



Æ

Gjønneshtagen 11

1357 Bekkestua • Bærum kommune

EIE eiendomsmebling

E

Vi hjelper deg med å



Edvard Chapsang

EIENDOMSMEGLER / PARTNER

98 65 19 00

ech@eie.no

EIE Sandvika

finne ditt nye hjem

E



Lene Rasmussen

EIENDOMSMEGLER/ PARTNER

99 16 46 36

rl@eie.no

EIE Sandvika

INNHold

Dette må du vite	7
Ditt nye hjem?	18
Informasjon & dokumenter	98
Kort om oss	303

Rett til fritt å velge megler

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).

DETTE MÅ
DU VITE

Nøkkelinformasjon

EIENDOM

Gjønneshagen 11, 1357 Bekkestua, Etasje: 2

MATRIKKEL

Gnr. 18 Bnr. 336 Snr. 72 i Bærum kommune

BOLIGTYPE

Leilighet

EIERFORM

Eierseksjon

AREALER

Totalt BRA 108 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 103 kvm

- BRA-e (eksternt bruksareal): 5 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 12 kvm

AREAL

Bruksareal: 108 kvm, BRA-i: 103 kvm , BRA-e: 5 kvm , TBA: 12 kvm

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. Oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

ANTALL SOVEROM

3

BYGGEÅR

2016

TOMT

Eiet tomt 11218 kvm

PRISANTYDNING

10 450 000

TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Daniel Buchhave Takstdato: 06.05.24

ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 0,-

Andel fellesformue: kr. 13 260,- pr.

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 10 450 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 825,- (Transaksjonskostnad kjøper- overdragelse av garasje plass)

kr 261 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 10 450 000,-))

kr 263 275,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 10 713 275,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 10 722 525,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

FELLESKOSTNAD

Kr. 4 218,- pr. mnd.

KOMMUNALE AVGIFTER

Inkludert i felleskostnadene.

EIER

Einar Berg Inger Grete Berg

Beskrivelse

BESKRIVELSE

Velkommen til Gjønneshagen 11, presentert av eiendomsmegler Edvard Chapsang ved EIE eiendomsmegling avdeling Sandvika.

Denne leiligheten er ideell for familier som ønsker en kombinasjon av moderne bekvemmeligheter og umiddelbar nærhet til alle nødvendige fasiliteter.

Du blir ønsket velkommen av en innbydende entré med gode oppbevaringsmuligheter i tilhørende skyvedørgarderobe. Videre går veien videre inn til en åpen og innbydende stue med kjøkkenløsning som naturlig blir familiens samlingspunkt. Stuen får rikelig med lysinnslipp fra store vinduer og har utgang til en solrik balkong hvor man kan nyte utsikten og det gode været. Det er også vannbåren gulvvarme i entré/gang, stue/kjøkken og samtlige soverom. Elektrisk gulvvarme på begge bad.

Leiligheten inneholder to bad og tre soverom, hvor hvert soverom kan innredes etter behov. Leiligheten har teknisk bod i leilighet og 1 bod på ca. 5 kvm i garasjekjeller. Parkeringsplass med elbillader.

Leiligheten er beliggende i et rolig område med kort gangavstand til Bekkestua sentrum, som er utviklet til et godt og populært nærsenter. Med nærhet til skoler for alle alderstrinn, inkludert Oslo International School, og barnehager rett utenfor døren, legger dette hjemmet til rette for en bekymringsløs hverdag for familier. Offentlig transport er lett tilgjengelig, med rask tilgang til både T-bane, trikk og buss, som sikrer enkel pendling til både Oslo og omkringliggende områder.

KORT OM BOLIGEN:

- FLOTT BELIGGENDE GJENNOMGÅENDE 4-ROMS ENDELEILIGHET
- GJENNOMGÅENDE GOD STANDARD MED NULL TG2 OG TG3
- TO BADEROM
- TRE SOVEROM
- SOLRIK BALKONG
- STOR OG LYS STUE
- TILKNYTTET FELLES VARMTVANN/OPPVARMING
- BALANSERT VENTILASJON
- VANNBÅREN VARME I ENTRÉ/GANG, STUE/KJØKKEN OG SAMTLIGE SOVEROM
- PARKERINGSPLASS MED ELBILLADER
- GODE LAGRINGSMULIGHETER I EGEN KJELLERBOD I GARASJEKJELLER
- ELEKTRISK MARKISE PÅ SYDVESTVENDT BALKONG
- INNVEDIGE PLISSEGARDINER MED SNORSTREKK I ALLE VINDUER OG BALKONGDØR
- SYKKELBOD I GARASJEETG. OG SYKKELSTATIV VED INNGANGER.
- SOSIALT OG MEGET HYGGELIG NABOLAG
- STILLE OG BARNEVENNLIG OMRÅDE
- KORT GANGAVSTAND TIL OSLO INTERNATIONAL SCHOOL
- KORT VEI TIL SKOLER (ALLE SKOLETRINN) OG BARNEHAGER
- KORT GANGAVSTAND TIL T-BANE, TRIKK OG BUSS
- KORT GANGAVSTAND TIL DAGLIGVARE/ BIBLIOTEK M.M
- UMIDDELBAR NÆRHET TIL ALLE SERVICETILBUD OG FASILITETER PÅ BEKKESTUA
- FLYTT RETT INN!

Flott beliggende leilighet har følgende fordeling:

Entré/gang, to bad, stue med åpen kjøkkenløsning, tre soverom og innvendig bod.

Parkering: Leiligheten disponerer en parkeringsplass med el-billader. Det er 20 gjesteplasser.

Lagring: Bod i kjeller på ca. 5 kvm (utvendig adkomst via parkeringskjeller).

Velkommen til annonsert fellesvisning, eller visning etter avtale med Edvard Chapsang på ech@eie.no. Vi er også behjelpelige med verddivurdering av deres egen bolig om det er ønskelig eller behov før visning.

Beliggenhet

BELIGGENHET

Eiendommen ligger attraktivt til med en etterspurt og ettertraktet beliggenhet like ved Bekkestua sentrum. Gjønneshagen er en rolig og stille blindvei med umiddelbar nærhet til det meste. Det er fra boligen kort gangavstand til barneskole, Bekkestua ungdomsskole, Nadderud videregående og Oslo International School. Det er også flere barnehager i umiddelbar nærhet (kort gangavstand). Ellers kort vei til fotballbane, ballbinge, lekeplass, skøytebane, idrettshall, hesteridning, alpinanlegg, golfbaner, tennisanlegg og treningssenter med mer. Nadderud idrettsanlegg ligger i nærmiljøet med blant annet stor svømmehall med trivselsbad.

Når det gjelder offentlig kommunikasjon er det kort gangavstand til T-banestasjon på Gjønnnes og Bekkestua. Det er også kort vei til bussholdeplass. Bussterminalen på Bekkestua (med T-bane, trikk og bussavganger) er et av tre hovedknutepunkt i Bærum, med Sandvika og Stabekk som de øvrige. Gjønneshallen med kunstgressbane, håndballbane og klatrevegg er også rett i nærheten. For golfentusiaster er det kort avstand til baner på Ballerud, Haga eller Grini. Det er også fine turstier, bademuligheter og skimuligheter i nærområdet eller innover i marka.

Det er også meget kort vei til Bekkestua sentrum som har utviklet seg til et moderne og aktivt handelssentrum med et stort utvalg av forretninger, fasiliteter og servicetilbud med restauranter, kafeer, apotek, treningssenter, frisør, bank, lege, tannlege, vinmonopol dagligvare m.m.

For øvrig er det også kort kjøreavstand til Sandvika Storsenter, Fornebu S og CC-Vest på Lilleaker.

BEBYGGELSE

Området består hovedsakelig av villa- og småhusbebyggelse.

TOMT

Eiet tomt, 11218 kvm

ADKOMST

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med EIE-skilte ved fellesvisninger.

Innhold

BYGGEMÅTE

Boligbygg over 4 etasjer. Bygningen har støpt gulv mot grunn, grunnmur, bærende vegger og skillende dekker i hovedsak av betongkonstruksjoner. Tilnærmet flat takkonstruksjon (taket er ikke besikttet). Leiligheten har dører og vinduer fra byggeår. Entrédør med brannklasse B30 og lydklasse 40dB. Balkongdør og vinduer med karmer/rammer av tre utvendig kledd med metall. Balkongdør med tre-lags glass. Vinduer med to-lags glass.

For nærmere tekniske detaljer og beskrivelse med tilstandsgrad og fargekode henvises det til tilstandsrapporten vedlagt salgsoppgaven.

BRUKSAREAL

Bruksareal: 108 kvm

Standard

STANDARD

Entré:

Velkommen inn! Leiligheten har en innbydende entré med gode oppbevaringsmuligheter i tilhørende skyvedørgarderobe.

Stue/ spisestue:

Lys og romslig stue med store vindusflater som gir rikelig med lysinnslipp. Her er det god plass til sofa, tv-benk m.m. Planløsningen gjør at du enkelt har plass til en spisestuedel ved stuen/kjøkkenet. Den åpne løsningen skaper en sømløs overgang til kjøkkenet, som gjør det lett å samle familie og venner på større selskap. Fra stuen har du også utgang til en flott balkong hvor du kan nyte solen og utsikten.

Kjøkken:

Kjøkken med åpen løsning mot stue. Kjøkkeninnredning av type Sigdal Uno Palett med glatte fronter i matt utførelse. Benkeplater av laminat. Nedfelt rustfri oppvaskkum med ett-greps armatur. Glassplater på vegg mellom benkeskap og overskap. Benkeskapsbelysning under overskap. Ett overskap med vitrinedører og integrert belysning. Stikkontakter på vegg. Frittstående kjøleskap med frysedel. Oppvaskmaskin under benk. Integrert komfyr i høyskap. Nedfelt platetopp. Komfyrvakt. Vannrør av type rør-i-rør. Avløpsrør av plast. Automatisk lekkasjestopper.

Bad/ vaskerom:

Våtrom - adkomst via entré/gang:

Prefabrikkert baderom fra byggeår. Flislagt gulv med varme. Flislagte vegger. Himling med metallplater og downlights. Vegghengt servantskap med skuffer. Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Speil med overlys og stikkontakt på vegg over servant. Dusj på gulv i hjørnet med innfellbare dører. Dusjbatteri tilkoblet veggmontert hånddusj. Vegghengt toalett med innebygd susterne. Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel. Vannrør av type rør-i-rør. Avløpsrør av plast. Avtrekksventil i himling. Fordelerskap for rør-i-rør med stoppekraner plassert i himling.

Våtrom - adkomst via hovedsoverom:

Prefabrikkert baderom fra byggeår. Flislagt gulv med varme. Flislagte vegger. Himling med metallplater og downlights. Vegghengt servantskap med skuffer. Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Speil med overlys og stikkontakt på vegg over servant. Dusj på gulv i enden med innfellbar dusjdør. Dusjbatteri tilkoblet veggmontert hånddusj. Vegghengt toalett med innebygd susterne. Vannrør av type rør-i-rør. Avløpsrør av plast. Avtrekksventil i himling. Fordelerskap for rør-i-rør med stoppekraner plassert i himling.

Soverom:

Leiligheten har totalt 3 soverom. Hovedsoverommet har direkte tilgang til et baderom og har gode oppbevaringsmuligheter i tilhørende garderobeskap. Soverom 2 og 3 ligger praktisk til og kan innredes etter behov og ønsker.

Overflater:

Gulv: Tre-stavs parkett.

Vegger: Malte og tapetserte flater.

Himling: Nedsenket himling med malte flater og downlights i entré/gang. Malt betong i stue/kjøkken og samtlige soverom.

Bemerkninger fra tilstandsrapport:

TG1: 94%

TG2: 0%

TG3: 0%

TGIU: 6%

For utfyllende tekniske standard for øvrig henvises det til vedlagt tilstandsrapport.

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

- Ferdigattest for boligblokk datert 26.09.2018.

Energi

ELEKTRISK ANLEGG

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.

OPPVARMING

Tilknyttet varmtvann/oppvarming. Vannbåren gulvvarme i entré/gang, stue/kjøkken og samtlige soverom. Elektrisk gulvvarme på begge bad. Balansert ventilasjon.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Lys grønn - Energikarakter B

Økonomi/drift

KOMMUNALE AVGIFTER

Inkludert i felleskostnadene.

Kan justeres som følge av endringer av avgifter.

EIENDOMSSKATT

Det er ingen eiendomsskatt i Bærum kommune pr.d.d.

FORDELING FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter: kr 4 218,- pr.mnd.

Totalt felleskostnader pr. d.d. kr 4.218,- pr. md.

Herav:

Felleskostnader 3.091,-

A konto energi 608,-

TV/bredbånd 399,-

Garasje 120,-

Det gjøres oppmerksom på at vedlikehold og tiltak vedtatt av årsmøtet. kan medføre endring i fellesutgiftene. Det er videre normalt at det foretas en årlig indeksregulering av fellesutgiften.

FASTE LØPENDE KOSTNADER

I tillegg til løpende felleskostnader, tilkommer kostnader for forbruk av strøm, innboforsikring etc.

Kjøper må selv tegne innboforsikring.

SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD

Ingen lån registrert for selskap.
Overnevnte informasjon er hentet fra forretningsfører.

FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 2 037 391,- Som sekundærbolig Kr. 7 742 087,-

SAMEIE

Sameie: Gjønneshagen Boligsameie, 132 stk. sameiere.

Sameiet har avtale med ISTA for årlig avregning av varmtvann og gulvvarme. Det innbetales et å-kontobeløp pr. mnd.

• Eierskifteskjema ISTA finner man på

<https://www.ista.com/no/nettbaserte-tjenester/bestillflytteavlesning/>

• Garasje: Alle sameiere har garasje som følger med ved salg av leilighet.

• Felleskostnader: Sist økt med 4 % fra 01.01.2024

• Innbetaling TV/bredbånd: Sist økt til kr. 399,-/mnd. per seksjon fra 01.01.2024 Det kan tegnes avtaler med TV/bredbånd for sameiere som ønsker flere TV-kanaler og høyere hastigheter på bredbåndet.

- Sameiets nettside: <http://gjonnesneshagen.no>

Kommende vedlikehold / oppussing av inngangspartier og trapperom:

Styret antar iverksettelse fra høsten 2024 oppussing og tapperom. I tillegg henges det opp bilder i oppgangene samt oppussing og rengjøring av inngangspartier utvendig. Utbedringsarbeider finansieres ved bruk av egenkapital samt at det gjennomføres en ekstra engangs innbetaling av seksjonens månedlige fellesutgifter. Sameiet har beregnet en pris for oppgradering og utbedringer på kr. 1.000.000,- inkl. mva. Tiltaket finansieres ved bruk av egenkapital ca. 50 % og en ekstra innbetaling av månedlig fellesutgift som utgjør ca. 50 % av totale kostnader. (Dette utgjør ca. 3.091,- per sameier).

Videre skal det utarbeides en langsiktig vedlikeholdsplan-Kfr. pkt- 6-9 i Årsrapporten fra 2024.

FORRETNINGSFØRER

Obos Eiendomsforvaltning AS

STYREGODKJENNING

Det er ikke krav til styregodkjenning av ny eier.

Diverse

DYREHOLD

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av sameiets dyreholdserklæring. Se pkt. 7 i Husordensregler.

DIVERSE

Leiligheten selges med:

-Alle hvitevarer på kjøkken

-Installert taklys (spotter) i alle soverom.

-Det er montert innvendige plissegardiner m/snortrekk i alle vinduer og balkongdør

-Spesialtilpassede hylleinnredninger i teknisk bod og reoler på vegger i sportsbod kjeller.

-Komfyrvakt kjøkken

- Vask, brøyting, strøing samt vedlikehold av grøntanlegg er satt bort til Asker og Bærum Vaktmesterkompani.

- Områdeanalyse viser lav støytuslag.

ANNET

- Salgsoppgaven som vil bli trykket opp inneholder kun de mest nødvendige vedleggene. Alt annet av vedlegg er å finne på den digitale utgaven av prospektet, som bestilles på eie.no eller ved å be om prospekt på finn.no. Det kan også fås ved å sende en mail til megler. Interessenter oppfordres til å sette seg inn i fullverdig prospekt med vedlegg, før budgivning.

- Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

RADONMÅLING

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

Selger har innhentet en radonmålingsrapport som viser svært lave nivåer (15 i soverom og 27 Bq/m³ i stue) Kravet skal være lavere enn 100 Bq/m³.

Offentlige forhold

FORPLIKTELSE, RETTIGHETER OG SERVITUTTER

Kommunen har lovbestemt første prioritets pant (legalpant) i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav. De andre sameierne/sameiet har panterett i seksjonen for felleskostnader samt andre krav som følge av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for den enkelte bruksenhet overstiger 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tvangsdekning besluttet gjennomført, jf. lov om eierseksjoner § 31 første ledd. Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Kjøper er gjort kjent med at ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn 2 boligseksjoner i samme eierseksjonssameie, jf. lov om eierseksjoner § 23, første ledd

Tinglyste servitutter

2013/341680-1/200 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. TINGLYST
29.04.2013
RETTIGHETSHAVER:BÆRUM KOMMUNE
Org.nr: 935478715
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om restriksjonsbelte
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
OVERFØRT FRA: 3201-18/336
Gjelder denne registerenheten med flere

2013/1053747-2/200 DIVERSE PÅTEGNING TINGLYST
04.12.2013
2013/1053747-3/200 BEST. OM ADKOMSTRETT TINGLYST
04.12.2013
Bestemmelse om fjerning av carport dersom Bærum kommune
krever det.
Gjelder også fremtidige fradelte parseller.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
OVERFØRT FRA: 3201-18/336
Gjelder denne registerenheten med flere

2014/30957-1/200 ERKLÆRING/AVTALE TINGLYST
13.01.2014
RETTIGHETSHAVER:ELVIA AS
Org.nr: 980489698
Rettigheter og plikter ved oppføring, drift og vedlikehold av
frittliggende netstasjon
OVERFØRT FRA: 3201-18/336
Gjelder denne registerenheten med flere

2014/174890-1/200 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE TINGLYST
03.03.2014
Bestemmelse om fjerning av carport grunnet vedlikehold,
fornyng og reparasjon av VA-ledning
Gjelder også fremtidige fradelte parseller
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
OVERFØRT FRA: 3201-18/336
Gjelder denne registerenheten med flere

2014/174964-1/200 BEST. OM ADKOMSTRETT TINGLYST
03.03.2014
Rett for allmennheten til veier på Gjønnnes gård iht.
reguleringsplan vedtatt 06.12.2012, benevnt fKV2 og fKV3
Gjelder også fremtidige fradelte parseller
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
OVERFØRT FRA: 3201-18/336
Gjelder denne registerenheten med flere

2014/175001-1/200 BEST. OM ADKOMSTRETT TINGLYST
03.03.2014
Rett for allmennheten til veier på Gjønnnes gård iht.
reguleringsplan vedtatt 06.12.2012, benevnt fTKV1, fTKV2 og
fTKV3
Gjelder også fremtidige fradelte parseller
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
OVERFØRT FRA: 3201-18/336

Gjelder denne registerenheten med flere

2014/175009-1/200 BEST. OM ADKOMSTRETT TINGLYST
03.03.2014
Rett for allmennheten til veier på Gjønnnes gård iht.
reguleringsplan vedtatt 06.12.2012, benevnt fKV1
Gjelder også fremtidige fradelte parseller
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
OVERFØRT FRA: 3201-18/336
Gjelder denne registerenheten med flere

2014/175066-1/200 ERKLÆRING/AVTALE TINGLYST
03.03.2014
Pliktig medlemskap i Gjønnnes Huseierforening
Gjelder også senere fradelte parseller
OVERFØRT FRA: 3201-18/336
Gjelder denne registerenheten med flere

2014/189590-1/200 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. TINGLYST
06.03.2014
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Gjelder parseller og fellesarealer iht. reguleringsplan for Gjønnnes
gård
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
OVERFØRT FRA: 3201-18/336
Gjelder denne registerenheten med flere

2014/388216-1/200 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. TINGLYST
15.05.2014
RETTIGHETSHAVER:BÆRUM KOMMUNE
Org.nr: 935478715
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
OVERFØRT FRA: 3201-18/336
Gjelder denne registerenheten med flere

2014/388216-2/200 BEST. OM ADKOMSTRETT TINGLYST
15.05.2014
RETTIGHETSHAVER:BÆRUM KOMMUNE
Org.nr: 935478715
OVERFØRT FRA: 3201-18/336
Gjelder denne registerenheten med flere

2014/388216-3/200 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE TINGLYST
15.05.2014
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
OVERFØRT FRA: 3201-18/336
Gjelder denne registerenheten med flere

2014/485349-1/200 BESTEMMELSE OM PARKERING TINGLYST
16.06.2014
:Knr:3201 Gnr:18 Bnr:339- bnr.388
Bestemmelser om bruk av gjesteparkeringsplasser.
OVERFØRT FRA: 3201-18/336
Gjelder denne registerenheten med flere

2014/485397-1/200 ERKLÆRING/AVTALE TINGLYST
16.06.2014
:Knr:3201 Gnr:18 Bnr:339- bnr.388
Bestemmelser om plassering og bruk av avfallsanlegg.

OVERFØRT FRA: 3201-18/336

Gjelder denne registerenheten med flere

2014/1059539-1/200 BESTEMMELSE OM VEG TINGLYST
03.12.2014

:Knr:3024 Gnr:18 Bnr:23

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

OVERFØRT FRA: 3201-18/336

Gjelder denne registerenheten med flere

2015/7534-1/200 ERKLÆRING/AVTALE TINGLYST
06.01.2015

:Knr:3201 Gnr:18 Bnr:389

:Knr:3201 Gnr:18 Bnr:390

Bestemmelser om snødeponi.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

OVERFØRT FRA: 3201-18/336

Gjelder denne registerenheten med flere

2016/634940-1/200 ERKLÆRING/AVTALE TINGLYST
11.07.2016

RETTIGHETSHAVER:BÆRUM KOMMUNE

Org.nr: 935478715

Bestemmelse om oppsetting av nedgavde søppelcontainere

Bestemmelse om oppsetting av støttemur i nedkjøringsrampe

Bestemmelse om oppsetting av spunt og støttemur for platting
og hage

Gjelder denne registerenheten med flere

2016/634954-1/200 ERKLÆRING/AVTALE TINGLYST
11.07.2016

Rett for almenningen til bruk av gangvei

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Gjelder denne registerenheten med flere

2016/569264-2/200 SEKSJONERING TINGLYST
23.06.2016

SNR: 72

FORMÅL: Bolig

TILLEGSEDEL: Bygning

SAMEIEBRØK: 1022/125800

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte
matrikkelenheten.

UTLEIE

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de
begrensningene som følger av sameieforholdet og
eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren
kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Utleie skal
meldes styret.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen har adkomst via privat vei med felles
vedlikeholdsansvar.

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private
stikkledninger.

REGULERING

Eiendommen er regulert til bolig i reguleringsplan.

Bekkestua sentrum og omegn er under utvikling, det er flere
prosjekter som er igangsatt.

Les mer om sakene her: linken må kopieres inn til nettleseren:

<https://www.baerum.kommune.no/politikk-og-samfunn/samfunn/sutvikling/stedsutvikling-i-barum/bekkestua/>

Det foreligger detaljregulering for Bekkestumyra. Se for referat
fra oppstartmøte i linken under (klipp og lim inn linken til
nettleseren):

-

<https://kart13.nois.no/baerum/api/giarkivsak/getfile?systemid=6490931&k=3201&serviceid=0&saksmappepublicguid=>

-

<https://kart13.nois.no/baerum/api/giarkivsak/getfile?systemid=6490930&k=3201&serviceid=0&saksmappepublicguid=>

Det pågår utbygging av Bærumsveien 227, 231, 235- prosjektet
heter Fagerlunden.

Her er link til prosjektet (klipp og lim linken inn til nettleseren):

<https://bolig.skanska.no/prosjekter/fagerlunden>

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/23874/6403470.pdf>

Delarealer Delareal 13 035 m

ArealbrukBoligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 2012025

(<https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3201&planidentifikasjon=2012025>)

Navn GJØNNES GÅRD FELT 3

Plantype Detaljregulering

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 07.05.2014

Bestemmelser -

<https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/12037/2012025.pdf>

Delarealer Delareal 6 901 m

Formål Boligbebyggelse-blokkbebyggelse

Felt navn 3A

Delareal 6 134 m

Formål Boligbebyggelse-blokkbebyggelse

Felt navn 3B

Ved å laste ned dokumentmappe benevnt INFO FRA KOMMUNEN

og INFO FRA FORRETNINGSFØRER får man tilgang til det.

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 10 450 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 825,- (Transaksjonskostnad kjøper- overdragelse av garasjeplass)

kr 261 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 10 450 000,-))

kr 263 275,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 10 713 275,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 10 722 525,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 12.000.000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgave.

BETALINGSBETINGELSER

Fullstendig kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtagelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

VEDERLAGET

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Eierskiftegebyr forretningsfører (Kr.6 385)

Grunn og forsikringshonorar (Kr.6 900)

Visningshonorar (Kr.3 000)

Eierskiftegebyr trekkes i oppgjør - SELGER (Kr.6 385)

Innhenting av servitutter (8x240per stk) (Kr.1 920)

Look (Kr.2 875)

Foto (Kr.3 750)

Grunnpakke eierseksjon (Kr.8 581)

LØFT FINN.NO 7/6 (Kr.2 425)

Direkteutlegg for selger. Annonse Budstikka (Kr.7 025)

Kostnad for utsatt betaling (Factoring) (Kr.2 990)

Markedspakke 1 (Kr.33 025)

Oppgjør (Kr.7 500)

Overtagelse (Kr.3 000)

Provisjon (forutsatt salgssum: 10 450 000,-) (Kr.83 600)

Tilrettelegging (Kr.19 900)

Totalt kr. (Kr.199 261)

Foto, tilstandsrapport, boligselgerforsikring og salgsoppgaver tilkommer selger.

Dersom handelen ikke kommer i stand eller at oppdraget sies opp har megleren krav på dekning for påløpte timer, påløpte visninger, grunn og markedspakke samt utlegg.

OPPDRAKSNUMMER

36-24-0031

Kjøpsinformasjon

BUDGIVNING

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi gjør oppmerksom på at det i forbrukerforhold ikke kan inngis bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn dette. Hos EIE stiller vi strengere krav til frister ved budgivning enn det som følger av Forbrukerinformasjon om budgivning punkt 4, vedlagt i salgsoppgaven. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan bli avvist.

Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler og/eller megler rekker å bringe budet videre til selger. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. For øvrig vises det til vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gå til budgivning" på eiendommens hjemmeside på eie.no eller ved å trykke på knappen "Gi bud" i finn-annonsen. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Som kjøper og selger hos EIE vil du få tilsendt budjournalen etter at handel er inngått. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige

kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form. Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING

EIE har sammen med vår samarbeidspartner lansert et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom EIE.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for boligkjøperpakken og boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

LOVANVENDELSE

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. 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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000

(egenandel). Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 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.

HVITVASKING

Eiendomsmegler er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvitvaskingsloven pålegger megler å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

Dersom kundetiltak ikke lar seg gjennomføre vil EIE eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

PERSONVERN

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret. Som eiendomsmeglingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Dette innebærer at mulighetene for å få slettet personopplysninger er begrenset. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://eie.no/eiendom/personvernerklaering>

Megler

AVDELING

Sandvika Eiendomsmegling AS.

EIE Sandvika

Org. nr: 997288998

Kinoveien 9 A

1337 Sandvika

Tlf: 67 55 08 00

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler / Partner Edvard Chapsang

SAKSBEHANDLERE

Edvard Chapsang

EIE Sandvika

Eiendomsmegler / Partner
Mob: 98 65 19 00 / E-post: ech@eie.no

Lene Rasmussen
Eiendomsmegler/Partner
Mob: 99 16 46 36
[/ E-post: rl@eie.no

王

Premium rådgivning

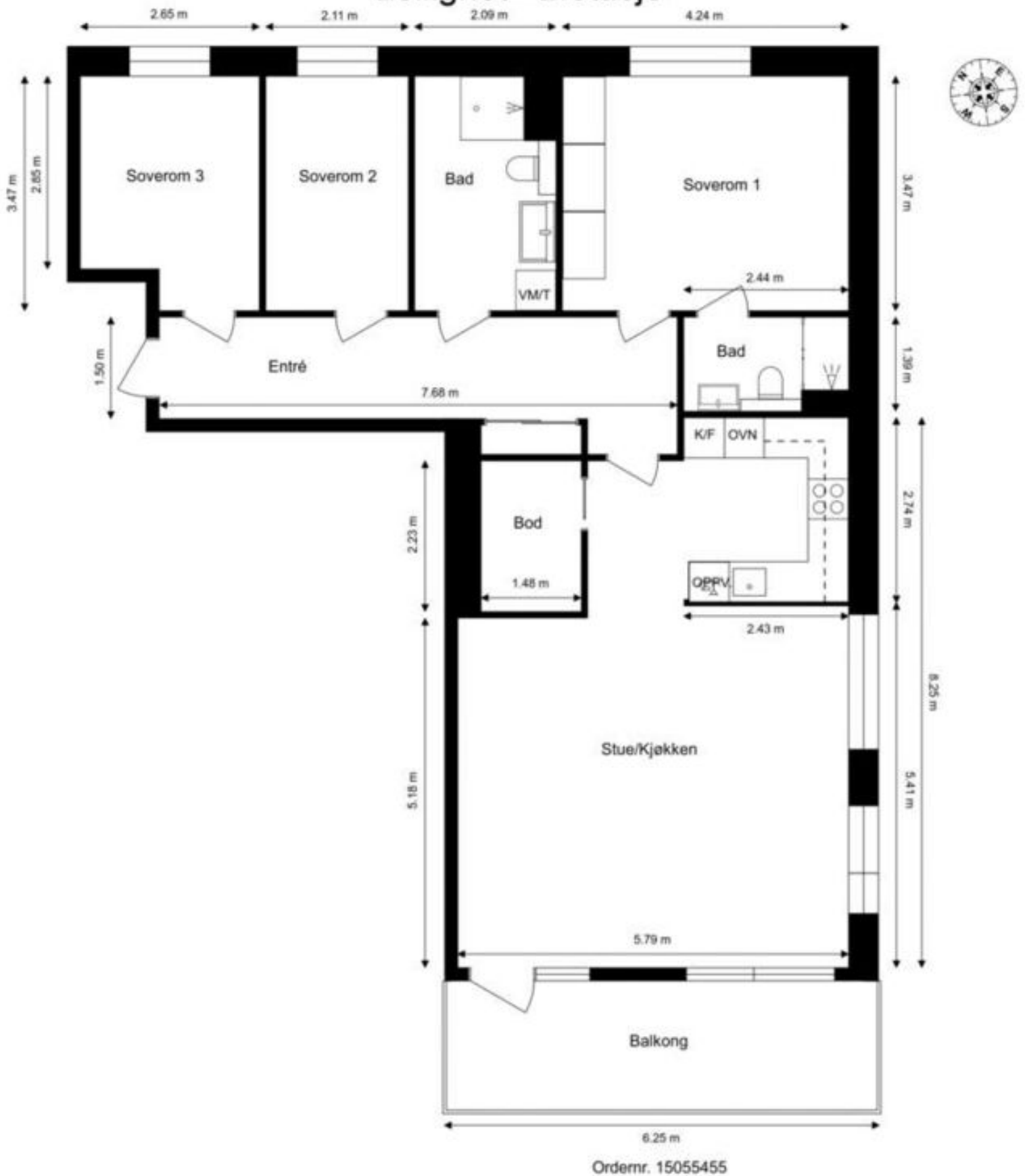
EIE eiendomsmegling

DITT NYE
HJEM?



Gjønneshagen 11, 1357 BEKKESTUA

Leilighet - 2.etasje





EIE har Norges mest fornøyde boligkunder*

Eiendomsmeglere forvalter det mest dyrebare kundene våre eier, og vi verdsetter derfor tilliten fra våre kunder høyt.

Hver dag står vi på for å gi dere Premium rådgivning, og trygghet og forutsigbarhet gjennom hele boligprosessen. For tredje gang har EIE bevist at disse verdiene gir de mest fornøyde boligkundene i landet*. Vi takker ydmykt for tilliten.



*EIE ble bransjevinner i Norsk Kundebarometer 2023, 2021 og 2020. Og 2. plass i 2022. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.no



















































SIEMENS





























































Charg

- 1 Sett kabelen i
- 2 Send SMS LAD

Andre alternativer
• charge365.no
• Ladebrikke/App

For priser se ladekart på
charge365.no

Installatør:	Sjundelegen 1 18 Sjundelegen Refsgår
Ladekort:	P 14
Chargenr:	222881811

arge**365**

ladestasjonen og så i bilen
E ne9kr til **2199** (3 NOK)



- Systemet tenker...(gul)
- Lader (blå)
- Ferdig ladet (grønn)
- Feil (rød)

Trenger du flere ladestasjoner?

Trenger du hjelp?

