

Gullberget 100A



Velkommen til

Gullberget 100A



Salgsoppgaven produsert 25. april 2025

GULLHAUG / BÆRUMS VERK

Lys, attraktiv og moderne 3-roms leil. med nytt bad og kjøkken (2021).
2 solrike terrasser. Trappefritt. Garasjeplass med lading.

Prisantydning	4 400 000,-
Omkostninger	111 350,-
Totalpris	4 511 350,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 720,-
BRA-i	65 kvm
Totalt BRA	67 kvm
Soverom	2
Etasje	1

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1992
Megler	Runa Røhmer Moen
Telefon	950 80 751
E-post	r.moen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Gullberget 100 A - En lys og lekker 3-roms leilighet i et rolig og etablert boligområde på Gullhaug. Her har du to solrike terrasser og en garasjeplass. Leiligheten har nylig blitt pusset opp, og fremstår svært innbydende og delikat. Leiligheten har en god og arealeffektiv planløsning. Her kan du flytte rett inn!

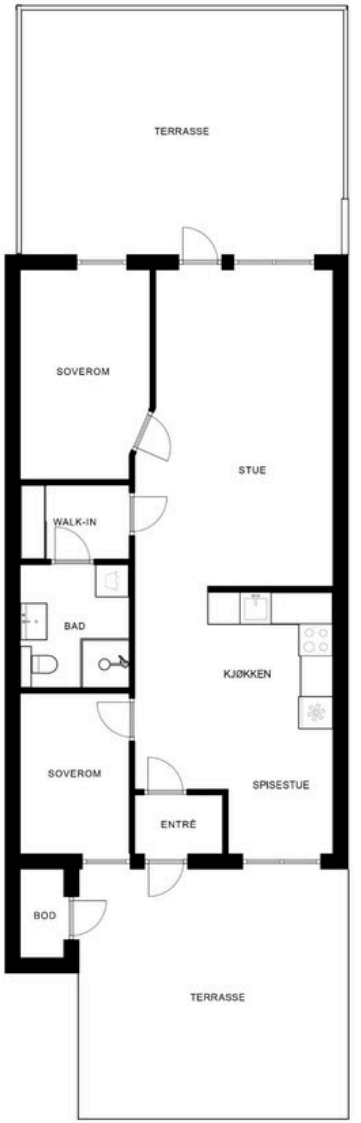
- Meget lys og innbydende leilighet i attraktivt boligområde
- Nytt, delikat bad (2021)
- Nytt kjøkken m/integrerte hvitevarer (2021)
- Malte vegger og 1-stavs parkett/laminat
- 2 solrike terrasser uten innsyn
- Garasjeplass m/mulighet for elbil-lader
- Utebod
- Enkel, trappefri adkomst
- Velholdt boligsameie med flotte hageanlegg
- Kort vei til buss og flotte turmuligheter
- Barnehager og barneskole i kort gangavstand

Arealer og innhold

BRA-i:	65 kvm
BRA-e:	2 kvm
Totalt BRA:	67 kvm
TBA:	47 kvm

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 65 kvm. Vindfang, bad, kjøkken m/ spiseplass, 2 soverom, mellomgang, stue.
BRA-e: 2 kvm. Bod
Total BRA: 67 kvm.
TBA: 47 kvm. Terrasse



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil. Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

Forklaring av bilde/rommet

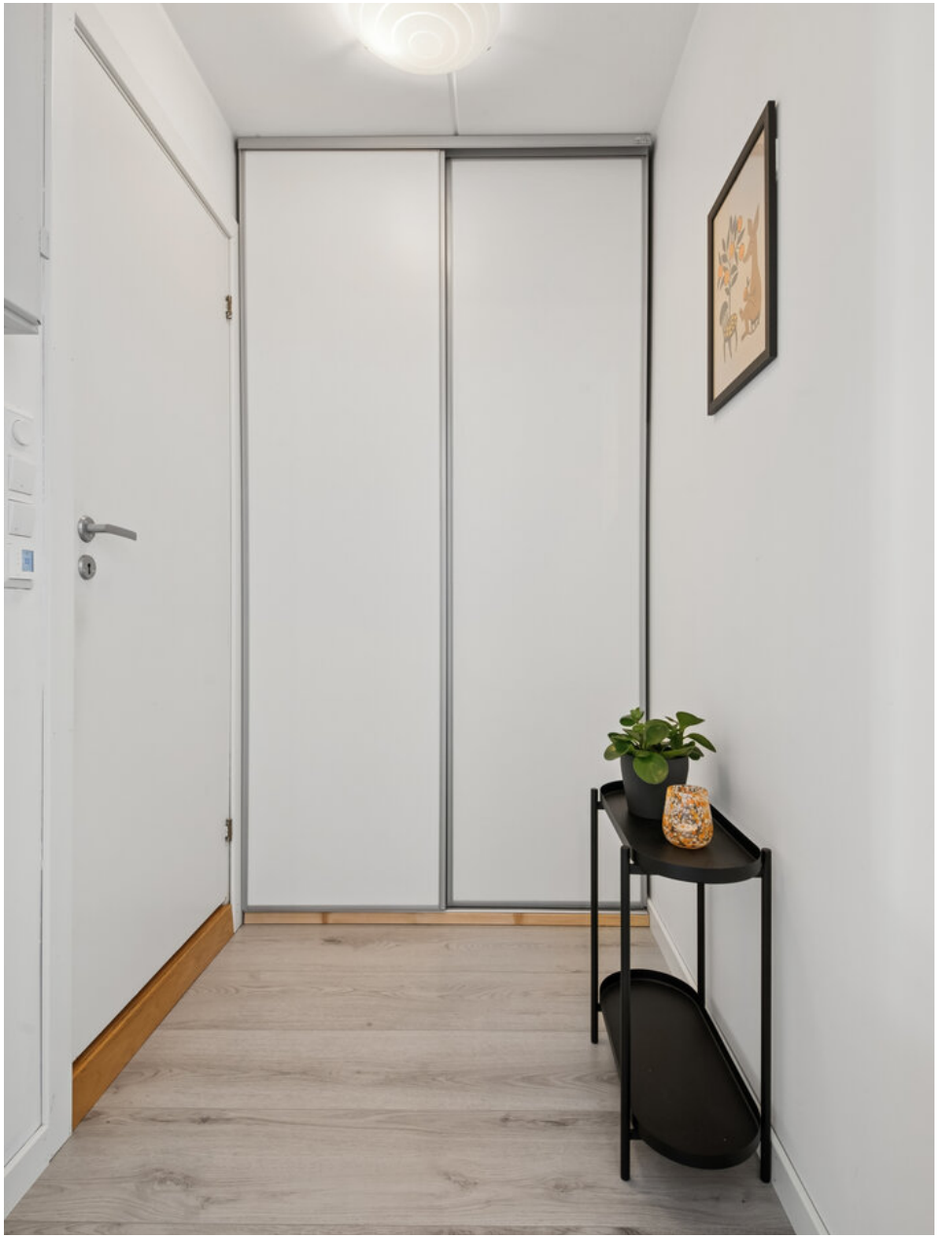







SAMSUNG










weber










98A



Informasjon

Gullberget 100A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
56-0140/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Gullberget 100A, 1354 BÆRUMS VERK
Gnr 94, bnr 507, snr 11 i Bærum kommune

Selgere
Glenn Espen Granberg
Oda Kårøy Almås

Kjøpesum og omkostninger
4 400 000,- (Prisantydning)
Omkostninger:
110 000,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
111 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
124 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 511 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 524 050,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

Om boligen

Byggeår
1992

Etasje
1.

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 65 kvm
BRA-e: 2 kvm
Totalt BRA: 67 kvm
TBA: 47 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 65 kvm. Vindfang, bad, kjøkken m/ spiseplass, 2 soverom, mellomgang, stue.
BRA-e: 2 kvm. Bod
Total BRA: 67 kvm.
TBA: 47 kvm. Terrasse

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Solforhold

Selger opplyser:
Terrasse på baksiden har sol fra morgen av og frem til ca 17.00. På fremsiden er solen fra ca. 13.00/14.00 til den går ned (sommer).

Innhold

1. etasje: Vindfang, kjøkken med spiseplass, stue med utgang til markterrasse, 2 soverom, bad og mellomgang.
Utebod. Garasjeplass.

Standard

Overflater gulv med laminat, parkett og fliser.
Overflater vegger med glatte malte overflater på plater og betong.
Overflater tak med glatte malte overflater av betongelementer.
Takhøyden i stuen er målt til 2,39 m.

Tekniske installasjoner
Rør i rør system fra 2021 i forbindelse med badet, ellers kobberrør fra byggeår.
Fordelerskap for forbruksvann og stoppekran er plassert i garderobe i mellomgang. Hovedinntak for vann kommer inn bak kjøkkeninnredning med luke i skuff for tilgang.
Avløpsrør i plast. Noe er skiftet i forbindelse med oppussing av bad og kjøkken.
Naturlig ventilasjon ved spalteventiler på vinduer og luke i vegg på hovedsoverom. Mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter fra 2021 i kjøkkenbenken.
Hovedsakelig skjult ledningsnett. Strømskapet er plassert i mellomgang.
Fordelingstavle med automatsikringer. Strømmåler og kursfortegnelse i skapet.
Det er utført oppgraderinger bl.a. på bad og kjøkken og det er skiftet noen stikkontakter i hhv. 2021 og 2024. Samsvarserklæringer ligger i boligmappa.no.

Entre
Lys og hyggelig entré/gang med nyere inngangsdør. Det er lyse, malte flater og fliser på gulvet.

Kjøkken
Leiligheten har et romslig, delikat og innholdsrikt kjøkken. Kjøkkeninnredning fra 2021 med formpressede fronter. Benkeplate i laminat. Nedfelt kum av stål med ettgrepsblandebatteri. Det er integrerte hvitevarer som kjøleskap med fryser, induksjon koketopp, oppvaskmasking og stekeovn. Montert waterguard og komfyrvakt. Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget. Flexit enhet ble byttet i 2023. Dokumentasjon foreligger i boligmappa.no.
Kjøkkenet har en meget hyggelig spiseplass ved vinduet ut mot terrassen.

Stue m/utgang terrasse
Romslig og lys stue, med store vinduer. Her bor du svært skjermet og usjenert. I stuen er det god plass til sofagruppe, og evt. en spisestue hvis man ønsker det. Fra stuen er utgang til den solrike markterrassen: Her er det god plass til sittegrupper og utekjøkken.

Soverom
Leiligheten har 2 gode soverom. Hovedsoverommet har åpen garderobe og ligger rolig til ut mot egen markterrasse. Soverom 2 er perfekt som barnerom, gjesterom eller kontor.

Bad
Delikat, flislagt baderom med malte plater i himlingen. Downlights i taket.
Vegghengt klosett, servantinnredning og dusj på gulv med innfellbare glassdører.
Speil med lys på vegg. Opplegg og plass til vaskesøyle. Elektrisk styrt vifte.

Elektriske varmekabler i gulvet. Bad fra 2021. Det foreligger dokumentasjon i boligmappa.no. Det ble ikke boret hull, men det var mulig og måle for fukt via en innspeksjonsluke inn mot dusjsone fra det lille soverommet. Det ble ikke registrert unormale verdier.

Terrasser
Sørøstvendt markterrasse på ca 29 m2 ut fra stuen. Her er det god plass til flere sittegrupper og grill/utekjøkken. Skjermet for innsyn med levegg. Nordvestvendt markterrasse ved inngangspartiet på ca. 18 kvm. Her er det også plass til hyggelig sittegruppe - en utmerket plass for å nyte kveldssolen. Her er det også en praktisk utebod.

Lagring
I tillegg til de innvendige garderobeskapene, er det en utebod. Det er også felles utstyrsbod og mulighet for oppbevaring av sykkel.

Parkering

Plass nr. 36 i felles garasjeanlegg.

Modernisering og påkostninger

2021: Renovert baderom, dokumentasjon i Boligmappa.no
2021, 2024 og 2025: Diverse elektriske arbeider, dokuemntasjon i Boligmappa.no

Sammendrag selgers egenerklæring

Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Østlandet Keramiske AS.
Totalrenovering av baderom oktober 2021. FDV i Boligmappa.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Østlandet Keramiske AS. Oktober 2021 FDV lastet opp i Boligmappa. Bilder av membranarbeid i FDV. Nytt sluk.

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Østlandet Keramiske AS. FDV er lastet opp i Boligmappa. Totalrenovering av baderom oktober 2021.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært.
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: HJ Elektro AS. Montert taklamper kjøkken, stue, hovedsoverom, soverom og entre. Skiftet ut jordede stikkontakter med ujordede der det er ikke er jordleder. Nye stikkontakter på hovedsoverom, stue og kjøkken. Montert Plejd på hovedsoverom. Fasttilkoblet varmtvannsbereder til bryter med lys. Fordelt kurser. Arbeid utført i november 2021, februar 2024 og november 2024. Samsvarserklæringer i Boligmappa.

Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektro Nettverk Service AS Desember 2021.

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

spørsmålene?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ny Flexit USV senter vifte enhet i kjøkkenskap koblet på eksisterende ventilasjon. Ny Flexit Tradition S kjøkkenhette. Utført av Bærum blikk og ventilasjon. April 2023. Waterguard på kjøkken installert i oktober 2021. Utført av NM Rør AS.

Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja
Beskriv: Oppdaget sommer/høst 2024 noe skjeggkre. Sanering utført av Rentokil via sameiet i oktober 2024. Ikke sett noe skjeggkre etter dette. Oppdaget noe maur inne i boligen vår 2024. Satte ut lokkeboks og så ikke mer maur etter ca 1 dag.

Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja.
Beskriv: Vindu på hovedsoverom er byttet ut. Gjort på egeninnsats høst 2021. Friskluftventil hovedsoverom montert på egeninnsats høst 2021.

Bygningssakkyndig

Tek-Norge AS

Byggemåte

Leilighet i bygning fra 1992 fundamentert med støpt såle på komprimerte masser. Yttervegger av bindingsverk med liggende kledning. Etasjeskille av betongkonstruksjoner. Yttertak av trekonstruksjoner med saltak form, tekket med papp/takstein.. Leiligheten ligger i bygningens 1. etasje og inneholder: Vindfang, kjøkken m/ spiseplass, 2 soverom, stue, mellomgang, bad og bod ved inngangsparti. Utgang fra soverom til balkong.
Boligen virker å være i normalt god stand, det er utført flere oppgraderinger på el-anlegg og badet er totalrenovert i 2021. Leiligheten gir generelt et godt inntrykk. Leiligheten disponerer 1 p-plass i felles garasjeanlegg. Tilstandsgrad er dels satt grunnet alder på bygningsdelen - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt. Erfaringsmessig bør det alltid forventes noe kosmetisk oppgradering av utstyr, overflater og innredninger i brukte boliger.
Det vises forøvrig til rapporten for beskrivelser og vurderinger av tilstandsgrader.

Tilstandsgrader gis ut fra følgende kriterier:
-Tilstandsgrad 0: Ingen avvik.
-Tilstandsgrad 1: Mindre avvik
-Tilstandsgrad 2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS gir Tilstandsgrad 2.
-Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik.
-TG IU: Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

Denne eiendom har fått følgende tilstandsgrad 1:
Se vedlagte boligsalgsrapport.

Denne eiendom har fått følgende tilstandsgrad 2:

UTVENDIG

Vinduer
2-lags Isolerglassvinduer fra byggeår. Det er skiftet ett vindu på soverommet, dette er fra 2021.
Vurdering av avvik:

• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
• Det er avvik:
Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av at vinduene har nådd forventet brukstid og har redusert tette evne og det er noe slitasje.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Alder på vinduer tilsier at utskifting bør forventes innen rimelig tid. Vinduer og dører som har passert 20 år har en viss slitasje på tettelister, hengsler, vridere og karm og det er større risiko for punktering. Det gjøres i tillegg oppmerksom på at eldre vinduer har dårligere energiegenskaper.

Dører
Ytterdør i malt tre, usikkert årstall.
Balkongdør med 2- lags isolerglass fra byggeår.
Vurdering av avvik:
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
• Det er avvik:
Tilstandgraden er satt på bakgrunn av alder og noe slitasje på balkongdøren.
Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
• Tiltak:
Balkongdører som har passert 20 år har naturligvis en viss slitasje på tette lister, hengsler, vridere og karm og det er større risiko for punktering. Det gjøres oppmerksom på at eldre isolerglass har dårligere energiegenskaper.

INNVENDIG

Radon
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.
Det er ikke krav til radonmåling i private boliger med mindre det er utleiedel. Det anbefales likevel da radon kan ha negative konsekvenser for helse.

Innvendige dører
Innerdører bestående av malte fyllingsdører og en dør med glass.
Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
• Det er avvik:
Tilstandgraden er satt på bakgrunn av at døren inn til det lille soverommet tar i terskel og at døren til badet har slått seg noe i bunn.
Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.
Dører bør justeres for å unngå skade på karm/terskel og for å fungere tilfredsstillende.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger
Rør i rør system fra 2021 i forbindelse med badet, ellers kobberrør fra byggeår. Fordelerskap for forbruksvann og stoppekran er plassert i garderobe i mellomgang. Hovedinntak for vann kommer inn bak kjøkkeninnredning med luke i skuff for tilgang.
Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
• Det er irr på rør.
Tilstandgraden er satt på bakgrunn av alder og irr på kobberrør. Det er også synlig kondens på kobberrør og stoppekran i luke under fordelerskapet.
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Andre tiltak:
• Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
Det anbefales ytterligere undersøkelser av kobberrørene. Ved alder er det større sjanser for skader og lekkasje.

Elektrisk anlegg

Generelt anbefales det alltid en teknisk vurdering av el-anlegg der det ikke har vært kontroll/foreligger eltilsynrapport i nyere tid og/eller anlegget ikke er dokumentert fullt ut etter 1999.

Denne eiendom har fått følgende tilstandsgrad 3:

Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Sørøstvendt markterrasse (ca 29 m2) og nordvestvendt inngangspart (ca 18 m2) i trekonstruksjoner på hhv. og m2. Rekkverk i trekonstruksjoner. Plass til sittegrupper. Tilgang til bod fra inngangspartiet.
Vurdering av avvik:
• Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
Tilstandgraden er satt på bakgrunn av råteskade på rekkverk (tg3) på markterrasse og værslitte gulvbord generelt.
Konsekvens/tiltak
• Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Innbo og løsøre

Alle integrerte hvitevarer på kjøkkenet medfølger. Disse fungerer fint pr. dags dato, men selger gir ingen garantier for at disse vil fungere i fremtiden.
Medfølger ikke i handelen: Lamper i tak stue/kjøkken og største soverom, hyller på stuevegg og kjøkkenvegg.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. I henhold til sameiets vedtekter må leietaker godkjennes av styret ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

E - rød
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Elektrisk

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 9 000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 720,- pr. mnd.
Inkluderer: Inkl. tv/internett, komm. avgifter, vaktmestertjenester, bygningsforsikring, brøyting/strøing/gressklipping, drift og vedlikehold av fellesarealer, forretningsførsel og revisjon m.m.

Kommunale avgifter
Inkl. i felleskostnadene.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig innboforsikring
- Strøm
- Lading av elbil i garasjen. Ca. kr 75 i måneden (abonnement leverandør) I tillegg kommer månedlige utgifter for å lade ca. kr 180-250 pr uke. KWh pr. dags dato er kr 2,10,-.

Det er opp til kjøper å evt. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 264 379,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 5 057 514,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd
Tv og internett fiber fra Telenor som er inkl. i felleskostnadene.

Sameiet

Navn og orgnr.
Knatten Boligsameie, orgnr. R 912 219 674

Om sameiet
Sameiet består av 16 eierseksjoner under gnr. 94, bnr. 507 i Bærum kommune. Hver seksjon består av en ideell andel i henhold til seksjonseierbrøken. Eiere av selveierseksjoner i Knatten Boligsameie skal være medlem i Gullmyra Huseierforening for felles interesse og vedlikehold av lekeplasser, grøntarealer, beplantning, veier, garasjer, biloppstillingsplasser og fellesinnretninger av enhver art.

Seksjonseieren har eksklusiv bruksrett til en nummerert biloppstillingsplass i

garasjeanlegget, som eies av Gullmyra Huseierforening.

Seksjonene i 1. etg. har fortrinnsrett til bruken av tilstøtende uteareal, og seksjonseierne i 2. etg. Har fortrinnsrett til bruken av tilstøtende balkonger og loft.

Forretningsfører

ABBL

Styregodkjennelse

Overdragelsen av boligen til ny seksjonseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Fellesformue

Kr 37 328,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Kommende 5-års periode

- Fellesbodene: Styret har noen langtidsplaner for å rydde og reorganisere fellesbodene. Dette er ett mindre prosjekt som er planlagt å gjøres på siden. Ønske er å effektivisere plassen i bodene, ved å få opp veggmontering av sykler, ett feste for langrennsski under taket (så de kan lempes opp) og lignende.
- Bytting av vinduer: De fleste vinduer i sameiet er nå over 30 år gamle og med dette så kommer ett stort varmetap. Sameiet har fått en anbefaling fra ABBL på hvordan vi bør gå frem med å bytte ut vinduene og vi kommer mest sannsynlig til å begynne denne prosessen i år. Etter anbefaling fra forrige forretningsfører så vil vi se etter å finansiere nye vinduer via lån istedenfor via direkte betaling fra dere beboere. Dette er en anbefaling vi fikk for at prisen ikke vil påvirke folk for mye og det er beregnet at den lavere strømprisen vil få samtlige til å gå i overskudd etter ett par år.

Vedtekter og husordensregler

Husholdningsavfall skal pakkes forsvarlig og plasseres i små containerne. Alt annet avfall: møbler, bygningsrester o.l. må beboerne selv besørge fjernet.

For å sikre trivsel og hygge, bør støynivået holdes på et for naboene akseptabelt nivå. Bruk av musikkanlegg og støyende instrumenter må ikke skje i tidsrommet kl. 2300 til kl. 0700, og på en slik måte at naboene forstyrres. Ved helt spesielle anledninger, eksempelvis i forbindelse med selskapelighet i leiligheten ut over kl. 2300, bør innehaverne av tilstøtende leiligheter varsles på forhånd. Boring og hamring og annet støyende arbeid, skal ikke forekomme etter kl. 2100 eller på søndag formiddag.

Risting av tepper o.l. må ikke foregå på en slik måte at det virker sjenerende for naboene.

Kjøring med motorisert kjøretøy på gangveiene er kun tillatt ved:

- syketransport
- invalidetransport
- vare/flyttetransport

Klager i forbindelse med brudd på husordensreglene leveres skriftlig til styret.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Ansvar for renhold av fellesboder påhviler beboerne, og finner sted ved dugnad fastsatt av styret.

Dyrehold

Hold av husdyr er tillatt i boligsameiet, dog slik at huseierne forplikter seg til å følge regler for hundehold utarbeidet av Norsk Hundeeierforbund.

Følgende husdyrregler gjelder:
- Husdyrhold må ikke være til sjenanse for andre beboere.
- Ved lufting skal husdyr føres til egnet sted, og ekskrementer skal fjernes.
- Hund skal alltid ledsages av fører, og føres i bånd.
- Husdyr må ikke være alene i leiligheten dersom det bjeffer eller på annen måte er til sjenanse for andre.
- Ved gjentatte brudd på disse regler, kan styret kreve husdyret fjernet.

Sameiets forsikring

Gjensidige Forsikring
Polisenr. 88331794

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 634 kvm (Eiertomt)
Hyggelige fellesarealer med gressplen, lekeplasser og sitteplasser. Asfalterte gangveier og stor gjesteparkering.

Radonmåling

Det er ikke utført radonmåling.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten ligger i et rolig og barnevennlig område på Bærums Verk/Gullhaug. Den har en sentral beliggenhet med kort vei til alt av skoler, barnehager, marka og butikker, Bærums Verk Legekontor og Tannklinikk. Det er også god tilgang til kollektivtrafikk, med busstopp rett utenfor boligen. Leiligheten har en god intern beliggenhet i 1.etasje, med trappefri adkomst og en flott terrasse. Port ut til sameiets fellesarealer, bestående av stor gressplen, lekeplass, sittegrupper m.m.

Aktivitet og fritid:
Nærområdet har et nærmest komplett tilbud for de som liker å holde seg i aktivitet. Flotte turområder, idylliske naturreservater og mye forskjellige sportstilbud. Eineåsen skianlegg/Gruvemyra arena (Bærums Verk og Hauger idrettsforenings moderne anlegg) ligger kun få minutters gange fra leiligheten. Her finner man lysløype, klubb-/arrangement hus, stadion, fotballbaner og flotte turmuligheter sommer og høst. Det er ellers nærhet til flere håndballhaller, fotballbaner, skøytebane, golfbaner, ridesentre, skiløyper og badevann på Burudvann. Flotte ski- og turmuligheter også i Bærumsmarka, med preparerte løyper fra By i Lommedalen. Spenst treningssenter ligger kun en kort sykkel- eller kjøretur unna i Lommedalen. Krydsbybakken og Kolsås skisenter i området for den som foretrekker alpint. Det er også kort vei til både svømmehall og tennisbane på Rykkinn. Det går en fin turvei gjennom skogen ned til Rykkinn/Gommerud. Fra Sandvika er det enkel tilgang til Kalvøya og Kadettangen hvor man kan nyte strand- og bryggeliv sommerstid. Fra Kalvøya går det også båt ut til øyene.

Servicetilbud:
Leiligheten har en meget sentral beliggenhet, med alle nødvendige servicetilbud i nærheten. Fra leiligheten er det gangavstand til idylliske Bærums Verk, som har et

rikelig utvalg av sjarmerende forretninger og kulturtilbud. Her er det flere matbutikker (Meny og Rema 1000), klesforretninger, bokhandel, sportsbutikk, vinmonopol, legesenter, flere spisesteder m.m. I Lommedalen, som også ligger i gangavstand fra leiligheten, finner man en stor og fin Rema 1000. Det er for øvrig kort vei til både Rykkinn og Kolsås samt til Bekkestua og Sandvika med bil.

Skoler og barnehager:
Leiligheten ligger i umiddelbar nærhet til Grindaberget barnehage med 450 m avstand fra boligen. Boligen sokner til Gullhaug barneskole som ligger kun 500 m fra boligen og Mølledammen ungdomsskole som ligger 1,8 km unna.

