	68.00
69.00	69.00
70.00	70.00
71.00	71.00
72.00	72.00
73.00	73.00
74.00	74.00
75.00	75.00
76.00	76.00
77.00	77.00
78.00	78.00
79.00	79.00
80.00	80.00
81.00	81.00
82.00	82.00
83.00	83.00
84.00	84.00
85.00	85.00
86.00	86.00
87.00	87.00
88.00	88.00
89.00	89.00
90.00	90.00
91.00	91.00
92.00	92.00
93.00	93.00
94.00	94.00
95.00	95.00
96.00	96.00
97.00	97.00
98.00	98.00
99.00	99.00
100.00	100.00

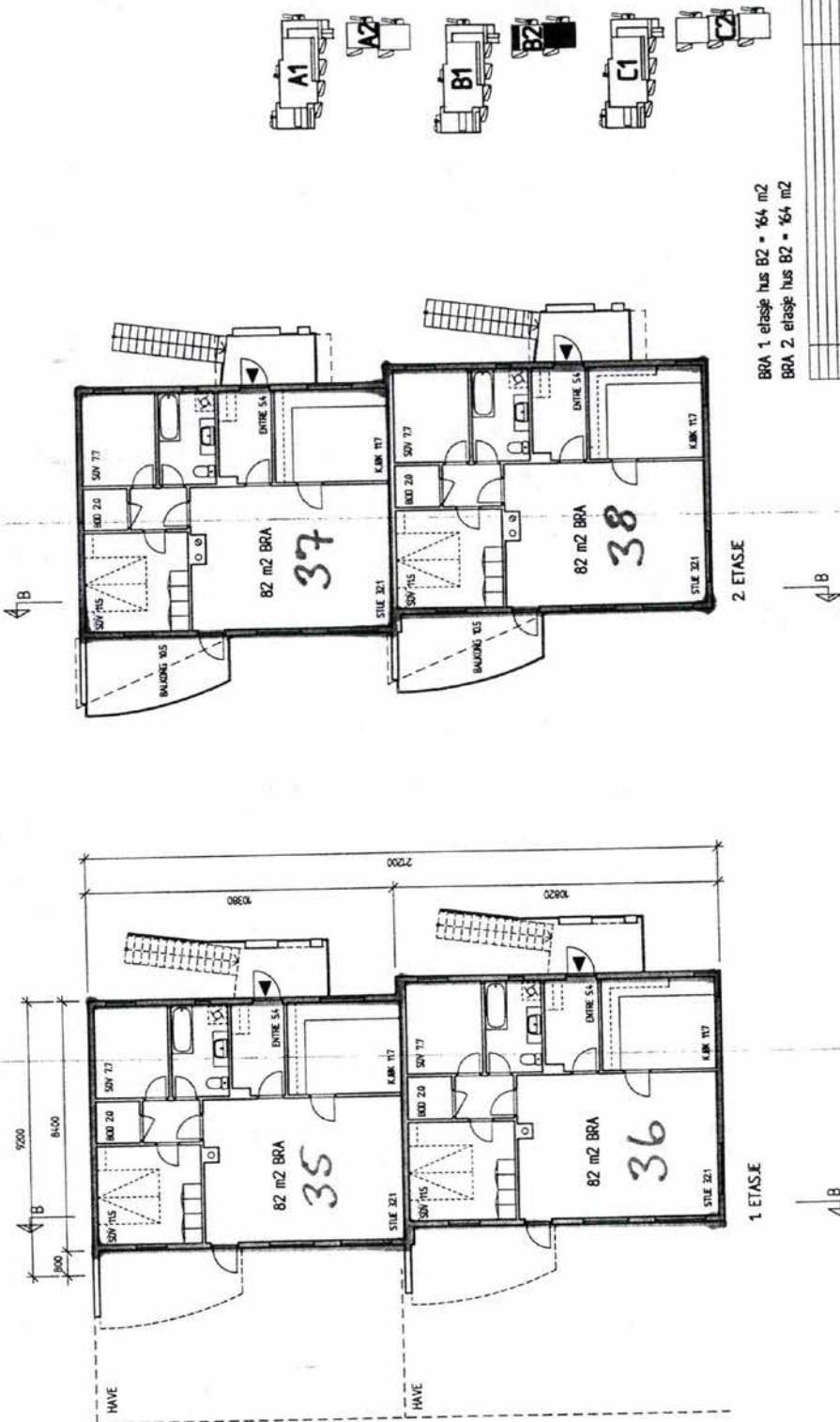
BACKE BOLIG AS
GODTHAABHAVEN
BÆRUM

BYGGEMELDING

PROSJEKT	BYGGEMELDING
1.00	1.00
2.00	2.00
3.00	3.00
4.00	4.00
5.00	5.00
6.00	6.00
7.00	7.00
8.00	8.00
9.00	9.00
10.00	10.00
11.00	11.00
12.00	12.00
13.00	13.00
14.00	14.00
15.00	15.00
16.00	16.00
17.00	17.00
18.00	18.00
19.00	19.00
20.00	20.00
21.00	21.00
22.00	22.00
23.00	23.00
24.00	24.00
25.00	25.00
26.00	26.00
27.00	27.00
28.00	28.00
29.00	29.00
30.00	30.00