🌐 charge365.no

✉ post@charge365.no

☎ 930 95 365





































 **Syldig billett kreves om bord**
A valid ticket is required on board

 **Retning Kolsås**
Direction Kolsås

Spor
Track
2

Gjøannes

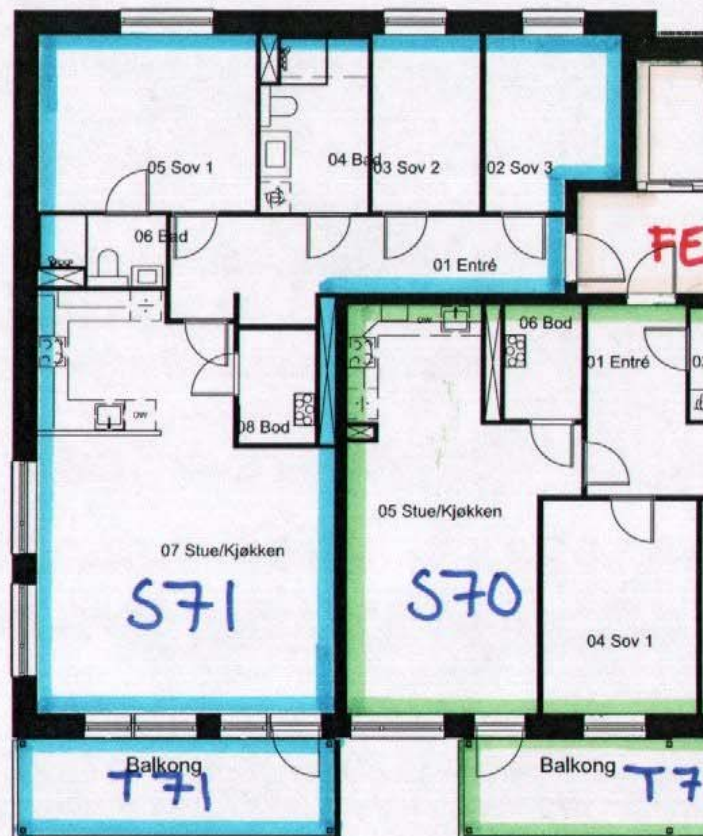
Retning Kolsås Direction Kolsås

Retning Kolsås Direction Kolsås

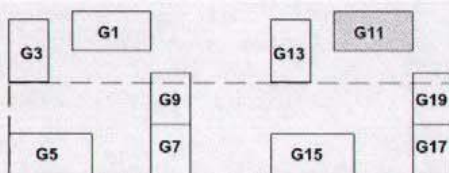


INFORMASJON & DOKUMENTER



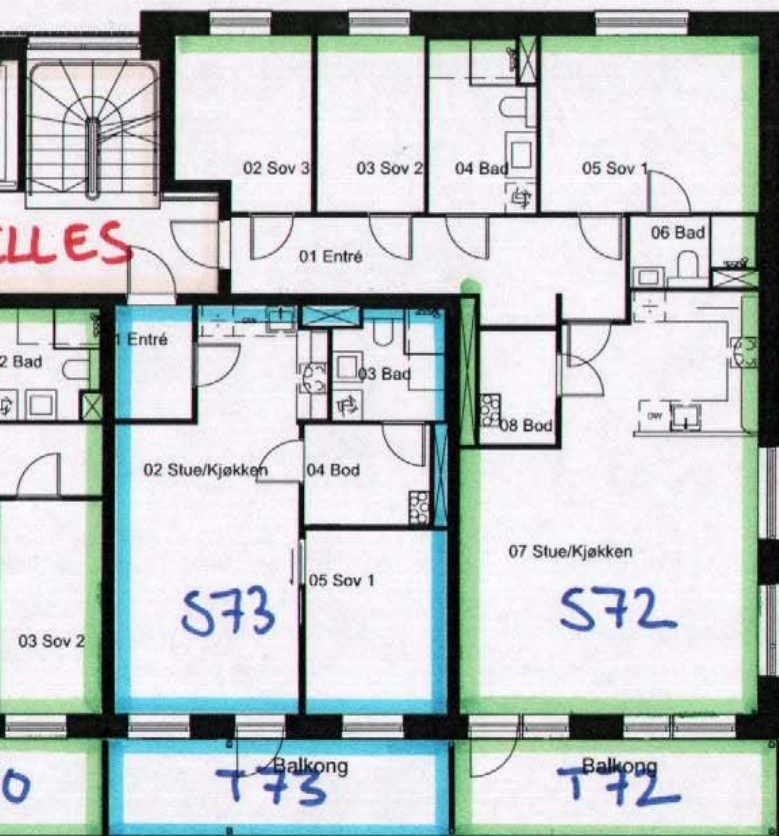


Lokaliseringsfigur:



Seksjoner
Gjønnes
 Gjønnesha
 Detaljpros
BT3. G11

Spor Arkitekt
 Pilestredet 7
 Tlf: 22 93 14



ingstegning

Felt 3

agen, 1357 Bekkestua Gnr/bnr 18/336

jekt

Seksjonering. 2.etasje

er AS

5 D, 0302 Oslo

20, E-post: spor@spor.no

Drammensveien 60, 0107 Oslo
Tlf: 40 00 64 00

SKANSKA

S
P
O
R

Fil nr.: Seksjonering.tpl

Dato: 04.02.2016

Sak Gjønnnes Felt 3

Sign./kontr.: AH/MN

A4: 1:200

Tegn. nr.: Rev.:

GH-BT3-AD-G11-00-22

0

Egenerklæringsskjema

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	EIE Eiendomsmegling Sandvika		Oppdragsnr.	36-24-0031
Adresse	Gjønnesneshagen 11			
Postnr.	1357	Sted	Bekkestua	
Er det dødsbo?	Nei ☐ Ja ☐	Avdødes navn		
Salg ved fullmakt?	Nei ☒ Ja ☐	Navn hjemmelshaver		
Når kjøpte du boligen? (Ved dødsbo: hvilket år kjøpte avdøde boligen?)	2016	Hvor lenge har du bodd i boligen?	7,5 år	Har du bodd i boligen siste 12 mnd? Nei ☐ Ja ☐
I hvilket forsikringselskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	If		Polise/avtalenr.	1245376
Selger 1 Fornavn	Einar	Etternavn	Berg	
Selger 2 Fornavn	Inger Grete	Etternavn	Berg	

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med "Ja", skal beskrives nærmere i "Kommentar")

- Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar:
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.
☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært/egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats
Firmanavn:
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?
☐ Nei ☐ Ja
Firmanavn:
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar:
- 2.3 Er arbeidet byggemeldt?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar:
3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar:
4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært/egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats
Firmanavn:
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☐ Nei ☒ Ja Kommentar: Vanninnsig i del av garasje/boder pga svikt i overvannspumpe?

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar:
7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f.eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar:
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar:
9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar:
10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar:
11. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar:
12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært/egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats
 Firmanavn: _____
 Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: _____
13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.
☐ Nei ☒ kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært/egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats
 Firmanavn: **Kolstad Elektro**
 Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: **Installasjon av lys i soverom, stue og kjøkkenhimling**
- 13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☒ Ja Kommentar:
14. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar:
15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?
☐ Nei ☒ Ja Kommentar:
16. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar:
17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis Nei, gå til punkt 18.
☒ Nei ☐ Ja
- 17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f.eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar:
18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar:
19. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar:
20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 21.
☒ Nei ☐ Ja
- 20.1. Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar:
21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.
☒ Nei ☐ Ja Kommentar:
- 21.1. Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar:

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar:

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar:

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar:

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler?)

☒ Nei ☐ Ja Kommentar:

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar:

27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt felles gjeld?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar:

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar:

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar: Mistanke om skjeeggkre i fellesarealer kjeller (satt ut feller)

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

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg
- dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

buysure.no/anticimex/vilkaar

Les mer om boligselgerforsikringen her:

[Brosjyre-boligselgerforsikring](#)

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Dato: 08.02.2024

Sted: Bekkestua

Signatur selger 1

Signatur selger 2

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Gjønneshagen 11
1357 BEKKESTUA
Gnr./Bnr.: 18/336
Seksjonsnr. : 72
Bærum kommune

Areal

Leilighet
Bruksareal: 108 m²

Totalt bruksareal (BRA): 108 m²

Befaring

Befaringsdato: 06.05.2024

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Daniel Buchhave

Mobil: 90913150

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Risikovurderingsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600 er også lagt til grunn, men ikke absolutt alle standardens bestemmelser er tatt med. Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne risikovurderingsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle forsikringstakers/selgers opplysningsplikt overfor forsikringsgiver og kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som vil kunne begrense boligselgerforsikringens dekningsomfang og som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.

Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	06.05.2024
Referansenummer	15055455
Meglerforetakets oppdragsnummer	36-24-0031
Hjemmelshaver/selger	Einar Berg/Inger Grete Berg
Bygningssakkyndig inspektør	Daniel Buchhave
Tilstede på befaringen	Einar Berg/Inger Grete Berg
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	13 °C
Rapportdato	07.05.2024 19:26

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Gjønneshagen 11
Postnummer/sted	1357 BEKKESTUA
Kommune	3201 - Bærum
Gnr./Bnr.:	18/336
Seksjonsnr.	72
Tomt	Eiet tomt: 11218 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	2016		

Byggemåte

Selveierleilighet i Gjønneshagen Boligsameie, beliggende på Bekkestua i Bærum kommune. Sameiet består av 131 leiligheter og har felles tomteareal. Fellesområde opparbeidet med blant annet asfalterte adkomst- og stikkveier, lekeområde, sykkelstativer, plenarealer, busker og annen beplantning.

Boligbygg over 4 etasjer. Bygningen har støpt gulv mot grunn, grunnmur, bærende vegger og skillende dekker i hovedsak av betongkonstruksjoner. Tilnærmet flat takkonstruksjon (taket er ikke besiktiget). Leiligheten har dører og vinduer fra byggeår. Entrédør med brannklasse B30 og lydklasse 40dB. Balkongdør og vinduer med karm/rammer av tre utvendig kledd med metall. Balkongdør med tre-lags glass. Vinduer med to-lags glass. Tilknyttet varmtvann/oppvarming. Vannbåren gulvvarme i entré/gang, stue/kjøkken og samtlige soverom. Elektrisk gulvvarme på begge bad. Balansert ventilasjon.

Gjennomgående endeleilighet beliggende i byggets 2.etasje. Adkomst via felles trappegang med heis og callinganlegg.

Leiligheten består av entré/gang, to bad, stue med åpen kjøkkenløsning, tre soverom og innvendig bod.

Utgang fra stue til sydvendt balkong.

Leiligheten disponerer en parkeringsplass med el-billader samt en bod i kjeller (utvendig adkomst via fellesområde).

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
---------	--------	---------------	------	---------------------------

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene gjelder fra befaringstidspunktet.

Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller hvor den bygningssakkyndige er i tvil og gjør et valg basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne.

Arealberegninger

Leilighet	Bruksareal (BRA)				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
2.etasje	103			103	12
	Entré/gang, to bad, stue med åpen kjøkkenløsning, tre soverom og innvendig bod.				Balkong.
Kjeller		5		5	
		Bod.			
SUM	103	5		108	12
Total bruksareal: 108 m²					

Kommentar til areal

Utgang fra stue til sydvendt balkong på 12 m2 (TBA).

Leiligheten disponerer en parkeringsplass med el-billader (benyttes via abonnement), samt en bod i felles garasjeanlegg i kjeller (utvendig adkomst via fellesområde). Bod målt til 5 m2 (BRA-e).

Ifølge huseier inneholder sameiet fellesarealer som kan benyttes av sameierne. Det opplyses om felles delte arealer som: Felles sykkelbod. Felles redskapsbod med blant annet arbeidsbenk, smørestativ og verktøy/utstyr for utlån.

Leiligheten inneholder 98 m2 P-rom og 5 m2 S-rom. S-rom består av innvendig bod med omsluttende vegger.

Rapport

Våtrom - adkomst via entré/gang

Prefabrikkert baderom fra byggeår. Flislagt gulv med varme. Flislagte vegger. Himling med metallplater og downlights. Vegghengt servantskap med skuffer. Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Speil med overlys og stikkontakt på vegg over servant. Dusj på gulv i hjørnet med innfellbare dører. Dusjbatteri tilkoblet veggmontert hånddusj. Vegghengt toalett med innebygd sisterner. Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel. Vannrør av type rør-i-rør. Avløpsrør av plast. Avtrekksventil i himling. Fordelerskap for rør-i-rør med stoppekraner plassert i himling.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner	
		Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 32 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
	TGIU	Fukt i tilliggende konstruksjoner	Våtrommet er bygget som prefabrikkert modul og det er derfor ikke utført hulltaking/fuktmåling. Det er derfor utført et overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument. Det ble ikke oppdaget forhold som kan tolkes til fuktskade.

Våtrom - adkomst via hovedsoverom

Prefabrikkert baderom fra byggeår. Flislagt gulv med varme. Flislagte vegger. Himling med metallplater og downlights. Vegghengt servantskap med skuffer. Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Speil med overlys og stikkontakt på vegg over servant. Dusj på gulv i enden med innfellbare dører. Dusjbatteri tilkoblet veggmontert hånddusj. Vegghengt toalett med innebygd sisterner. Vannrør av type rør-i-rør. Avløpsrør av plast. Avtrekksventil i himling. Fordelerskap for rør-i-rør med stoppekraner plassert i himling.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner	
		Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 25 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
	TGIU	Fukt i tilliggende konstruksjoner	Våtrommet er bygget som prefabrikkert modul og det er derfor ikke utført hulltaking/fuktmåling. Det er derfor utført et overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument. Det ble ikke oppdaget forhold som kan tolkes til fuktskade.

Kjøkken

Kjøkken med åpen løsning mot stue. Kjøkkeninnredning fra byggeår med glatte fronter i matt utførelse. Benkeplater av laminat. Nedfelt rustfri oppvaskum med ett-greps armatur. Glassplater på vegg mellom benkeskap og overskap. Benkeskapsbelysning under overskap. Ett overskap med vitrinedører og integrert belysning. Stikkontakter på vegg. Frittstående kjøleskap med frysedel. Oppvaskmaskin under benk. Integrert komfyr i høyskap. Nedfelt induksjonstopp. Komfyrvakt. Vannrør av type rør-i-rør. Avløpsrør av plast. Automatisk lekkasjestopper.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon - Innredning

Øvrige rom

Gulvflater belagt med tre-stavs parkett. Vannbåren gulvvarme i entré/gang, stue/kjøkken og samtlige soverom. Vegger med malte slette flater. Nedsenket himling med malt flate og downlights i entré/gang. Himlingsflater med malt betong i stue/kjøkken og samtlige soverom. Glatte hvite innerdører. Dør med glassfelt mellom entré/gang og stue/kjøkken. Skyvedørgarderobe i entré/gang. Garderobeskap på hovedsoverom.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM) - Innfelte/gjennomgående installasjoner

Etasjeskiller - 2. etasje

Etasjeskille av betong.

Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter.

Følgende rom er målt: Entré/gang og stue/kjøkken.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Skjevhetsmåling



Skjevhetsmåling

Det er kun registrert mindre målbare skjevheter i leiligheten. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til ca. 2 mm i entré/gang og ca. 4 mm i stue/kjøkken.

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Tekniske anlegg fra byggeår. Vannrør av type rør-i-rør. Avløpsrør av plast. Fordelerskap for rør-i-rør på begge bad samt i innvendig bod. Vannbåren gulvvarme i entré/gang, stue/kjøkken og samtlige soverom. Fordelerskap for vannbåren varme med stoppekraner plassert i bod. Balansert ventilasjon. Enhet for ventilasjon plassert i bod.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Hovedstoppekran - Vannbåren varme - Ventilasjon	
		Ventilasjon	Selger opplyser om at det ble utført service på ventilasjonsanlegget i 2024 og at filter byttes årlig.
	TGIU	Stakeluke	Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i leiligheten. Entré/gang 2,22 meter. Bad ved entré 2,21 meter. Bad ved hovedsoverom 2,29 meter. Øvrige oppholdsrom 2,50 - 2,51 meter.

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med automatsikringer plassert i innvendig bod.

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er elfagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon.

Forenklet vurdering:
Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Ikke relevant.
Er det synlig tegn på termiske skader: Nei.
Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei.

Selgers opplysninger:
Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Byggeår.
Foreligger det eltilsynrapport fra de siste fem år: Nei.
Forekommer det at sikringer løses ut: Nei.
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei.
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja.
Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei.
Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	
		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	Det foreligger samsvarserklæring på det elektriske anlegget og det er ikke registrert avvik. Det gjøres oppmerksom på at vurderingen ikke er utført av en elfagkyndig kontrollør/eltakstmann, og må sees i den sammenheng.

Brann

Leiligheten har brannslukningsapparat, røykvarslere og sprinkleranlegg.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Brannslukkingsutstyr - Røykvarslere - Rømningsveier - Brannskiller

Dører og vinduer

Leiligheten har dører og vinduer fra byggeår. Entrédør med brannklasse B30 og lydklasse 40dB. Balkongdør og vinduer med karm/rammer av tre utvendig kledd med metall. Balkongdør med tre-lags glass. Vinduer med to-lags glass.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Vinduer - Dører

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue til sydvendt balkong på 12 m2. Balkongen har støpt dekke belagt med terrassebord. Rekkverk av metall/trevirke. Rekkverkshøyde er målt til 102 cm. Utebelysning og stikkontakt på vegg. Motorisert markise.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer

Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01:
Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget

Fremlagt samsvarserklæringer vedrørende følgende arbeider:

Erklæring datert 01.10.2016 ifm nytt elektrisk anlegg i leiligheten.

Erklæring datert 23.02.2017 ifm tilleggsarbeider ihht rekvisisjon seddel/nummer 43804.

Erklæring datert 06.10.2017 ifm dimmer entré/gang, spotskinne soverom, taklampe kjøkken, samt stikkontakt for utvendig markise.

Erklæring datert 27.03.2017 ifm bytte av utelampe på balkong.

Dokumentasjon på el-tilsyn

Dokumentasjon på el-tilsyn er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke relevant.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke relevant.

Egenerklæringsskjema

Fremlagt, signert og datert 08.02.2024.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningsselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningsskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereder kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekk. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplektede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Denne rapporten benyttes som grunnlag for å tegne boligselgerforsikring hos Anticimex forsikring NUF. Rapporten er således å betrakte som en underwriter-rapport (risikovurderingsrapport) til denne. For det tilfelle Anticimex AS har tilsvarende avtale med andre forsikringsselskaper, gjelder det samme.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

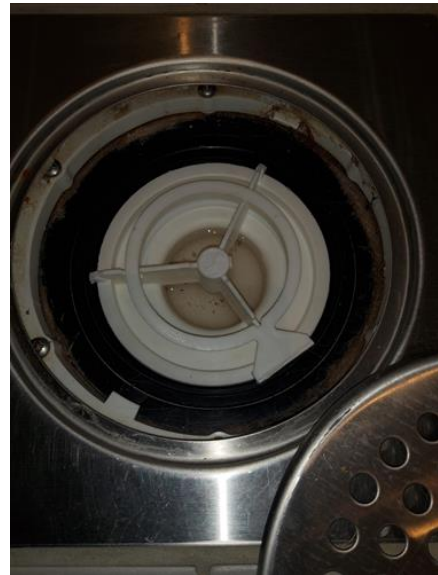
Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

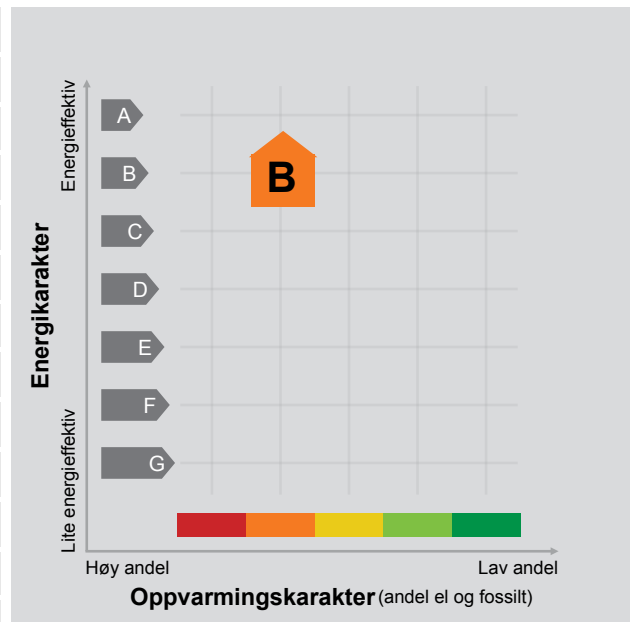
Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklimate, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningssmulighet, innredningssmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om P-ROM er godkjent for varig opphold (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmepumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevhet på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.

[illegible]

ENERGIATTEST

Adresse	Gjønneshagen 11
Postnummer	1357
Sted	BEKKESTUA
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	18
Bruksnummer	336
Seksjonsnummer	72
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300467213
Bruksenhetsnummer	H0203
Merkenummer	c0c00476-73fe-4786-8476-cc616d9136f0
Dato	18.04.2024
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ HEMA CHANDRA RAO SIDDANI



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2015
Bygningsmateriale:	
BRA:	102
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. [800 49 003](tel:80049003) eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. [800 49 003](tel:80049003).

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Gjønneshagen 11	Kommunenummer: 3201
Postnummer: 1357	Gårdsnummer: 18
Sted: BEKKESTUA	Bruksnummer: 336
Kommune: Bærum	Seksjonsnummer: 72
Bolignummer: H0203	Festenummer: 0
Dato: 18.04.2024 10:18:09	Bygningsnummer: 300467213
Energimerkenummer: c0c00476-73fe-4786-8476-cc616d9136f0	

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2015

Byggstandard	Eksisterende
Type bygg	
TEK standard	

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	56 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	13 m²
Oppvarmet BRA	102 m²
Totalt BRA	102 m²
Oppvarmet luftvolum	226 m³
U-verdi for yttervegger	0,22 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	12,4 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	194,7 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	73 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	73 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	122 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Varmepumpe
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,66
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,34
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,50
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,50
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,92
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,20
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
---	------

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
---	------

Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98
---	------

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
----------------------	------------------

Dato for beregning	17.4.2020
--------------------	-----------

Henvvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	
--	--

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
------------------	--------

Versjon	6.013
---------	-------

Produsent / leverandør	ProgramByggerne
------------------------	-----------------

Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning
--	-------------------------

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
-------	------------------

Navn person	Flerbruker
-------------	------------

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	17,7 kWh/år
Ventilasjonsvarme	8,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,3 kWh/år
Pumper	0,7 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	95,5 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	8 706 kWh/år
--	--------------

Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	85,36 kWh/(m²·år)
--	-------------------

Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	4 628 kWh/år
--	--------------

Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	85,36 kWh/(m²·år)
---	-------------------

Beregnet levert energi ved lokalt klima	8 706 kWh/år
---	--------------

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
--------------	----------

Olje	0 liter/år
------	------------

Gass	0,0 Sm³/år
------	------------

Fjernvarme	0 kWh/år
------------	----------

Biobrensel	0 kg/år
------------	---------

Annen energivare	0 kWh/år
------------------	----------

Totalt	0 kWh/år
--------	----------

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	8 706 kWh/år
--------------	--------------

Olje	0 kWh/år
------	----------

Gass	0 kWh/år
------	----------

Fjernvarme	0 kWh/år
------------	----------

Biobrensel	0 kWh/år
------------	----------

Annen energivare	0 kWh/år
------------------	----------

Totalt	8 706 kWh/år
--------	--------------

Sum andel elektrisitet, olje og gass	76,7 %
--------------------------------------	--------



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7450

Gjønneshagen Boligsameie

Velkommen til årsmøte i Gjønneshagen Boligsameie

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 23. mai kl. 09:00 og lukker 28. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7450>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Analog stemmeseddel

Ved bruk av analog stemmeseddel leveres denne i styreleders postkasse innen fristen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Utbedring og maling av oppganger og fellesarealer
7. Fremtidig behov for vedlikehold og reklamasjon overfor Skaska.
8. Vedlikeholdsplan
9. Vedlikeholdsplan med budsjett.
10. Etablere solcellepaneler
11. Avfuktigsanlegg i vårt garasjeanlegg.
12. Reklamere overfor Skanska
13. Valg av tillitsvalgte
14. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,
Styret i Gjønneshagen Boligsameie

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Styreleder Paul Normann velges som møteleder

Sak 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Odd Eikemo velges som protokollvitne

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 7450 - Årsrapport 2023.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000,-.

Styrets innstilling

Styret øker styrehonorar i takt med prisutviklingen, arbeidsmengde samt at vara vil få utbetalt styrehonorar for deltagelse i styrets arbeide. Det vises til årsrapporten med styrets arbeide samt at honorar er på vanlig nivå for sameier av denne størrelse.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 200 000,-.

Sak 6

Utbedring og maling av oppganger og fellesarealer

Forslag fremmet av:

Styret

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har fått tilbakemeldinger om at det er behov for å gjennomføre en oppgradering av oppgangene da nåværende farge ikke er veldig attraktiv samt at det er synlig slitasje og avskalling enkelte steder. Særlig gjelder dette i trinnene opp fra garasjen samt hjørner mm som er skrapet opp. I den forbindelse har styret innhentet tilbud og forslag fra malerfirmaer på arbeidene. I tillegg gjennomføres det samtidig innkjøp og oppsetting av bilder i oppgangene og fellesareal i etasjene, vask av inngangspartier samt utbedring av dører i garasjen.

Styret vil innhente bistand til vurdering av valg av ny farge i oppgangene som fremlegges til kommentarer fra seksjonseierne. Styret mener denne oppgradering vil være nødvendig innen få år pga slitasje, derfor foreslås det at dette gjøres nå da det er gitt en rekke tilbakemeldinger om at fargen i oppgangene bør byttes samt at det er skader på veggene.

Maling av oppganger der det i dag er lyseblå farge, foreløpig innhentet tilbud kr 760 000,-. I tillegg bestilles vask av treverk i inngangspartiene (pris antatt ca kr 30 000,-) og bilder med montering inne i oppgangene ca kr 150 000,-. Det må også monteres nye etasje nr.

Samlet beregnet pris for oppgradering og utbedringer kr 1 000 000,- inkl mva. Styret har innhentet et tilbud på maling i oppgangene, men vil innhente flere tilbud slik at mest fordelaktige leverandør kan velges. Antatt gjennomføring av arbeidene er høst 2024, men det er ikke avklart med leverandører vedr kapasitet slik at det kan bli utsettelse. Tiltaket finansieres ved bruk av egenkapital ca 50 % og en ekstra innbetaling av månedlig fellesutgift som utgjør ca 50 % av totale kostnader.

Forslag til vedtak

Forslag til vedtak: styret iverksetter oppussing av oppganger med maling av dagens lyseblå flater. I tillegg henges det opp bilder i oppgangene, rengjøring av inngangspartier der det er svertesopp, samt maling av dører i garasje etter behov. Utbedringsarbeider finansieres ved bruk av egenkapital samt at det gjennomføres en ekstra engangs innbetaling av seksjonens månedlige fellesutgift.

Sak 7

Fremtidig behov for vedlikehold og reklamasjon overfor Skaska.

Forslag fremmet av:

Styret

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Sameiet har reklamasjonsrett overfor Skanska i 10 år, de begynner nå og nærmer seg slutten med antatt utløp 2026. Det foreslås at det engasjeres konsultentselskap som kan bistå med gjennomgang av kritisk infrastruktur i fellesarealer så som energisentral, garasje mm. Kostnad er ukjent, men antatt over kr 100 000,-. Denne rapport vil også danne grunnlag for fremtidig behov for vedlikehold og utarbeidelse av vedlikeholdsplan.

Forslag til vedtak

Forslag til vedtak: styret innhenter konsulentrapport for kartlegging av videre fremtidig vedlikehold samt benytte reklamasjonsretten overfor Skanska der det blir påvist feil.

Sak 8

Vedlikeholdsplan

Forslag fremmet av:

Erik Rønnov

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Nå som vi nærmer oss 10 år tenker jeg at det kan være nyttig å presentere vedlikeholdsplanen for byggene i sameiet på årsmøtet dersom en slik plan finnes.

Hvis vi ikke har en slik plan ønsker jeg at dette skal fremlegges som en sak på årsmøtet og at det stemmes over å få utarbeidet en vedlikeholdsplan for de neste 10 år.

Jeg synes også det bør forsøkes gjøre noe overfor Skanska, før 10 års garantien utløper, med skadene alt vannet i garasjen medfører. Fukt, svartsopp, rust på el anlegg etc etc. Det kommer til å bli nødvendig å gjøre noe med dette problemet, og det kan bli kostbart. Jeg foreslår derfor at dette tas opp på årsmøtet og stemmes over. 1 at vi fremmer krav til Skanska og 2 at vi uansett fremarbeider en permanent løsning for å forhindre skader på bygningsmasse og installasjoner.

Mvh / Regards

Erik Rønnov

Styrets innstilling

Styrets kommentar, ref styrets sak nr 7, det innhentes konsulentrapport som angir både fremtidige behov for vedlikehold samt benytte reklamasjonsretten overfor Skanska der det blir påvist feil.

Forslag til vedtak

Forslagsstillers forslag til vedtak: Jeg foreslår derfor at dette tas opp på årsmøtet og stemmes over. 1 at vi fremmer krav til Skanska og 2 at vi uansett fremarbeider en permanent løsning for å forhindre skader på bygningsmasse og installasjoner.

Sak 9

Vedlikeholdsplan med budsjett.

Forslag fremmet av:

Paal Jerven

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret bør utarbeide en vedlikeholdsplan med budsjett.

Styrets innstilling

Styret kommentar, ref sak 7 og 8 der det bestilles konsulentrapport for videre arbeider.

Forslag til vedtak

Forslagsstillers forslag til vedtak: Styret bør utarbeide en vedlikeholdsplan med budsjett.

Sak 10

Etablere solcellepaneler

Forslag fremmet av:

Paal Jerven

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret bør få utredet mulighet for å etablere solcellepaneler på våre tak eller andre alternative energiformer.

Styrets innstilling

Styret har tidligere (2022-2023) innhentet informasjon om etablering av solcelleanlegg der det ble konkludert med at dette ikke er lønnsomt. Det kan heller ikke installeres tilkobling mot eksisterende energisentral før reklamasjonsfristen er ute da dette vil påvirke sameiets mulighet for å fremme saker mot Skanska.

Forslag til vedtak

Forslagsstillers forslag til vedtak: 2. Styret bør få utredet mulighet for å etablere solcellepaneler på våre tak eller andre alternative energiformer.

Sak 11

Avfuktigsanlegg i vårt garasjeanlegg.

Forslag fremmet av:

Paal Jerven

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret bør utrede avfuktigsanlegg i vårt garasjeanlegg.

Styrets innstilling

Styrets kommentar, styret vurderer oppgradering av dagens luft og ventilasjons anlegg i garasjen og avventer med bestilling til kostnadsberegning foreligger. Anlegget skal i h t foreløpige kontroll rapport være korrekt dimensjonert for garasjeanlegget, men bør justeres og oppgraderes noe.

Forslag til vedtak

Forslagsstillers forslag til vedtak: Styret bør utrede avfuktigsanlegg i vårt garasjeanlegg.

Sak 12

Reklamere overfor Skanska

Forslag fremmet av:

Paal Jerven

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret bør reklamere overfor Skanska de vegger (maling flasser; tiltak vannfast hulkil?) og dører (rustet; nye dører som om mulig heves i utsparingen?) som har blitt ødelagt i vårt garasjeanlegg.

Styrets innstilling

Styrets kommentar, videre tiltak mot Skanska gjennomføres når det er utarbeidet rapport om årsak til fuktskader i garasjen. Dersom det foreligger grunnlag for reklamasjon mot Skanska, vil dette fremmes. Det må da påregnes advokatutgifter.

Forslag til vedtak

Forslagsstillerens forslag til vedtak: Styret bør reklamere overfor Skanska de vegger (maling flasser; tiltak vannfast hulkil?) og dører (rustet; nye dører som om mulig heves i utsparingen?) som har blitt ødelagt i vårt garasjeanlegg.

Sak 13

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlemmer Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlemmer:

- Marianne Lidstrøm
- Odd Hunsdal

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Torhild Aas Siverts

Valg av 1 varamedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Trond Østbøll

Vedlegg

1. VALGKOMITEE 2024.pdf

Sak 14

Valg av valgkomité

Roller og kandidater

Valg av 1 valgkomité Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Erik Einerkjær

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Paul Sverre Normann	Gjønneshagen 7
Styremedlem	Peder Bentsen	Gjønneshagen 17
Styremedlem	Grete Ellefsen	Gjønneshagen 7
Styremedlem	Odd Hunsdal (på valg)	Gjønneshagen 7
Styremedlem	Svein Trosby (på valg)	Gjønneshagen 5
Varamedlem	Marianne F. Lidstrøm	Gjønneshagen 13
Varamedlem	Torhild Aas Siverts	Gjønneshagen 11

Valgkomiteen

Lage VeltzÊ Andreassen	Gjønneshagen 11
Odd Eikemo	Gjønneshagen 13
Erik Einerkjær (på valg)	Gjønneshagen 13

Kontaktinformasjon til styret

Styret kan kontaktes på e-post styret@gjonneshagen.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Gjønneshagen Boligsameie

Sameiet består av 132 seksjoner.

Gjønneshagen Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 918319220, og ligger i BÆRUM kommune

Gårds- og bruksnummer:

18 336

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Gjønneshagen Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er PWC.

Årsrapport fra styret 2024

Styremøter, årsmøte.

Styret har siden siste årsmøte 2023 har gjennomført 4 styremøter i tillegg til generell kommunikasjon og e-post utveksling i perioden. I tillegg gjennomført regelmessige møter og befaringer med leverandører, servicepersonell og annet gjennom året.

Styret har delt arbeidsoppgaver og primære ansvarsoppgaver mellom styremedlemmene. Dette fungerer bra og vil videreføres.

Årsmøte ble 2023 gjennomført ved fremmøte noe som ga en lav deltagelse med kun 35 stemmeberettigede (herav 5 fra styret). Styret har derfor valgt i 2024 å gjennomføres årsmøte digitalt da det erfaringsmessig gir bedre deltagelse. For kommende år tar styret sikte på å gjennomføre årsmøte digitalt og ved fremmøte annet hvert år.

Styret får til stadighet en rekke henvendelser fra seksjonseiere vedr drift av fellesarealer eller utfordringer og spørsmål gjeldene egen seksjon. Styret besvarer disse etter beste evne, men vi ser at den del av forespørslene er allerede beskrevet på Vibbo under Temaer. Vi ber derfor om at det søkes svar på spørsmål på Vibbo (Temaer) før styret kontaktes.

Økonomi, årsregnskap 2023

Årsregnskap for 2023 viser overskudd på kr 380 639,- mot budsjett på kr 41 000,-. Styret ser seg tilfreds med årsregnskapet og sameiet egenkapital på kr 3 367 861,- pr 31.12.2023. Generelt var sameiets driftskostnader i 2023 kr 213 896,- lavere enn budsjett samt finans inntekter over budsjett med kr 72 865,- pga stadig høyere renter på sameiets innskudd gjennom året.

Styret har budsjettert med et overskudd på kr 211 196,- i 2024, men dersom det gjennomføres tiltak som ikke er budsjettert vil dette påvirke budsjettert resultat.

Styret besluttet å øke fellesutgiftene (seksjons utgifter) med 4 % fra 01.01.2024. Tv og bredbånd øker til kr 399,- pr mnd i h t ny avtale med Viken fiber. A `konto innbetaling gjeldene energi økte ikke.

Fellesutgifter ble økt som følge av generell prisstigning på sameiets faste leverandør og løpende serviceavtaler. Generelt øker sameiets kostnader med 4-6 % eller i h t KPI, forsikring øker med inntil 8 % og kommunale avgifter øker med hele 20 %. På bakgrunn av generell økning i sameiets kostnader ble det derfor nødvendig å øke innbetalinger fra seksjonene tilsvarende.

Årets endring i fellesutgiftene er et minimum av det som bør økes da prisstigningen for tiden er høy. Styret vil dersom den høye prisstigningen vedvarer gjennom 2024 gjennomføre ved behov en ekstra økning av fellesutgiftene.

Varmeanlegg og avregning ISTA

Som tidligere år avregner ISTA forbruk varme og varmtvann pr leilighet mot innbetalt a `konto gjennom 2023. De som har betalt for lite vil få dette på faktura på fellesutgifter for juni som sendes ut i begynnelsen av mai. Informasjon om eget forbruk mot innbetalt a `konto kan fås av ISTA, se informasjon på Vibbo.

Energisentral drift

Sameiets varmepumpe har i begynnelsen av 2023 stoppet flere ganger. Det medførte at det ble gjort en større utbedring og utskifting i oktober noe som medførte stabil gange og

varmepumpen har virket tilfredsstillende i vinter. Sameiet bekostet ikke denne utbedring. Varmepumpen bidrar med ca 1/3 av sameiets energibehov til oppvarming og varmtvann. Det er derfor viktig at denne er i løpende drift.

Det var vannlekkasje i teknisk rom i juni, rørleggervakten fikk byttet pakning etter kort tid på en rørkobling.

Balkonger

Det ble i juni 2022 oppdaget at fundamentene til verandaene til blokk G15 hadde sunket ca. 30 mm. Disse fundamentene ble forsterket med stålbraketter i juli 2022. I forbindelse med denne prosessen ble det gjort en kartlegging av samtlige verandafundamenter til alle blokkene. For de fundamentene det ikke har vært mulig å dokumentere tilstrekkelig kapasitet for, har blitt forsterket. Dette har vært en reklamasjonssak og rapport om ferdig oppretting er mottatt av sameiet. Utbedringer av balkongfundamenter er avsluttet pr februar 2024.

Vaktmestertjenester

Vaktmester er her hver onsdag og utfører forfallent arbeid som å skifte lyspærer, koste og identifisere feil og mangler. Hekker klippes normalt en gang pr år og skal nå maksimal høyde på 2 m. Trær og busker på sameiets fellesareal klippes også ned slik at det ikke blir for stort. Vasking av oppgangene foregår hver uke og matter blir jevnlig skiftet ut.

Garasjevask og oppsuging blir foretatt ved behov.

Som vedtatt på årsmøtet, ble det i høst satt ut to ekstra strøkasser med «strøredskap», slik at beboere selv enkelt kan strø ved behov.

Renovasjon og søppel nedkast.

Hvordan vil vi ha det rundt oss i her i Gjønneshagen?