Offentlig kommunikasjon:
Nærmeste busstopp fra boligen er "Gruvemyra" som er ca. 200 m fra boligen. Herfra kan du ta deg ned til Triangelen, som er Bærums Verks knutepunkt for kollektiv transport. Her tar Buss 150 og 210 deg mot hhv. Oslo S og Sandvika hvert kvarter. Det går ellers ekspressbuss til Oslo om morgenen (Buss 150E) fra Gullhaug. Kort vei til Kolsås eller Bekkestua, der T-banen går ca. hvert 15.min. Sandvika er for øvrig et knutepunkt for offentlig kommunikasjon med buss, tog og flytog.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for åttemannsbolig i rekke datert 27.08.1992.
Det ser ut som de originale tegningene samsvarer med dagens bruk. Skulle det være noen avvik, er det kjøper som bærer ansvar og kostnadene for å evt. søke og få dette godkjent.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet.
Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 202101
(https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype Kommuneplanens arealdel
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 21.06.2023
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf
Delarealer Delareal 1 635 m
ArealbrukBoligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 1981010 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1981010)
Navn GULLHAUG
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 08.04.1987
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8915/1981010.pdf
Delarealer Delareal 1 635 m
Formål Konsentrert småhusbebyggelse
Feltnavn GRB1S

Bebyggelsesplaner
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 1988031 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1988031)
Navn GULLHAUG GRB2
Plantype Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 30.06.1988

Boplikt

Det er ikke boplikt.

Driveplikt

Det er ikke driveplikt.

Odelsrett

Det er ikke odel.

Konsesjon

Det er ikke konsesjon.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3201/94/507/11:
17.09.1992 - Dokumentnr: 22895 - Best. om vann/kloakkledn.
Med flere bestemmelser

24.04.1992 - Dokumentnr: 10789 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 11
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 65/1044

19.11.1992 - Dokumentnr: 28482 - Bruksrett
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:94 Bnr:502

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens

grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en

som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig 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).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør 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.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring

mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.
Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt

innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 44 000,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 25 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 900,-
Tilrettelegging kr. 15 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 200,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 28 635,-

Samlet skal selger betale kr. 125 135,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 25. april 2025

Megler

Runa Røhmer Moen, Eiendomsmegler
Tlf. 95080751

Megler 2

Guttorm B. Olsen, Eiendomsmegler
Tlf. 91898488

Meglerforetaket

Nordvik Bærum
Gamle Ringeriksvei 29C
1357 BEKKESTUA
Juridisk navn: L12 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 919159863

Vedlegg

Gullberget 100A

Gullberget 100A

Nabolaget Gullhaug - vurdert av 93 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Gullhaug skole (1-7 kl.) 261 elever, 14 klasser	9 min 0.7 km
Anna Krefting skole (1-7 kl.) 438 elever, 19 klasser	6 min 2.9 km
Eineåsen skole (8-10 kl.) 259 elever, 18 klasser	20 min 1.4 km
Eineåsen skole avd. Gommerud (... 210 elever	24 min 1.8 km
Mølladammen ungdomsskole (8-10... 498 elever, 36 klasser	24 min 1.9 km
Rosenvilde videregående skole 620 elever	10 min 6.3 km
Rud videregående skole 950 elever, 66 klasser	10 min 6.6 km

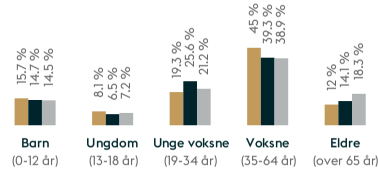
Offentlig transport

Gruvemyra Linje 150, 150E	2 min 0.1 km
Sandvika stasjon Totalt 9 ulike linjer	15 min 10.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	29 min 24.4 km
Oslo Gardermoen	1 t 1 min

Barnehager

Gullhaug barnehage (1-5 år) 42 barn	2 min 0.1 km
Grindaberget barnehage (1-5 år... 53 barn	5 min 0.4 km
Skarva barnehage (1-5 år) 18 barn	11 min 0.8 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Gullhaug	1 736	700
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100

Naboskapet
Godt vennskap 76/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Gullhaug skole Gymnastikksal	7 min
Skarva ballplass	11 min
Spenst Lommedalen	5 min
FitnessRoom Rykkinn	10 min

«Idyllisk, med lite bråk og barnevennlig. Her kan alle bo!»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

Støynivået
Lite støynivå 94/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Nordvik Bærum kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Gullberget 100 A, 1354 BÆRUMS VERK
BÆRUM kommune
gnr. 94, bnr. 507, snr. 11

Sum areal alle bygg: BRA: 67 m² BRA-i: 65 m²



Befaringsdato: 02.04.2025 **Rapportdato:** 10.04.2025 **Oppdragsnr.:** 11416-1643 **Referansenummer:** VG4923

Autorisert foretak: TEK-Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Christian Wåsjø Kjuus

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

TEK-Norge AS

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

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

Rapportansvarlig

Christian Wåsjø Kjuus
Uavhengig Takstingeniør
christian.kjuus@tek-norge.no
922 42 266

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Gullberget 100 A, 1354 BÆRUMS VERK
Gnr 94 - Bnr 507
3201 BÆRUM

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i bygning fra 1992 fundamentert med støpt såle på komprimerte masser. Yttervegger av bindingsverk med liggende kledning. Etasjeskille av betongkonstruksjoner. Yttertak av trekonstruksjoner med saltak form, tekket med papp/takstein..
Leiligheten ligger i bygningens 1. etasje og inneholder: Vindfang, kjøkken m/ spiseplass, 2 soverom, stue, mellomgang, bad og bod ved inngangsparti. Utgang fra soverom til balkong.

Boligen virker å være i normalt god stand, det er utført flere oppgraderinger på el-anlegg og badet er totalrenovert i 2021. Leiligheten gir generelt et godt inntrykk. Leiligheten disponerer 1 p-plass i felles garasjeanlegg.

Tilstandsgrad er dels satt grunnet alder på bygningsdelen - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.

Erfaringsmessig bør det alltid forventes noe kosmetisk oppgradering av utstyr, overflater og innredninger i brukte boliger.
Det vises forøvrig til rapporten for beskrivelser og vurderinger av tilstandsgrader.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1992

UTVENDIG Gå til side

2-lags Isolerglassvinduer fra byggeår.
Det er skiftet ett vindu på soverommet, dette er fra 2021.

Ytterdør i malt tre, usikkert årstall.
Balkongdør med 2- lags isolerglass fra byggeår.

Sørøstvendt markterrasse (ca 29 m2) og nordvestvendt inngangspart (ca 18 m2) i trekonstruksjoner på hhv. og m2. Rekkverk i trekonstruksjoner. Plass til sittegrupper. Tilgang til bod fra inngangspartiet.

INNVENDIG Gå til side

Overflater gulv med: Laminat, parkett og fliser.
Overflater vegger med glatte malte overflater på plater og betong.
Overflater tak med glatte malte overflater av betongelementer.
Takhøyden i stuen er målt til 2,39 m.

Etasjeskiller i betongkonstruksjoner.

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

Innerdører bestående av malte fyllingsdører og en dør med glass.

VÅTROM Gå til side

Bad fra 2021. Det foreligger dokumentasjon i boligmappa.no
Flislagt baderom med malte plater i himlingen. Downlights.
Vegghengt klosett, servantinnredning og dusj på gulv med innfellbare glassdører. Speil med lys på vegg.
Opplegg og plass til vaskesøyle.
Elektrisk styrt vifte.
Elektriske varmekabler i gulvet.

Det ble ikke boret hull, men det var mulig og måle for fukt via en innspeksjonsluke inn mot dusjsone fra det lille soverommet. Det ble ikke registrert unormale verdier.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra 2021 med formpressede fronter. Benkeplate i laminat. Nedfelt kum av stål med ettgrepsblandebatteri. Det er integrerte hvitevarer som kjøleskap med fryser, induksjon koketopp, oppvaskmasking og stekeovn. Montert waterguard og komfyrvakt.
Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.
Flexit enhet ble byttet i 2023. Dokumentasjon foreligger i boligmappa.no.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rør i rør system fra 2021 i forbindelse med badet, ellers kobberrør fra byggeår. Fordelerskap for forbruksvann og stoppekran er plassert i garderobe i mellomgang. Hovedinntak for vann kommer inn bak kjøkkeninnredning med luke i skuff for tilgang.

Avløpsrør i plast.
Noe er skiftet i forbindelse med oppussing av bad og kjøkken.

Naturlig ventilasjon ved spalteventiler på vinduer og luke i vegg på hovedsoverom. Mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter fra 2021 i kjøkkenbenken.

Hovedsakelig skjult ledningsnett. Strømskapet er plassert i mellomgang. Fordelingstavle med automatsikringer. Strømmåler og kursfortegnelse i skapet.
Det er utført opgraderinger bl.a. på bad og kjøkken og det er skiftet noen stikkontakter i hhv. 2021 og 2024. Samsvarserklæringer ligger i boligmappa.no.

Det er røykvarsler. Det er pulverapparat for slukning.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

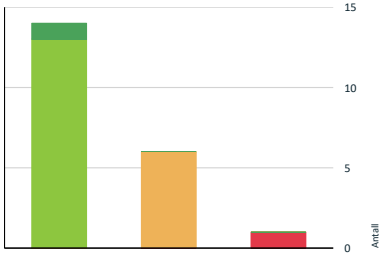
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Gullberget 100 A, 1354 BÆRUMS VERK
Gnr 94 - Bnr 507
3201 BÆRUM

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

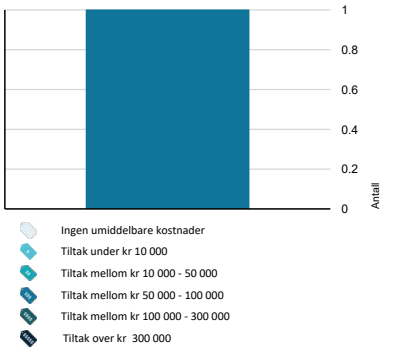
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Felles bygningsdeler uten særskilt vedlikeholdsansvar for denne boligen er ikke vurdert, med mindre bygningsdelen er i særlig nær tilknytning til boligen.

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1992

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

2-lags Isolerglassvinduer fra byggeår.
Det er skiftet ett vindu på soverommet, dette er fra 2021.

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
• Det er avvik:

Tilstandgraden er satt på bakgrunn av at vinduene har nådd forventet brukstid og har redusert tettevne og det er noe slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Alder på vinduer tilsier at utskifting bør forventes innen rimlig tid. Vinduer og dører som har passert 20 år har en viss slitasje på tettelister, hengsler, vridere og karm og det er større risiko for punktering. Det gjøres i tillegg oppmerksom på at eldre vinduer har dårligere energiegenskaper.

TG 2 Dører

Ytterdør i malt tre, usikkert årstall.
Balkongdør med 2- lags isolerglass fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
• Det er avvik:

Tilstandgraden er satt på bakgrunn av alder og noe slitasje på balkongdøren.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
• Tiltak:

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

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sørøstvendt markterrasse (ca 29 m2) og nordvestvendt inngangspart (ca 18 m2) i trekonstruksjoner på hhv. og m2. Rekkverk i trekonstruksjoner. Plass til sittegrupper. Tilgang til bod fra inngangspartiet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Tilstandgraden er satt på bakgrunn av råteskade på rekkverk (tg3) på markterrasse og værslitte gulvbord generelt.

Konsekvens/tiltak
• Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflater gulv med: Laminat, parkett og fliser.

Gullberget 100 A, 1354 BÆRUMS VERK
Gnr 94 - Bnr 507
3201 BÆRUM

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Tilstandsrapport

Overflater vegger med glatte malte overflater på plater og betong.
Overflater tak med glatte malte overflater av betongelementer.
Takhøyden i stuen er målt til 2,39 m.

Årstall: 2021 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i betongkonstruksjoner.

TG 2 Radon

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

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

TG 2 Innvendige dører

Innerdører bestående av malte fyllingsdører og en dør med glass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
• Det er avvik:

Tilstandgraden er satt på bakgrunn av at døren inn til det lille soverommet tar i terskel og at døren til badet har slått seg noe i bunn.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

Dører bør justeres for å unngå skade på karm/terskel og for å fungere tilfredsstillende.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Bad fra 2021. Det foreligger dokumentasjon i boligmappa.no
Flislagt baderom med malte plater i himlingen. Downlights.
Vegghengt klosett, servantinnredning og dusj på gulv med innfellbare glassdører. Speil med lys på vegg.
Opplegg og plass til vaskesøyle.
Elektrisk styrt vifte.
Elektriske varmekabler i gulvet.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser.
Taket er malte plater. Det er innfelte downlights i taket.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i plast med uttagbar vannlås. Membran med dokumentert utførelse ved FDV-dokumentering samt bilder i boligmappa.no

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er innredet med dusjnisje med glassdører, vegghengt klosett og servant med underskap. Speil med lys på vegg. Opplegg og plass til vaskesøyle.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt avtrekk.
Det er spalte under dørblad for tilluft.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble ikke boret hull, men det var mulig å måle for fukt via en innspeksjonsluke inn mot dusjsone fra det lille soverommet. Det ble ikke registrert unormale verdier.

Årstall: 2025

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN M/ SPISEPLASS

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2021 med formpressede fronter. Benkeplate i laminat. Nedfelt kum av stål med ettgrepsblandebatteri. Det er integrerte hvitevarer som kjøleskap med fryser, induksjon koketopp, oppvaskmasking og stekeovn. Montert waterguard og komfyrvakt.