31.00	31.00
32.00	32.00
33.00	33.00
34.00	34.00
35.00	35.00
36.00	36.00
37.00	37.00
38.00	38.00
39.00	39.00
40.00	40.00
41.00	41.00
42.00	42.00
43.00	43.00
44.00	44.00
45.00	45.00
46.00	46.00
47.00	47.00
48.00	48.00
49.00	49.00
50.00	50.00
51.00	51.00
52.00	52.00
53.00	53.00
54.00	54.00
55.00	55.00
56.00	56.00
57.00	57.00
58.00	58.00
59.00	59.00
60.00	60.00
61.00	61.00
62.00	62.00
63.00	63.00
64.00	64.00
65.00	65.00
66.00	66.00
67.00	67.00
68.00	68.00
69.00	69.00
70.00	70.00
71.00	71.00
72.00	72.00
73.00	73.00
74.00	74.00
75.00	75.00
76.00	76.00
77.00	77.00
78.00	78.00
79.00	79.00
80.00	80.00
81.00	81.00
82.00	82.00
83.00	83.00
84.00	84.00
85.00	85.00
86.00	86.00
87.00	87.00
88.00	88.00
89.00	89.00
90.00	90.00
91.00	91.00
92.00	92.00
93.00	93.00
94.00	94.00
95.00	95.00
96.00	96.00
97.00	97.00
98.00	98.00
99.00	99.00
100.00	100.00