For å opprettholde et hyggelig og trygt bomiljø i vårt sameie, ønsker vi å minne alle beboere om noen av husordensreglene angående fellesområdene. Disse er utformet for å sikre at vi alle skal trives og nyte vårt felles miljø. Vi opplever dessverre at ikke alle tilpasser seg reglene, noe som går utover alle andre, og ofte er det styrets medlemmer som må rydde opp.

- **Avfallshåndtering:** Avfallshåndtering forutsetter kildesortering etter merkede beholdere ved veien på nordsiden, og er KUN beregnet til husholdningsavfall. Vi ber alle beboere om å være ansvarlige når det gjelder håndtering av avfall/søppel. Vennligst legg søppelet ditt i de anviste søppelkassene. Dersom søppelkassen er full (lokket skal kunne lukkes helt igjen), MÅ du gå til en annen stasjon i stedet for å legge det på bakken ved siden av eller oppunder lokket. Det bidrar til forsøpling og stank som igjen trekker til seg skadedyr som rotter og mus og fugler. Er alle kassene fulle MÅ du ta med deg søppelet inn igjen og vente til kassene blir tømt.
- **Unngå å sette fra deg eiendeler i fellesområdene:** Vi ber om at beboere unngår å sette fra seg personlige eiendeler i fellesområdene. Dette inkluderer møbler, sykler, eller andre gjenstander. Dersom du har behov for å kvitte deg med eiendeler, er det ditt ansvar å kaste dem på en hensiktsmessig måte. Spesialavfall som maling, dekk, batterier, løsningsmidler må beboere selv fjerne fra eiendommen. Benytt kommunens ulike tilbud for avfallshåndtering! Avfall-og-gjenvinning i Bærum kommune

- Ansvar for søppel ved inn- og utflytting: Det er hver enkelt beboers ansvar å sørge for korrekt håndtering av sitt eget avfall, både ved innflytting og utflytting.
- Mating av fugler: Vi minner om at det er strengt forbudt å mate fugler eller andre dyr på egen eiendom eller fellesområdene. Vår samarbeidspartner for skadedyr har i løpet av 2023 tatt 3 rotter og 4 mus i utsatte feller.

Vi takker for deres samarbeid og forståelse. Ved å følge disse retningslinjene kan vi alle på en enkel måte bidra til å gjøre vårt sameie til et enda bedre sted å bo.

Snørydding og strøing

Snørydding og strøing foregår ved behov (over 5 cm snø). Normalt ved bruk av stor traktor først og mindre traktor senere for «finmåking». Denne vinteren har gitt noen utfordringer i form av skiftende vær og temperaturer. Det har medført isdannelse på noen av sameiets gangveier. Det har blitt strødd, men har til tider vært glatt da det ikke har hjulpet med strøing. Vi oppfordrer til å bruke hovedveier eller gå gjennom garasjen dersom glatt. Sameiet har avtale om måking og strøing med en frekvens som er normalt for denne type sameier.

Snørydding av gangvei langs t-banelinjen

I desember 2023 ble det observert at Sporveiens snøryddemannskaper brukte enden av våre gangveier som snødeponi. Det ble påtalt en sen kveld, og neste dag ble snøen som stengte utgangen av vår gangvei mot Bærumsveien, fjernet. Siden har ryddemannskapene fra Sporveien ikke sperret denne gangveien med snø.

Gangveien vår som ender rett ut på stasjonsområde har imidlertid blitt sperret av snø etter rydding av Sporveiens gangvei flere ganger. Ved påtale har mannskapene hjulpet til med å åpne vår gangvei mot stasjonen enkelte ganger. Med all snøen i vinter har det likevel vært nødvendig å holde denne åpningen fri for snø manuelt av en av våre beboere.

Reklamasjonsaker med Skanska

Sameiet har fortsatt noen reklamasjonssaker mot Skanska som følges opp løpende. Styret vil i løpet av våren inngå avtale med et konsulentfirma som skal vurdere nærmere bygningsmassen beskaffenhet med tanke på mulige reklamasjoner mot utbygger Skanska. Vi ser at det nærmer seg tiden for utløp av sameiets 10 års reklamasjonsrett mot Skanska og må innen dette utløp fremme eventuelt nye reklamasjonskrav mot Skanska. Det samme gjelder seksjonseiere som mener de har krav på utbedringer i egne leiligheter, se for øvrig informasjon på Vibbo.

Heisene

Vi hadde tidligere for mange tilfelle av heisstopp. Etter at styret intensiverte oppfølgingen av leverandøren, er situasjonen langt bedre. I første halvdel av 2023 var det bare GH 11 og GH 17 som ga problemer. Etter en reparasjon i sommer, har også disse fungert. Stoppene har ofte sammenheng med feil i dørmekanismene. Det er viktig at dørene ikke blir tvunget til å stoppe eller blir holdt åpne med makt. Bruk nøkkelen for å deaktivere heisen.

Men - husk å ta den ut etter bruk. To ganger i 2023 ble nøkler som sto i låsen brukket, noe som førte til utgifter.

Vann under t-bane bro og gjennomkjøring Volten

Veien under T-banen ble stengt av vann 2 ganger i august og en gang i november. For å få vannet fra kulverten over i avløpet, er det her installert 2 pumper. Disse klarte å ta unna regnet som kom med Hans 7 – 9. august. Imidlertid hadde dynnet i dette vannet tettete pumpene, noe som ikke ble oppdaget før neste intense regnvær 20.8. Da måtte kulverten lenses av tankbil. Det samme ble gjort da det kom et nytt kraftig regnvær søndag 27.8. Også 3.11 ble veien i kortere tid stengt.

Bærum kommune Vei har sagt at de vil etablere forbedret vedlikehold av pumpene. For å unngå kjøring i parken fikk vi hjelp til å åpne bommen i Volten. Styret har nå skaffet seg nøkkel til denne bommen. For å unngå skader på biler som skal kjøre over fortauet og ut mot Volten, har vi bedt kommunen om å lage en skråkant.

Det har vært snakket om å lage et avløp fra kulverten, og vi var i kontakt med Morten Skauge, som stilte et formelt spørsmål om saken til Kommunedirektøren. Svaret er som følger:

«Nadderud- og Bekkestuaområdet er spesielt utsatt for overvann ved styrtnedbør. Overvannet har ved de senere hendelser samlet seg bl.a. nederst i Gjønnesparken og i undergangen ved Gjønnes stasjon.

Kommunedirektøren ser på mulig løsning for å få dette vannet ledet videre nedover. Statens vegvesen planlegger nå Gjønnesdiagonalen som vil komme opp i dagen rett før Gjønneshallen. Håndtering av overvannet har vært tema i møtene med Statens vegvesen. Det er sett på en mulighet for å etablere en overvannstunnel fra undergangen under trikken ved Gjønnes og ned forbi Gjønneshallen. Statens vegvesen har tatt med seg etablering av en slik overvannstunnel som en opsjon i anbudet for Gjønnesdiagonalen. Finansieringen av en slik overvannstunnel er foreløpig ikke på plass. Kommunen må ta endelig stilling til realisering og finansiering av denne sommeren 2024. Kostnaden kjenner en først når anbudene kommer inn nærmere sommer 2024.

Kommunedirektøren vil komme nærmere tilbake til dette i løpet av våren.»

Styret vil følge opp saken.

Forsikringsskader

Sameiet har ikke hatt forsikringsskader i 2023, men minner om at derom sameiet felles forsikring skal benyttes av seksjonseiere må seksjonseiere å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Ref vedtektenes § 17, 3 ledd.

Parkeringsbestemmelser på gjesteparkeringsplasser

Gjesteparkeringsplasser kan disponeres for korttids besøkende til Gjønnesshagen BLS eller til Gjønnesshagen Huseierforening.

Det har siste året tiltatt med parkering på gjesteparkeringsplassene, særlig gjelder dette øvre parkeringsplass mot Bærumsveien som til tider var helt full. Styret har observert og fått informasjon om at noen benytter disse parkeringsplassene uten å ha tilknytning til vårt sameie eller Gjønnesshagen Huseierforening.

Som et forsøk på å hindre ulovlig parkering samt at våre egne seksjonseiere ikke parkerer bil nr 2 på gjesteplassene er det satt opp parkerings skilt for å regulere bruken. Ulovlig bruk av plassene har blitt redusert, men styret ser fortsatt at det er noen som tar seg til rette.

Oppbevaring i fellesarealer og garasje

Styret minner om at det i garasjen kun skal lagres bil og bilrelaterte gjenstander; eksempelvis takstativ /skistativ /skiboks, ikke-brannfarlig rekvisita og dekk/hjul. Lagringen skal skje INNENFOR EGEN OPPMERKET P-PLASS.

Det skal ikke lagres gjenstander i bodenes gangarealer. Det er heller ikke tillatt å lagre gjenstander som sykler, barnevogner, møbler etc i trappeoppganger.

Vannoppsuging og rengjøring i garasjen

Sameiet har avtale med Asker og Bærum Vaktmesterkompani om vannoppsugning i garasjen når det har vært større snøfall. Årets vinter har i denne sammenheng vært krevende, og Vaktmesterkompaniet har vært tilkalt flere ganger enn tidligere vintre. Vi minner om at bilistene må være nøye med å få mest mulig snø av bilen før man kjører inn i garasjen slik at vi holder tjenesten fra Vaktmesterkompaniet på et minimum. En runde med oppsugning koster sameiet mellom 8000 og 10000 kr. Det har også vært noe mindre luft opptørking i vinter i garasjeanlegget da et varmegjenvinningsaggregat stoppet i januar noe som ikke ble avdekket før i begynnelsen av mars. Anlegget fungerer nå som normalt. Vaktmesterkompaniet har også ansvar for årlig garasjevask. Dette skal gjennomføres i slutten av april/begynnelsen av mai (før 17.mai). Alle blir varslet over Vibbo slik at biler kan bli kjørt ut. Samtidig blir det foretatt en årlig sjekk av brannslangene.

Det ble i 2023 skiftet ca 10 lysarmaturer i garasjen som var defekte. Styret vil skifte ut defekte lysarmaturer til nye led en gang pr år da dette er mest lønnsomt for sameiet.

El billadere

Vi hadde hyppige problemer med ladesystemet i garasjen, og det rammet dessverre noen spesielt sterkt. Etter tett oppfølging av leverandøren er situasjonen normalisert. For oppkobling av ladere mot Charge 365, se Vibbo.

Oppbevaring i bodene

Det skal ikke være stablet kasser o.l foran sprinklerhoder slik at vannstrålen forhindres (min. 0,5 m fra sprinklerhode til varer o.l.). Dette gjelder uavhengig om man har en sprinklerdyse over lagret gods – hele rommet må ha samme klaring for at sprinkleranlegget skal slukke en eventuell brann så effektivt som mulig. Det skal ikke henge noe i sprinklerrørene fram til sprinklerhodet.

Styret vil spesielt presisere dette da det viser seg at noen beboere synes å ignorere denne bestemmelsen som er gitt av brannvesenet.

Brannvern HMS

Sameiet har avtale om årlig kontroll av brann- og nødlysanlegget. Dette gjelder så vel fellesanlegg som enkelte stikkprøver i leilighetene. Kontrollen gjennomføres av Minel og blir varslet i Vibbo og ved oppslag. Se også for øvrig avsnittene om oppbevaring i fellesarealer, garasje og boder.

Felles dører

Vår tidligere avtale med Dormakaba var solgt til firmaet Låssenteret AS uten av vårt boligsameie var orientert.

Det ble innhentet nye anbud fra Låssenteret AS og fra Asker Lås AS. Vi signerte avtale med sistnevnte 26.09.23 og kontroll av alle dører i Sameiet ble kontrollert i oktober. Noen feil ble utbedret.
Dørene vil bli kontrollert årlig.

Lekeplasskontroll

Avtale om lekeplasskontroll ble inngått med firmaet Lekeplasskontrollen AS 10.07.23 etter å ha vurdert 2 forskjellige anbud.
Kontroll utført 15.08.23 med en alvorlig anmerkning. Feilen ble utbedret av vaktmesterkompaniet og godkjent av Lekeplasskontrollen AS etter kort tid.
Noen anmerkninger gjelder apparater satt opp av Skanska før overtagelse. Styret har reklamert dette og jobber videre med saken.
Lekeplassene vil bli kontrollert årlig.

Dugnad, fortsettelse av dugnadskomite

Dugnadskomiteens mangeårige leder Erling Ihle ga seg ved årsskifte og styret takker for langvarig innsats som leder av dugnadskomiteen. Ny leder av dugnadskomiteen er Bente Alvstad som vil ha styremedlem Grete Ellefsen som ledd til styret.

Julelys, musikk og flaggheising 17. mai og advent

«Haslum Pust & Blæs» ble spurt om de kunne spille ved flaggheising 17. mai, men de hadde dessverre ikke anledning.
De samme fikk forespørsel om spilling ved tenning av adventslysene i flaggstengene. Til tross for streng kulde spilte de 3-4 julesanger ved hver flaggstang, til glede for oss beboere.

10. mai 2024.

Styret
Gjønnesneshagen bls

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er noe høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak inntekter fra ladestrøm elbiler.

Driftskostnadene er noe lavere enn budsjettert, og skyldes i hovedsak noe lavere kostnader til drift og vedlikehold enn budsjettert.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 3 245 556.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 120 000 til ordinært vedlikehold.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Gjønnesneshagen Boligsameie.

Lån

Gjønnesneshagen Boligsameie har ingen lån.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 4 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Gjønneshagen Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Gjønneshagen Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsfører selskap



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon.

Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Oslo, 30. april 2024

PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'Berit Alstad'.

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

GJØNNESHAGEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 918 319 220, KUNDENR. 7450

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 857 372	4 603 680	4 857 000	5 165 196
Innbetalinger		459	0	0	0
Andre inntekter	3	152 047	110 319	100 000	150 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		5 009 878	4 713 999	4 957 000	5 315 196
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-25 380	-26 339	-27 000	-30 000
Styrehonorar	5	-180 000	-180 000	-180 000	-200 000
Revisjonshonorar	6	-11 125	-10 500	-10 000	-12 000
Andre honorarer		0	-6 800	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-189 805	-182 480	-190 000	-200 000
Konsulenthonorar	7	-1 495	-4 879	-30 000	-20 000
Kontingenter		0	0	-2 000	0
Drift og vedlikehold	8	-983 831	-1 304 876	-1 219 000	-1 120 000
Forsikringer		-137 437	-127 444	-141 000	-151 000
Kommunale avgifter	9	-1 375 722	-1 198 566	-1 419 000	-1 582 000
Energi/fyring		-284 576	-308 682	-335 000	-350 000
TV-anlegg/bredbånd		-511 403	-471 228	-497 000	-629 000
Andre driftskostnader	10	-1 004 330	-831 319	-859 000	-885 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 705 104	-4 653 114	-4 919 000	-5 189 000
DRIFTSRESULTAT		304 774	60 886	38 000	126 196
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	75 865	21 047	3 000	85 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		75 865	21 047	3 000	85 000
ÅRSRESULTAT		380 639	81 933	41 000	211 196
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		380 639	81 933		

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		798	18 501
Kundefordringer		10 000	2 743
Forskuddsbetalte kostnader		10 923	13 342
Andre kortsiktige fordringer	12	17 664	18 877
Energiavregning	13	307 609	425 101
Driftskonto OBOS-banken		831 004	510 435
Sparekonto OBOS-banken		2 358 521	2 296 436
Sparekonto OBOS-banken II		402 011	245 566
SUM OMLØPSMIDLER		3 938 531	3 531 001
SUM EIENDELER		3 938 531	3 531 001
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		3 367 861	2 987 222
SUM EGENKAPITAL		3 367 861	2 987 222
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		57 765	67 714
Leverandørgjeld		463 779	476 064
Påløpte kostnader		49 125	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		570 669	543 778
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 938 531	3 531 001
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bærum, 12.04.2024
Styret i Gjønneshagen Boligsameie

Paul Sverre Normann /s/

Peder Bentsen /s/

Grete Ellefsen /s/

Odd Hunsdal /s/

Svein Trosby /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	4 158 504
TV/bredbånd	485 748
Garasje	213 120
SUM INNREVDE FELLESKOSTNADER	4 857 372

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Viderefaktureringsbrøytning 2023	17 318
Nøkler	250
Ladestasjonsstrøm	134 479
SUM ANDRE INNETEKTER	152 047

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-25 380
--------------------	---------

SUM PERSONALKOSTNADER	-25 380
------------------------------	----------------

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 180 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 125.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 495
--	--------

SUM KONSULENTHONORAR	-1 495
-----------------------------	---------------

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-59 975
-----------------------------	---------

Drift/vedlikehold VVS	-29 245
-----------------------	---------

Drift/vedlikehold elektro	15 319
---------------------------	--------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-201 118
-----------------------------------	----------

Drift/vedlikehold heisanlegg	-281 253
------------------------------	----------

Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-31 268
---------------------------------	---------

Drift/vedlikehold brannsikring	-273 199
--------------------------------	----------

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-62 978
--------------------------------------	---------

Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-51 045
---------------------------------	---------

Egenandel forsikring	-6 471
----------------------	--------

Kostnader dugnader	-2 598
--------------------	--------

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-983 831
---------------------------------	-----------------

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-994 499
-----------------------	----------

Renovasjonsavgift	-381 222
-------------------	----------

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 375 722
-------------------------------	-------------------

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 850
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-38 618
Lyspærer og sikringer	-21 195
Vaktmestertjenester	-402 411
Renhold ved firmaer	-409 920
Snørydding	-109 700
Andre fremmede tjenester	-6 445
Trykksaker	-719
Andre kontorkostnader	-1 167
Porto	-180
Kontingenter	-2 900
Bank- og kortgebyr	-4 727
Velferdskostnader	-1 895
Konstaterte tap	-2 603
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 004 330

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 960
Renter av sparekonto i OBOS-banken	70 870
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 035
SUM FINANSINNTEKTER	75 865

NOTE: 12**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Gjønnes Huseierforening strøm des 21 - des 22	5 696
Norsk Hussopp Forsikring: TBF år 22 bilag i 23	-4 779
Viderefakturering gjelder 2023: Strøm og Snørydding	16 747
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	17 664

NOTE: 13**ENERGI-REGNING****INNETTER**

Forskuddsinnetbetalinger (a konto)	-852 121
SUM INNETTER	-852 121

KOSTNADER

Administrasjon	113 083
Strøm	1 046 647
SUM KOSTNADER	1 159 730

SUM ENERGI-REGNING	307 609
---------------------------	----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING (35704) med polisenummer 1245376. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

**VALGKOMITEENS FORSLAG TIL TILLITSVALGTE FOR GJØNNESHAGEN BOLIGSAMEIE
ETTER ÅRSMØTET I MAI 2024.**

Styreleder	Paul Sverre Normann (G7)	valgt for 2 år 2023	ikke på valg
Styremedlemmer:	Peder Bentsen (G17)	valgt for 2 år 2023	ikke på valg
	Odd Hunsdal (G7)	valgt for 2 år 2022	stiller til gjenvalg for 2 nye år
	Grete Ellefsen (G7)	valgt for 2 år 2023	trekker seg fra styret
	Torhild Aas Siverts (G11)	velges for Grete	stiller til valg for 1 år
	Marianne Lidstrøm (G13)	stiller til valg i 2024	for 2 år (tidligere varamedlem)
Varamedlemmer:	Trond Østbøll (G11)	stiller til valg i 2024	for 2 år (ny)
Valgkomiteen:	Odd Eikemo (G13)	valgt for 2 år 2023	ikke på valg
	Erik Einerkjær (G13)	valgt for 2 år 2022	Stiller til gjenvalg for 2 nye år
	Lage V Andreassen (G11)	valgt for 2 år 2023	ikke på valg

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 23.05.24 og er åpent for avstemning i 5 dager

Siste dato for avstemning er 28.05.24

Selskapsnummer: 7450 Selskapsnavn: Gjønneshagen Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Styreleder Paul Normann velges som møteleder

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitne

Odd Eikemo velges som protokollvitne

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 200 000,-.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Utbedring og maling av oppganger og fellesarealer

Forslag til vedtak: styret iverksetter oppussing av oppganger med maling av dagens lyseblå flater. I tillegg henges det opp bilder i oppgangene, rengjøring av inngangspartier der det er svertesopp, samt maling av dører i garasje etter behov. Utbedringsarbeider finansieres ved bruk av egenkapital samt at det gjennomføres en ekstra engangs innbetaling av seksjonens månedlige fellesutgift.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Fremtidig behov for vedlikehold og reklamasjon overfor Skaska.

Forslag til vedtak: styret innhenter konsulentrapport for kartlegging av videre fremtidig vedlikehold samt benytte reklamasjonsretten overfor Skanska der det blir påvist feil.

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Vedlikeholdsplan

Forslagsstillers forslag til vedtak: Jeg foreslår derfor at dette tas opp på årsmøtet og stemmes over. 1 at vi fremmer krav til Skanska og 2 at vi uansett fremarbeider en permanent løsning for å forhindre skader på bygningsmasse og installasjoner.

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Vedlikeholdsplan med budsjett.

Forslagsstillers forslag til vedtak: Styret bør utarbeide en vedlikeholdsplan med budsjett.

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Etablere solcellepaneler

Forslagsstillers forslag til vedtak: 2. Styret bør få utredet mulighet for å etablere solcellepaneler på våre tak eller andre alternative energiformer.

☐ For

☐ Mot

Sak 11 Avfuktigsanlegg i vårt garasjeanlegg.

Forslagsstillers forslag til vedtak: Styret bør utrede avfuktigsanlegg i vårt garasjeanlegg.

☐ For

☐ Mot

Sak 12 Reklamere overfor Skanska

Forslagsstillers forslag til vedtak: Styret bør reklamere overfor Skanska de vegger (maling flasser; tiltak vannfast hulkil?) og dører (ruster; nye dører som om mulig heves i utsparingen?) som har blitt ødelagt i vårt garasjeanlegg.

☐ For

☐ Mot

Sak 13 Valg av tillitsvalgte

Styremedlemmer (kun 2 skal velges)

☐ Marianne Lidstrøm

☐ Odd Hunsdal

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Torhild Aas Siverts

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Trond Østbøll

Sak 14 Valg av valgkomité

Valgkomité (kun 1 skal velges)

☐ Erik Einerkjær



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.

Sandvika Eiendomsmegling AS
EIE Sandvika v/Marketa Nigg
Kinoveien 9A, 1337 SANDVIKA
E-post: WM264_3001308@usermail.webmegler.no

7753570

7450/72

17.04.24

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 17.04.2024.

Boligselskap: 7450, Gjønneshagen Boligsameie
Organisasjonsnr: 918.319.220
Eier: Einar Berg Inger Grete Berg
Leieobjekt: 72
Seksjonsnummer: 72
Adresse: Gjønneshagen 11, 1357 BEKKESTUA
Hjemmeside: <http://gjonnesneshagen.no>

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken. I tillegg medfølger OBOS Energimerke. **Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.**

Opplysninger om boligselskapet:

- Styregodkjenning: Nei
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikringsselskap If Skadeforsikring - polise nummer 1245376.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Påkostninger/utbedringer: Se årsrapport.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Nøkkelbestilling : kan bestilles hos styret@gjonnesneshagen.no
- Skilt: Navneskilt på postkassen kan bestilles gjennom Posten.no. Der kan man gå inn på Butikk og utforme navnelappen før endelig bestilling med betaling via bankkort. Merk at det må bestilles stor størrelse.
- Sameiet har avtale med ISTA for årlig avregning av fjernvarme.
- Eierskifteskjema ISTA finner man på <https://www.ista.com/no/nettbaserte-tjenester/bestill-flytteavlesning/>
- Garasje: Dersom selger har garasje kan den følge ved salg. Adm.gebyr til forr.fører blir fakturert etter gjeldende satser.
- Leie for garasje kommer i tillegg. Pr. 30.06.2023 er leien kr. 120,-/mnd.
- Felleskostnader: Sist økt med 4 % fra 01.01.2024
- Innbetaling TV/bredbånd: Sist økt til kr. 399,-/mnd. per. seksjon fra 01.01.2024
- Ingen lån registrert for selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 4.098,- pr. md.

Herav:

Felleskostnader	3.091,-
A konto energi	608,-
TV/bredbånd	399,-

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi	Innberetnings- pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
Fås på lignings- kontoret	652,-	0,-	27.834,-	0,-

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Caroline Tyrén tlf. 22 86 59 61 ev. pr. e-post: caroline.tyren@obos.no. For øvrige spørsmål, ta kontakt med Avdeling Eierskifte på tlf: 22 86 56 00, eller pr. e-post: oef@obos.no.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon de selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

Melding om ny eier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: oef@obos.no

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr 5.525,- inkl. mva.

Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via www.infoland.no, se pris på bestillingen.

Eierskiftegebyr er kr 6.385,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. OBOS Eiendomsforvaltning AS forutsetter at informasjon om våre gebyrer videreformidles til kjøper og selger. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2024



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger:	
Meglerpakke 1 med energimerke via Ambita Infoland	4 560 kr
Meglerpakke 1 via Ambita Infoland	3 875 kr
Meglerpakke 2 via Ambita Infoland	2 650 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 000 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6385 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 789 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	9 688 kr
Parkeringsplass, uten dokumenter	825 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 650kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	7 981 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 385 kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 000 kr
Pantattest Boligaksjeselskap:	
Bestilling via Ambita Infoland	370 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 277, og 0,8 R = kr 1 022)	5 750 kr

Protokoll fra ordinært årsmøte 2023 i Gjønnesneshagen Boligsameie

Møtedato: 23.05.2023

Møtetidspunkt: 18.00

Møtested: Bekkestua Bibliotek

Til stede: 34 seksjonseiere, 1 representert ved fullmakt, totalt 35 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Anne Solheim.

Møtet ble åpnet av Paul Sverre Normann.

Konstituering

1. A) Valg av møteleder

Som møteleder ble Paul Sverre Normann foreslått.

Vedtak: Valgt

B) Godkjenning av de stemmeberettigede

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Vedtak: Godkjent

C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne

Som fører av protokoll ble Anne Solheim foreslått.

Som protokollvitne ble Erik Rønnov foreslått.

Vedtak: Valgt

D) Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

Vedtak: Godkjent

2. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2022

A Behandling av årsrapport og regnskap

Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2022 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent

B Overføring av årets resultat til balansen

Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

3. Godtgjørelse til styret

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 180.000,-.

Vedtak: Vedtatt

4.

INNKOMNE FORSLAG**Sak A - Innkjøp av strøkasser:****Forslagstiller: Bente Alvestad**

Forslag til årsmøtet 2023 om 2 "strøkasser"

Gangveien til søppelnedkastene på øvre og nedre tun har vært svært glatte i vinter.

Gangveiene blir brukt av veldig mange, også beboere fra "landsbyen" som skal til T banen. Det har vært mange fall og det har vært helt nødvendig at vi har stødd selv. Det er tungvint når strøkassen er så på den andre siden av tunet.

Forslag til vedtak: Sameiet kjøper inn 2 strøkasser til henholdsvis øvre og nedre tun. Styret finner egnet plassering nærmere gangveiene til søppelnedkastene.

Med hilsen Bente Alvestad G-3, Gjønneshagen 3

Styrets kommentar: Styret stiller seg positiv til innkjøp av flere strøkasser og vaktmesterkompaniet får i oppgave å fylle opp kassene. Iverksettes fra neste vintersesong.

Vedtak: Styret kjøper inn 2 strøkasser som plasseres på øvre og nedre tun.

Sak B - Endring av husordensregler, luftig av hunder og etablering av blomstereng:**Forslagstiller: Cecilia Andreassen**

1)

Punkt 2 i Husordensreglene utvides til også å gjelde sparkesykler/barnesykler/sesongutstyr så lenge dette ikke sjenerer generell adkomst eller er til hinder for rømming ved brann.

Per i dag lyder den: 2. Ytre orden Gårdsplass og øvrig uteareal, trappegang, korridor og felles kjellerrom må ikke brukes til oppbevaring av beboernes gjenstander, så som kasser, innbo, sportsartikler mm. uten etter avtale med styret. Sykler, ski etc. kan kun hensettes på anviste plasser. Barnevogner kan plasseres i felles korridor/trapperom så lenge det ikke sjenerer generell adkomst eller er til hinder for rømming ved brann.

Argumentene er som følger:

- Den felles sykkelboden er ikke utformet til å ha små barnesykler/sparkesykler/sesongutstyr stående. Syklene/sparkesyklene er for små til sykkelstativene og vil dermed ta opp unødvendig plass på stativene. Blir det stående på gulvet blir det rotete og blir til hinder for adkomst.
- Lekeutstyr som sparkesykler og barnesykler fremmer aktivitet og lek på tunet når det er lett tilgjengelig for barn.

I denne saken ønsker jeg at flertall må stemme i mot for at forslaget ikke skal gå gjennom.

Styrets kommentar: Styret ønsker ikke endring i husordensreglene vedr bruk av fellesarealer ut ifra følgende begrunnelse:

Styret har ansvar for brannsikkerheten i sameiet er i ht gjeldene forskrifter. Det er derfor ikke anledning til å sette og lagre gjenstander som kan blokkere rømningsveier og som kan være til hinder ved evakuering. Ved tilsyn fra brannvesen vil sameiet på pålegg om fjerning og rydding av rømningsveier. Åpne rømningsveier må derfor kontrolleres regelmessig og frekvensen økes dersom det gis anledning til lagring av utstyr i fellesarealene. Styret kan ikke påta seg dette ansvar og ser det som vanskelig å gjennomføre løpende og etter en fast plan ut over det som

gjøres i dag. På grunnlag om krav til frie rømningsveier mener styret det usikkert om det kan vedtas å gi tillatelse til lagring av utstyr i fellesarealer som er rømningsveier ved brann. Renhold der det lagres utstyr vil bli vanskeligere da det ikke er tilgjengelighet til arealene. Renholder kan ikke pålegges og flytte utstyr for å komme til samt at dersom utstyr brukt ute tas med inn i oppgangene vil medføre økte behov for renhold. Styret ønsker ikke å øke kostnadene til renhold.

Styret mener at det oppstår større slitasje i oppgangene på gulv og vegger dersom annet utstyr med skarpe kanter ol tas inn. Dersom det åpnes for lagring av utstyr i oppgangene vil dette medføre behov før oftere utbedring av skader og oppussing i fellesarealene. Sameiets fellesarealer påføres en del skader etter flytting og annet som fraktes inn og ut av leilighetene. Lagring av utstyr i fellesarealer vil derfor medføre ytterligere påført slitasje og skader.

Styret mener det er mange muligheter for lagring av privat utstyr i egen bod i kjeller, bod i egen leilighet, egen terrasse/balkong og i felles sykkelbod. Det er derfor ikke nødvendig at det skal lagres private eiendeler i fellesarealene. Det vil også være en begrensning gjeldene fellesarealer for oppganger som er for smale til lagring da det vil hindre vanlig ferdsel. Lagring i fellesarealer vil derfor kun være til fordel for noen seksjonseiere.

Styret mener av nevnte grunner at det ikke er mulighet eller behov for lagring av privat utstyr i oppgangene og andre fellesarealer både pga brannsikkerhet, renhold, slitasje og at det er god mulighet for lagring i eget areal som disponeres av seksjonseier. I tillegg er det usikkert om det kan bestemmes at fellesarealer kan benyttes til enkeltes lagringsbehov ut over de unntak som er fastsatt i husordensreglene da dette vil medføre at noen tildeles rettigheter ut over det eierseksjonsloven setter som seksjonens disposisjonsrett.

Vedtak: Forslaget om endring av husordensreglene ikke vedtatt.

2) Det settes opp skilt med påminnelse om å fjerne hundeeskrementer/hundelufting forbudt for andre enn beboernes hunder.

Argumenter: • Det er et problem med hundebæsj på fellesområdene, og enkelte beboere bruker unødvendig tid på å fjerne hundebæsj fra fellesområdene.

Styrets kommentar:

styret ser ikke at dette er et stort problem, med kan sette opp skilt om kasting av hundeposer søppelkassene. Det er neppe mulig å forby andre å gå med hund gjennom sameiet samt at dette vil bli vanskelig å kontrollere.

Vedtak: Styret setter opp skilt med påminnelse om å rydde opp etter deg (hunden din).

3) Bakken nedenfor garasjene gjøres om til blomstereng som opprinnelig tegnet i prospektene.

Argumenter: • Ivareta natur og miljø.

Mvh Cecilia Andreassen

Styrets kommentar: Styret mener at sameiets kostnader på vedlikehold av felles grøntområde i dag allerede er en betydelig utgiftspost og ønsker derfor ikke mer ansvar for beplantning eller en økning av disse kostnadene. I tillegg må avtaler med Vaktmesterkompaniet om vedlikehold og oppfølging endres og utvides. Det må også vurderes om beplantningen blir til sjenanse for nærliggende leiligheter som kan bli påvirket med ulemper i forbindelse med løv og blader, lukt, insekter, utsyn og annet.

Vedtak: Forslaget om blomstereng ikke vedtatt.

Sak C - Ny eller oppgradering varmepumpe.:**Forslagstiller: Jens Chr. Lange**

Styret fikk i 2016 et tilbud på å installere én varmepumpe til, ut fra at den ene vi hadde ga ca en 20-30 % av totalbehovet av energi (slik jeg husker det). Etter leverandørens oppfatning var det satt av plass til en pumpe til, og antall varmebrønner er det dobbelte av hva en pumpe bruker. Det betyr at det i dag bare brukes halvparten av varmebrønnene. Med de elprisene vi har akkurat nå er det naturlig å ta dette opp igjen. Hvis det skal investeres i en varmepumpe til må jo dette også være lønnsomt med mer vanlige elpriser. Er dette noe styret har diskutert i det siste? Jeg synes ikke vi fikk noe konkret svar på forrige årsmøte.

Forslag til vedtak: Årsmøtet ber styret kommer tilbake til sameierne med en konkret vurdering av om det bør installeres en varmepumpe til.

Forslagsstiller: Vennlig hilsen Jens Chr. Lange, Gjønneshagen 15

Styrets kommentar: styret stiller seg bak forslaget og forsøker å få en utredning og beregning av kostander mot besparelse på en eventuell utvidelse av kapasiteten ved å installere en varmepumpe til eller installere en større varmepumpe

Vedtak: Styret kommer tilbake til sameierne med en konkret vurdering av om det bør installeres en varmepumpe til eller installeres en større varmepumpe.

Sak D - Brøyting og strøing i sameiet.**Forslagstiller: Arne Lycke**

Vi ønsker at det på årsmøtet gis en orientering om hvilke avtaler som er inngått for brøyting og strøing i sameiet og tiliggende områder. Det er mange godt voksne i sameiet som har/har hatt problemer med å bevege seg utendørs store deler av vinteren. Spesielt gjelder dette området /stikkveiene mellom boligsameiet og området mot T-banen. Her har det vært tilnærmet umulig å bevege seg til tider - selv med brodder. Det samme gjelder førøvrig "kuttråkket" mot Brannstasjonen, gangveien bak Gjønneshagen 17 og 19 og gangveien/stien mot Presterud alle: Hvem er ansvarlig for disse områdene.

Hilsen Arne Lycke G17

Styrets kommentar: Styret redegjør for avtale med AB Vaktmesterkompani om strøing.

Vedtak: Årsmøtet er informert om avtalen for brøyting og strøing.

Årsmøtet 2023 Skilting av gjesteparkeringsplasser. Det er prisverdig at det er innført tydelig skilting av parkeringsplasser for gjester slik at unødig fremmedparkering ikke skjer. Hvilken erfaring har styret så langt med den nye skiltingen? Nabobygg i Fagerlunden ferdigstilles neste sommer 2024. Da kan vi på nytt oppleve at fremmedparkering øker. De 54 leilighetene i Fagerlunden har knapt plasser til gjester med bil. Kan det være en ide at det utarbeides/lages en legitimasjon slik at vi er sikre på at fremmede ikke benytter plassene til boligsameiet? Eller utarbeides en rutine slik at det er god kontroll på hvem som parkerer hos oss?