Årstall: 2021 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1.ETASJE > KJØKKEN M/ SPISEPLASS

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.
Flexit enhet ble byttet i 2023. Dokumentasjon foreligger i boligmappa.no.

Gullberget 100 A, 1354 BÆRUMS VERK
Gnr 94 - Bnr 507
3201 BÆRUM

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK
Norsk takst

Tilstandsrapport

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Rør i rør system fra 2021 i forbindelse med badet, ellers kobberrør fra byggeår. Fordelerskap for forbruksvann og stoppekran er plassert i garderobe i mellomgang. Hovedinntak for vann kommer inn bak kjøkkeninnredning med luke i skuff for tilgang.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er irr på rør.

Tilstandgraden er satt på bakgrunn av alder og irr på kobberrør. Det er også synlig kondens på kobberrør og stoppekran i luke under fordelerskapet.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Andre tiltak:
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Det anbefales ytterligere undersøkelser av kobberrørene. Ved alder er det større sjanser for skader og lekkasje.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i plast.
Noe er skiftet i forbindelse med oppussing av bad og kjøkken.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon ved spalteventiler på vinduer og luke i vegg på hovedsoverom. Mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter fra 2021 i kjøkkenbenken.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Hovedsakelig skjult ledningsnett. Strømskapet er plassert i mellomgang. Fordelingstavle med automatsikringer. Strømmåler og kursfortegnelse i skapet. Det er utført opgraderinger bl.a. på bad og kjøkken og det er skiftet noen stikkontakter i hhv. 2021 og 2024. Samsvarserklæringer ligger i boligmappa.no.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1992

Tilstandsrapport

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Kontroll etter NEK405-2-3 avhending ved boligsalg anbefales.
    Dersom kontroll utføres må det forventes ytterligere kostnader til kontroll og retting av eventuelle avvik.

Generell kommentar

Generelt anbefales det alltid en teknisk vurdering av el-anlegg der det ikke har vært kontroll/foreligger eltilsynrapport i nyere tid og/eller anlegget ikke er dokumentert fullt ut etter 1999.

Vurdering/kontroll skal utføres av en sakkyndig elektrofagmann og aller helst en NEMKO sertifisert el-takstmann.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er røykvarsler. Det er pulverapparat for slukning.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

Gullberget 100 A, 1354 BÆRUMS VERK
Gnr 94 - Bnr 507
3201 BÆRUM

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK
Norsk takst

Tilstandsrapport

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

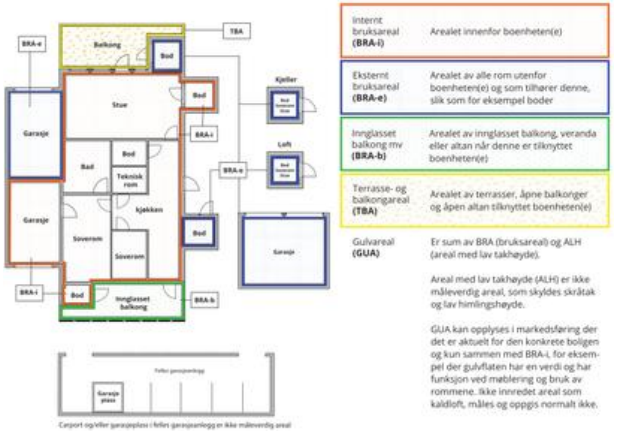
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Gullberget 100 A, 1354 BÆRUMS VERK
Gnr 94 - Bnr 507
3201 BÆRUM

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.Etasje	65	2		67	47
SUM	**65**	**2**			**47**
SUM BRA	**67**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Vindfang, Bad, kjøkken m/ spiseplass, 2 soverom, mellomgang, stue	bod	

Kommentar

Leiligheten disponerer 1 p-plass i felles garasjeanlegg, plassen er merket nr. 36. Det er montert elbil-lader.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det er utført flere oppgraderinger på el-anlegget, det er skiftet Flexit enhet over kjøkkenhetten og badet er renovert.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	65	2

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Bod ved inngangsparti er medtatt som BRA-e, ikke medtatt som S-rom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.4.2025	Christian Wåsjø Kjuus	Takstingeniør
	Glenn Espen Granberg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	94	507		11	1635 m²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse

Gullberget 100 A, 1354 Bærums Verk.

Hjemmelshaver

Oda Kårøy Almås og Glenn Espen Granberg

Eierandel

65 / 1044

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten er beliggende i et boområde på Gullhaug. Gangavstand til Handelsstedet Bærums Verk, med variert utvalg av forretninger,spisesteder, postkontor etc. Verksgatenhar flere små butikker med interiør, brukskunst og spisesteder.
Boligen ligger med gangavstand til Gullhaug barneskole. Ungdomskole og videregående skoler i nærliggende områder. Godt utvalg av både private og kommunale barnehager.

Adkomstvei

Offentlig.

Tilknytning vann

Offentlig-privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Offentlig-privat stikkledning.

Parkering

Oppstillingsplass i felles garasjeanlegg. El-bil lader er montert.

Gullberget 100 A, 1354 BÆRUMS VERK
Gnr 94 - Bnr 507
3201 BÆRUM

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Eier		Ga opplysninger rundt leiligheten under befaringen	Ikke gjennomgått		Nei
HJ Elektro. Samsvarserklæring. Komfyrvakt, 2025			Gjennomgått		Nei
Østlandet Keramiske, total renovering av bad. Ligger i boligmappa.no			Gjennomgått		Nei
Div. samsvarserklæringer vedrørende arbeid i bolig. 2025			Gjennomgått		Nei
Multipex, dok. på vannrør.			Gjennomgått		Nei
Smartline avløpsrør.			Gjennomgått		Nei
FDV- dokumentasjon på sluk.			Gjennomgått		Nei
Garantiskjema for varmekabler.			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	10.04.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Gullberget 100 A, 1354 BÆRUMS VERK
Gnr 94 - Bnr 507
3201 BÆRUM

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/VG4923

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
1. apr. 2025

Oppdragsnummer
56-0140/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Gullberget 100A, 1354 BÆRUMS VERK

Meglerfirma
Nordvik Bærum

Selgere
Oda Kårøy Almås, Glenn Espen Granberg

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. august 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 3441482
Forsikret i: Protector Forsikring ASA

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Østlandet Keramiske AS. Totalrenovering av baderom oktober 2021. FDV i Boligmappa.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Østlandet Keramiske AS. Oktober 2021 FDV lastet opp i Boligmappa. Bilder av membranarbeid i FDV. Nytt sluk.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Østlandet Keramiske AS. FDV er lastet opp i Boligmappa. Totalrenovering av baderom oktober 2021.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: HJ Elektro AS. Montert taklamper kjøkken, stue, hovedsoverom, soverom og entre. Skiftet ut jordede stikkontakter med ujordede der det er ikke er jordleder. Nye stikkontakter på hovedsoverom, stue og kjøkken. Montert Plejd på hovedsoverom. Fasttilkoblet varmtvannsbereder til bryter med lys. Fordelt kurser. Arbeid utført i november 2021, februar 2024 og november 2024. Samsvarserklæringer i Boligmappa.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektro Nettverk Service AS Desember 2021.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ny Flexit USV senter vifte enhet i kjøkkenskap koblet på eksisterende ventilasjon. Ny Flexit Tradition S kjøkkenhette. Utført av Bærum blikk og ventilasjon. April 2023. Waterguard på kjøkken installert i oktober 2021. Utført av NM Rør AS.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja

Beskriv: Oppdaget sommer/høst 2024 noe skjeggkre. Sanering utført av Rentokil via sameiet i oktober 2024. Ikke sett noe skjeggkre etter dette. Oppdaget noe maur inne i boligen vår 2024. Satte ut lokkeboks og så ikke mer maur etter ca 1 dag.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Nei

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

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Ja

Beskriv: Det er i følge årsmøte i sameiet planer om å skifte vinduer på sikt. Det er foreløpig ikke fattet noe vedtak om dette.

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Ja

Beskriv: Vindu på hovedsoverom er byttet ut. Gjort på egeninnsats høst 2021. Friskluftventil hovedsoverom montert på egeninnsats høst 2021.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 56-0140/25

VEDTEKTER

FOR

KNATTEN BOLIGSAMEIE

Vedtatt på konstituerende årsmøte 23.09.92
(Endret på ordinært årsmøte 15.04.93, 10.04.97, 24.03.98, 15.04.02, 05.04.05, 21.04.10 og 02. mai 2018)

1. NAVN

Boligsameiets navn skal være Knatten Boligsameie.

2. FORMÅL

Sameiets formål er å ivareta og koordinere fellesinteressene til seksjonseierne av eiendommen, gnr. 46, bnr. 507 i Bærum kommune.

3. EIERFORHOLD- RETT TIL BRUK AV SEKSJON OG FELLESAREAL

Sameiet består av 16 eierseksjoner under gnr. 94, bnr. 507 i Bærum kommune. Hver seksjon består av en ideell andel i henhold til seksjonseierbrøken.

Eiere av selveierseksjoner i Knatten Boligsameie skal være medlem i Gullmyra Huseierforening for felles interesse og vedlikehold av lekeplasser, grøntarealer, beplantning, veier, garasjer, biloppstillingsplasser og fellesinnretninger av enhver art. Seksjonseieren har eksklusiv bruksrett til en nummerert biloppstillingsplass i garasjeanlegget, som eies av Gullmyra Huseierforening.

Seksjonene i 1. etg. har fortrinnsrett til bruken av tilstøtende uteareal, og seksjonseierne i 2. etg. Har fortrinnsrett til bruken av tilstøtende balkonger og loft.

Videre har seksjonseierne rett til å bruke sameiets fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Fellesareal er de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene. Som fellesareal regnes blant annet trapper, ganger, heiser, tomteanlegg, veier, fellesinnretninger mv.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn, jf. esl. § 25 første ledd.

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

4. SEKSJONSEIERNES PLIKTER

Seksjonseierne er forpliktet til å rette seg etter sameiets vedtekter, ordensregler gitt av styret, samt vedtak fattet av årsmøtet og styret.

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

Bruksenheten må bare benyttes i samsvar med seksjonens formål.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Styret kan kommunisere med alle eierne og leietakerne elektronisk. Det er den enkelte eiers ansvar at styret har rett elektronisk adresse. For de som ikke har oppgitt noen elektronisk adresse til styret vil kommunikasjonen skje pr. post.

5. RETTSLIG RÅDIGHET

Ved salg og utleie skal styret skriftlig underrettes. Ved utleie plikter seksjonseier å opplyse styret og forretningsfører om leiers navn, egen adresse i utleieperioden og varigheten av denne.

Seksjonseieren har for øvrig full rettslig råderett over sin seksjon.

Forretningsfører gis rett til å avkreve ny seksjonseier et gebyr for sitt arbeid i forbindelse med eierskifte.

6. SEKSJONSEIERNES VEDLIKEHOLDSPLIKT

Innvendig vedlikehold av egen bruksenhet, samt andre rom og arealer som hører inn under denne påhviler den enkelte seksjonseier fullt ut for egen regning.. For vann- og avløpsledninger regnes vedlikeholdsansvaret fra og med forgreningspunktet inn til boligen, og for elektriske ledninger regnes fra og med boligens sikringsboks.

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

Inngangsdøren til den enkelte bolig og boligens vinduer vedlikeholdes av den enkelte seksjonseier.

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

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

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

8. SAMEIETS PLIKTER

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bursenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt.

9. FORANDRINGER I BOLIGEN, ANTENNE, MARKISE M.M.

Seksjonseierne må ikke uten godkjennelse fra boligsameiets styre gjøre bygningsmessige forandringer vedrørende bygningskonstruksjonen og fellesanlegg, eller utføre tiltak som medfører fasadeendringer som for eksempel sette opp boder, radio- og TV-antenne/parabol, markiser m.m.

10. VEGETASJON/BEPLANTNING

Eksisterende vegetasjon søkes bevart mest mulig. Felling av trær må ikke foretas uten styrets samtykke. Ved planting av nye trær o.l. plikter den enkelte seksjonseier å ta hensyn til naboene slik at sol og utsikt m.m. ikke sjeneres.

Seksjonseiere med fortrinnsrett til bruk av tilstøtende uteareal kan ikke sette opp gjerde eller lignende uten styrets godkjennelse. Videre pålegges det disse seksjonseierne at utearealene skal opparbeides og stelles på en forsvarlig måte.

11. FELLESUTGIFTER/INNTEKTER

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

b) Boligsameiet betaler også blant annet-renovasjon, kostnader i forbindelse med drift og vedlikehold av fellesarealer, utvendig hagekran, veier og anlegg.

c) Den enkelte seksjonseier skal betale et månedlig à kontobeløp til dekning av sin andel av felleskostnadene. For mye innbetalte felleskostnader overføres til disposisjonsfond. For lite innbetalt felleskostnader dekkes av disposisjonsfond.

d) Eiendommens fellesutgifter fordeles slik: totalutgiftene deles likt pr. enhet. Unntatt fra dette er utgifter som knytter seg til den enkelte bruksenhet.

e) Senere regulering skal skje med samme forholdstall (prosentsats) for samtlige eierseksjoner.

f) Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter samme nøkkel som brukes ved fordeling av felleskostnader.