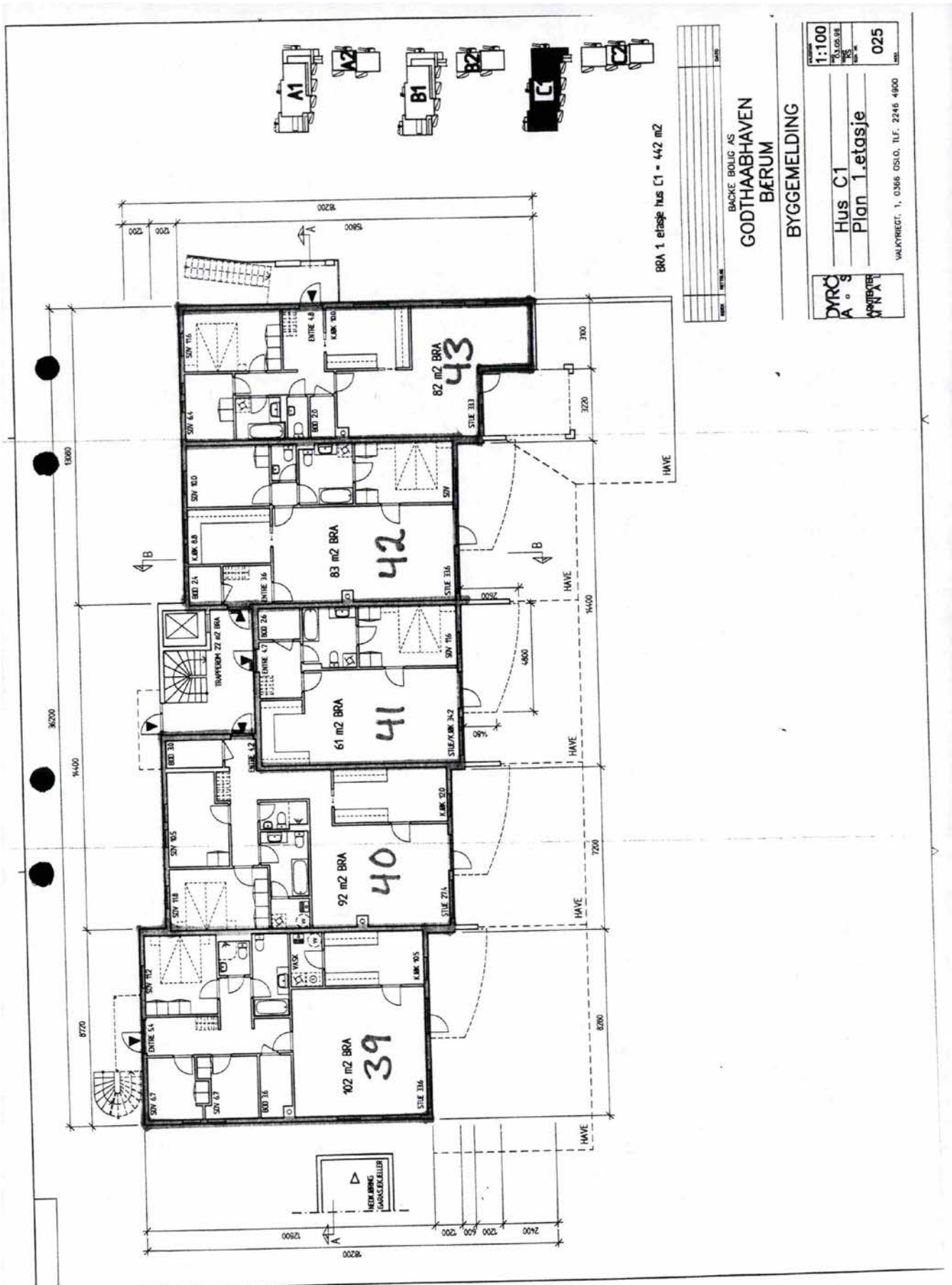
BRA 1 etasje hus B2 = 164 m²
BRA 2 etasje hus B2 = 164 m²