Vennlig hilsen Arne Lycke G17

Styrets kommentar:

Styret redegjør for parkeringssituasjonen, ref også styrets årsrapport.

Vedtak: Årsmøtet er informert om parkeringssituasjonen i Gjønnesneshagen Boligsameie.

Sak E - Endring av vedtekter vedr egenandel forsikringssaker.

Forslagstiller: Styret

Styret foreslår at vedtektene tillegges en bestemmelse for belastning av egenandel til seksjonseiere som bruker sameiets felles forsikring ved skader i egen seksjon. Sameiets bygningsforsikring vil måtte brukes på skade gjeldene fastmontert utstyr, gulv, vegger mm og i de tilfelle egen innboforsikring ikke dekker skaden. Det vil da være urimelig at øvrige seksjonseiere gjennom innbetaling av fellesutgifter skal være med på å dekke egenandel til seksjonseier ved skade i egen leilighet. Styret foreslår derfor at det i de tilfellene der seksjonseier selv har ansvar for skade må betale egenandelen selv. Egenandelen er for tiden kr 10 000,-. Dersom skade i leilighet skyldes og har årsak i rør, teknisk og annet som er felles vil sameiet dekke egenandelen. Forslag til vedtektsendring; § 17, nytt 3. ledd, Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Vedtak: Styrets forslag til vedtektsendring § 17, nytt 3. ledd vedtatt.

4. Valg av tillitsvalgte

A Som styreleder for 2 nye år, ble Paul Sverre Normann foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

B Som styremedlem for 2 nye år, ble Peder Bentsen foreslått.

Som styremedlem for 2 år, ble Grete Tollefsen foreslått.

Som styremedlem for 1 nytt år, ble Svein Trosby foreslått.

Odd Hunsdal – Ikke på valg i år

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

C Som varamedlem for 2 nye år, ble Marianne Lidstrøm foreslått.

Som varamedlem for 2 år, ble Torhild Aas Siverts foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

D Som representant(er) i valgkomitéen for 1 år, ble foreslått:

Odd Eikemo

Lage V. Andersen

Erik Einerkjær

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

Møtet ble hevet kl.: 19.45.

Protokollen signeres av:

Møteleder:

Navn: Paul Sverre Normann /s/

Protokollvitne:

Navn: Erik Rønnov /s/



Årsmøte 2023

7450 Gjønneshagen Boligsameie

Til seksjonseierne i Gjønnesneshagen Boligsameie

Velkommen til årsmøte, tirsdag 23. mai 2023 kl. 18.00 på Bekkestua Bibliotek.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Gjønnesneshagen Boligsameie det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Gjønnesneshagen Boligsameie
avholdes tirsdag 23. mai 2023 kl. 18.00 på Bekkestua Bibliotek.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

4. INNKOMNE FORSLAG

- Sak A: Sameiet kjøper inn 2 strøkasser
- Sak B: Endring av husordensregler, lufting av hunder og etablering av blomstereng.
- Sak C: Ny eller oppgradering varmepumpe.
- Sak D: Brøyting og strøing i sameiet.
- Sak E: Endring av vedtekter vedr egenandel forsikringssaker.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år og valg av 1 styremedlem for 1 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 2 år
- D) Valg av valgkomité

Bærum, 07.02.2023
Styret i Gjønnesneshagen Boligsameie

Paul Sverre Normann/s/

Peder Bentsen/s/

Odd Hunsdal/s/

Justyna Maczak/s/

Svein Trosby/s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Paul Sverre Normann	Gjønnesneshagen 7	2021 - 2023
Styremedlem	Peder Bentsen	Gjønnesneshagen 17	2021 - 2023
Styremedlem	Odd Hunsdal	Gjønnesneshagen 7	2022 - 2024
Styremedlem	Justyna Maczak	Gjønnesneshagen 19	2021 - 2023
Styremedlem	Svein Trosby	Gjønnesneshagen 5	2021 - 2023
Varamedlem	Marianne F. Lidstrøm	Gjønnesneshagen 13	2022 - 2023
Varamedlem	Jon Ole Siggerud	Gjønnesneshagen 5	2021 - 2023

Valgkomiteen

Erik Einerkjær	Gjønnesneshagen 13
Odd Eikemo	Gjønnesneshagen 13
Lage V. Andersen	Gjønnesneshagen 11

Kontaktinformasjon til styret

Styret kan kontaktes på e-post styret@gjonneshagen.no.

Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Gjønnesneshagen Boligsameie

Sameiet består av 132 seksjoner.

Gjønnesneshagen Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 918319220, og ligger i BÆRUM kommune

Gårds- og bruksnummer:

18 336

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Gjønnesneshagen Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er PWC.

Styrets arbeid

Styrets driftsrapport perioden 2022- 2023:

Styret har siden siste årsmøte 2022 har gjennomført 4 styremøter i tillegg til generell kommunikasjon og e-post utveksling i perioden.

Styret har delt arbeidsoppgaver og primære ansvarsoppgaver mellom styremedlemmene. Dette har fungert bra. Årsmøte ble 2022 gjennomført digitalt med god deltagelse. Styret har derimot valgt å gjennomføre årsmøte 2023 ved fremmøte.

Økonomi:

Resultat for 2022 ble kr 81 933,- som er under budsjett på kr 280 000,-. Lavere resultat enn budsjett kommer som en følge av høyere kostnader på heis ca kr 60 000,-, utbedring av pumper kr 40 000,- og felles energi ca kr 80 000,-. I tillegg er utearealer oppgradert med nye beplantning som kostet ca kr 115 000,-. Det er oppnådd enighet med leverandør på tjenester til teknisk rom om tilbakebetaling på ca kr 40 000,- i forbindelse med at varmepumpen stoppet i 2022. Tilbakebetalingen vil føres på regnskap for 2023. Styret har løpende fokus på kostnader og avtaler med leverandører. I den forbindelse har Gjønnesneshagen bls har inngått et samarbeide med flere sameier på Bekkestua med formål å oppnå bedre vilkår på avtaler med leverandører der det er felles interesse.

Styret besluttet å øke felleskostnadene (seksjons utgifter) med 6,5% fra 01.01.2023. Samtidig økte a `konto innbetaling energi med 10%. Felleskostnader ble økt som følge av generell prisstigning på sameiets faste leverandører og løpende serviceavtaler. Generelt øker kostnadene med 6-8% eller i h t KPI, forsikring øker med inntil 10% og kommunale avgifter øker med 20%. På bakgrunn av vesentlig økning i sameiets kostnader så styret det derfor nødvendig å øke innbetalinger fra seksjonene tilsvarende. Energiavregning vil bli gjennomført og sendt ut så snart fordeling av forbruk foreligger fra ISTA. For lite innbetalt fra seksjonseierne er kr 425 101,- ref. regnskap 2022. Se informasjon på Vibbo for å hente ut informasjon fra ISTA om eget forbruk.

Styret har budsjettert med et resultat for 2023 på kr 41 000,-. Sameiet har ikke langsiktig gjeld og en tilfredsstillende likviditet med en egenkapital på kr 2 987 222,- pr 31.12.2022.

Drift:

Varmeanlegg og avregning ISTA

Sameiet forbruk energi er kr 1 155 153,- i 2022 og det er mottatt strømstøtte på totalt kr 1 042 261,- som har kommet til fradrag på sameiets fakturaer på energi.

Ista vil som tidligere fordele kostnader til energi etter forbruk og den enkelte seksjonseier vil bli fakturert ekstra dersom det er innbetalt for lite a `konto. Sameiet felles energianlegg med jordvarme og energibrønner antas å gi et tilskudd på ca. 35 % av totalt forbruk til oppvarming og varmtvann.

Solcellepanel Gjønnesneshagen Boligsameie

Gjønnesneshagen Boligsameie bruker årlig mellom 800 000 og 900 000 kWh pr år i strøm til felles forbruk (seksjonseierens private strømforbruk kommer i tillegg). Som et tiltak for å redusere Boligsameiets

strømkostnader, har styret blitt forespurt om å se på muligheten for om montering av solceller kan bidra til å redusere strømkostnader, ref vedtak på årsmøte 2022.

Det er avklart med en leverandør at det er mulig å montere solceller på våre tak, selv om utnyttelsesgraden av takarealet er noe redusert, på grunn av eksisterende installasjoner. Det er dog ikke identifisert noen elektriske koblinger på takene, noe som vil kunne kreve at det trekkes nye kabler mellom tak og teknisk rom, for å få koblet til solcellepanelene.

Boligsameiets strømforbruk er i all hovedsak knyttet til oppvarming av vann og det er fra før installert grunnvarmeanlegg for å redusere denne kostnaden med rundt 35%. For å redusere behovet for å kjøpe strøm med ytterligere 5 %, er det estimert at dette vil kreve rundt 600 m² med solcellepanel (1 m² solcellepanel er antatt å produsere ca 140 kWh pr år).

Basert på erfaringer fra andre prosjekt, vil det koste mellom 2 – 3 000 pr m² å installere solcellepanel og koble dette til strømforsyningen. For Gjønnesneshagen Boligsameie er de største usikkerhetene med hensyn til kostnader, knyttet til hvordan solcellepanelene skal kobles til strømforsyningen samt hvor mye takareal som reelt er tilgjengelig.

Det vil være gevinster ved å bruke solenergi, men det er stor usikkerhet med hensyn til hvor lang tid det tar for et slikt prosjekt å bli økonomisk lønnsomt. Dette skyldes spesielt stor usikkerhet mht etableringskostnader, produksjonseffekt, strømpriser og diskonteringsrate. Ved maksimal effekt, minimale installasjonskostnader og en strømpris (pr kWh levert på døren) i gjennomsnitt på 250 øre, vil det være mulig å få investeringen tilbakebetalt innen 10-15 år. Under andre omstendigheter kan det ta over 20 år før det blir lønnsomt.

Et annet usikkerhetsmoment er hvordan en slik installasjon vil påvirke eksisterende garantier vi har på boligmassen og installert utstyr. Styret finner det derfor riktig at et eventuelt prosjekt for installering av solcellepanel ikke igangsettes nå, men eventuelt utsettes til et tidspunkt hvor usikkerheten er mindre. Et forprosjekt for å konkretisere kostnader, risiko og finansieringsbehov vil trolig være rundt 60 000 – 100 000 kr. En slik utredning vil inkludere en bedre klargjøring av hva som finnes av støtteordninger for boligsameier og hvordan dette vil slå ut for oss.

Basert på dagens leveringstider vil det nok ta nærmere to år før eventuelle solcellepanel kan monteres, men trenden er at teknologien stadig blir bedre.

Styret anbefaler at det ikke monteres solcellepanel før garantiperioden for nybygget utløper i 2026 og at en eventuell beslutning om å igangsette et forprosjekt utsettes i minimum to år, dvs tidligst generalforsamlingen i 2025.

Utearealer oppgradering, vedlikehold og ny beplantning

Styret besluttet etter gjennomgang med gartner i AB vaktmesterkompani å erstatte beplantning som hadde visnet og døde trær. Det ble derfor bestilt utbedring og ny beplantning som ble gjennomført høsten 2022. En del beplantning ble ikke erstattet da det etter råd fra gartner ikke ville være mulig at ny beplantning ville overleve eller vokse opp som forutsatt.

Snørydding og strøing

Boligsameiet har en avtale med Asker og Bærum Vaktmesterkompani som ved behov vil måke snø (over 5 cm) og strø (generelt glatt). Det har vært spesielt glatt denne vinteren og tidvis behov for å strø selv på glatte områder. I den forbindelse vurderer styret å gå til anskaffelse av ytterligere to strøkkasser som gjør det enklere for beboere å strø selv ved behov.

Utskifting av lys i fellesarealer

Utskifting av utelamper på balkonger/terrasser

Beboere som ønsker å bytte utelys må velge en utendørs spot i sort utførelse som kun kan lyse opp/ned. Den skal ikke lyse utover. Et eksempel er Northlight Telma (36-6762-2) fra Clas Ohlson.

Vi understreker at bestilling, oppkobling og omkostninger må ordnes/dekkes av den enkelte beboer.

Utbygging naboeiendom

Utbygging i Bærumsveien 229-235 begynner å ta form og de største arbeidene med grunnarbeider og sprenging er nå over, men vi kan fortsatt forvente ulempe med støy og annet frem til ferdigstilling i 2024. Styret har varslet utbygger Skanska at det ønskes en gjennomgang av mulige skader både på fellesarealer og i leilighetene som følge av utbyggingen og særdeles når det ble utført sprenging. Vi har hittil ikke registrert noen ulempe med anlegningen av brakkerigg på Gjønnes Gård og ferdsel rundt vårt sameiet i forbindelse med utbyggingen. Styret har løpende dialog og møter med utbygger og følger opp eventuelle varsler om avvik.

Reklamasjonsaker med Skanska

Styret jobber med reklamasjonssaker overfor utbygger. Dette gjelder bla. belegg på gulv i fellesarealer, gulv i heisene, tekniske installasjoner og balkonger. Reklamasjonssaker som gjelder den enkelte leilighet må meldes til Skanska av seksjonseier selv, se informasjon på Vibbo.

Forskyvninger i fundamenter til balkonger tilhørende GH 15 ble umiddelbart behandlet av Skanska og i løpet av november 2022 ble fundamentene utbedret. Siden denne feilen på fundamentering var en alvorlig sikkerhets utfordring, har styret krevet at Skanska skal kontrollere alle balkongfundamenter i Gjønnesneshagen. Dette arbeidet har pågått i 2023 og styret har løpende dialog og møte vedr fremdrift i arbeidene med dette. Det er til alles sikkerhet at arbeidet blir gjort grundig og at vi når Skanska er ferdig med sine kontroller kan føle oss trygge på at balkongene er forsvarlig å bruke. Styret beklager den ulempe dette måtte medføre for enkelte seksjoner, men håper at det er forståelse for at disse arbeidene og kontrollene må utføres.

Styret har nær dialog med Skanska og tar sikte på å løse alle reklamasjonssaker i løpet av 2023.

Heisene

Sameiet har for sine 10 heiser avtale med OTIS om vedlikehold, og med Heiskontrollen om påbudt ettersyn. I perioden 2022/23 har det vært 21 stopp, hvorav langt de fleste rammet GH17 og GH 11. I disse to heisene ble deler i mekanismen på innerdørene skiftet i februar 23. Feilene kunne oftest knyttes til dørene, og noen av stoppene skyldtes grus eller fremmedlegemer som hadde lagt seg i dørføringene.

Vi klarte ved 16 av de 21 stoppene å få heisene i gang selv, kort tid etter at styret ble varslet.

Styret ser at det er betydelig slitasje på heisene særlig ved flytting og frakt til og fra leilighetene. Det oppfordres til å behandle heisene med varsomhet slik at større kostbare utbedringer unngås.

Forsikringsskader

Sameiet har i løpet av det siste året hatt noen forsikringssaker. I desember 2022 frøs et rør til en utekran som medførte at vann rant inn i boder og garasjeanlegg samt skader i tilstøtende leilighet. Dersom det monteres tilkobling til haveslange for de som har utekran må denne tilkobling tas bort før det kommer frost. Tilkoblingen kan medføre at vann ikke renner ut av røret fra den frostfrie kranen slik at det kan oppstå frostskaider og lekkasjer. For øvrig oppfordres alle til å jevnlig kontrollere at det ikke forhold i egen seksjon som kan medføre vannlekkasjer, alle tilkoblinger til rør skal gjøres av godkjent montør og firma.

Parkeringsbestemmelser på gjesteparkeringsplasser

Gjesteparkeringsplasser kan disponeres for korttids besøkende til Gjønnesneshagen BLS eller til Gjønnesneshagen Huseierforening.

Det har siste året tiltatt med parkering på gjesteparkeringsplassene etter 5-6 år uten problemer. Særlig gjelder dette øvre parkeringsplass mot Bærumsveien som til tider var helt full. Styret har observert og fått informasjon om at noen benytter disse parkeringsplassene uten å ha tilknytning til vårt sameie eller Gjønnesneshagen Huseierforening.

Det er som kjent flere nye leiligheter og under bygging i Bærumsveien hvor ikke alle har egen parkeringsplass. Dette har medført at noen tar seg til rette hos oss samt en del håndverkere og andre i forbindelse med utbygging.

Som et forsøk på å hindre ulovlig parkering samt at våre egne seksjonseiere ikke parkerer bil nr 2 på gjesteplassene er det satt opp parkerings skilt for å regulere bruken. Vi ser at belastningen er redusert etter at det er skiltet med parkeringsreguleringer.

Styret vil ikke forta borttauing eller iverksette andre tiltak før det blir nødvendig, men slike tiltak må avtales og koordineres med Gjønnesneshagen Huseierforening. Alternativt kan det lages en parkeringsordning der det er oblater eller elektronisk innmelding av de som skal bruke plassene slik at vi har oversikt på hvem som parkerer og tilhørighet. Dette vil kreve en del administrasjon noe styret ønsker å unngå.

Garasje, garasjeport, oppbevaring i garasje

Sameiet har et stort parkeringsanlegg med ca 150 plasser. Garasjeporten har fungert tilfredsstillende, men vi ser at den av og til er ute av funksjon. Styret har prioritert å igangsette porten så snart som mulig dersom den stopper pga fare for at uvedkommende tar seg inn i garasjen, innbrudd mm. Dette har medført ekstra kostnader for utbedring av porten ved umiddelbar tilkalling. Feil på port skyldes som oftest hovedsakelig slitasje, fjærer som må byttes, sensorer som faller ut mm. Garasjeporten har i mars 2023 åpnet og lukket seg 350 000 ganger siden den var ny noe som medfører betydelig slitasje.

Sameiet har avtale med Asker og Bærum Vaktmesterkompani om vannoppsugning i garasjen når det har vært større snøfall. De siste vintre har dette vært nødvendig 2-3 ganger pr sesong. Vi minner om at bilistene må være nøye med å få mest mulig snø av bilen før man kjører inn i garasjen slik at vi holder tjenesten fra Vaktmesterkompaniet på et minimum. En runde med oppsugning koster sameiet mellom 6500 og 8000 kr.

Vaktmesterkompaniet har også ansvar for årlig garasjevask. Dette skal gjennomføres i første halvdel av mai (før 17.mai). Samtidig blir det foretatt en årlig sjekk av brannslangene. Styret har observert oppbevaring av ikke bilrelatert utstyr i garasjen. De minnes om at kun utstyr til bil skal plasseres på egen oppmerket parkering, eksempelvis takstativ /skistativ /skiboks, ikke-brannfarlig rekvisita og dekk/hjul.

Det er ikke anledning til å henge ting, bagger og annet utstyr i rør og installasjoner. Dette kan medføre lekkasjer, ødelagte rør som til slutt vil medføre kostnader for sameiet for utbedring. Det skal ikke lagres gjenstander i bodenes gangarealer. Det er heller ikke tillatt å lagre gjenstander som sykler, møbler, utstyr mm i korridorer eller trappeoppganger hovedsakelig på grunnlag av at det ikke skal være noe som kan hindre frie rømningsveier ved brann.

El billadere

Det har dessverre vært flere tilfeller av at enkelte ladestasjoner i garasjen har blitt koplet fra under landing. Minel, som installerte systemet, har ikke klart å finne noen direkte årsak. Men, etter at Zaptech rekodet systemet har utkopling skjedd langt sjeldnere.

Siste gang vi fikk rapport om utkopling, skyldes det en feil i portalen hos Zaptech. Styret følger opp Minel tett.

Oppbevaring i bodene

Styret minner om at det skal ikke være stablet kasser o.l foran sprinklerhoder slik at vannstrålen forhindres (min. 0,5 m fra sprinklerhode til varer o.l.). Dette gjelder uavhengig om man har en sprinklerdyse over lagret gods og hele rommet må ha samme klaring for at sprinkleranlegget skal slukke en eventuell brann så effektivt som mulig. Det skal ikke henges noe i sprinklerrørene fram til sprinklerhodet.

Skjeggkre

Det ble våren 2022 oppdaget en større mengde av skjeggkre i flere av heissjaktene. Det ble lagt ut gift i alle heissjakter og i taket på alle oppganger. Det er ikke identifisert et større problem med skjeggkre etter dette

ble gjort. Vi ber beboere generelt være oppmerksomme ved mottak av varer som er pakket inn i papp, da dette ofte er en kilde for å få skjeggkre.

Dugnad

Dugnadskomiteen arrangerte dugnad i høst. Det ble gjennomført raking, rydding, og annet vedlikehold av sameiets utearealer. Resultatet ble meget bra og en stor takk til dugnadskomiteen som organiserte arbeidene. Løv, gress og kvister kunne tømmes som tidligere ved gjesteparkeringsplasser utenfor GH9/1. Dessverre var det noen som tror at dette er en fast plass for kasting av hageavfall mm. Bort kjøring av hageavfall vil kun skje når styret bestiller og dersom det kastes på andre årstider blir dette liggende. Vi ber derfor om at det ikke kastes løv og hageavfall utenom når styret informerer om at det er bestilt bort kjøring. Det samme gjelder kasting av juletrær etter frister som blir liggende til sjenanse for øvrige beboere i sameiet.

Samarbeid med sameier på Bekkestua

Styret har siste året arbeidet nært og hatt felles møter med styrer i sameier på Bekkestua der det har vært drøftet felles utfordringer med bla utbygging og trafikk. I tillegg vil vi søke samarbeid der det er fordelaktig for alle parter innenfor innkjøp, leverandører, reguleringer, byggeplaner, mm.

Julelys musikk

Som tidligere år ble det også i 2022 arrangert felles flaggheising med musikk 17. mai og 1. søndag i advent i forbindelse med tenning av julelys. Et hyggelig arrangement med godt fremmøte til glede for sameiets beboere.

Gjønnes, 16. april 2023
Styret
Gjønneshaugen Boligsameie

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2022 var til sammen kr 4 713 999

Kostnader

Driftskostnadene i 2022 var til sammen kr 4 653 114.

Dette er noe høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak kostnader til vedlikehold av utenomhusanlegget. Energikostnadene i 2022 var høyere enn budsjett. Dette skyldes høye strømpriser.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et overskudd på kr. 81 933 og foreslås ført mot egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 2 987 223.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det satt av midler til ordinært løpende drift og vedlikehold.

Kommunale avgifter i BÆRUM kommune

Bærum Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 3,1 % for renovasjon, og 20 % økning for vann- og avløp

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed vi at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Gjønneshagen Boligsameie.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 6,5 % økning av felleskostnadene fra januar 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Gjønneshagen Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Gjønneshagen Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon inneholder også 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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Oslo, 28. februar 2023

PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

GJØNNESHAGEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 918 319 220, KUNDENR. 7450

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 603 680	4 474 236	4 603 000	4 857 000
Andre inntekter	3	110 319	98 256	50 000	100 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		4 713 999	4 572 492	4 653 000	4 957 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-26 339	-22 109	-25 400	-27 000
Styrehonorar	5	-180 000	-150 000	-180 000	-180 000
Revisjonshonorar	6	-10 500	-7 625	-10 000	-10 000
Andre honorarer	4	-6 800	-6 800	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-182 480	-177 335	-182 600	-190 000
Konsulenthonorar	7	-4 879	-29 808	-30 000	-30 000
Kontingenter		0	0	-2 000	-2 000
Drift og vedlikehold	8	-1 304 876	-1 001 739	-1 064 000	-1 219 000
Forsikringer		-127 444	-116 379	-122 000	-141 000
Kommunale avgifter	9	-1 198 566	-1 113 606	-1 201 000	-1 419 000
Energi/fyring	10	-308 682	-280 254	-220 000	-335 000
TV-anlegg/bredbånd		-471 228	-471 228	-485 000	-497 000
Andre driftskostnader	11	-831 319	-790 287	-844 000	-859 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 653 114	-4 167 168	-4 376 000	-4 919 000
DRIFTSRESULTAT		60 886	405 324	277 000	38 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	21 047	5 342	3 000	3 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		21 047	5 342	3 000	3 000
ÅRSRESULTAT		81 933	410 666	280 000	41 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		81 933	410 666		

GJØNNESHAGEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 918 319 220, KUNDENR. 7450

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		18 501	0
Kundefordringer		2 743	2 957
Forskuddsbetalte kostnader		13 342	12 712
Andre kortsiktige fordringer	13	18 877	11 065
Energiavregning	14	425 101	499 311
Driftskonto OBOS-banken		510 435	428 824
Sparekonto OBOS-banken		2 296 436	2 379 040
Sparekonto OBOS-banken II		245 566	136 964
SUM OMLØPSMIDLER		3 531 001	3 470 873
SUM EIENDELER		3 531 001	3 470 873

EGENKAPITAL OG GJELD

EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	2 987 222	2 905 290
SUM EGENKAPITAL	2 987 222	2 905 290

GJELD

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader	67 714	52 761
Leverandørgjeld	476 064	136 059
Annen kortsiktig gjeld	0	376 763
SUM KORTSIKTIG GJELD	543 778	565 583

SUM EGENKAPITAL OG GJELD	3 531 001	3 470 873
---------------------------------	------------------	------------------

Pantstillelse	0	0
Garantiansvar	0	0

Bærum, 07.02.2023
Styret i Gjønneshagen Boligsameie

Paul Sverre Normann/s/

Peder Bentsen/s/

Odd Hunsdal/s/

Justyna Maczak/s/

Svein Trosby/s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 904 812
TV/bredbånd	485 748
Garasje	213 120
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 603 680

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Nettinnbetalinger	406
Ladestasjonsstrøm	109 913
SUM ANDRE INNTEKTER	110 319

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-26 339
Andre honorarer	-6 800
SUM PERSONALKOSTNADER	-33 139

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 180 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 500.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 879
SUM KONSULENTHONORAR	-4 879

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-31 687
Drift/vedlikehold VVS	-20 559
Drift/vedlikehold elektro	-126 112
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-326 327
Drift/vedlikehold heisanlegg	-280 642
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-9 433
Drift/vedlikehold brannsikring	-298 618
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-56 625
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-149 492
Kostnader dugnader	-5 383
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 304 876

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-828 806
Renovasjonsavgift	-369 760
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 198 566

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-308 615
Andre fyringskostnader	-68
SUM ENERGI / FYRING	-308 682

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-52 011
Lyspærer og sikringer	-4 680
Vaktmestertjenester	-228 040
Vakthold	-23 850
Renhold ved firmaer	-374 805
Snørydding	-116 814
Andre fremmede tjenester	-8 590
Trykksaker	-2 046
Andre kontorkostnader	-868
Porto	-180
Kontingenter	-2 650
Bank- og kortgebyr	-4 800
Velferdskostnader	-11 985
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-831 319

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 344
Renter av sparekonto i OBOS-banken	19 118
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	585
SUM FINANSINNTEKTER	21 047

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Gjønnes Huseierforening strøm des 21 - des 22	5 696
Charge 365, Ladestasjonsstrøm desember	13 181
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	18 877

NOTE: 14**ENERGIAVREGNING****INNETKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-730 052
----------------------------------	----------

SUM INNETKTER	-730 052
----------------------	-----------------

KOSTNADER

Strøm	1 155 153
-------	-----------

SUM KOSTNADER	1 155 153
----------------------	------------------

SUM ENERGIAVREGNING	425 101
----------------------------	----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt.

På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

Innkomne forslag:**Sak A - innkjøp av strøkasser:
Forslagstiller: Bente Alvestad**

Forslag til årsmøtet 2023 om 2 "strøkasser"

Gangveien til søppelnedkastene på øvre og nedre tun har vært svært glatte i vinter. Gangveiene blir brukt av veldig mange, også beboere fra "landsbyen" som skal til T banen. Det har vært mange fall og det har vært helt nødvendig at vi har stødd selv. Det er tungvint når strøkassen er så på den andre siden av tunet.

Forslag til vedtak:

Sameiet kjøper inn 2 strøkasser til henholdsvis øvre og nedre tun. Styret finner egnet plassering nærmere gangveiene til søppelnedkastene.

Med hilsen Bente Alvestad G-3, Gjønnesneshagen 3

Styrets kommentar:

Styret stiller seg positiv til innkjøp av flere strøkasser og vaktmesterkompaniet får i oppgave å fylle opp kassene. Iverksettes fra neste vintersesong.

**Sak B - Endring av husordensregler, luftig av hunder og etablering av blomstereng:
Forslagstiller: Cecilia Andreassen****1)**

- Punkt 2 i Husordensreglene utvides til også å gjelde sparkesykler/barnesykler/sesongutstyr så lenge dette ikke sjenerer generell adkomst eller er til hinder for rømming ved brann.

Per i dag lyder den: 2. Ytre orden Gårdsplass og øvrig uteareal, trappegang, korridor og felles kjellerrom må ikke brukes til oppbevaring av beboernes gjenstander, så som kasser, innbo, sportsartikler mm. uten etter avtale med styret. Sykler, ski etc. kan kun henges på anviste plasser. Barnevogner kan plasseres i felles korridor/trapperom så lenge det ikke sjenerer generell adkomst eller er til hinder for rømming ved brann.

Argumentene er som følger:

- Den felles sykkelboden er ikke utformet til å ha små barnesykler/sparkesykler/sesongutstyr stående. Syklene/sparkesyklene er for små til sykkelstativene og vil dermed ta opp unødvendig plass på stativene. Blir det stående på gulvet blir det rotete og blir til hinder for adkomst.
- Lekeutstyr som sparkesykler og barnesykler fremmer aktivitet og lek på tunet når det er lett tilgjengelig for barn.

I denne saken ønsker jeg at flertall må stemme i mot for at forslaget ikke skal gå gjennom.

Styrets kommentar:

Styret ønsker ikke endring i husordensreglene vedr bruk av fellesarealer ut ifra følgende begrunnelse:

Styret har ansvar for brannsikkerheten i sameiet er i ht gjeldene forskrifter. Det er derfor ikke anledning til å sette og lagre gjenstander som kan blokkere rømningsveier og som kan være til hinder ved evakuering. Ved tilsyn fra brannvesen vil sameiet på pålegg om fjerning og rydding av rømningsveier. Åpne rømningsveier må derfor kontrolleres regelmessig og frekvensen økes dersom det gis anledning til lagring av utstyr i fellesarealene. Styret kan ikke påtas seg dette ansvar og ser det som vanskelig å gjennomføre løpende og etter en fast plan ut over det som gjøres i dag. På grunnlag om krav til frie rømningsveier mener styret det usikkert om det kan vedtas å gi tillatelse til lagring av utstyr i fellesarealer som er rømningsveier ved brann.

Renhold der det lagres utstyr vil bli vanskeligere da det ikke er tilgjengelighet til arealene. Renholder kan ikke pålegges og flytte utstyr for å komme til samt at dersom utstyr brukt ute tas med inn i oppgangene vil medføre økte behov for renhold. Styret ønsker ikke å øke kostnadene til renhold.

Styret mener at det oppstår større slitasje i oppgangene på gulv og vegger dersom annet utstyr med skarpe kanter ol tas inn. Dersom det åpnes for lagring av utstyr i oppgangene vil dette medføre behov før oftere utbedring av skader og oppussing i fellesarealene. Sameiets fellesarealer påføres en del skader etter flytting og annet som fraktes inn og ut av leilighetene. Lagring av utstyr i fellesarealer vil derfor medføre ytterligere påført slitasje og skader.

Styret mener det er mange muligheter for lagring av privat utstyr i egen bod i kjeller, bod i egen leilighet, egen terrasse/balkong og i felles sykkelbod. Det er derfor ikke nødvendig at det skal lagres private eiendeler i fellesarealene. Det vil også være en begrensning gjeldene fellesarealer for oppganger som er for smale til lagring da det vil hindre vanlig ferdsel. Lagring i fellesarealer vil derfor kun være til fordel for noen seksjonseiere.

Styret mener av nevnte grunner at det ikke er mulighet eller behov for lagring av privat utstyr i oppgangene og andre fellesarealer både pga brannsikkerhet, renhold, slitasje og at det er god mulighet for lagring i eget areal som disponeres av seksjonseier. I tillegg er det usikkert om det kan bestemmes at fellesarealer kan benyttes til enkeltes lagringsbehov ut over de unntak som er fastsatt i husordensreglene da dette vil medføre at noen tildeles rettigheter ut over det eierseksjonsloven setter som seksjonens disposisjonsrett.

2)

Det settes opp skilt med påminnelse om å fjerne hundeeskrementer/hundelufting forbudt for andre enn beboernes hunder.

Argumenter:

- Det er et problem med hundebæsj på fellesområdene, og enkelte beboere bruker unødvendig tid på å fjerne hundebæsj fra fellesområdene.

Styrets kommentar:

styret ser ikke at dette er et stort problem, med kan sette opp skilt om kasting av hundeposer søppelkassene. Det er neppe mulig å forby andre å gå med hund gjennom sameiet samt at dette vil bli vanskelig å kontrollere.

3)

Bakken nedenfor garasjene gjøres om til blomstereng som opprinnelig tegnet i prospektene.

Argumenter:

- Ivareta natur og miljø.

Mvh Cecilia Andreassen

Styrets kommentar:

Styret mener at sameiets kostnader på vedlikehold av felles grøntområde i dag allerede er en betydelig utgiftspost og ønsker derfor ikke mer ansvar for beplantning eller en økning av disse kostnadene. I tillegg må avtaler med Vaktmesterkompaniet om vedlikehold og oppfølging endres og utvides. Det må også vurderes om beplantningen blir til sjenanse for nærliggende leiligheter som kan bli påvirket med ulemper i forbindelse med løv og blader, lukt, innsekter, utsyn og annet.

Sak C - Ny eller oppgradering varmepumpe.:

Forslagstiller: Jens Chr. Lange

Styret fikk i 2016 et tilbud på å installere én varmepumpe til, ut fra at den ene vi hadde ga ca en 20-30 % av totalbehovet av energi (slik jeg husker det). Etter leverandørens oppfatning var det satt av plass til en pumpe til, og antall varmebrønner er det dobbelte av hva en pumpe bruker. Det betyr at det i dag bare brukes halvparten av varmebrønnene. Med de elprisene vi har akkurat nå er det naturlig å ta dette opp igjen. Hvis det skal investeres i en varmepumpe til må jo dette også være lønnsomt med mer vanlige elpriser. Er dette noe styret har diskutert i det siste? Jeg synes ikke vi fikk noe konkret svar på forrige årsmøte.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet ber styret kommer tilbake til sameierne med en konkret vurdering av om det bør installeres en varmepumpe til.

Forslagsstiller: Vennlig hilsen Jens Chr. Lange, Gjønnesneshagen 15,

Styrets kommentar:

styret stiller seg bak forslaget og forsøker å få en utredning og beregning av kostander mot besparelse på en eventuell utvidelse av kapasiteten ved å installere en varmepumpe til eller installere en større varmepumpe

Sak D - Brøyting og strøing i sameiet.**Forslagstiller: Arne Lycke**

Vi ønsker at det på årsmøtet gis en orientering om hvilke avtaler som er inngått for brøyting og strøing i sameiet og tilliggende områder.

Det er mange godt voksne i sameiet som har/har hatt problemer med å bevege seg utendørs store deler av vinteren. Spesielt gjelder dette området /stikkveiene mellom boligsameiet og området mot T-banen. Her har det vært tilnærmet umulig å bevege seg til tider - selv med brodder. Det samme gjelder førøvrig "kuttråkket" mot Brannstasjonen, gangveien bak Gjønnesneshagen 17 og 19 og gangveien/stien mot Presterud alle: Hvem er ansvarlig for disse områdene.

Hilsen Arne Lycke G17

Styrets kommentar:

Styret redegjør for avtale med AB Vaktmesterkompani om strøing.

Årsmøtet 2023 Skilting av gjesteparkeringsplasser.