12. FORSIKRING

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

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

Krav på betaling av egenandel dekkes av sameiets legalpanterett, jf. vedtektene § 20.

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

13. AVSETNING TIL VEDLIKEHOLDSFOND

Årsmøtet kan med alminnelig flertall vedta avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

14. MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige seksjonseierne, kan styret, med minst seks måneders skriftlig varsel, pålegge seksjonseieren å selge seksjonen. Er ikke pålegget etterkommet innen fristens utløp, kan seksjonen kreves solgt ved tvangssalg, jf. eierseksjonsloven § 38.

Seksjonseieren er ansvarlig for sine husstandsmedlemmer, leietakere og dennes besøkende eller andre personer som han har gitt adgang til leiligheten, eller til eiendommen for øvrig.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen, jf. eierseksjonsloven
§ 39. Etter reglene i bestemmelsen her kan det også kreves fravikelse i forhold til bruker som ikke er seksjonseier.

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige seksjonseierne, kan styret, med minst seks måneders skriftlig varsel, pålegge seksjonseieren å selge seksjonen. Er ikke pålegget etterkommet innen fristens utløp, kan seksjonen kreves solgt ved tvangssalg, jf. eierseksjonsloven § 38.

15. ÅRSMØTER

Hvert år innen utgangen av juni, med minst 8 dagers, høyst 20 dagers varsel, innkalles skriftlig til ordinært årsmøte. Årsmøte ledes av styrets leder.

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

Saker som et medlem ønsker behandlet på ordinært årsmøte, skal nevnes i innkallelsen når det settes frem krav om det innen den frist styret bestemmer, jf Esl § 41. Skal et forslag som etter lov og vedtekter vedtas med 2/3 flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

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

På det ordinære årsmøte skal disse sakene behandles:

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

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

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

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

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

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

1. Ombygging, påbygging eller endringer av bebyggelsen eller tomten som etter Forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
2. Vedtak om omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av Eksisterende bruksenheter.
3. Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet.
4. Andre rettslige disposisjoner over den faste eiendom som går utover vanlig forvaltning.
5. Vedtak om samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter.
6. Vedtak om samtykke til reseksjonering.
7. Vedtektsendringer.

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

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

Det kreves tilslutning fra de seksjonseiere det gjelder til vedtak om:

1. Begrensninger i bruken av næringsseksjoner
2. Begrensninger i den rettslige rådighet over seksjonen.
3. Endring i fordeling av felleskostnader.
4. Endring i fordeling av inntekter av fellesarealer.
5. Om beregning av flertallet i sameiet
6. tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne

Flertallskravene ovenfor er ufravikelige og kan ikke fravikes i vedtekter eller på annen måte

Flertallet i årsmøtet kan ikke gjøre vedtak som er egnet til å gi noen seksjonseiere en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter, samt oppløsning, krever enstemmighet av samtlige seksjonseiere.

16. STYRET

a) Sameiet skal ha et styre bestående av leder, 2 styremedlemmer og 1 varamedlem. Styrets leder velges særskilt. Funksjonstiden for styremedlemmer er to år, dog slik at ett styremedlem etter loddtrekning trer ut etter første driftsår. Varamedlemmer velges for ett år. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden utløper. Styret velger selv nestleder og eventuelt sekretær.

b) Styret forestår den daglige drift av sameiets eiendom i samsvar med LOE, sameiets vedtekter, årsmøtets vedtak og husordensregler. Det skal føres protokoll over styrets vedtak. Styret fører regnskap som følger kalenderåret.

c) Styret er beslutningsdyktig når 3 medlemmer møter. Foreningen forpliktes av leder og ett styremedlem i fellesskap.

d) Styret kan, dersom ordinær drift tilsier det, regulere seksjonseiernes innbetalinger til dekning av fellesutgifter, med en fordeling som samsvarer med vedtektenes punkt 4c.

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

f) Styret fungerer som valgkomité.

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

h) Styret gis myndighet til å utarbeide husordensregler, samt regler for felles uteareal.

i) I fellesanliggender representerer styret seksjonseierne, og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem og i leders fravær av nestleder og to styremedlemmer, jfr. esl § 60.

j) Styret skal avholde minimum 3 styremøter i styreperioden.

17. FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret.

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

Forretningsføreren forestår den daglige driften av sameiets eiendom. Forretningsfører sørger for innkreving av felleskostnader fra seksjonseiere og fører regnskap for sameiet. Videre fremmer forretningsfører overfor styret forslag til årsoppgjør, budsjett og felleskostnader, samt utfører de tjenester som er nevnt i forretningsførerkontrakten.

18. MINDRETALLSVERN

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet, kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

19. REVISOR

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor. Revisor har møte- og talerett på årsmøtet. Revisor velges av årsmøtet med alminnelig flertall. Revisor tjenestegjør frem til ny revisor er valgt. Lov av 15. januar 1999 nr. 2 om revisjon og revisorer gjelder så langt den passer.

20. SIKKERHET

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

Sikkerhet for den enkelte seksjonseiers forpliktelser forbeholdes sameiet gjennom panterett for kr. 20.000,-, kronertyvetusen 00/100, i hver seksjon. Denne panterett skal ha prioritet etter 100% av første kjøpesum for vedkommende seksjon, og har ikke opptrinnsrett.

Senere har sameiet ved styret plikt til å vike prioritet med panteretten etter 85% av verditakst. Seksjonseierne er forpliktet til å medvirke til justering av de pantesikrede beløp i følge konsumprisindeksen. Slik justering kan kreves hvert 10 år regnet fra tilskjøtingsdato. Panteretten er tinglyst.

21. TVISTER

Eventuelle tvister blir å avgjøre ved de alminnelige domstoler. Partene vedtar eiendommens verneting som eneste verneting.

22. VEDTEKTSENDRINGER

Endring av boligsameiets vedtekter kan bare besluttes av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer, om ikke loven stiller strengere krav, jf eierseksjonsloven §27 annet ledd.

Vedtektene kan ikke endres uten Husbankens samtykke, så lenge dennes lån hviler på eiendommen.

23. OPPLØSNING

Boligsameiet kan ikke oppløses uten etter samtykke av samtlige seksjonseiere.

Så lenge det hviler husbanklån på eiendommene, kan sameiet heller ikke oppløses.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot AI - Dato utkjørt: 01.04.25 Side 1 av 1

Knatten Boligsameie
GULLBERGET 100 A
1354 BÆRUMS VERK

Vår ref.: 99/411
Type: Sameie
Eiere: Oda Kårøy Almås, Glenn Espen Granberg

Organisasjonsnr: 912 219 674
Seksjonsnr: 11

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **3 627**

Felleskostnader:	Administrasjon dugnad	50
	FELLESUTGIFTER	3 577

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: **01.07.2025** **Tot. utg. i kr.:** **3 720**

Felleskostnader:	Administrasjon dugnad	(50,00 i Jun. 25)	0
	FELLESUTGIFTER		3 720

3: Fellesgjeld

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

4: Særskilte opplysninger

Styreleder:	Hogne Melle Johansen
Adresse:	Gullberget 92 A
Postnr/-sted:	1354 BÆRUMS VERK
E-post:	knattenstyret@gmail.com

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	878
Annen formue:	37 328	Utgifter:	0		

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	94/507 - seksjon:11
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Protector Forsikring ASA	Polisenr:	3441482

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Knatten Boligsameie tirsdag 18.03.2025 kl. 17:30 - ABBL.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Styreleder Hogne Melle Johansen foreslås valgt som møteleder.

Vedtak:
Styreleder Hogne Melle Johansen ble valgt som møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Forretningsfører Åse Jensen i ABBL foreslås valgt som protokollfører.

Vedtak:
Forretningsfører Åse Jensen i ABBL ble valgt som protokollfører.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:
Tatt til orientering. Til stede var 7 seksjonseiere som registrerte seg. Det ble levert 1 fullmakt, tilsammen 8 stemmeberettigede. Fra ABBL møtte Åse Jensen.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:
Hege Elisabeth Eilertsen ble valgt til å undertegne protokollen sammen med styreleder.

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:
Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Se vedlagte styre informerer.

Vedtak:
Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2024

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Vedtak:
Styret får kr 20.000,- til intern fordeling.

5. Saker fra styret

Vedtak:
Det er ingen saker fra styret.

6. Saker fra beboere

Vedtak:
Det er ingen saker fra beboere.

7. Budsjett for 2025

Se vedlagte budsjett for 2025.

Vedtak:
Styrets budsjett tatt til orientering.

8. Valg

8.1 Valg av styreleder

Vedtak:
Styreleder er ikke på valg. Han er på valg i 2026.

8.2 Valg av styremedlemmer

Vedtak:
Glenn Espen Granberg og Petter Gilhuus er ikke på valg før i 2026.

8.3 Valg av varamedlemmer

Grete Lauten er på valg i 2025.

Vedtak:
Grete Lauten ble enstemmig gjenvalgt.

8.4 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

Vedtak:
Styret må registrere på et skjema hvem som skal delta på ABBLs generalforsamling.

Protokoll for Knatten Boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Hogne Melle Johansen (sign.)	21.03.2025
Protokollvitne	Hege Elisabeth Eilertsen (sign.)	23.03.2025

Knatten Boligsameie



Ordinært årsmøte | 2025

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjons nr.: / Leilighets nr.:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ordinært årsmøte i Knatten Boligsameie

Eierens underskrift og dato:

_____ _____

(Eierens underskrift) (Dato)

Hvem kan delta på Ordinært årsmøte?

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

Knatten Boligsameie

Til seksjonseiere og andre med møterett

Innkalling til ordinært årsmøte i Knatten Boligsameie

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Knatten Boligsameie

Tid: tirsdag 18.03.2025 kl. 17:30
Sted: ABBL

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Styreleder Hogne Melle Johansen foreslås valgt som møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Forretningsfører Åse Jensen i ABBL foreslås valgt som protokollfører.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Se vedlagte styre informerer.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2024

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Forslag til vedtak: Styret får kr 16 000,- til intern fordeling.

5. Saker fra styret

Det er ingen saker fra styret.

6. Saker fra beboere

Det er ingen saker fra beboere.

7. Budsjett for 2025

Se vedlagte budsjett for 2025.

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til orientering.

8. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Hogne Melle Johansen
Styremedlem, Petter Gilhuus
Styremedlem, Glenn Espen Granberg
Varamedlem, Grete Lauten

8.1 Valg av styreleder

Styreleder er på valg i 2026.

8.2 Valg av styremedlemmer

Glenn Espen Granberg og Petter Gilhuus er ikke på valg før i 2026.

8.3 Valg av varamedlemmer

Grete Lauten er på valg i 2025.

8.4 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

Forslag til vedtak: Styret velger en internt som skal delta på ABBLs generalforsamling.

Med vennlig hilsen
Knatten Boligsameie
Styret

Knatten Boligsameie

Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinært årsmøte har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder, Hogne Melle Johansen, Gullberget 92 A
Styremedlem, Glenn Espen Granberg, Gullberget 100 A
Styremedlem, Petter Gilhuus, Gullberget 98 B
Varamedlem, Grete Lauten, Gullberget 96 B

Forretningsførsel og revisjon

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

Bygninger og forsikringer

Boligselskapet består av 16 seksjoner. Selskapets navn er Knatten Boligsameie med org.nr.: 912219674 i Bærum kommune.

Forsikringer.
Selskapets eiendom er forsikret i Protector Forsikring ASA. Polisenummeret er 3441482

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

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

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

Salg/refinansiering

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

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

Overdragelse/utleie av seksjon skal meldes til styret.

HMS/Internkontroll

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

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

Regnskapet for 2024

Regnskapet viser et overskudd på kr 135.594,-.

Resultatet er langt bedre enn budsjettert. Hovedårsaken til dette er at styret har utsatt å bygge nytt søppelskur.

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

Styrets arbeid

2024 har vært ett roligere år enn de tidligere. Det har vært 1 stort styremøte og mange mindre/uformelle igjennom året. Halvparten av styret ble førstegangsforeldre i løpet av det siste året som har preget arbeidstempoet. En del arbeid har gått til planlegging for fremtidige arbeid. De kommunale avgiftene har vokst jevnt de siste årene, så bufferen styret har på å gjøre mindre prosjekter har blitt mindre og mindre.

Resten av arbeidet har vært fokusert på administrativt arbeid og å være ett mellomledd mellom Knatten og Gullmyra huseierforening og garasjestyret.

Utført vesentlig vedlikehold og innkjøp 2024

Vårdugnad ble som vanlig utført i mai, med mindre arbeid utført.

Vi har fått sett på asfalten som går til Gullberget 90-96 for å se om det er verdt å legge ny asfalt, men har kommet frem til at det ikke er verdt å utføre uten en større investering på å fjerne noe av grunnberget som er utenfor budsjettet akkurat nå.

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2025

Det største prosjektet planlagt for 2025 er å endelig finne en løsning på søppel containerne som igjen ikke ble utført det siste året. I tillegg har vi sett på å kjøpe inn nye postkasser siden de vi har nå begynner å bli slitte og bulkete. Vi vurderer også å utvide arbeidet gjort på dugnaden til å inkludere bytting av slitte planker knyttet til trappene og uteområdene. Sameiet har en økonomisk buffer fra tidligere år som kan brukes på arbeid, men som vises i årsbudsjettet så er det ikke like mye som ved tidligere år.