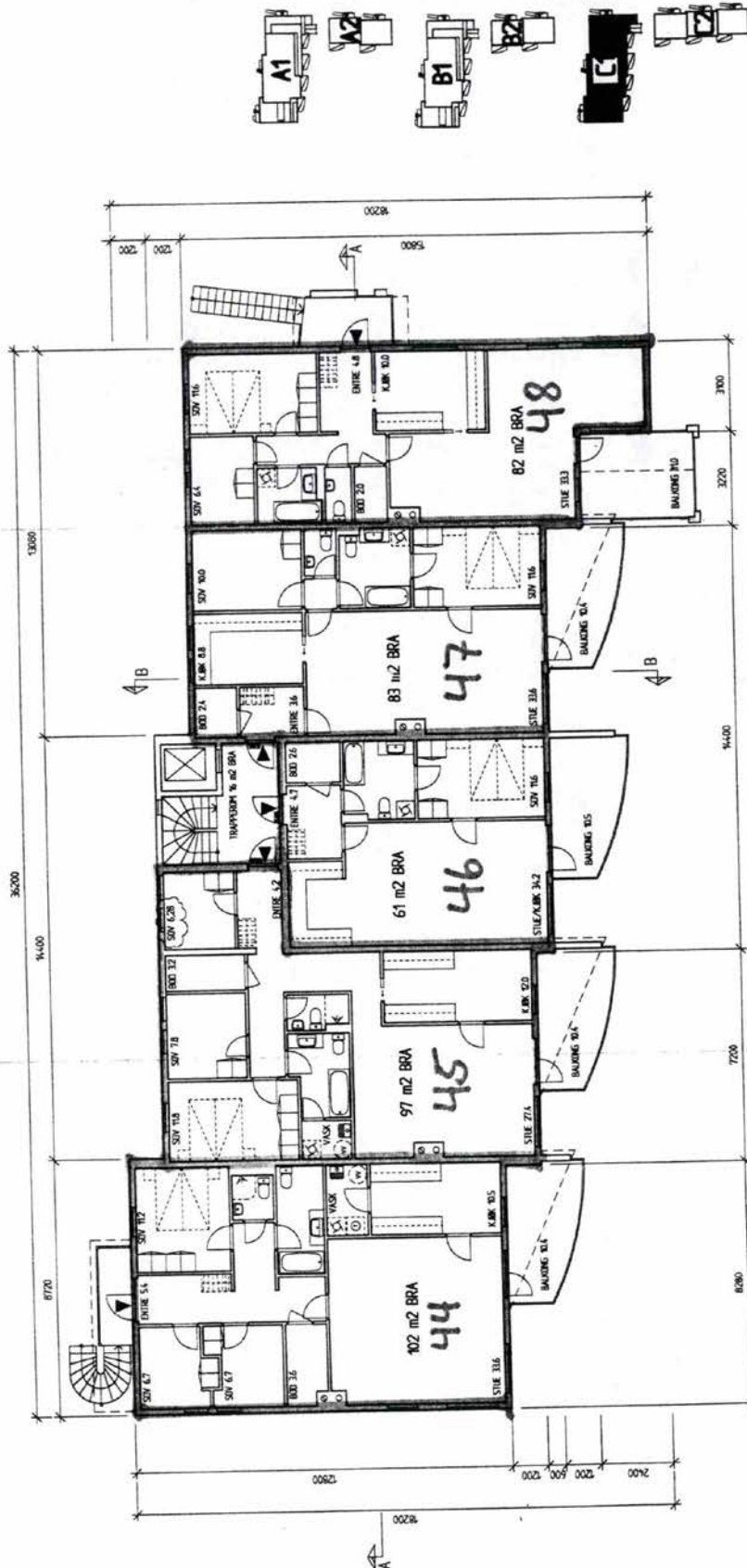
NO	REVISJON	DATE

BACKE BOLIG AS
GODTHAABHAVEN
BÆRUM

BYGGEMELDING

BYGG A. S.	1:100
PLAN Hus B2	01.03.98
BYGG PLANER	017
VALMØTET. 1. 03.98 OSLO. TLF. 2246 4900	





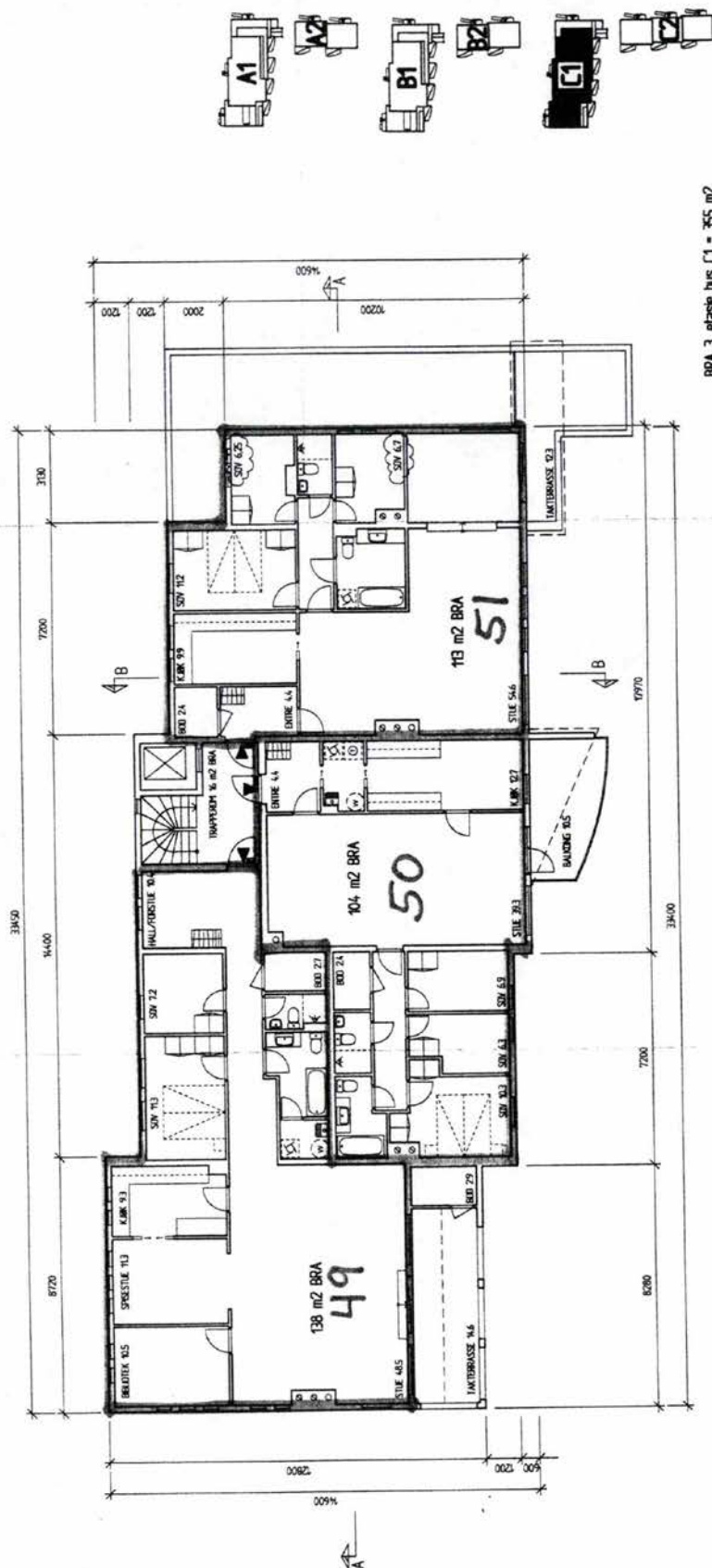
BRA 2. etasje hus C1 = 441 m²

NO	NAVN	STILLING	UTRUST	UTRUST
1	BAKKE BOLIG AS	BYGGMESTER		
2	GODTHAABHAVEN	BYGGMESTER		
3	BÆRUM	BYGGMESTER		

BAKKE BOLIG AS
GODTHAABHAVEN
BÆRUM

BYGGEDELING

BYGG A. S.	1:100
Hus C1	03.02.98
Plan 2. etasje	026
VALKRYGGET, 1, 0356 OSLO, TLF. 2245 4900	A