Det er prisverdig at det er innført tydelig skilting av parkeringsplasser for gjester slik at unødig fremmedparkering ikke skjer.

Hvilken erfaring har styret så langt med den nye skiltingen?

Nabobygg i Fagerlunden ferdigstilles neste sommer 2024. Da kan vi på nytt oppleve at fremmedparkering øker. De 54 leilighetene i Fagerlunden har knapt plasser til gjester med bil. Kan det være en ide at det utarbeides/lages en legitimasjon slik at vi er sikre på at fremmede ikke benytter plassene til boligsameiet? Eller utarbeides en rutine slik at det er god kontroll på hvem som parkerer hos oss?

Vennlig hilsen Arne Lycke G17

Styrets kommentar:

Styret redegjør for parkeringssituasjonen, ref også styrets årsrapport.

Sak E - Endring av vedtekter vedr egenandel forsikringssaker.**Forslagstiller: Styret**

Styret foreslår at vedtektene tillegges en bestemmelse for belastning av egenandel til seksjonseiere som bruker sameiets felles forsikring ved skader i egen seksjon.

Sameiets bygningsforsikring vil måtte brukes på skade gjeldene fastmontert utstyr, gulv, vegger mm og i de tilfelle egen innboforsikring ikke dekker skaden.

Det vil da være urimelig at øvrige seksjonseiere gjennom innbetaling av fellesutgifter skal være med på å dekke egenandel til seksjonseier ved skade i egen leilighet. Styret foreslår derfor at det i de tilfellene der seksjonseier selv har ansvar for skade må betale egenandelen selv. Egenandelen er for tiden kr 10 000,-.

Dersom skade i leilighet skyldes og har årsak i rør, teknisk og annet som er felles vil sameiet dekke egenandelen.

Forslag til vedtektsendring; § 17, nytt 3. ledd, Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

Til Styret i Gjønnesneshagen Boligsameie

VALG AV TILLITSVALGTE I SAMEIET

Valgkomiteen har arbeidet med å sette sammen tillitsvalgte for neste valgperiode, jfr § 9 i vedtektene, og vil med dette fremme følgende forslag:

Styreleder:	Paul Sverre Normann (G7)	Velges i 2023 for 2 nye år
Styremedlemmer:	Peder Bentsen (G17)	Velges i 2023 for 2 nye år
	Grete Ellefsen (G7)	Velges i 2023 for 2 år
	Svein Trosby (G5)	Velges i 2023 for 1 nytt år
	Odd Hunsdal (G7)	ikke på valg i år
Varamedlemmer:	Marianne Lidstrøm (G13)	Velges i 2023 for 2 nye år
	Torhild Aas Sivertsen (G11)	Velges i 2023 for 2 år
Valgkomite:	Odd Eikemo	Velges i 2023 for 2 nye år
	Lage V. Andersen	Velges i 2023 for 2 nye år
	Erik Einerkjær	er ikke på valg i år

MERKNADER:

1. Etter avtale med Svein Trosby velges han nå bare for ett år. Dette for å unngå at for mange styremedlemmer forlater styret samtidig
2. Valgkomiteen har vurdert det slik at de to varamedlemmene ved å være varamedlemmer har en «opplæringstid» med tanke på ved neste korsvei å kunne stille som styrekandidater. Slik valgkomiteen ser det, er det derfor viktig at en søker å trekke dem med i styrets arbeide og holder dem oppdatert i forhold til hva som skjer i sameiet.

Gjønnesneshagen, 8. mars 2023

Odd Eikemo (s) Erik Einerkjær (s) Lage V. Andersen (s)

7450 Gjønnesneshagen Boligsameie

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel
og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo
Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: ofef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

VEDTEKTER

for

GJØNNESHAGEN BOLIGSAMEIE

Gnr. 18, bnr. 336, Bærum kommune.

Adresse: Gjønneshagen 1,3,5,7,9,11,13,15,17,19

fastsatt ved seksjoneringen i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr 31

Sist endret på ordinært årsmøte 23.05.2023.

§ 1

Navn

Sameiets navn er Gjønneshagen Boligsameie.

§2

Organisering

Boligsameiet (heretter sameiet) omfatter gnr 18, bnr 336, i Bærum kommune, med påstående bygninger. Sameiet består av 131 boligseksjoner og 1 næringsseksjon nr. 132 (parkering).

Den enkelte sameier har en sameieandel i eiendommen med tilknyttet enerett til bruk av den og eventuelt de bruksenheter vedkommende sameier har grunnbokshjemmel til.

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt eventuelt en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. Balkonger/terrasser/uteareal inngår i bruksenhetene og blir seksjonert sammen med seksjonene som en tilleggsdel. Det er fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon som uttrykker sameieandelens størrelse basert på den enkelte bruksenhets bruksareal (eksklusiv balkong/terrasse/uteareal). For næringsseksjonen er det fastsatt en vektet sameiebrøk, basert på 25% av ca. sum areal for p-plasser som inngår i næringsseksjonen som hoveddel med tilleggsdeler. Inndelingen i hoveddeler og tilleggsdeler, samt sameiebrøkens størrelse, fremgår av seksjonsbegjæringen.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Til fellesarealene hører således blant annet adkomstveier, utvendig areal til opphold, lek og rekreasjon, plener, grøntanlegg og hekker, hele bygningskroppen med vegger, dekker og konstruksjoner (også for balkonger og terrasser) samt inngangsdører, vinduer, trapperom med heis, ganger og andre fellesrom. Stamledningsnett for vann og avløp frem til avgreiningspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet fram til bruksenhetenes sikringsskap er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov.

Garasjeanlegget innbefatter kjellerarealer med boder, parkeringsplasser, tekniske rom og andre fellesfunksjoner. Parkeringsplassene er organisert i en næringsseksjon nr. 132 og sameiere som har kjøpt parkeringsplass eier en ideell andel av denne, jf § 21.

Veien som går mellom småhusfeltet (heretter Gjønneshagen huseierforening) og sameiet er fradelt som egen eiendom og har betegnelsen gnr. 18 bnr. 389. Eiendommen eies i felleskap av

Gjønnes huseierforening og sameiet med en halvpart hver. Utgiftene til drift og vedlikehold av veien deles mellom sameierne etter eierbrøken.

§3

Formål

Seksjonenes formål fremgår av seksjoneringsbegjæringen. Formålet kan bare endres til annet formål ved reseksjonering i henhold til eierseksjonslovens §13.

§ 4

Rett til bruk

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanligvis brukt til, og annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Styret kan gi bestemmelser om hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for sameiermøtet.

Selv om den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet, plikter sameieren å stille bruksenheten til disposisjon når dette er nødvendig av hensyn til vedlikeholdsarbeider o.l. Dette gjelder så vel bruksenhetens hoveddel som tilleggsdel.

Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf. §4. Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Det vil bli etablert 23 stk gjesteparkeringsplasser på sameiets fellesarealer. Beboerne i sameiet har rett til å benytte 18 av plassene, mens Gjønnes huseierforening har tinglyst bruksrett til 5 av plassene.

Søppelhåndteringen for seksjonseierne i sameiet skal deles med Gjønnes Huseierforening. De vil ha tinglyst bruksrett til søppelnedkastene og skal sammen med sameiet stå for drift og vedlikehold av søppelhåndteringen. Søppelnedkastene vil ligge langs veien mot nord, på sameiets fellesarealer.

Det er anlagt et felles fordrøyningsbasseng for Gjønnes huseierforening og sameiet på kommunal eiendom. Eventuelle kostnader til vedlikehold skal deles likt mellom Gjønnes huseierforening og sameiet. Eventuelt leie av grunn til kommunen skal dekkes av sameiet.

§5

Rettslig rådighet

Med unntak av de begrensninger som følger av disse vedtekter og av eierseksjonsloven, har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner.

Ethvert salg eller bortleie av seksjoner eller parkeringsplasser skal meldes skriftlig til sameiets forretningsførere med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

Oppløsning av Sameiet krever tilslutning fra samtlige sameiere.

§ 6

Sameiermøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. Sameiers ektefelle, samboer eller annet husstandsmedlem har møte- og talerett. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiver har talerett dersom sameiermøtet gir tillatelse til dette med alminnelig flertall.

Styremedlemmer, forretningsfører og revisor har rett til å delta i sameiermøte med forslags- og talerett. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være tilstede.

Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Styret skal tilstrebe å sende innkalling 20 dager før avholdelse av sameiermøtet. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall skal behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen. Bortsett fra saker nevnt i neste avsnitt kan sameiermøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen på denne måten.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet behandle:

- styrets årsberetning
- styrets regnskaps- evt. regnskapsoversikt
- valg av styre

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

§7

Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jf. §6.

§8

Sameiermøtets vedtak

Hver boligseksjon har en stemme, unntatt næringsseksjon seksjonsnr 132 (parkeringsseksjonen) som ikke har stemmerett. Ved avstemninger regnes flertallet etter avgitte stemmer.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om bl.a.:

- a) endring av vedtektene
- b) ombygging. Påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
- c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- d) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap
- e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- f) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål
- g) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven §12 annet ledd annet punktum
- h) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

- a) at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like
- b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen
- c) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i §15

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

§ 9

Styret

Sameiet skal ha et styre på 3-5 medlemmer og inntil 2 varamedlemmer som velges av sameiermøtet.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det sameiermøtet som foretar valget. Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av sameiermøtet.

Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke å være sameiere eller tilhøre noen sameiers husstand.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret kan ansette forretningsførere og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av sameiermøte. Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret er vedtaksført når minst 3 styremedlemmer eller varamedlemmer er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. Uansett må minst to styremedlemmer stemme for et vedtak.

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

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene

§10

Styrets adgang til å forplikte sameiet

Styret representerer sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret, og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsførere representere sameierne på samme måte som i styret.

§ 11

Ordensregler

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette eller endre ordensreglement/husordensregler for sameiet.

§ 12

Vedlikehold

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning holde sin egen (hoveddel som tilleggsdel og bruksrett) forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Dette omfatter også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på stamledningsnettet inn til bruksenheten, og for sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten.

Dersom en sameier misligholder sin vedlikeholdsplikt, kan sameiermøtet med to tredjedels flertall beslutte at sameieren pålegges vedlikeholdet. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan sameiermøtet med tre fjerdedels flertall beslutte at vedlikeholdsarbeidet skal utføres for vedkommende sameiers regning.

Hekker som avgrenser tilleggsdel for seksjonene på bakkenivå, klippes i toppen og på yttersiden av sameiet. Sidene av hekk mot tilleggsdelen klippes av den tilhørende seksjonseier.

§13

Vedlikehold av fellesareal

Fellessarealet skal holdes forsvarlig ved like. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram for fellesarealer, som fremlegges på det ordinære sameiermøtet for godkjenning.

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til framtidig vedlikehold. Med to tredjedels flertall kan sameiermøte vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardheving.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 14

Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet er felleskostnader. Disse skal fordeles på sameierne etter sameiebrøken, med mindre særlige

grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Som felleskostnader anses blant annet:

- a) eiendomsforsikring, jf. §17
- b) kostnader ved forretningsførsel og revisjon, samt styrehonorar
- c) kostnader til drift og vedlikehold av fellesarealer/felles installasjoner, herunder heiser og adkomstarealer
- d) kostnader til vaktmestertjenester
- e) strøm i fellesarealer og felles kommunale avgifter

Kostnader til kollektivt TV og bredbånd fordeles med lik del på hver tilknyttet seksjon.

Kostnader som utelukkende knytter seg til parkeringsanlegget, fordeles på den enkelte sameier i forhold til hvor mange p-plasser vedkommende sameier har bruksrett til. Næringsseksjonen seksjon nr 132 (parkeringsseksjon) skal kun dekke overnevnte kostnader som utlukkende knytter seg til parkering.

Dersom en eier/bruker av en seksjon driver virksomhet eller iverksetter tiltak som påfører sameiet særlig høye kostnader, kan vedkommende eier/bruker pålegges å dekke en større andel av kostnadene enn fordeling etter dette punkt skulle tilsi. Slik dekning kan pålegges av sameiermøtet med 2/3 flertall.

§15

Betaling av felleskostnader

Styret skal påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte sameier for sameiets forpliktelser.

Den enkelte sameier skal hver måned innbetale et á konto beløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret, slik at de samlede á konto beløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av et år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av á konto beløp for neste periode.

Unnlatelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter anses som mislighold fra sameiernes side.

§16

Ansvar utad

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrøk.

§17

Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte sameier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte sameier.

Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

§ 19

Mislighold og fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf eierseksjonsloven § 26. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Medfører en sameiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdsloven kapittel 13.

§ 20

Overgangsbestemmelser

Utbyggingen av prosjektet Gjønneshagen er planlagt i 2 byggetrinn. I byggetiden frem til siste enhet i siste byggetrinn er overlevert og overtatt i sin helhet av sameiet, gjelder følgende bestemmelser i stedet for og i tillegg til det som ellers fremkommer i disse vedtektene:

Frem til overlevering av første bolig i første byggetrinn, dekkes samtlige fellesutgifter av utbygger.

Fra det tidspunktet første bolig i sameiet er overlevert, fradeles sameiets fellesutgifter etter eierbrøk, slik at utbygger dekker fellesutgiftene til eventuelle usolgte/ikke overleverte enheter.

Fellesutgifter som alene knytter seg til byggetrinn hvor ingen seksjoner er overlevert, dekkes av utbygger.

Fellesutgiftene som alene knytter seg til de deler av eiendommen som er ferdigstilte og stilt til byggetrinnet sin disposisjon, dekkes av dette/disse byggetrinn. Utgifter som knytter seg til utbyggingen av prosjektet, dekkes av utbygger.

Utbygger bestemmer alene når de ulike arealer skal bygges/opparbeides og stilles til øvrige sameieres disposisjon. Utbygger har eksklusiv bruksrett til de arealer som ikke er stilt til øvrige sameieres disposisjon. Utbygger kan alene ta beslutninger om utførelse og arealdisposisjon av bygninger og utearealer og garasjeanlegget, som ikke er stilt til øvrige

sameieres disposisjon, herunder foreta de tilpasninger og endringer som anses nødvendig. Dette innebærer midlertidige løsninger, flytting av parkeringsplasser og boder osv.

Utbygger har rett til å benytte kjøreveier på fellesarealer (også de deler som er stilt til øvrige sameieres disposisjon) i forbindelse med den videre utbyggingen av prosjektet. Eventuelle skader som følge av anleggstrafikk, er Skanska Bolig AS ansvarlig for å utbedre.

Frem til siste boligseksjon i Gjønneshagen boligsameie er solgt, har Skanska Bolig AS rett til å benytte ikke overtatte boligseksjoner som visningsleiligheter, herunder å ha salgsaktiviteter i nevnte seksjoner og tilhørende fellesareal.

Det endelige valg av organisering kan innebære at utbygger må gjøre tilpasninger i utkastene til vedtekter som følger kontrakten.

Vedtektsbestemmelsen, §20 bortfaller på det tidspunktet siste enhet i siste byggetrinn blir overlevert og utomhusarealer og garasjekjelleren i sin helhet er overlevert.

Denne paragrafen kan ikke endres uten samtykke fra Skanska Bolig AS. Ved motstrid mot øvrige bestemmelser, går denne bestemmelsen foran.

§ 21

Generelle bestemmelser vedr. Næringsseksjon nr 132 (parkering)

For næringsseksjon nr. 132 (148 p-plasser + 2 MC-plasser) gjelder egne vedtekter / avtale mellom de ideelle eiere i denne. Selger/utbygger vil fastsette nærmere vedtekter for seksjonen.

Styret Gjønneshagen Boligsameie skal sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon for næringsseksjon nr 132, med mindre de ideelle eierne i næringsseksjonen velger sitt eget styre for å ivareta dette.

§ 22

Lov om eierseksjoner

Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.

HUSORDENSREGLER FOR GJØNNESHAGEN BOLIGSAMEIE

1. Generelle bestemmelser

Et seksjonssameie utgjør et bofellesskap som seksjonseiere og øvrige beboere hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt forhold mellom beboere utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre og ikke stiller større krav til andre enn til seg selv, samtidig som man må stille samme krav til seg selv som man gjør overfor andre. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å skape et godt bomiljø.

Seksjonseierne/beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til bygningene og eiendommen for øvrig. Styret, eller den styret gir fullmakt, har overordnet ansvar for å påse at reglene overholdes. Vesentlig brudd på husordensreglene er å anse som mislighold og kan medføre pålegg om tvangssalg eller tvangsfravikelse jf. vedtektene §18. Som vesentlig brudd regnes bla. utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.

2. Ytre orden

Gårdsplass og øvrig uteareal, trappegang, korridor og felles kjellerrom må ikke brukes til oppbevaring av beboernes gjenstander, så som kasser, innbo, sportsartikler mm. uten etter avtale med styret. Sykler, ski etc. kan kun henges på anviste plasser. Barnevogner kan plasseres i felles korridor/trapperom så lenge det ikke sjenerer generell adkomst eller er til hinder for rømming ved brann.

Beboerne bør fortrinnsvis parkere i garasjen. Utendørs parkeringsplasser er forbeholdt gjester og kan ikke brukes over lengre tid av gangen. Beboere kan unntaksvis benytte disse i kort tid i forbindelse med varelevering eller lignende. Bilkjøring på tunene og gangveiene er normalt forbudt, kun for helt særegne av- og pålessingsbehov eller kjøring av syke og eldre. Motor på tomgang må unngås.

3. Uteområdene

Uteområdene står til beboernes felles benyttelse, med unntak av private utearealer tilhørende bruksenhetene i 1. etasje. Private utearealer må ikke beplantes med vekster som kan være til sjenanse for naboer pga. høyde eller

bredde med hensyn til solskjerming og utsikt. Levegger av godkjent kvalitet kan settes opp etter godkjennelse av styret. Lufting og tørking av tøy kan skje på balkongene under rekkverkhøyde og på uteplasser såfremt det ikke er til sjenanse for naboene. Mating av fugler fra uteområdene eller terrasser og balkonger tillates ikke, da dette kan tiltrekke seg mus og andre skadedyr. Det må utvises hensyn mht. røyking på terrasser og uteområder.

Det er ikke tillatt å anbringe plakater, male vinduer og vegger utvendig og å sette opp skilter, antenner ol. Styret må godkjenne utforming av utvendige persiennner, utvendig vind-/solavskjerming og utebelysning på balkong eller markterrasse.

4. Terrassene og balkongene

Utvendige blomsterkasser på balkonggelender er ikke tillatt. Beplantning bør vannes med forsiktighet for å unngå søl til nabo under. Skrot, pappesker ol. skal ikke oppbevares på terrassene.

Det er tillatt å bruke elektrisk grill eller gassgrill. Vis hensyn. Kun én gassbeholder på inntil 10kg beholder er tillatt. OBS: Ikke i solen.

5. Avfallshåndtering

Avfallshåndtering forutsetter kildesortering etter merkede beholdere ved veien på nordsiden, og er kun beregnet til husholdningsavfall. Søppelposer må være grundig knyttet igjen. Søppel må ikke settes ved siden av nedkastene eller annet sted på fellesarealene, selv om nedkastene er fulle. Spesialavfall som maling, dekk, batterier, løsningsmidler osv. må beboerne selv fjerne fra eiendommen. Det henvises til kommunens avfallsmottak.

6. Indre orden

Alle rom i bruksenheten skal holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. Annet enn klosettpapir må ikke kastes i toalettene. I kjellerbodene er det ikke tillatt å oppbevare brann-/eksplosjonsfarlige væsker, gass, matvarer som kan forderves, eller luktsterke gjenstander. Det frarådes å oppbevare verdigjenstander i boden. Døren til bodrommet skal alltid være låst.

Eiere og brukere av eierseksjonene plikter å sørge for ro og orden i og utenfor boligen samt på fellesområder. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjanse for naboene. På søndager og helligdager bør støyende arbeider unngås. Skal det arrangeres selskapeleg sammenkomster i boligen bør naboene varsles på forhånd. I tidsrommet mellom kl. 2300 og kl. 0700 skal det være ro i boligen.

7. Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjanse for de øvrige beboerne. Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av sameiets dyreholdserklæring.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

- Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor innvendige og utvendige fellesarealer.
- Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
- Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.
- Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f.eks. oppskraping av dører og karmer, skade på blomster, planter, grøntanlegg mv.
- Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f.eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret, etter forhandling med partene, hvorvidt en klage er berettiget.

8. Parkeringskjeller

Det må utvises stor forsiktighet ved kjøring i garasjeanlegget og gjennom garasjeportene (maks 15km/t). Skader etter påkjørsel av garasjeport, faste installasjoner eller andre biler eller annet må omgående meldes styret. Vask av bil i parkeringskjelleren er ikke tillatt.

9. Sykkelboder og smørebod.

Sykkelbodene har ikke tilstrekkelig kapasitet til alle beboernes sykler, og en del av oppstillingsplassene er tyngre å bruke (2.etasje). Det er derfor ikke tillatt å reservere fast plass ved å henge sykkellås igjen i stativet eller på annen måte sperre tilgangen.

Smøreboden står til rådighet for alle sameiere/beboere og er til bruk for skismøring, sykkelreparasjoner og annet hobbyarbeid. En del av utstyret er privat eiet og er stilt til rådighet under forutsetning om skånsom bruk og rengjøring etter anvendelse. Det er viktig at ordensreglene for boden følges, spesielt med hensyn til ryddighet og renhold. Bodene skal ikke benyttes til oppbevaring av sykler, ski eller andre gjenstander.

10. Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av årsmøtet. Vedtak om endring kan skje med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Forslag til endring av reglene må sendes styret innen den frist som fremgår av sameiets vedtekter. Årsmøtet kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen.

Vedtatt på ordinært årsmøte 2019.



Skatteetaten

Dato
17.04.2024

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

Norkart AS
Hoffsveien 4
0275 Oslo

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.

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3201 BÆRUM

Gnr 18 Bnr 336 Fnr 0 Snr 72

Eiendommens adresse:

Gjønneshagen 11, 1357 BEKKESTUA

Formuesverdi for inntektsåret 2022:

Som primærbolig: kr 2 037 391 Som sekundærbolig: kr 7 742 087
Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000



Spor Arkitekter AS
v/Amund Vik
Postboks 5173 Majorstua
0302 OSLO

Deres ref.:

Vår ref.:

15/90074 - 18/208876/FRA

Dato:

26.09.2018

Adresse - Tiltak: Gjønneshagen 11 - boligbygg B1
Gnr/Bnr: 18/336
Tiltakshaver: Skanska Bolig AS
Ansvarlig søker: Spor Arkitekter AS

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10

Gjelder opprinnelig sak 14/18690.

Ferdigattest gis etter søknad og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jf. forskrift om byggesak kap. 8, § 8-1.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Det er tidligere gitt midlertidig brukstillatelse for tiltaket. Dokumentasjonen som nå er innlevert bekrefter at gjenstående arbeider oppgitt i søknad om brukstillatelse er utført.

Det er i gjennomføringsplan versjon 09 FA datert 10.11.2017 bekreftet at aktuelle fagområder er ferdigstilt. Alle vilkår og rekkefølgebestemmelser er oppfylt.

Kauko Leskinen
konstituert bygningssjef

Aud Frøystein
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

Postadresse:
Postboks 700
1304 SANDVIKA
E-post: post@baerum.kommune.no

Besøksadresse:
Arnold
Haukelandsplass 10

Org. nr: 974553686
Bank:
Telefon: 67 50 44 63
Faks: 67 50 43 15

KLART SPRÅK?
Hjelp oss å bli bedre:
klartsprak@baerum.kommune.no

Bestemmelser etter kommunestyrevedtak 7. mai 2014 – Detaljregulering for Gjønnnes gård felt 3

§ 1 Hensikt

§ 1.1 Detaljreguleringen skal legge til rette for boligutbygging i blokker med tilhørende felles utomhusareal.

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5 NR. 1)

§ 2 Fellesbestemmelser

§ 2.1 Uteareal

Innenfor planområdet skal det for hver boenhet avsettes min. 50 m² til uteoppholdsareal (MUA). Av uteoppholdsarealet skal 10 m² pr. boenhet avsettes til felles lek og samles i lekeområder på min. 200 m². Der tak på underjordisk konstruksjon skal beplantes, skal arealene overdekkes med et vekstjordlag med minimums tykkelse som angitt under:

Gress	vekstjordlag 0,15 m
Busker under 0,5 m høyde	vekstjordlag 0,4 m
Busker over 0,5 m høyde	vekstjordlag 0,4 m
Trær	vekstjordlag 1,0 m

I arealer for beplantning kan jorddekke avfases mot gangveier, plasser og inn mot bygninger

Allmennhetens rett til gangforbindelse mellom offentlig turvei felt T1 og felles kjørevei felt fKV1 i reguleringsplan for Gjønnnes gård planID 2012006 skal tinglyses.

§ 2.2 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge utomhusplan. Planen skal vise eksisterende og fremtidig terreng, overvannshåndtering, beplantning og vegetasjon, snølagring, arealer for opphold og lek, sykkel- og bilparkering, boder, nettstasjon og renovasjon.

§ 2.3 Parkering

Parkering skal skje etter følgende norm:

Bilparkering	Bolig 1)	Besøkende 2)	Totalt
5-rom og mer	1,3	0,15	1,45
4-rom	1,1	0,15	1,25
3-rom	0,9	0,15	1,05
2-rom	0,7	0,10	0,80
1-rom	0,5	0,10	0,60

1) Minimumskrav 2) Absolutte krav

Inntil 26 parkeringsplasser tillates anlagt på terreng i felt 3A og 3B. 5 av plassene skal dekke besøkparkering for felt 2A, 2B og 2C. Parkeringsplasser på terreng skal anlegges i henhold til prinsippene i illustrasjonsplan.

Ved mangel av garasjeplasser i felt 2A (i reguleringsplan for Gjønnnes gård planID 2012006) skal det avsettes inntil 10 plasser i felt 3.

Minimum 5 % av plassene i parkeringskjeller og på terreng skal utformes og dimensjoneres for bevegelseshemmede.

Det skal opparbeides egen sykkelparkering etter følgende norm:

Boliger med 4 rom og mer	2,5 pl. pr. bolig
Boliger med 3 rom	1,6 pl. pr. bolig
Bolig med 2 rom	1,3 pl. pr. bolig
Bolig med 1-rom	1,0 pl. pr. bolig

Sykkelparkeringen skal anlegges nær inngang på terreng og i forbindelse med garasjeanlegg under terreng. Minimum 50 % av sykkelparkeringen skal anlegges under tak.

§ 2.4 Støy

Skjerming mot støy fra bane/vei skal sikres i henhold til Miljøverndepartementets Retningslinje for støy i arealplanleggingen T 1442/2012.

§ 2.5 Overvannshåndtering

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket. Ved søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for behandling av overvann, både takvann, overflatevann og drensvann.

§ 2.6 Miljøoppfølgingsplan (MOP)

Ved planlegging og opparbeidelse av området skal det legges vekt på løsninger preget av helhetlig miljø- og ressurstenkning. Det skal utarbeides miljøoppfølgingsplan som redegjør konkret for tiltakets løsninger m.h.t. energi, massehåndtering, transport, tilstøtende natur, avfallshåndtering og materialbruk.

§ 3 Blokkbebyggelse, felt 3A og 3B

§ 3.1 Utnytting

Grad av utnytting i felt 3A skal ikke overstige 2 300 m² BYA. Av dette skal minimum 500 m² være balkonger og utkragede bygningsdeler.

Grad av utnytting i felt 3B skal ikke overstige 2 300 m² BYA. Av dette skal minimum 500 m² være balkonger og utkragede bygningsdeler.

Parkering på terreng, overbygget sykkelparkering, nedkjøring og eventuell trapp til garasjeanlegg, anlegg for renovasjon og nettstasjon kommer i tillegg til maksimal grad av utnytting.

§ 3.2 Plassering og høyder

Fasadeliv på blokkene skal plasseres minst 5 m fra formålsgrense mot felt turvei oT1. Utenpåhengte balkonger tillates inntil 3 m fra formålsgrense mot felt turvei oT1.

Følgende bygg skal avtrappes (betegnelser jf illustrasjonsplan 2032542):

Bygg A2: Minst 4 m fra nordfasade (NNØ) skal bygget trappes ned en etasje.

Bygg A3: Minst 4 m fra vestfasade (VNV) skal bygget trappes ned en etasje.

På terrasse utenfor avtrappet toppetasje tillates kun åpent rekkverk med maks høyde 1,2 m.

Høyde på heisoppbygg tillates inntil 2 m over maks gesimshøyde. Heisoppbygg skal trekkes minimum 2 m inn fra fasadeliv.

Parkering på terreng, overbygget sykkelparkering, nedkjøring og trapp til garasjeanlegg, anlegg for renovasjon og nettstasjon tillates oppført utenfor viste byggegrenser.

Garasjekjeller tillates anlagt under terreng innenfor angitte byggegrenser.

§ 3.3 *Utforming*

Bebyggelsen skal utformes slik at området samlet fremstår med et helhetlig arkitektonisk preg. Heisoppbygg skal integreres i den arkitektoniske utformingen av bebyggelsen.

§ 3.4 *Bokvalitet*

Det tillates ikke ensidig orienterte leiligheter mot nord eller nordøst.

Alle boliger skal ha egen terrasse/balkong/privat uteareal med direkte atkomst fra boligen.

§ 3.5 *Avkjørsel*

I tillegg til vist avkjørsel fra offentlig kjørevei tillates én avkjørsel til garasjekjeller fra felles kjørevei felt fKV1 i reguleringsplan for Gjønnnes gård planID 2012006.

GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5 NR. 3)

§ 4 **Turvei felt oT1**

§ 4.1 *Fordrøyning av overvann*

Fordrøyningsmagasin tillates lagt innenfor bestemmelsesgrense under turvei felt oT1.

§ 4.2 *Opparbeidelse av gangstier*

På felt oT1 tillates det opparbeidet enkle grusstier fra boligfelt 3A og 3B som knyttes til turveien som går øst-vest gjennom felt oT1.

REKKEFØLGEBESTEMMELSER OG VILKÅR FOR TILTAK (PBL. § 12-7 NR. 10)

§ 5 **Før igangsettingstillatelse gis**

§ 5.1 Atkomstvei i kulvert under Kolsåsbanen, reguleringsplan for Gamle Ringeriksvei 156 planID 2007012, felt O1, skal være opparbeidet til toppdekke.

§ 6 **Før bebyggelse kan tas i bruk**

§ 6.1 Lekearealer og øvrige uteoppholdsarealer for det aktuelle felt skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.

§ 6.2 Beplantning og turvei øst-vest på felt oT1 skal være ferdig opparbeidet.

§ 6.3 Nødvendige støyskjermingstiltak for boliger og utearealer skal være ferdigstilt.

§ 6.4 Turvei felt T2 i reguleringsplan for Gamle Ringeriksvei 156 planID 2007012 skal være ferdig opparbeidet.

§ 6.5 Felt fTKV1, fTKV2, fTKV3 og oT i detaljregulering for Gjønnnes gård, planID 2012006 skal være ferdig opparbeidet.

Bestemmelser og retningslinjer

Dokumentid. 6403470

Oppdatert etter 2.gangs behandling i Kommunestyret 21.06.2023, med punkter unntatt for rettsvirkning på grunn av innsigelser

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).....	20
22.	Dyrket og dyrkbart areal (pbl § 11-9 nr. 8).....	21
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)	22
26.	Avfall (pbl § 11-9 nr. 3).....	23
27.	Teknisk infrastruktur (pbl § 11-9 nr. 4).....	24
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).....	26
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.	Ferdseil (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).....	30
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).....	31

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 miljøkløkt

Derfor skal vi:

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

Plankrav, rekkefølgekrav og innholdet i utbyggingsavtaler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.4.3. I områder med eksisterende næringsbebyggelse:

- a. Oppføring av underbygg, påbygg og tilbygg inntil 200 m² BRA på næringsbygg eller 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 sykkel forbindelser og varierte aktivitetsområder. Barn og unge skal inviteres til å medvirke i saker som angår dem.

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

Arkitektur, kulturminner og landskap

Bærum kommunes veiledere utdyper bestemmelsene og retningslinjene.

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

7.1. For alle plansaker skal det utarbeides stedsanalyse.

7.2. Kvalitetskrav til våre bygde omgivelser

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

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

- 7.3.1. Senterområder skal utvikles som «gåbyer» med mest mulig av hverdagens behov innenfor gang- og sykkelavstand.
- 7.3.2. Senterområder skal ha et byromsforløp av møteplasser med variasjon i størrelse og utforming som tilrettelegges for allsidig aktivitet og ulike aldersgrupper.
- 7.3.3. Senterområdene skal planlegges i en menneskelig skala der opplevelsen fra gateplan gir premisser for byroms- og bygningsutforming.

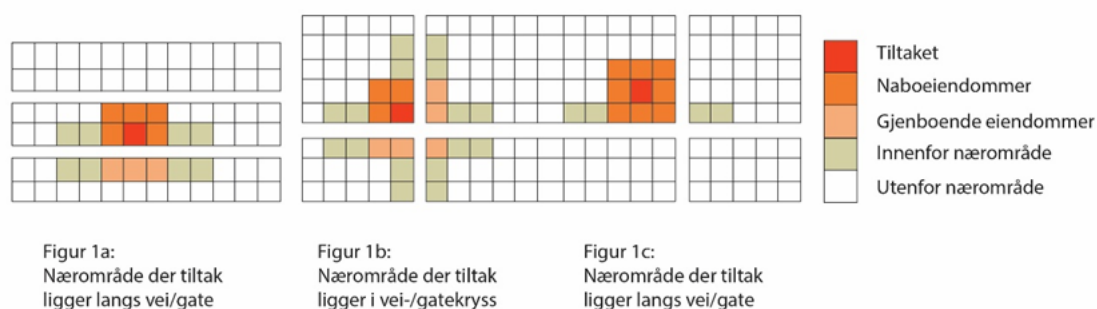
- 7.3.4. Langs hovedgater, torg og plasser skal bebyggelsens 1. etasje tilrettelegges for publikumsrettet virksomhet, med ekstra innvendig takhøyde og adkomst fra gate.
- 7.3.5. Bebyggelse skal planlegges uten baksider mot eksisterende eller fremtidige gater, torg, plasser, parker mv.
- 7.3.6. Ved planlegging av nye og ved ombygging av gater skal gatetrær vurderes. Byrom, torg og møteplasser skal ha et blågrønt preg.
- 7.3.7. Det skal sikres gode solforhold på eksisterende og fremtidige byrom, torg og møteplasser.
- 7.3.8. Parkeringsanlegg skal ikke ha fasader mot byrom, torg, møteplasser eller gater.

7.4. Kvalitetskrav for bolig

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

7.4.3. Småhusområder

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



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 tiliggende 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 området 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 jevn døgnet.
 - 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) omfordes 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 trafiksikker adkomst.
 - Arealene ikke være støyutsatt, ligge i kaldluftsoner, eller i områder med luftforurensning og ha gode solforhold

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

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

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

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

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

10.1. Skilt og reklame

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

Retningslinjer

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

10.2. Støyskjermer

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

10.3. Gjerder

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

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 målt 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 kystsone

14.1.1. Bebyggelse og tiltak skal lokaliseres minst 30 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved middel høyvann. (Dette gjelder også små tiltak som ellers er fritatt fra lovens søknadsplikt.)

14.1.2. Naturstranden skal beholdes eller gjenopprettes. Etablering av kunstige sandstrender eller andre inngrep og tiltak som berører bløtbunnsområder, ålegrassenger og verdifulle naturmiljø i sjø, skal unngås.

14.1.3. I kyst- og sjøarealene kan det tillates flytting, fjerning, vedlikehold og nyetablering av offentlige anlegg til trafikkregulering og navigasjonsmessig bruk.

14.2. Nye tiltak skal ikke svekke sikkerheten eller fremkommeligheten i sjøområdene.

14.3. Etablering av faste fortøyningspunkter i sjø tillates ikke utenfor areal avsatt til småbåthavn

14.2 Kyststi

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

Mobilitet og parkering

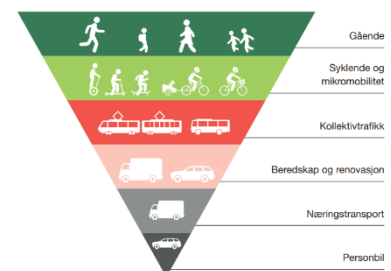
15. Grønn mobilitet (pbl § 11-9 nr. 3 og 8)

15.1. I reguleringsplaner skal vedtatt transporthierarki legges til grunn for planes utforming.

15.2. I reguleringsplaner skal det utarbeides en mobilitetsplan for
– Ny bebyggelse over 1000 m² BRA

15.3. Soner i temakart mobilitet med mål om transportmiddelfordeling skal legges til grunn for planlegging.

15.4. Der hvor reguleringsplaner ligger inntil offentlig vei- og gatenett skal også tilgrensende veiarealer reguleres. Sykkelforbindelser skal ivaretas og sikres, jf. plan for sykkelveinettet og kommunens vei- og gatenormal. Ved planlegging og opparbeiding av sykkelanlegg skal anleggene for syklende som hovedregel være separert fra andre kjørende og gående iht. til plan for sykkelveinettet. Der hvor det ikke legges



til rette for separate anlegg, skal dette omtales i plansaken. Møtepunkter mellom sykkelforbindelser og bilvei skal sikres særskilt, spesielt der barn og unge sykler til skole og fritidsaktiviteter.

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

Retningslinjer:

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

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

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

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

Retningslinjer:

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

17. Parkering (pbl § 11-9 nr. 5) (Innsigelse – Unntatt rettsvirkning i påvente av mekling)

- 17.1. Parkeringsbehov skal fastsettes endelig i reguleringsplan.

Det skal avsettes plass for biler og sykler i samsvar med tabell for parkeringsområder

Retningslinjer:

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

Soneinndeling 1-4 fra Kommunedirektørens alternativ endres slik at sone 3 og 4 slås sammen til ny sone 3.

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

	Sone 1	Sone 2	Ny sone 3
BOLIG			
Sykel	Min 3 p-plass pr 100m2 BRA	Min 3 p-plass pr 100m2 BRA	Min 3 p-plass pr 100m2 BRA
Bil	Leilighet maks 0,8. 100m2	Leilighet maks 1,1. 100m2	Leilighet

	-Rekkehus: 1 p-plass pr. 100m2 BRA -Ene-/tomannsbolig: maks 2, 0 pr boenhet pr. 100m2	-Rekkehus: 1,2 p-plass pr. 100m2 BRA -Ene-/tomannsbolig: maks 2, 0 pr boenhet pr. 100m2	1,0-1,2 p-plass pr. 100m2 BRA Rekkehus: min 1,2 pr 100m2 BRA Ene-/tomannsbolig: 2, 0 pr boenhet
Parkeringsnormen for leiligheter kan reduseres dersom det tilrettelegges for miljøvennlig bilpoolordning. Med inntil xX%	Inntil 25 %	Inntil 20 %	Inntil 10 %
Parkeringsnormen for leiligheter kan reduseres med inntil 20 % for den andel av leilighetene som er under 50 m2. Dette gjelder for reguleringsplaner med mer enn 25 boliger.	Inntil 20 %	Inntil 20 %	Inntil 20 %
KONTOR			
Sykkel	Min. 2 p-plass pr 100m2 BRA.	Min. 2 p-plass pr 100m2 BRA.	Min. 2 p-plass pr 100m2 BRA.
Bil	Maks 0,25 pr 100m2 BRA	Maks 0,5 per 100m2 BRA	Maks 0,7 per 100m2 BRA
Forretning og service			
Sykkel	Min. 2 p-plass pr 100m2 BRA.	Min. 2 p-plass pr 100m2 BRA.	Min. 2 p-plass pr 100m2 BRA.
Bil	Maks 0,7	Maks 0,7	Maks. 1,5 p-plass pr. 100m2 BRA
Undervisning			
Sykkel	Min. 3 p-plass pr 100m2 BRA.	Min. 3 p-plass pr 100m2 BRA.	Min. 3 p-plass pr 100m2 BRA.
Bil	Maks 0,5	Maks 0,7	1-1,5 p-plass pr. 100m2 BRA
Barnehage			
Sykkel	Min. 3 p-plass pr 100m2 BRA.	Min. 3 p-plass pr 100m2 BRA.	Min. 3 p-plass pr 100m2 BRA.
Bil	Maks 0,5	Maks 0,7	1-1,5 p-plass pr. 100m2 BRA

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 ekstraustyr som vinterdekk, ekstradelers 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

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.

Innsigelse – unntatt rettsvirkning i påvente av innsigelse:

19.2.2. Områdesenter skal ha moderat utnyttelse og 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.

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.

- 20.1.4. Kommunen kan kreve miljøprogram i alle plansaker. Kommunen kan kreve miljøoppfølgingsplan i alle byggesaker, uavhengig om det foreligger miljøprogram. Kommunen kan kreve sluttrapport på miljøoppfølgingsplanplan ifm. søknad om ferdigattest.
- 20.1.5. I alle plansaker skal det redegjøres for hvordan nye tiltak og inngrep kan påvirke miljøtilstanden til vannforekomster og miljømålet til vannforekomsten.

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

- 21.1. I reguleringsplaner skal det dokumenteres tilfredsstillende fordrøyning av overvann på egen grunn. Tilførselen av overvann til det offentlige ledningsnettet skal minimeres. Overvann skal fortrinnsvis håndteres ved åpne overvannsløsninger, i tråd med tretrinnsstrategien.
- Infiltrere små nedbørsmengder.
 - Fordrøye og forsinke større nedbørsmengder.
 - Lede overvannet trygt i åpne flomveier ved ekstreme nedbørshendelser
- 21.2. I reguleringsplaner skal blågrønn faktor eller tilsvarende legges til grunn for dokumentasjon og redegjørelse for overvannshåndtering. Norm for blågrønn faktor:
- Innenfor sentrumsområder: minimum 0,7 eller bedre.
 - Utenfor sentrumsområder: minimum 0,8 eller bedre.
 - Samferdselsanlegg, herunder gater og plasser mv: minimum 0,3 eller bedre.
- 21.3. I reguleringsplaner skal en detaljert terreng- og landskapsplan/utomhusplan vise avrenning, oppsamling av vann og overvannshåndtering inkludert overflatebaserte løsninger.
- 21.4. Overvann skal brukes som ressurs i stedsutvikling, på en måte som sikrer at vannets naturlige kretsløp overholdes og naturens selvrensingsevne utnyttes. Flerfunksjonelle løsninger skal etterstrebes.

Retningslinjer:

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

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

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

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

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

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

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

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

- 24.1. Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av lokal luftkvalitet i arealplanlegging T-1520 (2012), skal legges til grunn for planlegging.

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

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

- 25.1. Grenseverdiene og kvalitetskriteriene i Klima- og miljødepartementets retningslinje for støy i arealplanlegging T-1442/2021, skal legges til grunn for planlegging.
- 25.2. Ved planlegging av ny støyfølsom bebyggelse eller støyende anlegg og virksomheter skal grenseverdiene i T-1442/2021, tabell 2 legges til grunn. I reguleringsprosessen må støy utredes og helsekonsekvenser og avbøtende tiltak beskrives.
- 25.3. I planfasen skal det vurderes behov for, og evt. utarbeides plan for håndtering av støy i bygge- og anleggsfasen.
- 25.4. Temakart for stille områder viser områder hvor det skal tas særlig hensyn til støynivå. Ny og vesentlig utvidelse av støyende virksomhet i henhold til de til enhver tid gjeldende statlige retningslinjer for støy i arealplanlegging, skal lokaliseres og utformes slik at støypåvirkningen i stille områder forblir uendret eller dempes.
- 25.5. **Rød sone - forbudssone:** Nye bygninger til støyfølsomt bruksformål (boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner skoler og barnehager) tillates ikke lokalisert i områder som faller inn under rød støysone i henhold til T-1442, tabell 1.

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

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

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

Retningslinjer

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

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

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

Retningslinjer:

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

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

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

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

26. Avfall (pbl § 11-9 nr. 3)

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

Retningslinjer:

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

Husholdningsavfall og næringsavfall

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

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

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

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR AREALFORMÅL

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

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

Retningslinjer:

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

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

28.2. Småhusbebyggelse

Definisjoner

- Med enebolig menes en frittliggende bygning med en boenhet, eventuelt med en sekundærleilighet på inntil 55 m² BRA i direkte tilknytning til eneboligen. Med tomannsbolig menes ett frittliggende bolighus med to boenheter der begge boenheter er større enn 55 m² BRA.
Uregulerte områder angitt som eksisterende boligbebyggelse omfatter også eksisterende institusjoner, klient-/gruppeboliger, nærings- og servicevirksomhet og fellesområder selv om denne arealbruken ikke fremkommer ved egen signatur på arealplankartet.
Med enhetlige områder menes områder med enebolig, rekkehus, tomannsbolig, atriumhus eller liknende, hvor arkitekturen har lik utforming/ klart slektskap når det gjelder arkitektonisk utforming og området er helhetlig planlagt. Slike områder er ofte planlagt med

strukturer som sikrer uteområder, siktlinjer, grønne drag, areal for lek, parkering mv. Dette er kvaliteter som nye tiltak skal ivareta.

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

28.2.2.

28.2.3. Utnyttelse

- a. For konsentrert småhusbebyggelse der reguleringsplan ikke angir utnyttelse eller området er uregulert - kan det tillates en utnyttelse på inntil % BYA = 20%.
- b. Grad av utnytting for frittliggende småhusbebyggelse i uregulerte områder skal ikke overstige % BYA = 20%. I beregningen av BYA skal antall biloppstillingsplasser på terreng medtas med 18 m² per plass.
- c. I planer vedtatt før 1.1.2009 kan det tillates etablering av 1 parkeringsplass på 18 m² per boenhet på terreng, i tillegg til tillatt grad av utnytting for eiendommen.
- d. For ene- og tomannsbolig kreves 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet. For sekundærleilighet (inntil 55m² BRA) til enebolig kreves 1 ekstra parkeringsplass.
- e. For frittliggende småhusbebyggelse kan det tillates en utnyttelse på inntil % BYA = 20 % for planer vedtatt før 1.1.1980. Utnytting på inntil % BYA = 20 % gjelder også for alle planer for frittliggende småhusbebyggelse hvor utnyttelsen er angitt som U-grad.
- f. I reguleringsplaner der det er angitt maksimum størrelse på garasjer/uthus kan det tillates frittliggende garasje inntil 50 m² BYA forutsatt at tillatt grad av utnyttelse ikke overskrides, og tiltaket for øvrig er i samsvar med plan.

Retningslinjer

Tomt for enebolig bør ikke være mindre enn 800 m².

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

28.2.4. Høyder

- a. I reguleerte 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, trekker, 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, trekker, 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 oppstykkning 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 grønnsstruktur 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 Grønnsstruktur-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 forurensset er forbudt. Forbudet inkluderer, men er ikke begrenset til:
 - Bading (både mennesker og dyr)
 - Fisking er ikke tillatt i Aurevann
 - Ferdsel på vannet (båt, dykking, brettseiling)
 - Å slå leir eller raste (f.eks. sette opp telt, brenne bål)
 - Etterlate seg søppel
 - Ridning innenfor 50 meter fra vassdrag

Utfyllende beskrivelse av hva som omfattes av forbudet finnes i planbeskrivelsen.

- 42.4. Forbudet gjelder hele året, også når vannet er islagt.
- 42.5. Enkelte unntak kan gjelde fra forbudet hvis det er gitt særskilt tillatelse, eller der ferdsel skjer på offentlig vei eller adkomstveier.
- 42.6. Tiltak etter pbl. § 1-6 første ledd kan ikke settes i verk innenfor sikringssonen, og heller ikke nærmere vassdraget enn 100 meter fra strandlinjen.
- 42.7. Det gjøres oppmerksom på at forbud mot aktiviteter og ferdsel som kan medføre forurensning på drikkevann også følger av annet regelverk.

43. Andre sikringssoner H190 (pbl § 11-8 b)

- 43.1. Innenfor sonen må det ikke gjennomføres tiltak som kan medføre skade på VEAS – tunnel og overføringsledninger.
- 43.2. Det tillates ikke brønnboring innenfor hensynssonen

43.3. Ved tiltak som omfatter arbeider i grunnen (sprengning, pigging o.l.) skal det dokumenteres at det ikke påføres skade på tunnel og overføringsledninger.

44. Krav om felles planlegging H810 (pbl § 11-8 e)

44.1. Innenfor områder angitt som gjennomføringssone med krav om felles planlegging, skal det utarbeides en helhetlig plan for området før detaljregulering og gjennomføring av tiltak. Arealformål innenfor område angitt med krav om felles plan – avklares i videre planarbeid.

44.2. Den helhetlige planen skal sikre:

- en hierarkisk oppbygging av gatestrukturen med en klar prioritering av trafikantgrupper i tråd med vedtatt transporthierarki
- gode offentlig tilgjengelig areal til lek/torg/park/møteplass
- Sammenhengende blågrønn struktur
- Alle transportfunksjonene til veiene

44.3. Den helhetlige planen skal bidra til at man når målene for transportmiddelfordeling i gjeldende sone jf. temakart for grønn mobilitet. Planen skal definere prinsipper/ krav til kantsoner; hvordan bygninger forholder seg til sine omgivelser og overganger mellom offentlige, halvprivate og private soner.

44.4. Det skal belyses hvordan områder kan aktiviseres ved midlertidig bruk (kunst, aktivitet, urbant landbruk mv).

44.5. Innenfor områdene kan det gjennomføres jordskifte for å fastsette verdier og kostnadsfordeling og fordele utbyggingsgrunn uavhengig av dagens eiendomsstruktur.

Retningslinjer

Felles planlegging kan være områderegulering eventuelt annet plangrunnlag som sikrer samarbeid om planløsning og gjennomføring av felles utbygging. Som et minimum skal det lages et planprogram som avklarer videre planprosess.

Innenfor området kan kommunen kreve arkitektkonkurranse, parallelloppdrag eller tilsvarende for å belyse alternative løsninger for utbygging av området.

Arkitektkonkurransen eller tilsvarende skal sikre et godt hovedgrep, god miljøkvalitet, miljøtekniske løsninger i utomhusarealer og bebyggelse og arkitektonisk utforming.

For konkrete områder er det i tillegg angitt følgende føringer for videre planarbeid:

44.6. For næringsparkene Rud-Hauger og Grini skal det dokumenteres at området

- Ikke konkurrere med sentrumsområder
- Bidrar positivt til nullvekstmålet, hvor sambruk / deling av parkering og tilpasning til nytt handelsmønster (netthandel) vil være viktig del av vurderingen
- Utvikles med fokus på arealeffektivitet og samlokalisering
- Bidrar til en generell kvalitetsheving av området hvor omgivelseskvaliteter vektlegges, med fokus på å unngå at området blir en barriere og at det tilrettelegges for gode gang- og sykkelforbindelser som bidrar til å knytte omkringliggende områder sammen.

This map displays a residential neighborhood with various building footprints and property boundaries. The area is characterized by a grid of streets and numerous numerical labels, possibly indicating building numbers or plot identifiers. Key streets visible include Gløsseshagen, Gløssesjordet, and Bærumveien. A scale bar in the top right corner indicates a distance of 20 meters. The map also shows a railway line and a road labeled 1628.

-----	Eiendomsgrense - omtvistet	-----	Eiendomsgrense - lite nøyaktig	●	Grensepunkt - lite nøyaktig	⊙	Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - -	Hjelpelinje vegkant	-----	Eiendomsgrense - mindre nøyaktig	●	Grensepunkt - mindre nøyaktig	⋈	Grensepunkt - bolt
- - - - -	Hjelpelinje fiktiv	-----	Eiendomsgrense - middels nøyaktig	●	Grensepunkt - middels nøyaktig	⊗	Grensepunkt - kors
.....	Hjelpelinje punktfeste	-----	Eiendomsgrense - nøyaktig	●	Grensepunkt - nøyaktig	○	Grensepunkt - rør
-----	Hjelpelinje vannkant	-----	Eiendomsgrense - svært nøyaktig	●	Grensepunkt - svært nøyaktig	●	Grensepunkt - hjelpепunkt / annet
		-----	Eiendomsgrense - uviss nøyaktighet			●	Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal		11 218,20 m²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6643099,36	Øst	588384,83
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius		
1	6643081,01	588403,77	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	7,52			
2	6643074,69	588400,17	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	7,27			
3	6643067,65	588412,52	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	14,22			
4	6643067,47	588412,85	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,38			
5	6643064,76	588411,3	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,12			
6	6643073,16	588396,59	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	16,94			
7	6643082,18	588401,72	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,38			
8	6643088,71	588405,44	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,52			
9	6643095,64	588409,39	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,98			
10	6643094,47	588411,44	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	2,36			
11	6643087,54	588407,49	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	7,98			
12	6643072,58	588422,54	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,62			
13	6643086,42	588430,46	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	15,95			
14	6643085,29	588432,44	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	2,28			
15	6643073,41	588425,67	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	13,67			
16	6643070,29	588431,15	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	6,31			
17	6643067,17	588436,63	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	6,31			
18	6643065,19	588435,5	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,28			
19	6643068,46	588430,11	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,30			
20	6643063,3	588438,79	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,75			
21	6643065,29	588439,92	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	2,29			
22	6643062,44	588444,91	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	5,75			
23	6643059,27	588450,48	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	6,41			
24	6643057,26	588449,34	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,31			
25	6643060,44	588443,78	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,41			
26	6643017,74	588447,53	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	13,14			
27	6643026,25	588453,57	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	10,44			
28	6643034,45	588459,38	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	10,05			
29	6643041,07	588464,07	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	8,11			
30	6643044,36	588458,32	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	6,62			

31	6643037,34	588454,31	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	8,08	
32	6643028,65	588449,36	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	10,00	
33	6643019,95	588444,41	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	10,01	
34	6643012,69	588440,27	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	8,36	
35	6643019,73	588427,92	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	14,22	
36	6643024,75	588430,78	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	5,78	
37	6643025,94	588428,69	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,41	
38	6643024,33	588427,77	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,85	
39	6643026,05	588424,75	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,48	
40	6643018,61	588420,43	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,60	
41	6643007,02	588439,93	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	22,68	
42	6643027,54	588432,37	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	9,41	
43	6643028,71	588430,31	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,37	
44	6643031,81	588432,08	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,57	
45	6643034,67	588427,06	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,78	
46	6643039,71	588429,94	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,80	
47	6643044,66	588432,76	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,70	
48	6643041,8	588437,77	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,77	
49	6643045,48	588439,87	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,24	
50	6643044,3	588441,93	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	2,37	
51	6643035,71	588437,03	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	9,89	
52	6643052,18	588446,42	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	5,55	
53	6643053,45	588444,2	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,56	
54	6643048,62	588441,45	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,56	
55	6643047,36	588443,67	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	2,55	
56	6643045,07	588383,35	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	8,38	
57	6643039,68	588392,82	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	10,90	
58	6643036,11	588399,07	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	7,20	
59	6643032,59	588405,25	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	7,11	
60	6643029,45	588410,76	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	6,34	
61	6643036,18	588414,6	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	7,75	
62	6643033,95	588418,51	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	4,50	
63	6643023,1	588412,33	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,49	
64	6643028,47	588402,9	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	10,85	
65	6643032,01	588396,73	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	7,11	
66	6643035,59	588390,48	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	7,20	

67	6643042,22	588378,91	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	13,33	
68	6643053,55	588385,4	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	13,06	
69	6643060,06	588389,14	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,51	
70	6643058,88	588391,21	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	2,38	
71	6643052,35	588387,5	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	7,51	
72	6643054,45	588357,84	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	22,37	
73	6643056,04	588362,56	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,05	7,87
74	6643063,67	588368,08	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,63	12,92
75	6643064,92	588368,36	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,28	
76	6643073,05	588371,82	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,92	18,23
77	6643075,42	588373,99	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	3,22	14,75
78	6643078,11	588376,33	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,57	13,92
79	6643081,63	588378,22	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,00	17,08
80	6643085,53	588379,22	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,04	14,79
81	6643089,81	588380,75	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,57	12,65
82	6643092,11	588376,71	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,65	
83	6643091,96	588376,62	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	0,17	
84	6643081,38	588370,59	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,18	
85	6643075,62	588367,31	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	6,63	
86	6643066,93	588362,36	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	10,00	
87	6643059,51	588358,13	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	8,54	
88	6643066,54	588345,78	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	14,21	
89	6643073,58	588349,79	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	8,10	
90	6643074,78	588347,67	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,44	
91	6643071,31	588345,7	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,99	
92	6643073,03	588342,68	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,48	
93	6643065,56	588338,42	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,60	
94	6643076,01	588351,17	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	7,69	
95	6643077,2	588349,15	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,34	
96	6643078,5	588349,89	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,50	
97	6643081,37	588344,84	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,81	
98	6643086,73	588347,89	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,17	
99	6643091,79	588350,78	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,83	
100	6643088,87	588355,8	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,81	
101	6643090,37	588356,65	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,72	
102	6643089,2	588358,69	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	2,35	

103	6643082,69	588354,98	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	7,49	
104	6643099	588364,28	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	7,90	
105	6643100,19	588362,19	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,41	
106	6643093,32	588358,28	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,90	
107	6643092,14	588360,36	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	2,39	
108	6643091,89	588301,21	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	8,49	
109	6643086,52	588310,63	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	10,84	
110	6643083,09	588316,65	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	6,93	
111	6643079,42	588323,08	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	7,40	
112	6643076,26	588328,62	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	6,38	
113	6643083,19	588332,57	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	7,98	
114	6643080,96	588336,48	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,50	
115	6643070,13	588330,3	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,47	
116	6643075,47	588320,83	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,87	
117	6643079,14	588314,4	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,40	
118	6643082,59	588308,39	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,93	
119	6643089,18	588296,87	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	13,27	
120	6643100,46	588303,32	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,99	
121	6643107,13	588307,14	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,69	
122	6643105,95	588309,22	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	2,39	
123	6643099,27	588305,41	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	7,69	
124	6643121,51	588318,03	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	11,41	
125	6643114,47	588330,38	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	14,22	
126	6643114,28	588330,71	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,38	
127	6643112,17	588329,5	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,43	
128	6643120,54	588314,82	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	16,90	
129	6643132,56	588321,67	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	13,83	
130	6643142,43	588327,29	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,36	
131	6643141,28	588329,3	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	2,32	
132	6643131,42	588323,68	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	11,35	
133	6643119,57	588340,5	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,65	
134	6643133,38	588348,4	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	15,91	
135	6643132,25	588350,38	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	2,28	
136	6643120,23	588343,53	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	13,83	
137	6643117,09	588349,04	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	6,34	
138	6643113,95	588354,55	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	6,34	

139	6643112,28	588353,6	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,92	
140	6643112,87	588352,56	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,20	
141	6643112,76	588352,49	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,13	
142	6643115,31	588348,03	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,14	
143	6643110,34	588356,76	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,86	
144	6643112,1	588357,78	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	2,03	
145	6643109,21	588362,86	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	5,84	
146	6643106,08	588368,34	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	6,31	
147	6643104,26	588367,3	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,10	
148	6643107,41	588361,84	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,30	
149	6643127,1	588299,87	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	35,94	150,49
150	6643150,69	588308,95	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	25,38	80,09
151	6643154,93	588319,69	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,90	8,01
152	6643141,49	588343,29	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	27,16	
153	6643133,56	588357,19	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	16,00	
154	6643106,63	588404,44	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	54,39	
155	6643097,23	588420,94	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	18,99	
156	6643066,38	588475,09	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	62,32	
157	6643056,96	588477,17	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,87	6,56
158	6643053	588474,35	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,86	
159	6643005,67	588440,75	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	58,04	
160	6643097,39	588279,79	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	185,26	



Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 17.04.2024

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	18	Bruksnr.	336	Festenr.		Seksjonsnr.	72
Adresse	Gjønnesneshagen 11, 1357 BEKKESTUA								

Ingen informasjon funnet for eiendommen.

FORBEHOLD VED UTOVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

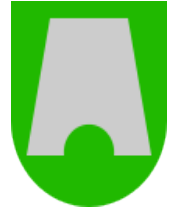
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

BÆRUM KOMMUNE

Kommunegården, Arnold Haukelands plass 10, 1304 Sandvika

Org. nr: 974553686

Telefon: 67 50 40 50



Megleropplysninger

Gnr:	18	Bnr:	336	Fnr:		Snr:	72
Adresse:	Gjønnesdalen 11, 1357 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	Tiltak	Dokumenter					
14/18690 og 15/90074	Blokk	☒	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen

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

Spørsmål ang. kulturminner rettes til avd. Natur og idrett tlf: 67 50 40 50

Kommentar:



Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 17.04.2024

Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	18	Bruksnr.	336	Festenr.		Seksjonsnr.	72
Adresse	Gjønnesneshagen 11, 1357 BEKKESTUA								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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 2023
Avløp	274 831,41 kr
Renovasjon	263 836,46 kr
Vann	222 418,15 kr
Sum	761 086,02 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Renovasjon	0 stk	0,00 kr	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
5B - Blokk og fellesløsning nedgravde - std. frekv	181 stk	2 516,06 kr	1/1	0 %	455 407,31 kr	0,00 kr
5C - Nedgravd cont. økt frekvens 13 t	7 stk	10 323,66 kr	1/1	0 %	72 265,64 kr	0,00 kr
Vann etter areal	13526 m2	39,38 kr	1/1	0 %	532 586,25 kr	0,00 kr
Avløp etter areal	13526 m2	48,75 kr	1/1	0 %	659 392,50 kr	0,00 kr
				Sum	1 719 651,70 kr	0,00 kr

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

Alle beløp er inkl. mva.

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.



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.

Kommunenes 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 forstås 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 sluttføre 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

Kommunedelplan

Eiendom: 18/336/0/72
Adresse: Gjønneshagen 11
Utskriftsdato: 17.04.2024
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2024

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis

 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

 Planområde

 Planens begrensning

 Grense for arealformål

 Samleveg - framtidig

 Samleveg tunnel - framtidig

 Gang-/sykkelveg - framtidig

 Gang-/sykkelveg bro - framtidig

 Kollektivtrase - framtidig

 Kollektivtrase tunnel - framtidig



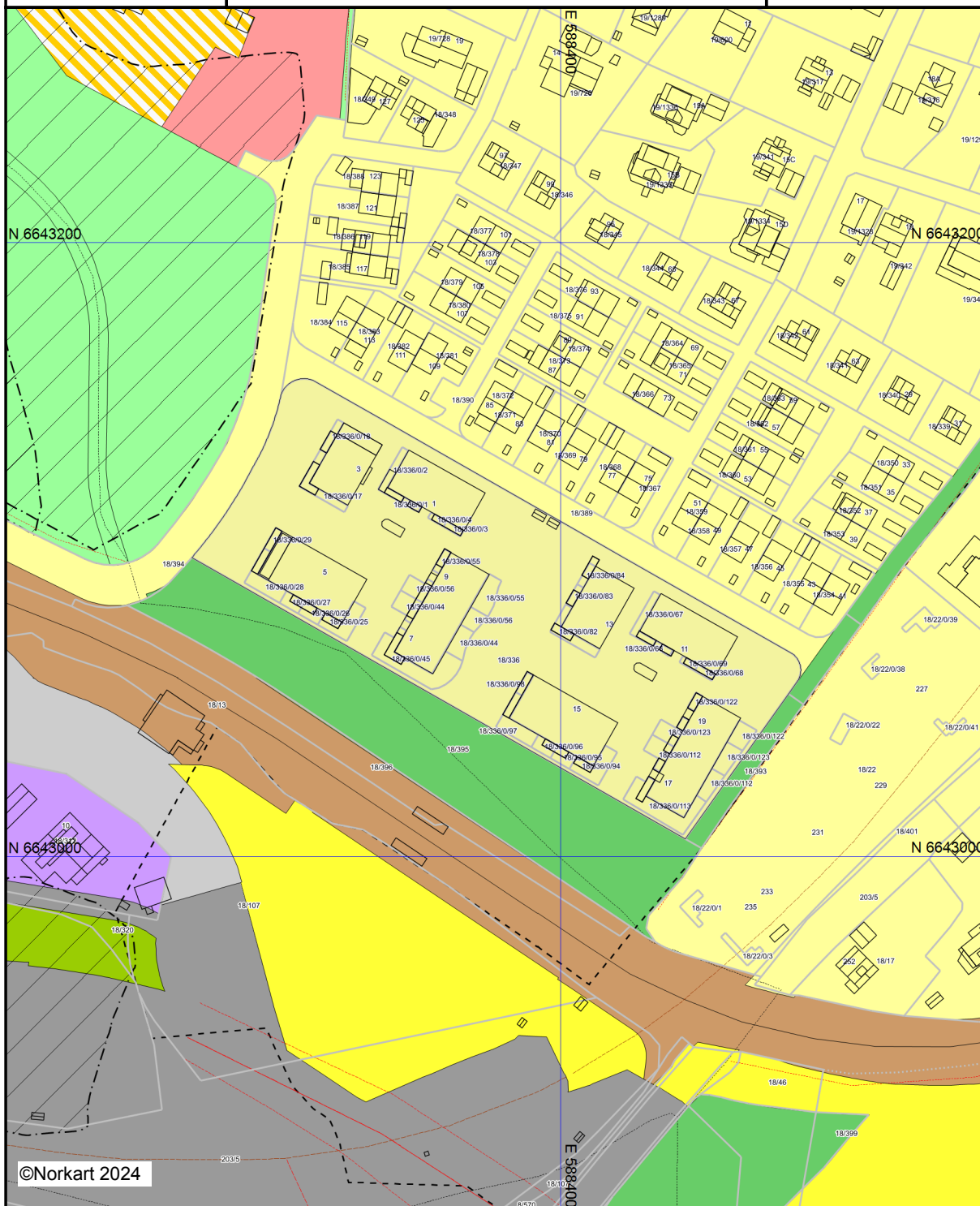
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 18/336/0/72
Adresse: Gjønneshagen 11
Utskriftsdato: 17.04.2024
Målestokk: 1:2000



UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)

-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Boligbebyggelse - fremtidig
-  Sentrumsformål - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Næringsbebyggelse - nåværende
-  Idrettsanlegg - nåværende
-  Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nå

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

-  Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
-  Veg - nåværende
-  Bane - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)

-  Naturområde - fremtidig
-  Turdrag - nåværende
-  Turdrag - fremtidig
-  Park - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-)

-  Sikringsone - Andre sikringssoner
-  Angitthensynsone - Hensyn landbruk
-  Angitthensynsone - Hensyn grønnstruktur

Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2008 §11-)

-  Bestemmelseområde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008 §11-)

-  Sikringsonegrense
-  Angitthensynsgrense
-  Bestemmelsegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Samleveg tunnel - framtidig
-  Turveg/turdrag - nåværende
-  Turveg/turdrag - framtidig
-  Jernbane tunnel - nåværende
-  Sporveg - nåværende
-  Kollektivtrase - nåværende
-  Kollektivtrase - framtidig
-  Kollektivtrase tunnel - nåværende
-  Kollektivtrase tunnel - framtidig

Eiendom	3201 18/336		
Utskriftsdato	17.04.2024	Antall datasett	6

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

1 Berørte datasett

- ❗ Kulturminner - Lokalteter, Enkeltninner og Sikringssoner

5 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ✔ Kulturmiljøer - lokalt registrerte kulturmiljøer i Bærum kommune
- ✔ Kulturminner - Kulturmiljøer
- ✔ Kulturminner - SEFRAK
- ✔ Kulturminner – Fredete bygninger
- ✔ Kulturminner – lokalt registrerte kulturminner i Bærum kommune

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	11.04.2024
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

Datasettet Kulturminner – Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner inneholder alle kulturminner på fastlands-Norge og Svalbard (bortsett fra kulturminner som har begrenset offentlighet) som er registrert i Riksantikvarens offisielle database over kulturminner og kulturmiljøer, Askeladden, uavhengig av vernestatus. Et kulturminne er i denne sammenhengen en helhet bestående av en lokalitet med et eller flere enkeltminner, samt sikringssoner (hvis vernestatus tilsier det). Overordnet kan man si at et enkeltminne representerer et fysisk kulturminne, med dets geografiske utstrekning og informasjon som er spesifikt for det. En lokalitet representerer et geografisk område som inneholder et eller flere enkeltminner som hører sammen på en eller annen måte. Lokaliteten inneholder generell informasjon om dette området, samt informasjon om høyeste vern («høyesteVern») blant enkeltminnene innenfor. Eksempelvis vil et gravfelt utgjøre en lokalitet, mens gravhaug(er)/gravrøys(er) i gravfeltet utgjør enkeltminner. For nyere tids kulturminner kan lokaliteten være ett anlegg som er representert av et enkelt bygg, et gårdstun bestående av flere bygninger, eller én eller flere bygninger med et vedtaksfredet område rundt (park, hage, o.l.). En sikringssone er et geografisk område rundt automatisk fredede kulturminner. Området er ment for å gi et ekstra vern mot tiltak, og er derfor særlig viktig å ta hensyn til.

Tegnforklaring

Lokaliteter
 Lokalitet - fjernet

Informasjonen skal benyttes for å sikre unødig tap av kulturminner i forbindelse med utarbeidelse av kommuneplaner, reguleringsplaner og byggessaksbehandling. Kommuner skal ta hensyn til påviste automatisk freda kulturminner (representert ved deres sikringssone), samt kulturminner som er vedtaks- eller forskriftsfredet etter kulturminneloven. Automatisk fredete kulturminner som skal sikres gjennom plan skal avmerkes i plankart som hensynssone d). I byggesaksbehandling skal inngrep som finner sted innenfor freda områder behandles av kulturminneforvaltningen.

Lokaliteter

Navn	Kommune	Kulturminneld	Vernetype	Link til kulturminnesøk
Gjønneshagen	3201	100725	FJE	Link (http://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/100725)

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.

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	23.06.2016	Arealmerknader	
Oppdatert dato	20.12.2023	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	1022/125800		

☒ Tinglyst

☐ Del i samla fast eiendom

☐ Grunnforurensning

☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv

☒ Bestående

☐ Under sammenslåing

☐ Kulturminne

☐ Klage er anmerket

☐ Ikke fullført oppmålingsforr.

Frist fullføring:

☐ Har fester

☐ Jordskifte er krevd

☐ Mangel ved matrikkelføringskrav

Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	18/336, 18/336/0/1, 18/336/0/2, 18/336/0/3, 18/336/0/4, 18/336/0/5, 18/336/0/6, 18/336/0/7, 18/336/0/8, 18/336/0/9, 18/336/0/10, 18/336/0/11, 18/336/0/12, 18/336/0/13, 18/336/0/14, 18/336/0/15, 18/336/0/16, 18/336/0/17, 18/336/0/18, 18/336/0/19, 18/336/0/20, 18/336/0/21, 18/336/0/22, 18/336/0/23, 18/336/0/24, 18/336/0/25, 18/336/0/26, 18/336/0/27, 18/336/0/28, 18/336/0/29, 18/336/0/30, 18/336/0/31, 18/336/0/32, 18/336/0/33, 18/336/0/34, 18/336/0/35, 18/336/0/36, 18/336/0/37, 18/336/0/38, 18/336/0/39, 18/336/0/40, 18/336/0/41, 18/336/0/42, 18/336/0/43, 18/336/0/44, 18/336/0/45, 18/336/0/46, 18/336/0/47, 18/336/0/48, 18/336/0/49, 18/336/0/50, 18/336/0/51, 18/336/0/52, 18/336/0/53, 18/336/0/54, 18/336/0/55, 18/336/0/56, 18/336/0/57, 18/336/0/58, 18/336/0/59, 18/336/0/60, 18/336/0/61, 18/336/0/62, 18/336/0/63, 18/336/0/64, 18/336/0/65, 18/336/0/66, 18/336/0/67, 18/336/0/68, 18/336/0/69, 18/336/0/70, 18/336/0/71, 18/336/0/72, 18/336/0/73, 18/336/0/74, 18/336/0/75, 18/336/0/76, 18/336/0/77, 18/336/0/78, 18/336/0/79, 18/336/0/80, 18/336/0/81, 18/336/0/82, 18/336/0/83, 18/336/0/84, 18/336/0/85, 18/336/0/86, 18/336/0/87, 18/336/0/88, 18/336/0/89, 18/336/0/90, 18/336/0/91, 18/336/0/92, 18/336/0/93, 18/336/0/94, 18/336/0/95, 18/336/0/96, 18/336/0/97, 18/336/0/98, 18/336/0/99, 18/336/0/100, 18/336/0/101, 18/336/0/102, 18/336/0/103, 18/336/0/104, 18/336/0/105, 18/336/0/106, 18/336/0/107, 18/336/0/108, 18/336/0/109, 18/336/0/110, 18/336/0/111, 18/336/0/112, 18/336/0/113, 18/336/0/114, 18/336/0/115, 18/336/0/116, 18/336/0/117, 18/336/0/118, 18/336/0/119, 18/336/0/120, 18/336/0/121, 18/336/0/122, 18/336/0/123, 18/336/0/124, 18/336/0/125, 18/336/0/126, 18/336/0/127, 18/336/0/128, 18/336/0/129, 18/336/0/130, 18/336/0/131, 18/336/0/132
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	18/336, 18/336/0/1, 18/336/0/2, 18/336/0/3, 18/336/0/4, 18/336/0/5, 18/336/0/6, 18/336/0/7, 18/336/0/8, 18/336/0/9, 18/336/0/10, 18/336/0/11, 18/336/0/12, 18/336/0/13, 18/336/0/14, 18/336/0/15, 18/336/0/16, 18/336/0/17, 18/336/0/18, 18/336/0/19, 18/336/0/20, 18/336/0/21, 18/336/0/22, 18/336/0/23, 18/336/0/24, 18/336/0/25, 18/336/0/26, 18/336/0/27, 18/336/0/28, 18/336/0/29, 18/336/0/30, 18/336/0/31, 18/336/0/32, 18/336/0/33, 18/336/0/34, 18/336/0/35, 18/336/0/36, 18/336/0/37, 18/336/0/38, 18/336/0/39, 18/336/0/40, 18/336/0/41, 18/336/0/42, 18/336/0/43, 18/336/0/44, 18/336/0/45, 18/336/0/46, 18/336/0/47, 18/336/0/48, 18/336/0/49, 18/336/0/50, 18/336/0/51, 18/336/0/52, 18/336/0/53, 18/336/0/54, 18/336/0/55, 18/336/0/56, 18/336/0/57,

				18/336/0/58, 18/336/0/59, 18/336/0/60, 18/336/0/61, 18/336/0/62, 18/336/0/63, 18/336/0/64, 18/336/0/65, 18/336/0/66, 18/336/0/67, 18/336/0/68, 18/336/0/69, 18/336/0/70, 18/336/0/71, 18/336/0/72, 18/336/0/73, 18/336/0/74, 18/336/0/75, 18/336/0/76, 18/336/0/77, 18/336/0/78, 18/336/0/79, 18/336/0/80, 18/336/0/81, 18/336/0/82, 18/336/0/83, 18/336/0/84, 18/336/0/85, 18/336/0/86, 18/336/0/87, 18/336/0/88, 18/336/0/89, 18/336/0/90, 18/336/0/91, 18/336/0/92, 18/336/0/93, 18/336/0/94, 18/336/0/95, 18/336/0/96, 18/336/0/97, 18/336/0/98, 18/336/0/99, 18/336/0/100, 18/336/0/101, 18/336/0/102, 18/336/0/103, 18/336/0/104, 18/336/0/105, 18/336/0/106, 18/336/0/107, 18/336/0/108, 18/336/0/109, 18/336/0/110, 18/336/0/111, 18/336/0/112, 18/336/0/113, 18/336/0/114, 18/336/0/115, 18/336/0/116, 18/336/0/117, 18/336/0/118, 18/336/0/119, 18/336/0/120, 18/336/0/121, 18/336/0/122, 18/336/0/123, 18/336/0/124, 18/336/0/125, 18/336/0/126, 18/336/0/127, 18/336/0/128, 18/336/0/129, 18/336/0/130, 18/336/0/131, 18/336/0/132
Seksjonering	21.06.2016	16/8911	Tinglyst	18/336 (-1818,1), 18/336/0/1 (12,8), 18/336/0/2 (49,5),
Seksjonering	21.06.2016	16/9012	28.06.2016	18/336/0/3 (13,1), 18/336/0/4 (12), 18/336/0/17 (67,5), 18/336/0/18 (26,3), 18/336/0/25 (85), 18/336/0/26 (33,7), 18/336/0/27 (31,4), 18/336/0/28 (80,4), 18/336/0/29 (18,4), 18/336/0/44 (108,5), 18/336/0/45 (202,9), 18/336/0/55 (91), 18/336/0/56 (90,5), 18/336/0/66 (13,8), 18/336/0/67 (50,2), 18/336/0/68 (14,8), 18/336/0/69 (13,2), 18/336/0/82 (69,8), 18/336/0/83 (17,7), 18/336/0/84 (18,8), 18/336/0/94 (86,3), 18/336/0/95 (33,7), 18/336/0/96 (34), 18/336/0/97 (82,9), 18/336/0/98 (18), 18/336/0/112 (100,1), 18/336/0/113 (167,6), 18/336/0/122 (64,5), 18/336/0/123 (109,7) 18/1, 18/389, 18/393, 18/394

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
BERG EINAR F111238*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	GJØNNESHAGEN 11 1357 BEKKESTUA	Bosatt (B)
BERG INGER GRETE F150744*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	GJØNNESHAGEN 11 1357 BEKKESTUA	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Gjønneshagen 11	H0203	18/336/0/72	103	4	2	2	Kjøkken

Andel i sameier

Matrikelnr for sameie	Eiendomstype	Andel
3201-18/336/0/132	Seksjon	2/298

Adresse

Vegadresse: Gjønneshagen 11

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1357 BEKKESTUA	Kirkesogn	01060401 Haslum
Grunnkrets	1202 Haslum 02	Tettsted	801 Oslo
Valgkrets	7 Bekkestua		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
----	------------	-----	------	----------------	------

1	300467213		Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142)	Ferdigattest (FA)	26.09.2018
---	-----------	--	--	-------------------	------------

1: Bygning 300467213: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142), Ferdigattest 26.09.2018

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	1456
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	1456
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	1625
Har heis	Ja	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	1625
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	459
Energikilder	Elektrisitet, Varmepumpe	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Sentralvarme	Antall boenheter	16

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	31.10.2014	05.11.2014
Igangsettingstillatelse	01.03.2015	02.03.2015
Midlertidig brukstillatelse	14.10.2016	14.10.2016
Ferdigattest	26.09.2018	27.09.2018

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Gjøneshagen 11	H0203	18/336/0/72	103	4	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H04	4	364	0	364	406	0	406
H03	4	364	0	364	406	0	406
H02	4	364	0	364	406	0	406
H01	4	364	0	364	407	0	407

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 18/336

Bruksnavn		Beregnet areal	11218.2
Etablert dato	21.05.2010	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Areal hentet fra eiendomsbase (5)
Bruk av grunn	()	Antall teiger	1
Arealmerknader			

☒ Tinglyst

☐ Del i samla fast eiendom

☐ Grunnforurensning

☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv

☒ Bestående

☐ Under sammenslåing

☐ Kulturminne

☒ Seksjonert

☐ Klage er anmerket

☐ Ikke fullført oppmålingsforr.

Frist fullføring:

☐ Har fester

☐ Jordskifte er krevd

☐ Mangel ved matrikkelføringskrav

Frist retting:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
-----------	---	---	---	--------	------------	--------------

Eiendomsteig	6643099.36	588384.83	Ja	11218.2
--------------	------------	-----------	----	---------

Eiendom	3201 18/336		
Utskriftsdato	17.04.2024	Antall datasett	94

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

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.

17 Berørte datasett

- ❗ Dyrkbar jord
- ❗ FKB-AR5
- ❗ Flom - aktsomhetsområder
- ❗ Jordsmonn - Jordkvalitet
- ❗ Løsmasser N50/N250
- ❗ Mulighet for marin leire
- ❗ Radon
- ❗ Tettsteder
- ❗ Verneplan for vassdrag
- ❗ FKB Tiltak
- ❗ FKB-arealbruk
- ❗ Grunnvannsborehull
- ❗ Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- ❗ Marin grense
- ❗ Naturtyper i Norge - landskap
- ❗ Strategisk støykartlegging veg
- ❗ Vannforekomster

77 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ✔ 100-meter belte kyst
- ✔ Akvakulturlokaliteter
- ✔ Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- ✔ Byggeforbudssoner kraftledning
- ✔ Fiskeplasser redskap
- ✔ Flomsone
- ✔ Forurensset grunn
- ✔ Gyteområder
- ✔ Hoved- og biled, arealavgrensning
- ✔ Jord- og flomskred, aktsomhetsområder
- ✔ Korallrev
- ✔ Kulturlandskap - verdifulle
- ✔ Kulturminner - Fredete bygninger
- ✔ Kulturminner - SEFRAK
- ✔ Kvikkleire
- ✔ Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
- ✔ Markagrensa
- ✔ Naturtyper - DN-håndbok 13
- ✔ Naturvernområder
- ✔ Reindrift ekspropriasjon renekspropriasjonsområde
- ✔ Reindrift høstbeite årstidbeite
- ✔ Reindrift konvensjonsområde reinkonvensjonsområde
- ✔ Reindrift Reinavtaleområde
- ✔ Reindrift reinbeiteområde
- ✔ Reindrift reinkonsesjonsområde
- ✔ Reindrift siidaområde
- ✔ Reindrift trekklei
- ✔ Reindrift vinterbeite årstidbeite
- ✔ Skredhendelser
- ✔ Statlig sikra friluftslivsområder
- ✔ Store fjellskred
- ✔ Støykartlegging veg etter T-1442
- ✔ Støysoner for BaneNORs jernbanenett
- ✔ Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt etter T-1442
- ✔ Trafikkmengde
- ✔ Aktsomhetskart for snøskred
- ✔ Ankringsområder
- ✔ Bergrettigheter
- ✔ Dybdedata
- ✔ FKB-bane
- ✔ Foreslåtte naturvernområder
- ✔ Grus og pukk
- ✔ Hoved- og biled
- ✔ Inngrepsfrie naturområder
- ✔ Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder
- ✔ Kulturlandskap - utvalgte
- ✔ Kulturminner - Brannsmiteområder
- ✔ Kulturminner - Kulturmiljøer
- ✔ Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer
- ✔ Låsettingsplasser
- ✔ Marine Naturtyper - DN håndbok 19
- ✔ Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller
- ✔ Naturtyper NiN etter Miljødirektoratets instruks
- ✔ Reindrift beitehage
- ✔ Reindrift flyttlei
- ✔ Reindrift høstvinterbeite årstidbeite
- ✔ Reindrift oppsamlingsområde
- ✔ Reindrift reinbeitedistrikt
- ✔ Reindrift reindriftsanlegg
- ✔ Reindrift reinrestriksjonsområde
- ✔ Reindrift sommerbeite årstidsbeite
- ✔ Reindrift vårbeite årstidbeite
- ✔ Skredfaresoner
- ✔ Statens vegvesens kvikkleiredata
- ✔ Steinsprang - aktsomhetsområder
- ✔ Stormflo
- ✔ Støysoner Avinors lufthavner
- ✔ Støysoner for Forsvarets flyplasser
- ✔ Tilgjengelighet
- ✔ Trafikkulykker

- ✔ Tur- og friluftsruter
- ✔ Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
- ✔ Vernskog
- ✔ Vindkraft

- ✔ Utvalgte naturtyper
- ✔ Veg senterlinje Elveg 2.0
- ✔ Villreinområder

Dyrkbar jord

Kilde	Norsk institutt for bioøkonomi	Versjon	11.02.2024
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Landsdekkene kartlag som viser arealer som ved oppdyrking kan settes i stand slik at de vil holde kravene til fulldyrka jord og som holder kravene til klima og jordkvalitet for plantedyrking. FKB-Dyrkbar jord er etablert som et avledet datasett fra det gamle digitale markslagskartet (DMK). Det nye datasettet er maskinelt oppdatert med informasjonen fra arealressurskart i målestokk 1:5000 (FKB-AR5). FKB-Dyrkbar jord oppdateres årlig, basert på ny årsversjon av FKB-AR5 (pr. 31/12 året før). Egenskap som skal brukes til å fremstille kartlaget heter DYRKBARJOR. Dyrkbar jord kan være registrert på arealtypene overflatedyrka jord, innmarksbeite, skog, åpen fastmark og myr i AR5.

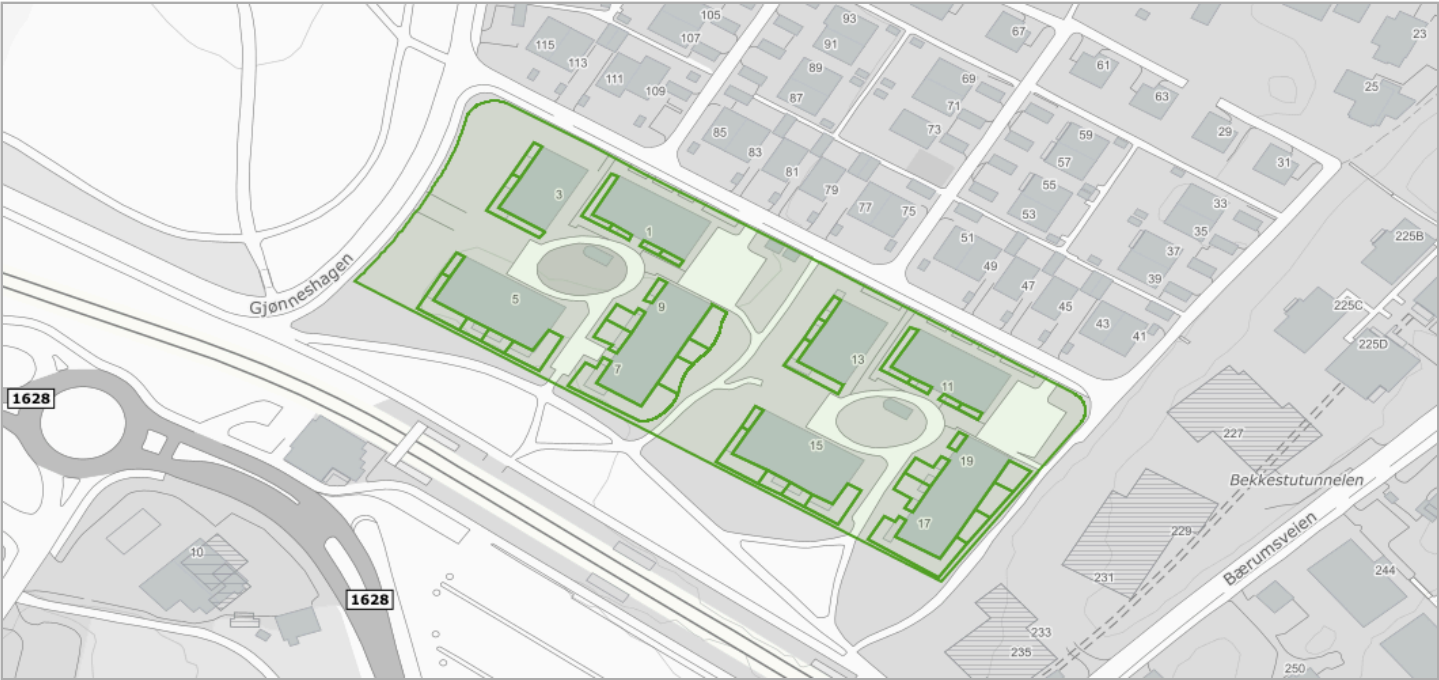
Tegnforklaring

Arealressursflate
■ Dyrkbar jord ikke endret etter 2008
■ Dyrkbar jord endret etter 2008

Objekter

Endret etter 2008
Endret etter 2008

Kilde	Geovekst	Versjon	05.12.2023
-------	----------	---------	------------



Om datasettet

FKB-Tiltak skal inneholde informasjon om områder der det skjer utbygging som fanges opp gjennom saksbehandling i kommunen eller andre offentlige myndigheter.

Tegnforklaring

 BygningTiltak

Objekter

Objekttype	Behandlingsstatus	Saksreferanse	Bygningsnummer	Tiltakstype
BygningTiltak	godkjent	2015125022	-	endring
BygningTiltak	godkjent	2014018690	-	nybygg
BygningTiltak	godkjent	2015125024	300505241	nybygg
BygningTiltak	godkjent	2014018697	300467230	nybygg
BygningTiltak	godkjent	2014018698	300467245	nybygg
BygningTiltak	godkjent	2014018699	300467247	nybygg
BygningTiltak	godkjent	2015125023	300505237	nybygg
BygningTiltak	godkjent	2015125022	300505231	nybygg
BygningTiltak	godkjent	2015125025	300505243	nybygg

Kilde	Geovekst	Versjon	05.12.2023
-------	----------	---------	------------



Om datasettet

FKB-AR5 beskriver Norges arealressurser i målestokk 1:5 000. AR5 vil danne grunnlag for videre ajourhold av detaljert arealressursinformasjon. AR5 er et flatedekkende datasett som er velegnet for analyseformål og kartframstillinger.

Tegnforklaring

Bebyggelse
Skog
Åpen fastmark
Samferdsel

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag	Antall
Bebyggd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	4
Samferdsel	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	1

Kilde	Geovekst	Versjon	05.12.2023
-------	----------	---------	------------



Om datasettet

Arealbruk beskriver den fysiske bruk av et geografisk område. Eksempler på dette er parkering på et jorde som vil kodes som en parkeringsplass, uavhengig av om dette arealstykket egner seg som fulldyrka. Arealbruken må holdes atskilt fra markslagsbeskrivelsene som beskriver jordas bærevne (arealtilstand, bonitet, markslag og mineralske råstoffer). En del objekter befinner seg derimot i et grenseland, og det kan være vanskelig å avgjøre i hvilke kapittel de ulike objektene hører hjemme.

Objekter

Objekttype
lekeplass

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	16.04.2024
-------	---------------------------------------	---------	------------



Om datasettet

NVEs aktsomhetskart for flom er et nasjonalt kart på oversiktsnivå som viser hvilke arealer som kan være utsatt for flomfare. Kartet vil aldri kunne bli helt nøyaktig, men er godt nok til å gi en indikasjon på hvor flomfaren bør vurderes nærmere, dersom det er aktuelt med ny utbygging. Informasjonen i kartet kan benyttes som et første vurderingsgrunnlag i konsekvensutrednings- og/eller risiko- og sårbarhetsanalyser tilknyttet kommuneplanen og for å identifisere potensielle fareområder for flom. De potensielle fareområdene kan legges til grunn ved fastsetting av flomhensynssoner og planbestemmelser.

Tegnforklaring

Flom aktsomhetsområde
Flom aktsomhetsområde

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	16.04.2024
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Den nasjonale grunnvannsdatabasen (GRANADA) gir informasjon om brønner og kilder i løsmasser og fjell med tilhørende bruksformål (vannforsyning, energi, undersøkelse) samt grunnvannskvalitet. Mer enn 60.000 brønner er delt inn etter brukstema. Den tidligere Brønn databasen er nå integrert i GRANADA.

Tegnforklaring

- Energibrønn
- Energibrønn - fjell
- Brønnpark
- Brønnpark - fjell

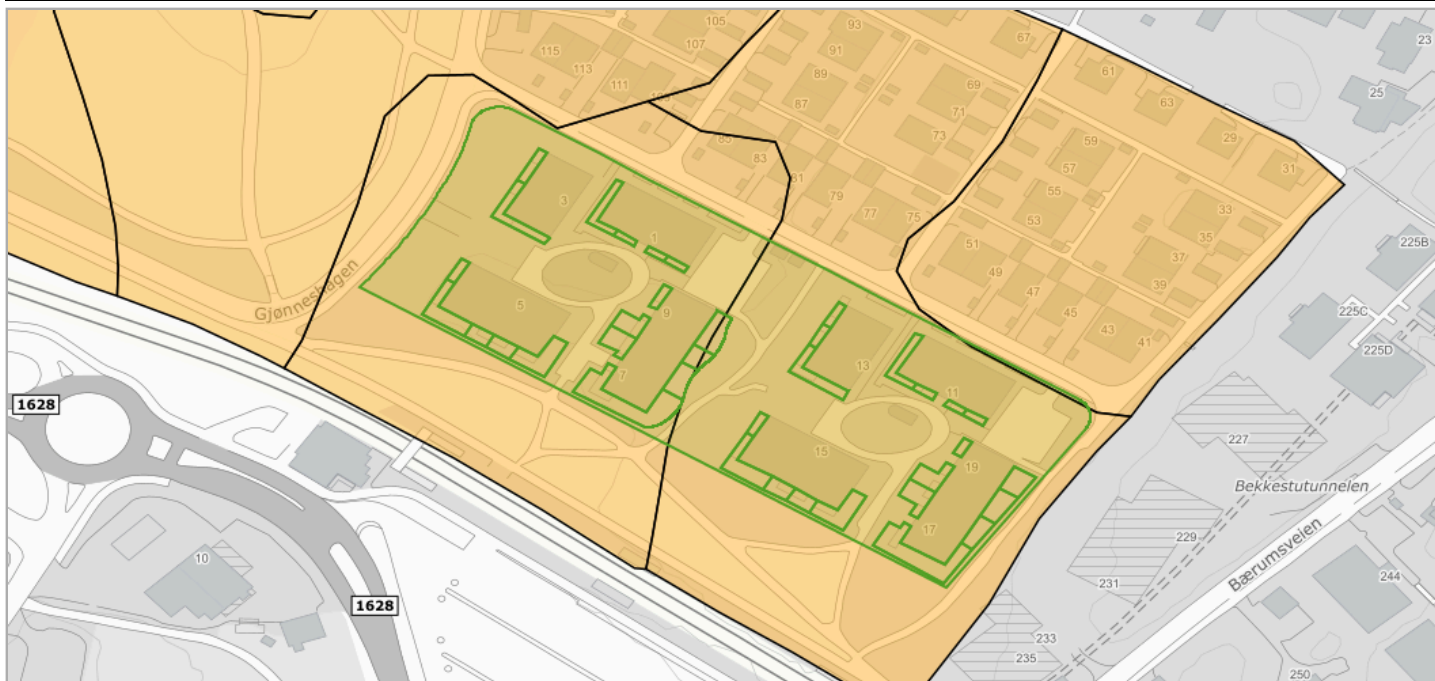
Brønnpark

Parknr	Parknavn	Grunnforhold	Antall
4551	Gjønneshagen	Fjell	29

Energibrønn

Parknr	Bruk	Grunnforhold	Antall
4551	Større anlegg	Fjell	29

Kilde	Norsk institutt for bioøkonomi	Versjon	16.04.2024
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Kartlaget jordkvalitet viser en vurdering av jordegenskaper som er viktig for den agronomiske bruken av jorda, samt jordbruksarealets hellingsgrad. Jordkvalitetskartet er uavhengig av klima og forutsetter at jorda er drevet i henhold til god agronomisk praksis. Rundt halvparten av Norges fulldyrka og overflatedyrka jord er jordsmonnskartlagt, med hovedvekt på Sør-Østlandet, Trøndelag og Jæren. På enkelte steder er også også innmarksbeite kartlagt. Kartlaget er fremstilt i målestokk 1:5000 og er tilpasset bruk i målestokker fra 1:5000 til 1:20 000. Egenskap som skal brukes til å fremstille kartlaget heter JORDKVALIT. Areal i kvadratmeter er oppført under AREA_C. Datasettet lastes ned kommunevis.

Tegnforklaring

Jordkvalitet
God jordkvalitet

Objekter

Jordkvalitet	Antall
God jordkvalitet	3

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	11.04.2024
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

Datasettet Kulturminner – Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner inneholder alle kulturminner på fastlands-Norge og Svalbard (bortsett fra kulturminner som har begrenset offentlighet) som er registrert i Riksantikvarens offisielle database over kulturminner og kulturmiljøer, Askeladden, uavhengig av vernestatus. Et kulturminne er i denne sammenhengen en helhet bestående av en lokalitet med et eller flere enkeltminner, samt sikringssoner (hvis vernestatus tilsier det). Overordnet kan man si at et enkeltminne representerer et fysisk kulturminne, med dets geografiske utstrekning og informasjon som er spesifikt for det. En lokalitet representerer et geografisk område som inneholder et eller flere enkeltminner som hører sammen på en eller annen måte. Lokaliteten inneholder generell informasjon om dette området, samt informasjon om høyeste vern («høyesteVern») blant enkeltminnene innenfor. Eksempelvis vil et gravfelt utgjøre en lokalitet, mens gravhaug(er)/gravrøys(er) i gravfeltet utgjør enkeltminner. For nyere tids kulturminner kan lokaliteten være ett anlegg som er representert av et enkelt bygg, et gårdstun bestående av flere bygninger, eller én eller flere bygninger med et vedtaksfredet område rundt (park, hage, o.l.). En sikringssone er et geografisk område rundt automatisk fredede kulturminner. Området er ment for å gi et ekstra vern mot tiltak, og er derfor særlig viktig å ta hensyn til.

Tegnforklaring

Lokaliteter
 Lokalitet - fjernet

Informasjonen skal benyttes for å sikre unødig tap av kulturminner i forbindelse med utarbeidelse av kommuneplaner, reguleringsplaner og byggessaksbehandling. Kommuner skal ta hensyn til påviste automatisk freda kulturminner (representert ved deres sikringssone), samt kulturminner som er vedtaks- eller forskriftsfredet etter kulturminneloven. Automatisk fredete kulturminner som skal sikres gjennom plan skal avmerkes i plankart som hensynssone d). I byggesaksbehandling skal inngrep som finner sted innenfor freda områder behandles av kulturminneforvaltningen.

Lokaliteter

Navn	Kommune	Kulturminneld	Vernetype	Link til kulturminnesøk
Gjønnnes gård	3201	100725	FJE	Link (http://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/100725)

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	12.03.2024
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Datagrunnlaget for tema jordarter er basert på innholdet i kvartærgeologiske kart (løsmassekart), som foreligger analogt i flere målestokker (hovedsaklig M 1:50.000). Kartene er konvertert til digital form ved hjelp av skanning og vektorisering. I første omgang er kun flatene og formelementer (linjer) etablert som digitale datasett. Senere vil også punktinformasjonen bli tilgjengelig. Temakoder og egenskaper følger i hovedsak SOSI-standarden, versjon 4.0. I egenskapstabellen til kartet er det gitt opplysninger om jordartstype, og med utgangspunkt i jordartenes egenskaper er det utviklet avledede tema. Dette kan være infiltrasjonsegenskaper og grunnvannspotensiale. Forholdene ligger også til rette for senere å utvikle tema av interesse for avfallsdeponering, grunnforhold og telefare. De avleda temaene må ikke oppfattes som absolutte, men er kun retningsgivende. Lokale forhold og variasjoner vil kunne medvirke til at avledningen burde være annerledes enn oppgitt. Lokale undersøkelser anbefales derfor før tiltak basert på avledningen settes i verk.

Tegnforklaring

Løsmasser N50/N250
Hav og fjordavsetning, tykt dekke
Hav og fjordavsetning, tynt dekke
Fyllmasse

Objekter

Løsmasstype	Infiltrasjonsegenskap	Grunnvann
Hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke, ofte med stor mektighet	Uegnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene
Fyllmasse (antropogent materiale)	Ikke klassifisert	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene

Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	16.04.2024
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

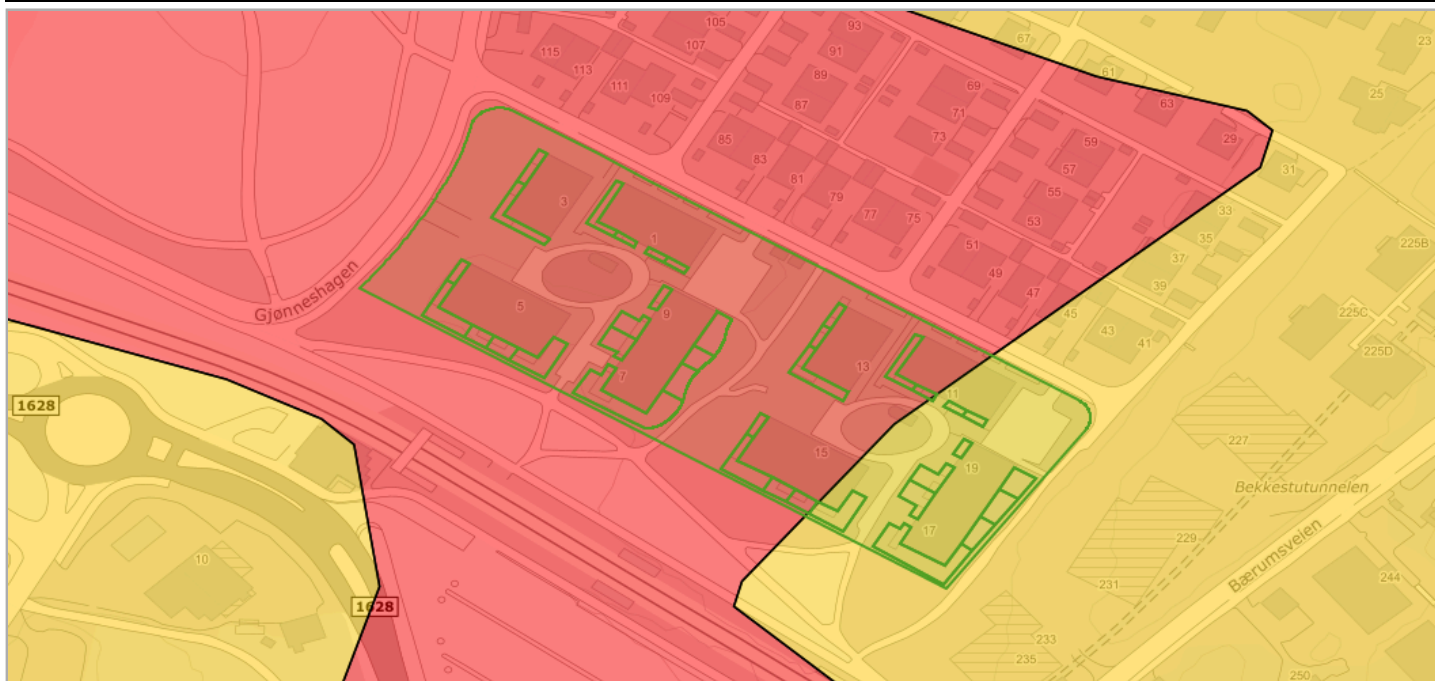
Marin grense angir det høyeste nivået som havet nådde etter siste istid. Marin grense angir dermed det høyest mulige nivået for marine sedimenter (hav- og fjordavsetninger) som er hevet til tørt land. Dataene består av punktregistreringer, linjer samt polygoner. Linjer og polygoner er modellert fra punktene og en 10 m høydemodell.

Tegnforklaring

- Marin grense flate
- Marin grense flate

Mulighet for marin leire

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	16.04.2024
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Mulighet for marin leire er basert på løsmassekart i ulike målestokk og datasett for marin grense. Løsmassetyper under marin grense er klassifisert etter muligheten for å finne marin leire og kan grovt sett inndeles i seks klasser. Karttjenesten 'Mulighet for marin leire' er opprettet som en hjelp til å lese et kvartærgeologisk kart. Datasettet kan brukes til overordnet "screening" av store områder mht mulig forekomst av marin leire. Andre type data kan bidra til å verifisere om hvorvidt marin leire er tilstede eller ikke, for eksempel grunnbøringsdata.

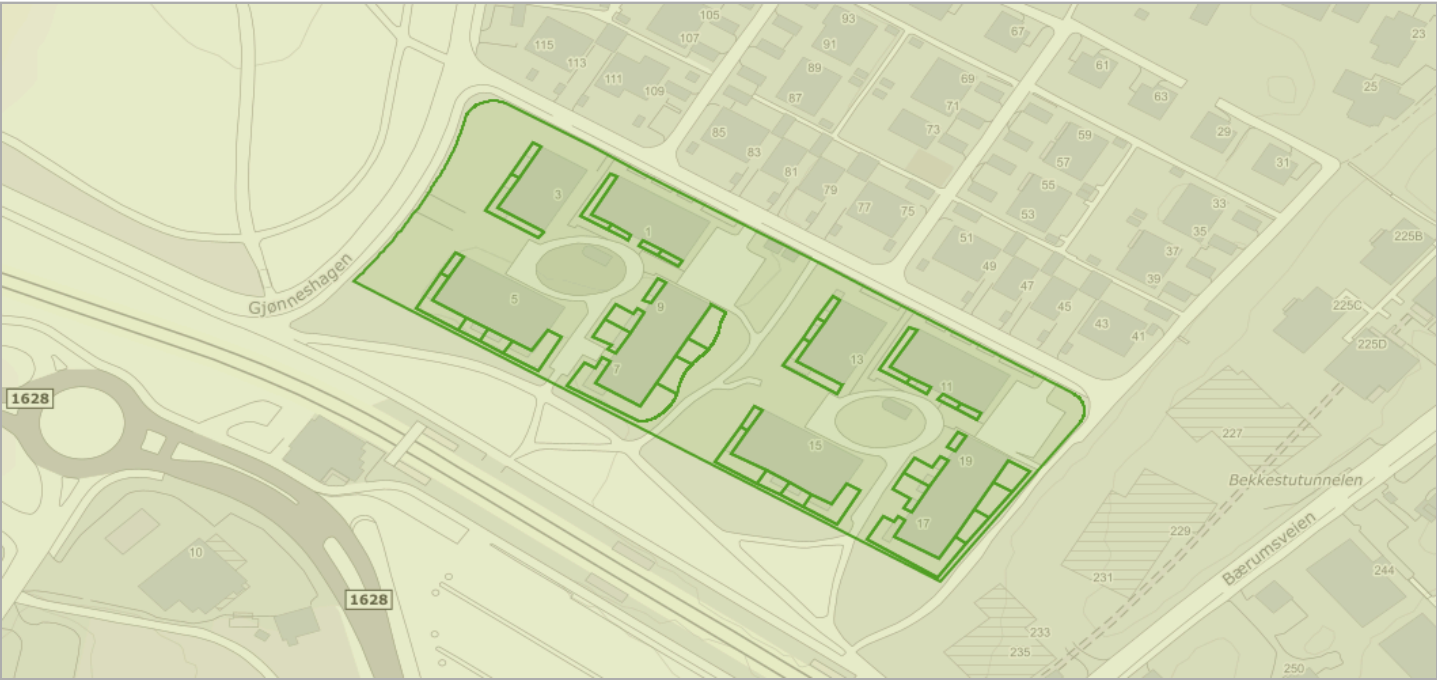
Tegnforklaring

Mulighet for marin leire
■ Svært stor
■ Svært stor, men usammenhengende eller tynt
■ Stor

Objekter

Mulig marin leire	Løsmasstype
sværtStor	Hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke, ofte med stor mektighet
stor	Fyllmasse (antropogent materiale)

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	16.04.2024
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)». Kartleggingsmetodikken er utviklet for Nordland fylke, og standarden er utviklet etter et pilotprosjekt i Nordland fylke. Systemet inneholder standardisert metodikk for avgrensing og typeinndeling av landskap. Landskapsnivået i NiN er tilpasset kartlegging i målestokk 1:50 000. Landskapstypeinndelingen i NiN omfatter alle landskap fra naturlandskap, via jordbrukslandskap til bylandskapet. På grunnlag av digitale terrengformanalyser er det laget standardiserte kriterier for inndeling i hovedtyper og grupper av hovedtyper, som fanger opp variasjonen i landskapet på grov skala. Videre er det utarbeidet en typeinndeling for å adressere landskapsvariasjon i finere skala basert på variasjon i landskapets innhold og egenskaper. Variasjon i landskapet langs ti gradienter danner grunnlag for denne inndelingen.