Kommende 5-års periode

Fellesbodene: Styret har noen langtidsplaner for å rydde og reorganisere fellesbodene. Dette er ett mindre prosjekt som er planlagt å gjøres på siden. Ønske er å effektivisere plassen i bodene, ved å få opp veggmontering av sykler, ett feste for langrennsski under taket (så de kan lempes opp) og lignende. Ideen er å ha langrennsski i den nordre boden (den som er nærmest 90-96) og fortsette med ett reservelager av verktøy i den søndre boden (den som er nærmest 98-104) som kan lånes av beboerne.

Bytting av vinduer: De fleste vinduer i sameiet er nå over 30 år gamle og med dette så kommer ett stort varmetap. Sameiet har fått en anbefaling fra ABBL på hvordan vi bør gå frem med å bytte ut vinduene og vi kommer mest sannsynlig til å begynne denne prosessen i år. Etter anbefaling fra forrige foretningsfører så vil vi se etter å finansiere nye vinduer via lån istedenfor via direkte betaling fra dere beboere. Dette er en anbefaling vi fikk for at prisen ikke vil påvirke folk for mye og det er beregnet at den lavere strømprisen vil få samtlige til å gå i overskudd etter ett par år.

Styret i Knatten Boligsameie

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap Knatten Boligsameie, 2024

	Note	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	696 400	669 216	700 131	686 796
Sum inntekter		696 400	669 216	700 131	686 796
Kostnader					
Lønnskostnad	2	18 256	18 256	18 256	22 820
Kostnad lokaler	3	162 834	146 797	164 000	183 000
Verktøy, inventar og driftsmateriale	4	0	4 765	0	0
Reparasjon og vedlikehold	5	10 945	33 562	100 000	100 000
Annen driftskostnad	6	382 823	378 409	396 200	387 604
Sum kostnader		574 858	581 789	678 456	693 424
Resultat før finansielle poster		121 542	87 427	21 675	-6 628
Finansielle poster					
Finansinntekt	7	14 052	9 777	1 000	13 000
Sum finansielle poster		14 052	9 777	1 000	13 000
Årsresultat		135 594	97 204	22 675	6 372

Balanse Knatten Boligsameie, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Andel ABBL		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		300	300
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse innbetalinger		0	-1 200
Andre fordringer	8	57 785	50 250
Sum fordringer		57 785	49 050
Bankinnskudd, kasse o.l	9	611 283	424 011
Sum omløpsmidler		669 068	473 061
Sum eiendeler		669 368	473 361

Balanse Knatten Boligsameie, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Egenskapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	597 562	461 968
Sum egenkapital		597 562	461 968
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		71 637	471
Forskudd innbetalinger		169	10 921
Sum kortsiktig gjeld		71 806	11 392
Sum gjeld		71 806	11 392
Sum egenkapital og gjeld		669 368	473 361

Knatten Boligsameie

Sted:_____, dato:_____

Hogne Melle Johansen	Glenn Espen Granberg	Petter Gilhuus
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Felleskostnader bolig	686 800	666 816	700 131	686 796
Dugnadsbidrag	9 600	2 400	0	0
Sum	**696 400**	**669 216**	**700 131**	**686 796**

Note 2 - Lønnskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styrehonorar	16 000	16 000	16 000	20 000
Arbeidsgiveravgift	2 256	2 256	2 256	2 820
Sum	**18 256**	**18 256**	**18 256**	**22 820**

Gjennomsnittlig antall ansatte 2022: 0

Note 3 - Kostnad lokaler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renovasjon, vann, avløp o.l.	160 114	143 937	161 000	180 000
Lys, varme, energi	2 720	2 860	3 000	3 000
Sum	**162 834**	**146 797**	**164 000**	**183 000**

Noter Knatten Boligsameie

Note 4 - Verktøy, inventar og driftsmateriale

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Verktøy	0	4 765	0	0
Sum	**0**	**4 765**	**0**	**0**

Note 5 - Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold bygninger	0	39 972	0	0
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	3	0	0	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	942	796	0	0
Reparasjon og vedlikehold annet	0	2 794	100 000	100 000
Forsikringsskadesaker	10 000	-10 000	0	0
Sum	**10 945**	**33 562**	**100 000**	**100 000**

Note 6 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Forretningsførerhonorar	73 423	70 072	75 000	76 000
Annen fremmed tjeneste	0	0	5 000	0
Porto og andre forsendelseskostnader	1 168	1 052	1 000	1 000
Elektroniske fellesavtaler	102 528	0	0	102 000
Forsikring	8 000	0	0	0
Kontingent, ikke fradragsberettiget	146 604	250 972	264 000	146 604
Kontingent boligbyggelaget	500	500	500	500
Forsikringspremie	48 150	54 711	48 200	60 000
Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	1 250	0	0	0
Bank og kortgebyrer	1 200	1 102	1 500	1 500
Kostnader for bomiljøtiltak	0	0	1 000	0
Sum	**382 823**	**378 409**	**396 200**	**387 604**

Note 7 - Finansinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renter på restanse	62	48	0	0
Renteinntekter bankinnskudd m.v.	0	0	1 000	13 000
Renter plasseringskonto	13 990	4 819	0	0
Finansinntekt	0	4 910	0	0
Sum	**14 052**	**9 777**	**1 000**	**13 000**

Note 8 - Andre fordringer

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Periodisering kostnader	57 785	0
Erstatningsmessige skader	0	50 250
Sum	**57 785**	**50 250**

Kortsiktige fordringer pr 30.04.2023 er periodiserte kostnader av kom.avg, forsikring og forvaltning

Note 9 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Bankinnskudd (driftskto)	192 595	119 192
Sparekonto Boligbanken	418 687	304 819
Sum	**611 283**	**424 011**

Skattetrekkskonto viser boligselskapets andel av felles skattetrekkskonto for ABBLs klienter

Note 10 - Egenkapital

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		
IB annen egenkapital	461 968	364 765
Fra årets resultat	135 594	97 204
Sum annen egenkapital	597 562	461 968
Sum egenkapital	597 562	461 968

Note 12 - Disponible midler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Disponible midler per 01.01 IB	461 668	364 465
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	135 594	97 204
Årets endring disponible midler	135 594	97 204
Disponible midler UB	597 262	461 668

HUSORDENSREGELER

FOR

KNATTEN BOLIGSAMEIE

(Vedtatt på ordinært sameiermøte 15. april 1993)

MÅL

Husordensreglene har som mål å skape gode naboforhold innen sameie.

GYLDIGHET

Husordensreglene er et supplement til sameiets vedtekter og ordensregler for Gullmyra Huseierforening. I følge vedtektenes punkt 4 er bestemmelsene i husordensreglene bindende for beboerne. Meldinger fra styret til beboerne ved rundskriv eller oppslag som supplerer gjeldende bestemmelser, gjelder på samme måte som husordensreglene.

ALMINNELIGE BESTEMMELSER

1. Husholdningsavfall skal pakkes forsvarlig og plasseres i små containerne. Alt annet avfall: møbler, bygningsrester o.l. må beboerne selv besørge fjernet.

2. For å sikre trivsel og hygge, bør støynivået holdes på et for naboene akseptabelt nivå. Bruk av musikkanlegg og støyende instrumenter må ikke skje i tidsrommet kl. 2300 til kl. 0700, og på en slik måte at naboene forstyrres.

   Ved helt spesielle anledninger, eksempelvis i forbindelse med selskaplighet i leiligheten ut over kl. 2300, bør innehaverne av tilstøtende leiligheter varsles på forhånd.

   Boring og hamring og annet støyende arbeid, skal ikke forekomme etter kl. 2100 eller på søndag formiddag.

3. Risting av tepper o.l. må ikke foregå på en slik måte at det virker sjenerende for naboene.

4. Ansvar for renhold av fellesboder påhviler beboerne, og finner sted ved dugnad fastsatt av styret.

5. Kjøring med motorisert kjøretøy på gangveiene er kun tillatt ved:

   - syketransport
   - invalidetransport
   - vare/flyttetransport

6. HUSDYRHOLD

Hold av husdyr er tillatt i boligsameiet, dog slik at huseierne forplikter seg til å følge regler for hundehold utarbeidet av Norsk Hundeeierforbund.

Følgende husdyrregler gjelder:

- Husdyrhold må ikke være til sjenanse for andre beboere.
- Ved lufting skal husdyr føres til egnet sted, og ekskrementer skal fjernes.
- Hund skal alltid ledsages av fører, og føres i bånd.
- Husdyr må ikke være alene i leiligheten dersom det bjeffer eller på annen måte er til sjenanse for andre.
- Ved gjentatte brudd på disse regler, kan styret kreve husdyret fjernet.

7. Klager i forbindelse med brudd på husordensreglene leveres skriftlig til styret.

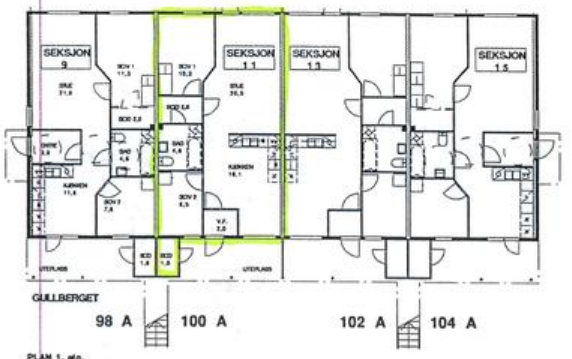
8. ENDRING AV REGLENE

Det er bare sameiermøte som kan vedta endring av husordensreglene. Dette må skje med 2/3 flertall. Nye regler blir i så fall sendt alle beboere.

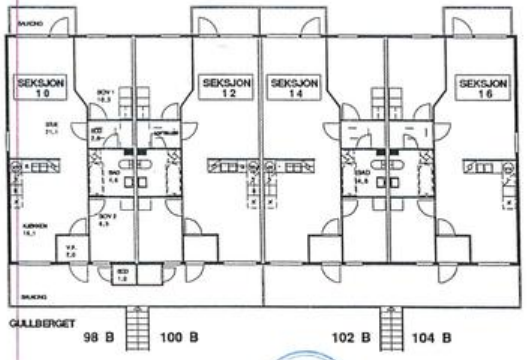
Hustype RY

GULLHAUG FELT GRB TUN B

Adresse GULLBERGET



PLAN 1. etg.



PLAN 2.etg.

20020800098K0634148

BÆRUM KOMMUNE
KOMMUNALAVDELINGEN FOR
TEKNISKE TJENESTER

BYGNINGS- OG REGULERINGSVESENET
Sandviksveien 176, 1300 Sandvika
Pb. 124, 1301 Sandvika
Telefon: (02) 47 40 50/47 40 67

FA

LØVENSKIOLD-VÆKERØ A/S,
DRAMMENSVN. 230

0277 OSLO 2

ENGEN, ARILD

BÆRUMSVEIEN 473
1351 RUD

FERDIGATTEST

Jnr. 91-2193

Adresse: GULLBERGET 98-104

Gnr: 94 Bnr: 507	Tomt nr:
Ferdigbesiktigelse avholdt:	27.8.92
Arbeidets art:	ÅTTEMANNSBOLIG I REKKE
Byggherre:	LØVENSKIOLD-VÆKERØ A/S,
Anmelder:	BYGGHOLT A.S.,
Ansvarshavende:	ENGEN, ARILD
Ansvarshavende:	

Ved den avsluttende besiktigelse ble det ikke funnet noe som strider mot vilkårene for tillatelsen etter de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Sandvika, 28/8-1992
For bygnings- og reguleringssjefen

Per Bekkevold

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

POST ADRESSERES TIL ETATEN IKKE TIL ENKELTPERSONER
HVIS DE VIL SNAKKE MED NOEN – SPØR ETTER SAKSBEHANDLER

BÆRUM KOMMUNE
Kommunegården, Arnold Haukelandsplass 10, 1304 Sandvika
Org. nr: 974553686
Telefon: 67 50 40 50

Megleropplysninger

Gnr:	**94**	Bnr:	**507**	Fnr:		Snr:	**11**
Adresse:	**Gullberget 100A, 1354 BÆRUMS VERK**						

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**					
91/2193	Rekkehus	☒	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

VAledninger

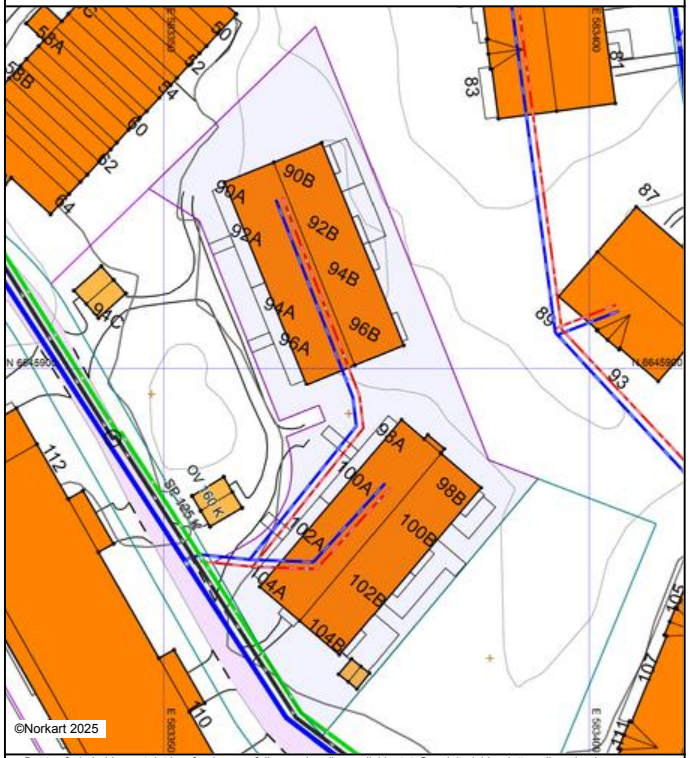
Eiendom: 94/507/0/11
Adresse: Gullberget 100A
Dato: 01.04.2025
Målestokk: 1:500