BRA 3 etasje hus C1 = 355 m2

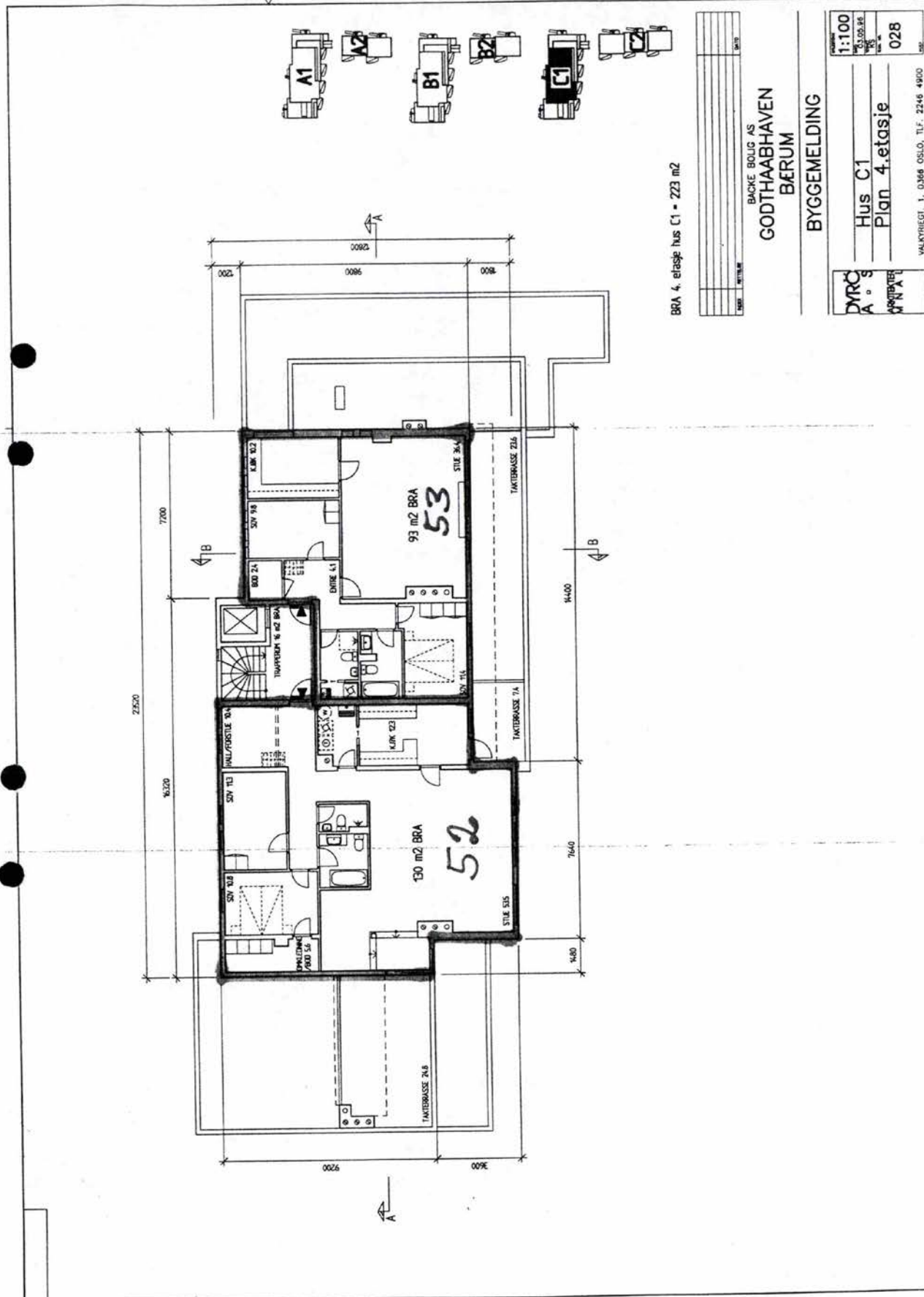
[illegible]