Tegnforklaring

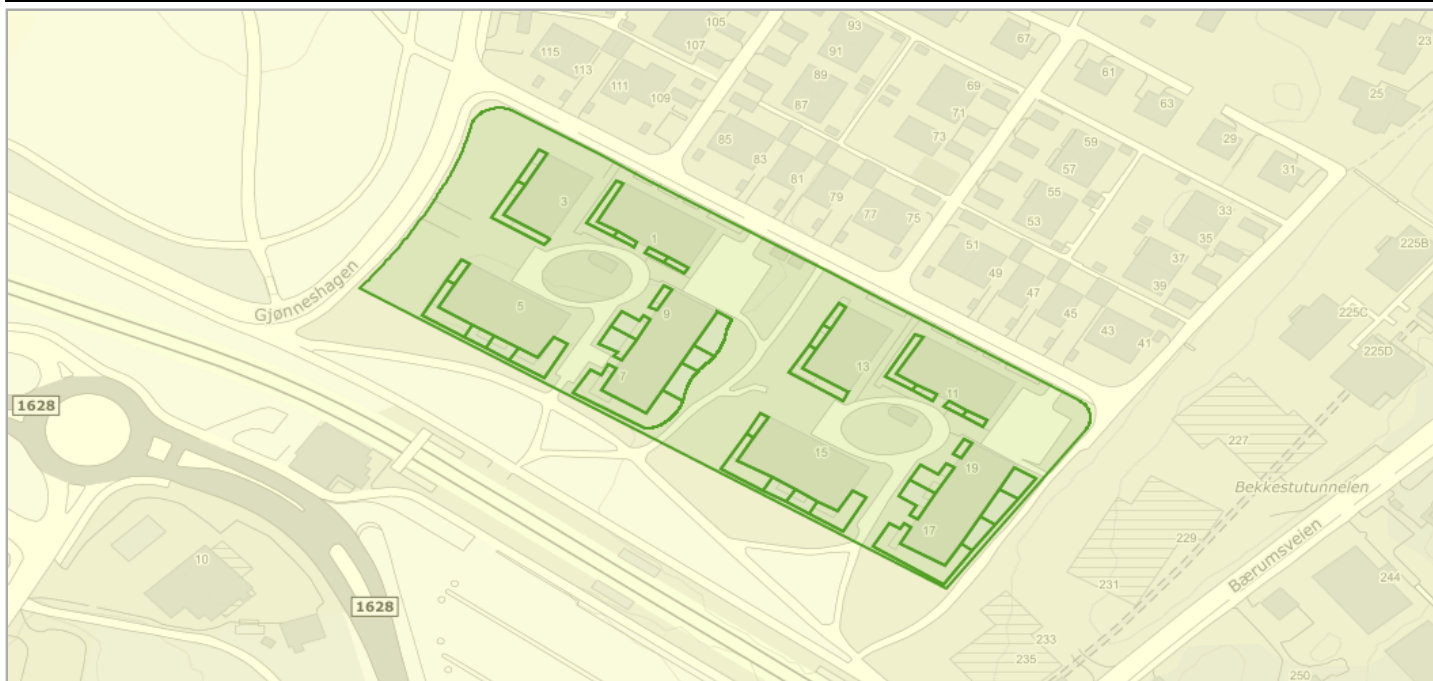
Innland - ås og fjellandskap
Innland - ås og fjellandskap

Objekter

Objekttype	Kode	Landskapstype
innland_aas_fjellandskap	LA-TI-I-A	Grunne daler i ås- og fjellandskap under skoggrensen med tett bebyggelse

Radon

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.06.2020
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Tegnforklaring

Radon aktsomhetsområde
Moderat til lav

Objekter

Aktsomhetsgrad
Moderat til lav

Strategisk støykartlegging veg

Kilde	Statens vegvesen	Versjon	05.02.2024
-------	------------------	---------	------------



Om datasettet

De strategiske støykartene viser støysituasjonen fra vegtrafikk ved årsskiftet 2016/2017 for de største byområdene i landet og i tillegg langs de riks- og fylkesveger der det passerer mer enn 8200 kjøretøy per døgn. Denne støykartleggingen gjøres for eksisterende veg etter krav i forurensingsforskriften §5 og inngår i en større kartlegging i Europa. Byområdene som inngår i kartleggingen er: • Oslo, med nabokommunene Asker, Bærum, Skedsmo, Lørenskog og Rælingen • Bergen • Stavanger, med nabokommunene Sandnes, Randaberg og Sola • Trondheim • Fredrikstad og Sarpsborg Datasettet oppdateres ikke, men produseres på nytt hvert 5 år.

Tegnforklaring

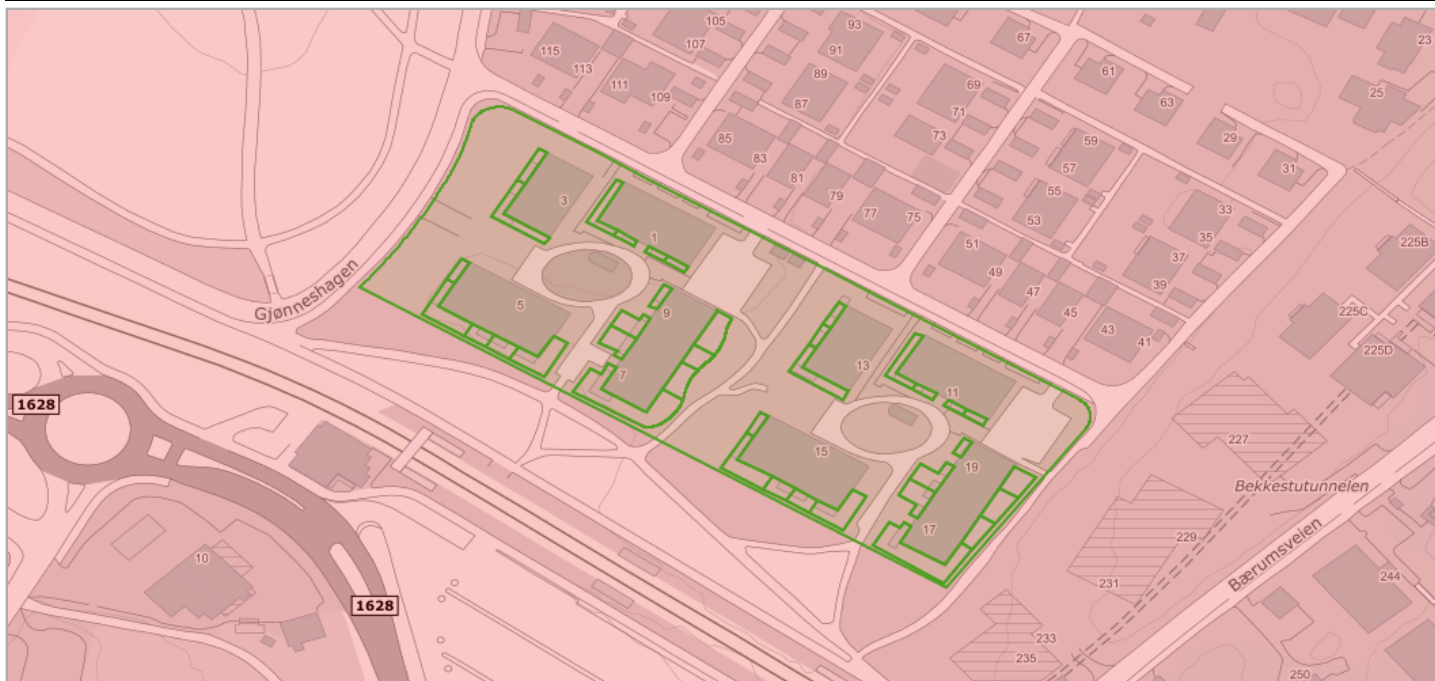
Strategisk støykartlegging
70
65
60
55
50

Objekter

Støyintervall
50
55

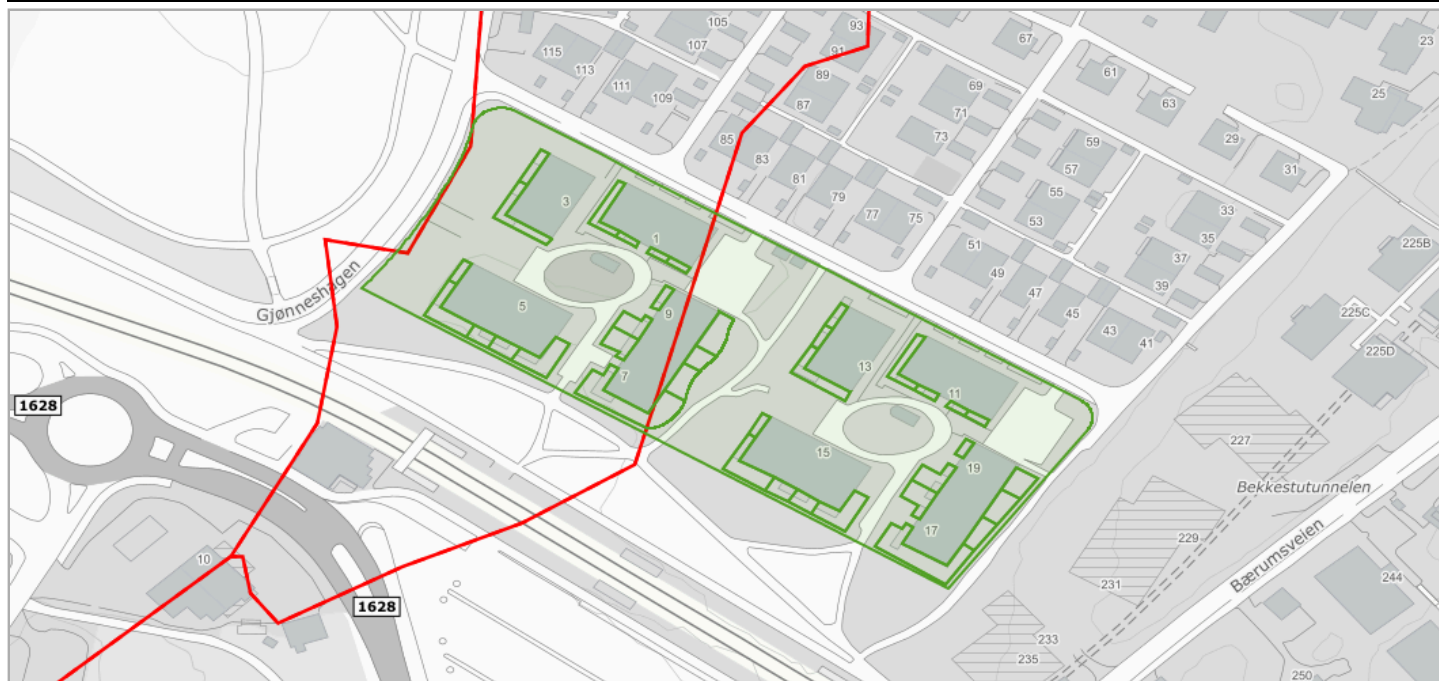
Tettsteder

Kilde	Statistisk sentralbyrå	Versjon	16.04.2024
-------	------------------------	---------	------------



Vannforekomster

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	05.12.2022
-------	---------------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Datasettet viser vannkvalitet i vassdrag, kartlegging utføres i regi av vannregion-myndigheten (Fylkesmannen). Forvaltning i hht vannrammedirektivet. Informasjon aktuell i forbindelse med arealbrukstiltak for å fobedre eller beholde en god vannkvalitet.

Tegnforklaring

Kjemisk tilstand elv
✓ Dårlig
Økologisk tilstand eller potensial elv
✓ Modifisert forekomst - Svært dårlig potensial

Kjemisk tilstand

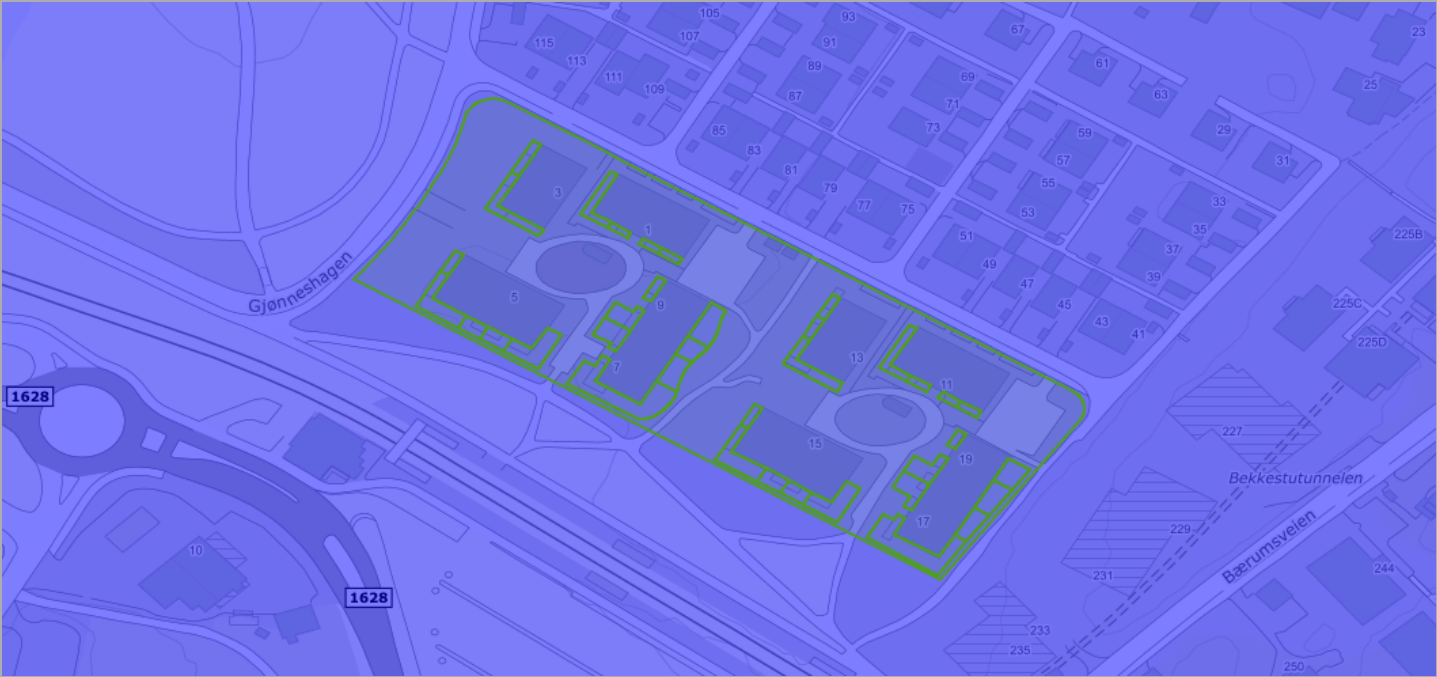
Objekttype	Navn	Region	Kjemisk tilstand	Antall
kjemisk_tilstand_elv	Nadderudbekken	Viken FK	Dårlig	2

Økologisk tilstand eller potensial

Objekttype	Navn	Region	Økologisk tilstand/potensial	Naturlig/Modifisert	Antall
oekologisk_tilstand_eller_potensial_elv	Nadderudbekken	Viken FK	Svært dårlig	SMVF	2

Verneplan for vassdrag

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	13.02.2024
-------	---------------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Stortinget vedtok Verneplan for vassdrag i flere etapper. Verneplanen omfatter ulike vassdrag som til sammen skal utgjøre et representativt utsnitt av Norges vassdragsnatur. Hensikten med verneplanen er å sikre helhetlige nedbørfelt med sin dynamikk og variasjon fra fjell til fjord. Vernet gjelder først og fremst mot kraftutbygging, men verneverdiene skal også tas hensyn til ved andre inngrep.

Tegnforklaring

Verneplan for vassdrag
 Verneplan for vassdrag

Objekter

Navn
Oslomarkvassdragene



Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 17.04.2024

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	18	Bruksnr.	336	Festenr.		Seksjonsnr.	72
Adresse	Gjønnesdalen 11, 1357 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
Ikraftttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf
Delarealer	Delareal 13 035 m ² Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2012025 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3201&planidentifikasjon=2012025)
Navn	GJØNNES GÅRD FELT 3
Plantype	Detaljregulering

Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	07.05.2014		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/12037/2012025.pdf		
Delarealer	Delareal	6 901 m ²	
	Formål	Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	
	Feltnavn	3A	
	Delareal	6 134 m ²	
	Formål	Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	
	Feltnavn	3B	



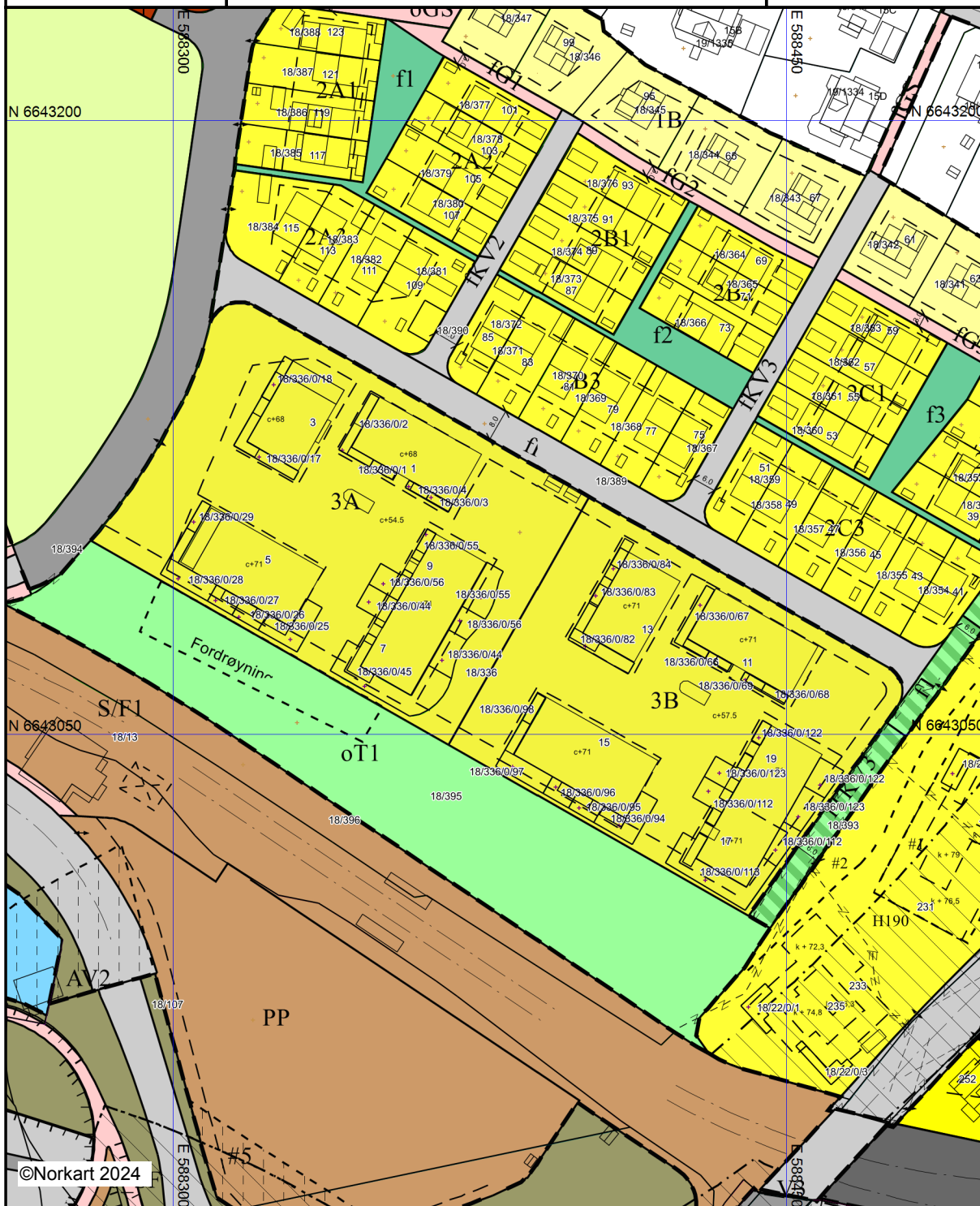
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 18/336/0/72
Adresse: Gjønneshagen 11
Dato: 17.04.2024
Målestokk: 1:1500



UTM-32



©Norkart 2024

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Matrikkelkart

-  Grunneiendom
-  Seksjon
-  Hjelpelinje fiktiv
-  Grense <= 10 cm
-  Grense <= 30 cm
-  Grense < 200 cm
-  Grense < 500 cm

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

-  Konsentrert småhusbebyggelse
-  Almennyttig barnehage
-  Bensinstasjon

Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL1985 §

-  Annet landbruksområde

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

-  Kjøreveg
-  Sporveg/forstadsbane

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

-  Bevaring av bygninger og anlegg

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 §

-  Grense for bevaringsområde

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

-  Boligbebyggelse
-  Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
-  Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
-  Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
-  Uteoppholdsareal

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tek

-  Veg
-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Gang/sykkelveg
-  Gangveg/gangareal/gågate
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Trase for sporveg/forstadsbane
-  Kollektivholdeplass
-  Pendler-/innfartsparkering

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1

-  Turveg
-  Kombinerte grønnstrukturformål

Reguleringsplan- Landbruks-, natur og frilu

-  Jordbruk

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12

-  Sikringsone - Andre sikringssoner

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB

-  Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde
-  Bestemmelseområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

-  Sikringsonegrense
-  Bestemmelsegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Eiendomsgrense som skal oppheves
-  Byggeline
-  Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert støttemur

-  Tunnel
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift bredde
-  Påskrift kotehøyde
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 18/336/0/72
Adresse: Gjønneshagen 11
Utskriftsdato: 17.04.2024
Målestokk: 1:1500



UTM-32



©Norkart 2024

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan grænse



Planforslag (Regulerings- og bebyggelsesplan)



Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 17.04.2024

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	18	Bruksnr.	336	Festenr.		Seksjonsnr.	72
Adresse	Gjønnesneshagen 11, 1357 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 UTOVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Bærum kommune

VAledninger

Eiendom: 18/336/0/72
Adresse: Gjønneshagen 11
Dato: 17.04.2024
Målestokk: 1:1500



UTM-32

Vannledning	Overvannsledning	Kum	Hydrant
Spillvannsledning	Avløp felles	Sluk	

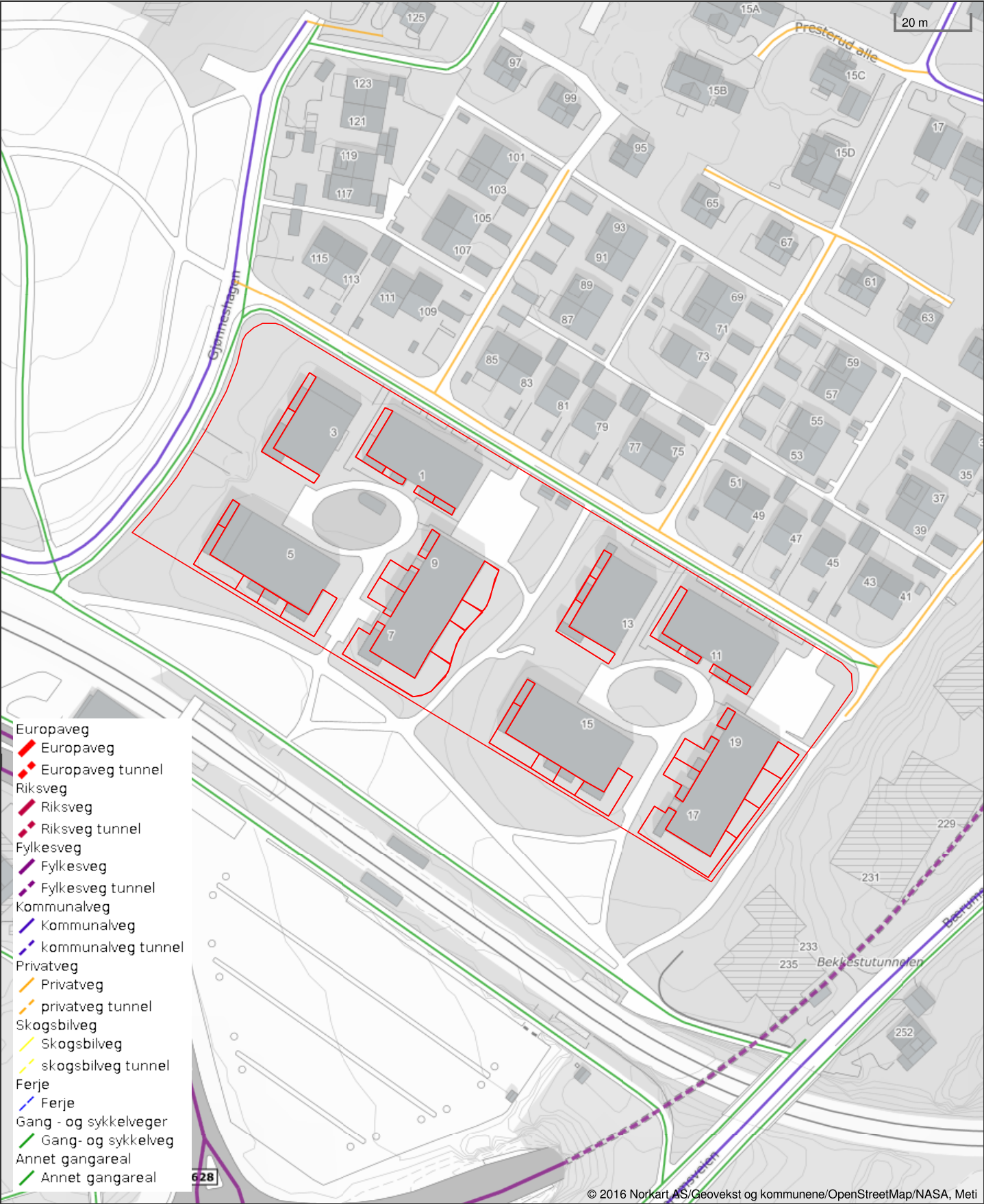
VA-ledninger
Dersom det er behov for nøyaktig stedfesting av ledningene, f. eks. ved gravearbeid, så skal alltid Vann og avløp i Bærum kommune kontaktes.



©Norkart 2024

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

Vegstatuskart for eiendom 3201 - 18/336//



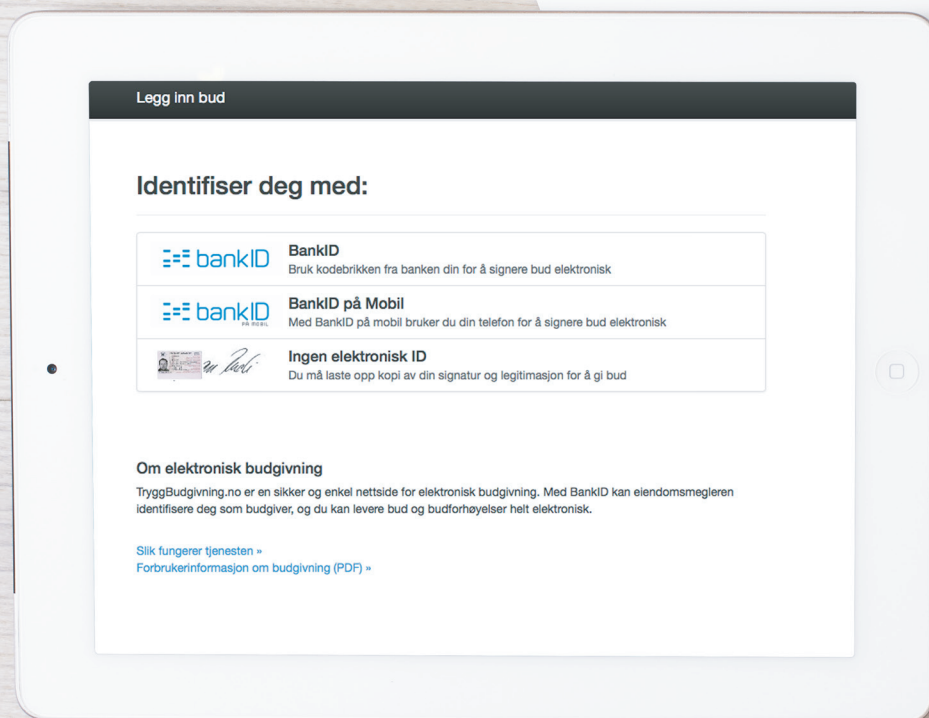
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

王

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

tryggbudgivning.no



- den enkleste
og mest sikre
måten å by på
bolig i dag!

GI BUD MED BANKID

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

IDENTIFISER MED BANKID

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

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

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

BUDRUNDEN

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

BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/3264312/anavbitmay>
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver,

budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvike budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på Tryg.no

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også juridisk hjelp ved rettstvister.

Innboforsikring

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med forsikringssum 2 millioner kroner.

Flytteforsikring

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

Uhell

Innboforsikringen omfatter også skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

Skadeinsekter, mus og rotter

Får du skadeinsekter, mus eller rotter i boligen hjelper vi deg med bekjempelse. For eksempel bekjempelse av veggedyr eller kakerlakker.

Renteforsikring

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Leilighet?

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Leilighet kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

Pris

Leilighet og rekkehus med andels-/aksjenummer **8.250 kroner**

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 kroner**

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

Egenandel

Standard egenandel er kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

Spørsmål

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](https://tryg.no/meld-skade).



Boligkjøperforsikring

- gir deg ekstra trygghet

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

Forsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	7.150 kroner
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	8.950 kroner
Rekkehus med eget gnr/bnr	13.650 kroner
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	13.650 kroner

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider www.tryg.no eller kontakte oss på telefon 915 04040

Boligkjøperpakke

**- din nye bolig
ferdig forsikret**

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke

LØSØRE OG TILBEHØR

Gjeldende fra januar 2020

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

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salg-soppgaven, 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.

LISTEN OVER LØSØRE OG TILBEHØR SOM SKAL FØLGE MED EIENDOMMEN VED SALG NÅR ANNET IKKE FREMGÅR AV MARKEDSFØRING ELLER ER AVTALT:

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgssoppgaven.

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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende feste-ordning samt musikanlegg 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. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhengete 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/avgrensningskabel 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 el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

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

KORT OM OSS



Edvard Chapsang

EIENDOMSMEGLER / PARTNER

98 65 19 00

ech@eie.no

EIE Sandvika

Premium rådgivning

EIE Sandvika

Møt en eiendomsmegler i Sandvika med høy lokal kunnskap, som kjenner Bærum veldig godt.

Vi i EIE Sandvika kan hjelpe deg med alt fra befaring og verdivurdering til å selge boligen din. Vi sørger for at du får mest mulig verdi for boligen når du skal selge.

EIE Sandvika er Bærums mestselgende kontor og har som mål å være ditt naturlige førstevalg innen eiendomsmegling. Eiendomsmeglerne omsetter nær hver 4. bolig i Bærum og har vært det kontoret med desidert størst vekst. Kontoret er i dag markedsleder i Bærum.

Som en del av EIE-kjeden, en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, har vi et solid nettverk og god lokalkunnskap som vi bruker til å gi deg den beste opplevelsen når du skal kjøpe eller selge bolig. Vi har også et bredt utvalg av boliger til salgs.

Hos oss får du Premium hjelp og råd samt personlig og dedikert oppfølging gjennom hele salgsprosessen.

Kontakt oss i dag for å finne ut hvordan vi kan hjelpe deg med å finne din drømmebolig eller få solgt din nåværende bolig på best og raskest mulig måte.

VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig





Hold et øye med verdiutviklingen på boligen din – helt uten kostnad

HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

Boligen er oftest det mest verdifulle av våre eiendeler. Med EIE verdiovervåkning kan du følge med på den generelle prisutviklingen i ditt område, og få månedlig verdiestimat av boligen din sendt på e-post.

HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verdivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1. januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på eie.no ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verdivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkningen er hentet fra den månedlige boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Statistikken er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Statistikken er utarbeidet etter siste måneds slutt og omfatter boliger som annonseres på Finn.no. Det innebærer cirka 70 prosent av alle boliger som omsettes i Norge i løpet av et år, og en statistikk eiendomsbransjen legger til grunn for å gi best mulig estimat og oversikt på boligprisene i hele Norge.

MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





Din bolig er verdifull – benytt deg av vår kunnskap og erfaring

Med EIE meglerbooking kan du når som helst på døgnet avtale tid med en våre meglere – kun ved noen få tastetrykk på vår hjemmeside. Her velger du tjenesten du har behov for, og hvilket tidspunkt som passer for deg. Enten om du skal selge boligen din, refinansiere lånet ditt eller ønsker å vite hva boligen din er verdt i dagens marked, så har vi tilrettelagt for at det skal være enkelt for deg.

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdivurdering av markedsverdien til din bolig. Verdivurdering blir basert på en grundig analyse av din bolig og på tilsvarende boliger solgt i ditt område den siste tiden. Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.



EIE advokat

Vår kompetanse – din trygghet

Vi dekker alle sentrale rettsområder, med hovedvekt på eiendomsrettslig premium rådgivning og tvisteløsning. Eiendomsrett omfatter alle juridiske aspekter knyttet til blant annet kjøp, salg, utvikling, utleie, plan- og bygningsrett, tomtefeste og eierseksjonsrett. EIE advokat har spesialisert seg på eiendomsrettslig rådgivning og tvisteløsning innen både privat- og næringseiendom

Vi har også solid kompetanse på relaterte rettsområder som skatt og avgift, arv og skifte, familierett og forsikringsrett, samt selskapsrett og alminnelig kontraktsrett

I EIE verdsetter vi faglig dyktighet, personlig engasjement og rask responstid høyt. Vi kaller det Premium rådgivning

eie.no/advokat



OM EIE EIENDOMS- MEGLING

Et boligsalg er ikke bare et hjem som bytter eier. Det er to eller flere liv som endres for alltid. På begge sider har selger og kjøper noe felles – de skal ta en avgjørelse av stor betydning. Vi skal være der for begge.

Det finnes ikke ett enkelt svar på hva som gjør en megler god. For det er med meglere som med fagfolk flest - det de gjør er like viktig som det de sier. Både mennesker og boliger er forskjellige, men en vellykket salgsprosess har alltid én viktig ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig. Våre kunder har lagt ned mye tid og innsats i sine hjem. De fortjener det samme fra oss.

EIE er Norges største uavhengige eiendomsmeglerkjede, og er i motsetning til andre ikke eid av en bank. Siden oppstarten i 2006, har vi ikke hatt noen annen agenda enn å være den beste eiendomsmegleren - og vi bruker all vår kunnskap og erfaring for å skape en god salgsprosess. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, som betyr at vi er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere, ikke kun det som er lovpålagt.

Tid til å gjøre det ordentlig betyr at vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde. Arbeidet vi har lagt ned har resultert i at vi har vunnet 12 gullmeglere, blitt kåret til å ha bransjens mest fornøyde kunder av Norsk Kundebarometer i 2021* for andre året på rad, og blitt kåret til bransjens mest bærekraftige kjede i 2020*

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

*EIE ble bransjevinner i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.com



EIE speiler selger og kjøper™

eie.no