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

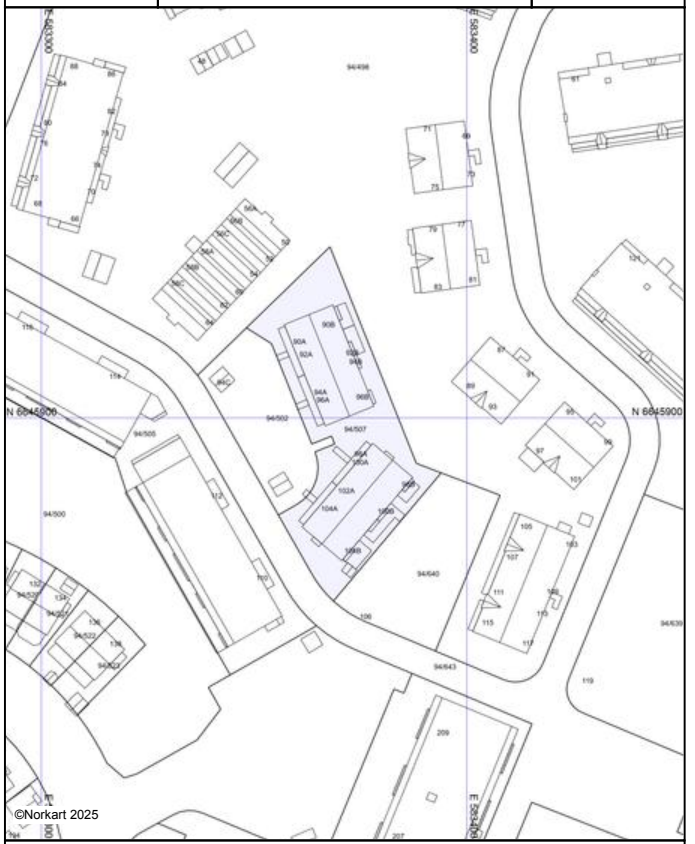
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 94/507/0/11
Adresse: Gullberget 100A
Utskriftsdato: 01.04.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

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

Utskriftsdato: 01.04.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	94	**Bruksnr.**	507	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	11
Adresse	Gullberget 100A, 1354 BÆRUMS VERK								

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
- Bebyggelsesplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 635 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1981010 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1981010)
Navn	GULLHAUG
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	08.04.1987
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8915/1981010.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 635 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** GRB1S

Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1988031 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1988031)
Navn	GULLHAUG GRB2
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	30.06.1988

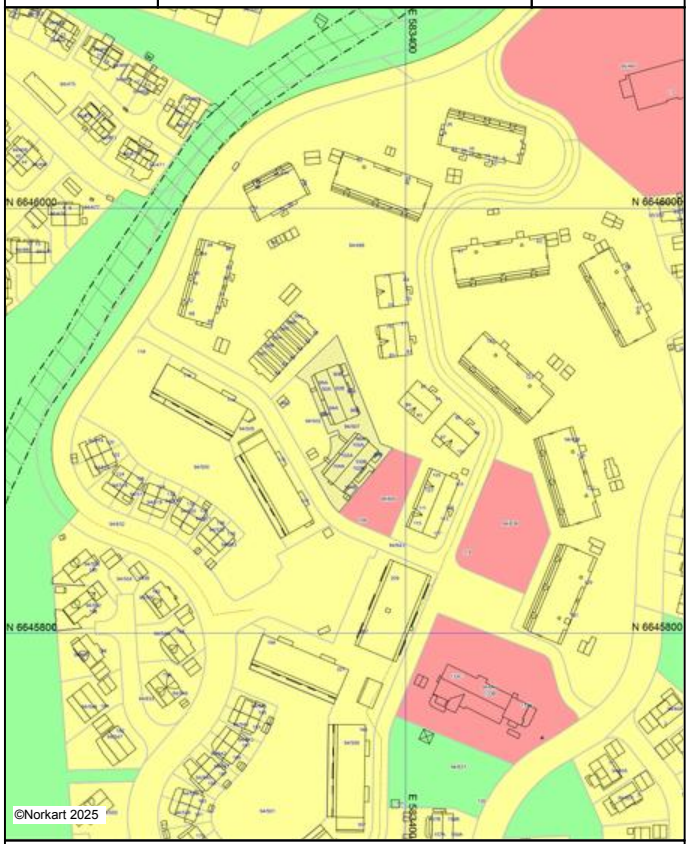
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 94/507/0/11
Adresse: Gullberget 100A
Utskriftsdato: 01.04.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2
- Boligbebyggelse - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
- Naturområde - nåværende
- Turdrag - nåværende
- Friområde - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
- Sikringsone - Andre sikringssoner
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
- Sikringsonegrense
- Angitthensyngrense
- Markagrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
- Planområde
- Grense for arealformål
- Turveg/turdrag - nåværende
- Sporvegtunnel - framtidig
- Kollektivtrase - nåværende

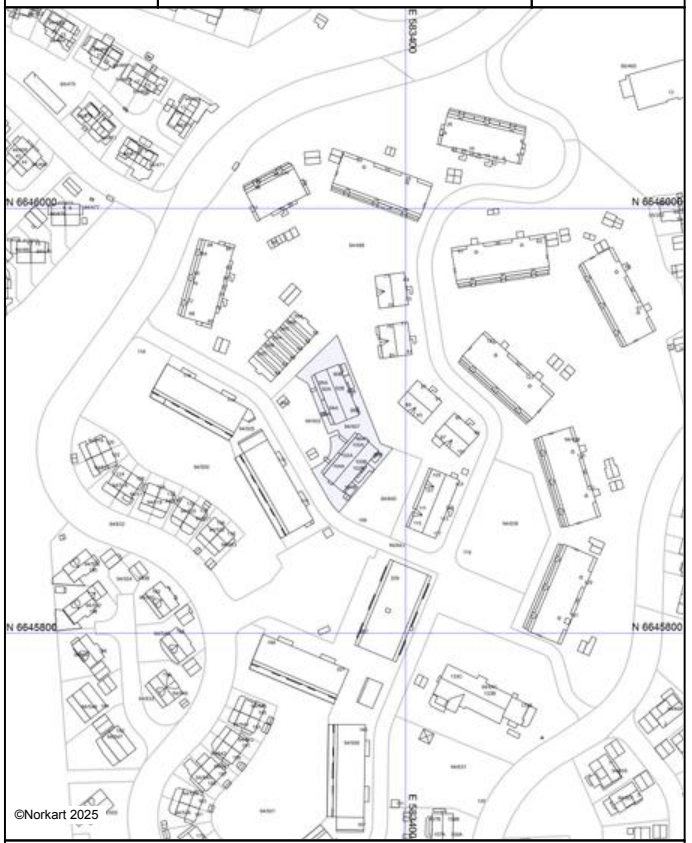
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 94/507/0/11
Adresse: Gullberget 100A
Utskriftsdato: 01.04.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

BÆRUM KOMMUNE

Plannummer 1981010

I medhold av § 27 i bygningsloven av 18 juni 1965 har Fylkesmannen i Oslo og Akershus 08.04.1987 stadfestet disse bestemmelser.

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR GULLHAUG.

§ 1
Innenfor planens begrensning gjelder disse bestemmelsene ved siden av bygningsloven med vedtekt for Bærum Kommune.

§ 2
FELLES BESTEMMELSER
a) Eksisterende vegetasjon bør bevares.
b) Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel. De ubebygde områder bør gis en tiltalende form og behandling.

§ 3
BYGGEOMRÅDER FOR KONSENTRERT BOLIGBEBYGGELSE
a) I områdene GRB1 og GRB2 tillates oppført blokker i inntil 3 etasjer, innen utnyttingsgrad angitt på planen. Eventuell garasjekjeller skal tilpasses terrenget slik at den etter byggeforskriftene ikke regnes med i etasjetallet.
b) I områdene GR1, GR2, GR4, GR5 og GR6 samt GRB1 og GRB2 tillates oppført småhusbebyggelse i grupper innen utnyttingsgrad angitt på planen.
c) Før byggetillatelse/delingstillatelse gis skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan og tomtedelingsplan for det aktuelle felt. Bebyggelsesplanen skal fastlegge bebyggelsens plassering inklusive høydeplassering, internt veisystem, lekearealer, parkeringsplasser og garasjer samt eventuelle støyskjermingstiltak i form av voller, skjermer og gjerder. Den skal også redegjøre for bebyggelsens utforming med hensyn til etasjetall, takform, takvinkel, møneretning og terrengtilpassing, og det skal legges vekt på enhetlig og harmonisk utførelse av bebyggelsen . Som vedlegg til planen skal det følge plan i målestokk 1:200 som viser utforming, bruk og behandling av ubebygd del av tomt og fellesarealer i samsvar med vedtekt til bygningslovens § 69. Planen skal også vise nødvendig terrengbearbeidelse, skråningsutslag m.v. som følge av internt og tilliggende veisystem.
d) Det er ikke tillatt å oppføre tilbygg, påbygg, underbygg m.v. uten at det foreligger godkjent revidert bebyggelsesplan.
e) For hver boligenhet skal det anlegges en garasjeplass og en parkeringsplass fortrinnsvis i fellesanlegg. Ved større fellesanlegg eller der det er tenkt sambruk med parkering for offentlig formål kan bygningsrådet redusere kravet til antall parkeringsplasser. Samtlige parkeringsplasser skal imidlertid være tilgjengelig for besøksparkering. Bygningsrådet kan godta garasje/parkeringsløsning på den enkelte tomt. Der dette medfører blanding av kjøre- og gangtrafikk på internt veisystem skal det legges særlig vekt på hastighetsreduserende veiutforming samt planløsninger som minimaliserer konflikt mellom brukere av veisystemet. Garasjer skal oppføres samtidig med bebyggelsen.
f) Internt veisystem som skal nyttes som kjøreatkomst for brannvesenet skal ha en reguleringsbredde på minimum 6 meter med tillegg for kurveutvidelser.

§ 4
BYGGEOMRÅDER FOR FRITTLIGGENDE BOLIGBEBYGGELSE
a) I områdene GE1, GE2, GE3, GE4, GE5, GE6 og GE7 tillates oppført frittliggende småhusbebyggelse. Der forholdene ligger til rette for det vedrørende uteareal m.v. kan det tillates mindre tilleggsleilighet (hybel, generasjonsbolig).
b) Den enkelte tomts bebygde areal skal ikke overstige 20% av netto tomt.
c) Før byggetillatelse/delingstillatelse gis skal det foreligge tomtedelingsplan som viser tomtegrenser, felles lekearealer og internt veisystem.
Som vedlegg til planen skal det følge plan som viser forslag til plassering av hus, garasje, parkeringsløsning, snuplass og avkjørsel for de enkelte tomter, herunder angivelse av takform, møneretning, etasjetall og terrengtilpassing.
I feltene GE5 og GE6 må det legges vekt på harmonisering av bebyggelsen og å bevare eksisterende terreng og vegetasjon mot øst.
Oppfylling utenfor veggliv mot øst bør søkes unngått.
d) For hver boligenhet skal det anlegges en garasjeplass og en parkeringsplass. Ved avkjørsel fra offentlig vei skal det anlegges snuplass på egen grunn.

§ 5
BYGGEOMRÅDE FOR FORRETNING
I området GF kan oppføres bygning i én etasje for nærbutikk.

§ 6
BYGGEOMRÅDE FOR OFFENTLIG FORMÅL
I områdene GO1, GO3 og GO4 skal oppføres barneinstitusjon med tilhørende anlegg.
I områdene GO2 og GO5 kan oppføres offentlig bygning med tilhørende anlegg.
I området GO5 må ikke bygninger, gjerder, beplantning eller andre inngrep hindre allmenn ferdsel over området.

§ 7
BYGGEOMRÅDE FOR ALLMENNYTTIG FORMÅL
I området GA kan oppføres grendehus med tilhørende anlegg. Lokaler i grendehus kan leies ut til offentlig virksomhet til beste for strøket.

§ 8
TRAFIKKOMRÅDER
a) Veier skal opparbeides i henhold til Bærum Kommunes ”normaler for kjøreveier og gang-/sykkelveier” dersom ikke annet går fram av reguleringsplanen. Terrenginngrep i forbindelse med veianlegg skal skje mest mulig skånsomt.
b) Ved bebyggelsesplaner og tomtedelingsplaner hvor det avtales kommunal overtagelse av internt vei- og gangveinett skal det innsendes planer for disse senest samtidig med bebyggelsesplan/tomtedelingsplan.

§ 9
STØYSKJERMING
Bygningsrådet kan kreve støyberegninger og eventuelt støyskjermingstiltak før byggetillatelse gis. Eventuell støyskjerming må være foretatt før innflytting.

§ 10
AVKJØRSLER
a) Fra vei 1 og 2 tillates det ikke avkjørsler utover de som er vist på planen.
b) GE1 og GE7 skal ha avkjørsel fra Gamleveien.

§ 11
FRIOMRÅDER
På friområdene F1 og F2 skal etableres idrettsbaner med tilhørende bygninger, parkeringsplasser og andre nødvendige anlegg etter godkjenning av bygningsrådet.
Friområdene F3, F4 og F5 skal brukes til lekeplasser/ballplasser.
Friområdene F6-F14 skal nyttes til park.
Gang-/sykkelveier, turveier og lysløype kan anlegges i friområdene etter godkjenning av bygningsrådet.
Gjennom friområder, unntatt over baner og plasser, kan det foretas tømmertransport. De nærmere betingelser for dette fastsettes ved avtale.
I felt F1 skal det legges til rette for parkering for felt GO1 (barnehage).

§ 12
SPESIALOMRÅDE, VERNEVERDIG BYGNING
Hensikten med reguleringen er å bevare eksisterende verneverdig bebyggelse innen GE7.
Verneverdig bebyggelse som inngår i planen tillates ikke revet. Ved vedlikehold, utbedring og reparasjon av bebyggelsen skal det påses at bygningers dimensjon, takform, fasader, dør- og vindusutforming, materialvalg og farger opprettholdes eller føres tilbake til opprinnelig utseende. Bygningsrådet kan tillate nybygg under forutsetning av at dette tilpasses eksisterende bebyggelse og miljø med hensyn til størrelse, utforming, materialvalg og farger.
Alle anmeldelsespliktige byggesaker skal forelegges fylkeskonservatoren til uttalelse før avgjørelse treffes, og det skal gis underretning om avgjørelsen.

§ 13
SPESIALOMRÅDE, VERNEVERDIG GANGVEI
Hensikten med reguleringen er å bevare Gamleveien som kulturminne.
Eksisterende veitrasés horisontal og vertikalkurvatur, bredde, belegg, samt tilliggende terrengformasjoner, vegetasjon m.v. skal bevares best mulig. Planer for utbedring/endring skal forelegges fylkeskonservatoren og bygningsrådet for godkjenning.

oooOOOooo

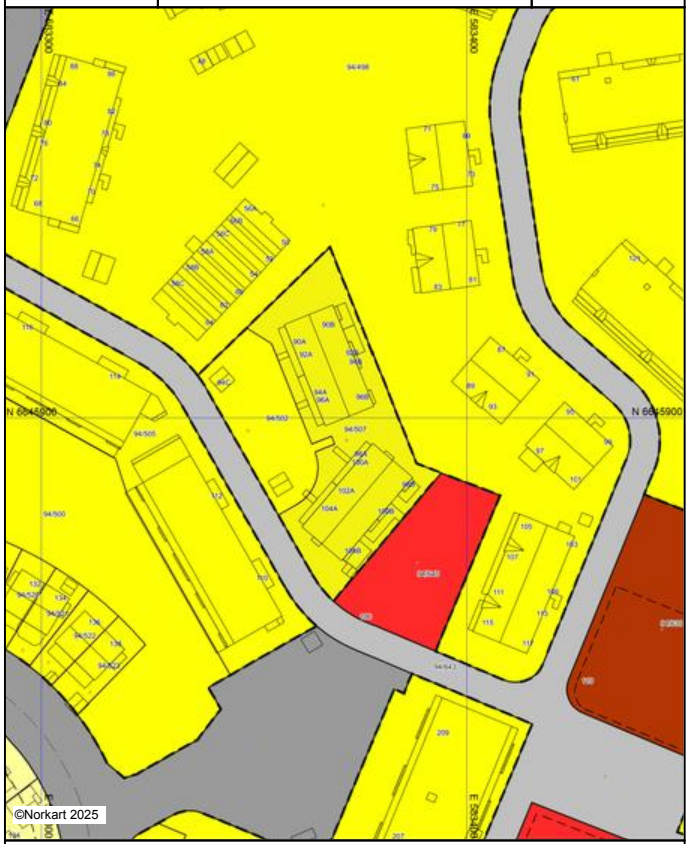
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 94/507/0/11
Adresse: Gullberget 100A
Dato: 01.04.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Matrikkelkart
- Grunneiendom
- Grense <= 30 cm
- Grense < 200 cm

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Offentlig barnehage
- Almennyttig forsamlingslokale (grendehus m

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
- Turveg
- Anlegg for lek
- Anlegg for idrett og sport

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .
- Felles avkjørsel

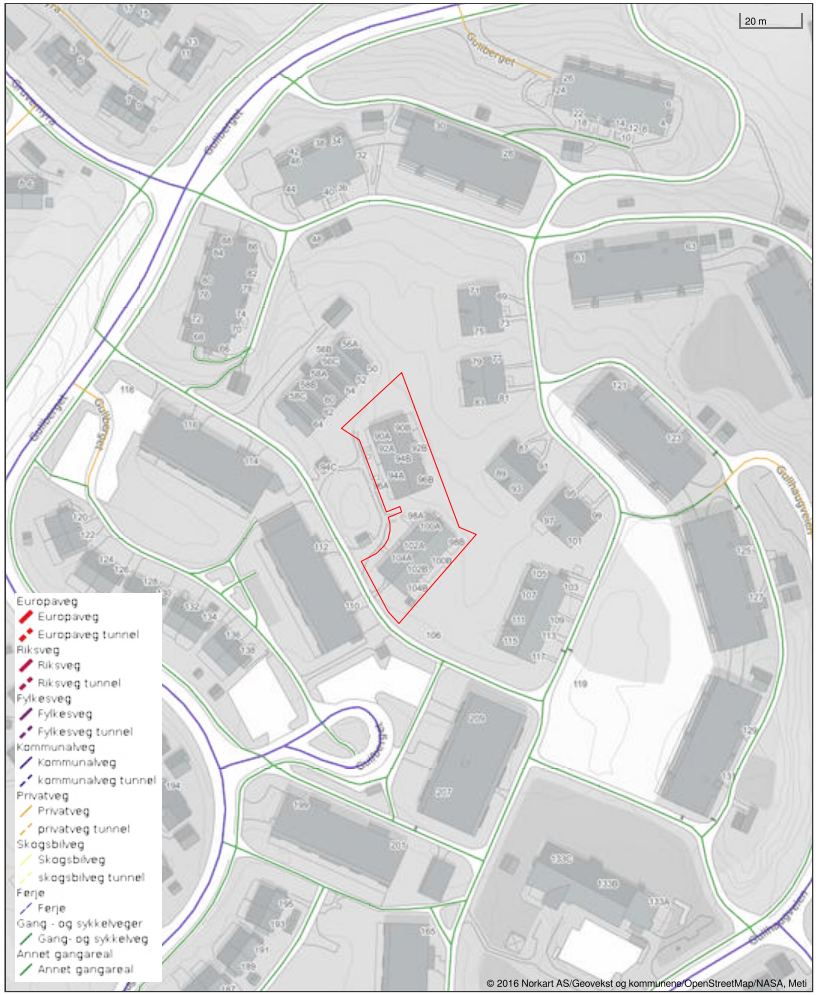
Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
- Annen tjenesteyting

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1
- Friområde

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Abc Påskriftfeltnavn

Utskriftsdato: 01.04.2025

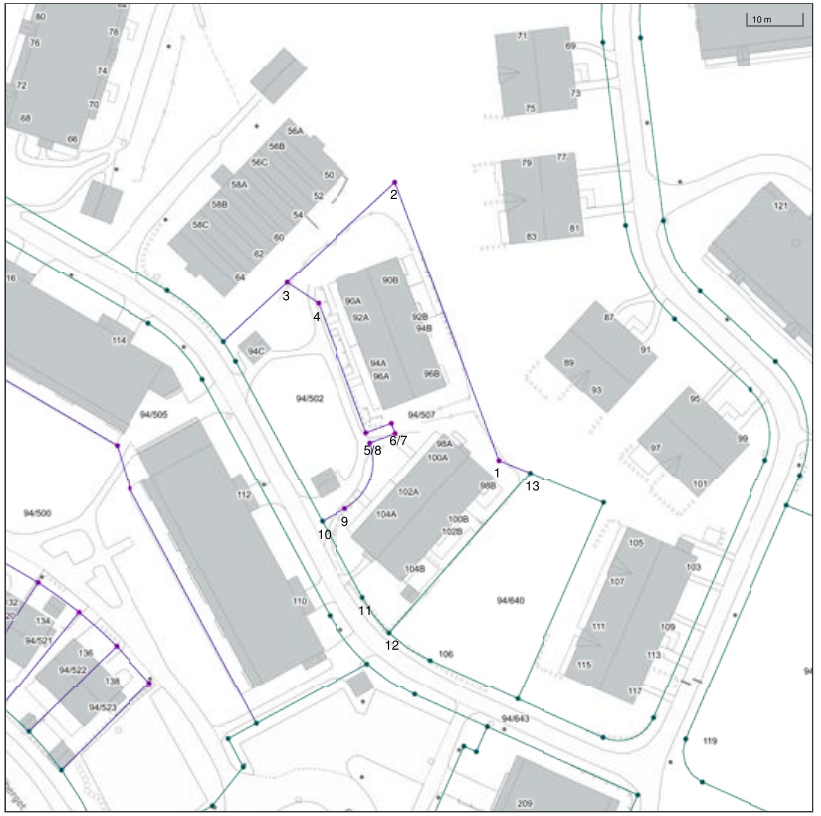
Vegstatuskart for eiendom 3201 - 94/507//



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

Utskriftsdato: 01.04.2025

Eiendomskart for eiendom 3201 - 94/507//11



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.

Eiendomsgr ombvistet
Hjelpelinje vegkant
Hjelpelinje fiktiv
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant

Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
Eiendomsgr nøyaktig <= 10
Eiendomsgr uviss nøyaktighet

Grensepunkt lite nøyaktig
Grensepunkt mindre nøyaktig
Grensepunkt mindre nøyaktig
Grensepunkt middels nøyaktig
Grensepunkt nøyaktig

Grensepunkt - offentlig godkjent
Grensepunkt - bolt
Grensepunkt - kors
Grensepunkt - rør
Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 634,80 m^2	**Arealmerknad**	
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord** 6645894,72 **Øst** 583371,72

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6645889,32	583388,16	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,24	
2	6645940,28	583367,83	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	54,87	
3	6645921,21	583348,18	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	27,38	
4	6645917,48	583354,1	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,00	
5	6645893,88	583363,56	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	25,43	
6	6645895,74	583368,21	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,01	
7	6645893,88	583368,95	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,00	
8	6645892,02	583364,31	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,00	
9	6645879,62	583359,97	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	14,33	10,02
10	6645877,18	583355,69	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,93	
11	6645863,33	583363,57	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	15,93	
12	6645856,94	583368,65	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,20	25,03
13	6645887,1	583393,99	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	39,39	

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	29.04.1992	Arealmerknader	
Oppdatert dato	25.05.2024	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	65/1044	Bruk av grunn	( )

☑ 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

Bruksstilfelle 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	94/507, 94/507/0/1, 94/507/0/2, 94/507/0/3, 94/507/0/4, 94/507/0/5, 94/507/0/6, 94/507/0/7, 94/507/0/8, 94/507/0/9, 94/507/0/10, 94/507/0/11, 94/507/0/12, 94/507/0/13, 94/507/0/14, 94/507/0/15, 94/507/0/16
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	94/507, 94/507/0/1, 94/507/0/2, 94/507/0/3, 94/507/0/4, 94/507/0/5, 94/507/0/6, 94/507/0/7, 94/507/0/8, 94/507/0/9, 94/507/0/10, 94/507/0/11, 94/507/0/12, 94/507/0/13, 94/507/0/14, 94/507/0/15, 94/507/0/16
Seksjonering Seksjonering	29.04.1992			94/507, 94/507/0/11

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
GRANBERG GLENN ESPEN F020888*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Gullberget 100A 1354 1354 BÆRUMS VERK	Bosatt (B)
ALMÅS ODA KÅRØY F090795*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Gullberget 100A 1354 1354 BÆRUMS VERK	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Gullberget 100A	H0101	94/507/0/11	69	3	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Gullberget 100 A

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1354 BÆRUMS VERK	Kirkesogn	01060701 Lommedalen
Grunnkrets	2120 Bærums verk 20	Tettsted	801 Oslo
Valgkrets	16 Lesterud og Bærums Verk		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato

1	6722105		Annen boligbyg.(sek. reindrift (199)	Tatt i bruk (TB)	28.08.1992

1: Bygning 6722105: Annen boligbyg.(sek. reindrift (199), Tatt i bruk 28.08.1992

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	548
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	548
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	8

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	07.04.1992	07.04.1992
Tatt i bruk	28.08.1992	28.08.1992

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Gullberget 100A	H0101	94/507/0/11	69	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	4	272	0	272	0	0	0
H01	4	276	0	276	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 94/507

Bruksnavn		Beregnet areal	1634.8
Etablert dato	20.10.1988	Historisk oppgitt areal	1636
Oppdatert dato	25.05.2024	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
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	6645894.72	583371.72	0	Ja	1634.8	

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking 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.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer **ingen angrerett** ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

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.

Oppdragsnummer: 56-0140/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Gullberget 100A 1354 BÆRUMS VERK

Betegnelse: Gnr 94, bnr 507, snr 11 i Bærum kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no