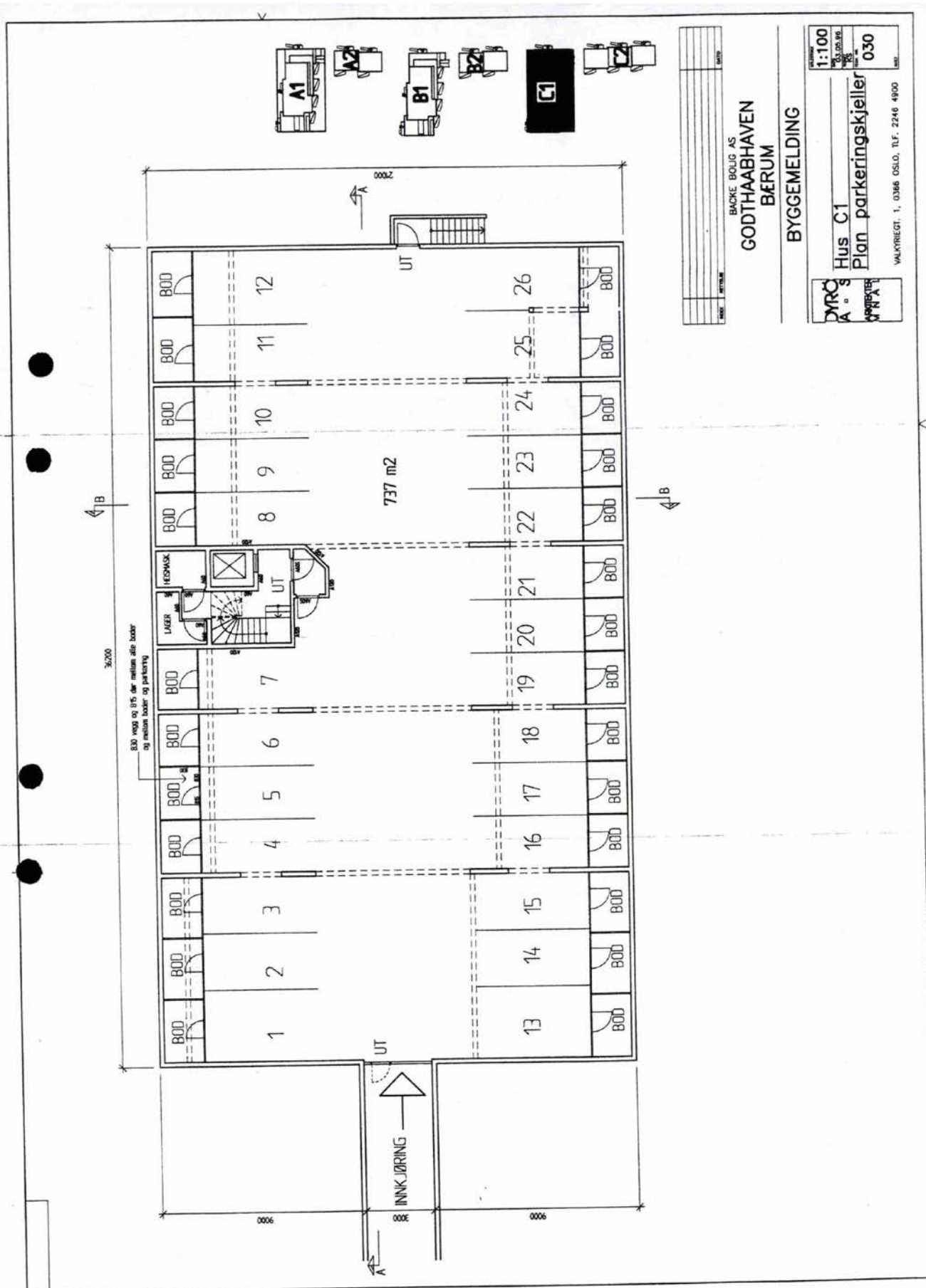
BACKE BOLIG AS
GODTHAABHAVEN
BÆRUM

BYGGEMELDING

Hus C1
Plan 3. etasje

VALKYRIEKT. 1. 0366 OSLO, TLF. 2246 4900





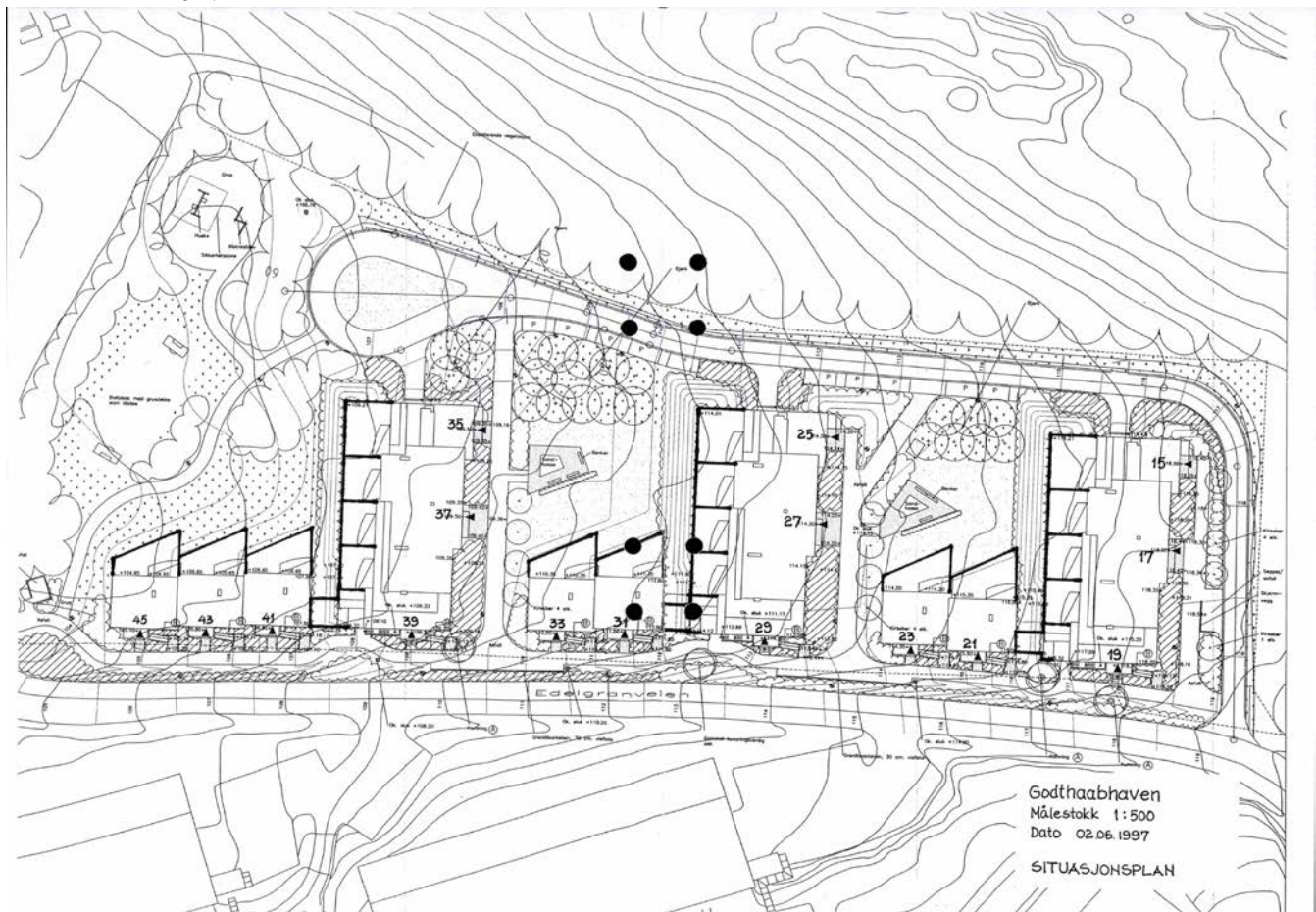


BRA 1 etasje hus C2 = 246 m²
BRA 2 etasje hus C2 = 246 m²

BACKE BOLIG AS
GODTHAABHAVEN
BÆRUM

BYGGEMELDING

SKALING	1:100
PROJEKTANT	Hus C2
BYGGEMELDING	Planner
BYGGEMELDING	029
VALUTYREKT: 1, 0366 OSLO, TLF. 2246 4900	







OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Godthåphaven 14
1356 BEKKESTUA

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Håkon Dybvad

Telefon: 976 90 852
E-post: hakon.dybvad@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre