

Gullhaugen 7



Velkommen til

Gullhaugen 7



Salgsoppgaven produsert 11. september 2025

Bærum

Stor og romslig familiebolig med utleiedel - 5 soverom - Terrasseplatting på 64 kvm og skjermet hage - Dobbel garasje

Prisantydning	11 500 000,-
Omkostninger	288 850,-
Totalpris	11 788 850,-
BRA-i	318 kvm
Totalt BRA	350 kvm
Soverom	5
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1990

Ansvarlig megler	Thomas Ringsvold
Telefon	971 99 374
E-post	t.ringsvold@nordvikbolig.no
Megler	André Rosensten
Telefon	930 10 676
E-post	a.rosensten@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Gullhaugen 7 - En stor og romslig familiebolig med utleiedel og innredet loftstue. Boligen ligger i et meget barnevennlig område med kort vei til skoler, barnehager og flotte turmuligheter i marka med naturskjønne rekreasjonsområder året rundt.

- Dobbel garasje som ble isolert i 2025. Det er gode parkeringsmuligheter på egen tomt
- Pent opparbeidet tomt som er omkranset med diverse beplantning
- Innredet kjeller med egen utleiedel. Utleiedelen har egen inngang
- Skjermet og solrik hage med terrasseplatting på hele 64 kvm
- Kjellerstue og loftsetasjen ble pusset opp og innredet i 2023
- Kort vei til badeplass ved Burudvann
- Peis i 1. etasje og i stuen i kjelleren
- Varmefolie i hele kjelleretasjen
- 5 romslige soverom
- 3 baderom

Arealer og innhold

BRA-i:	318 kvm
BRA-e:	32 kvm
Totalt BRA:	350 kvm
TBA:	64 kvm

Beskrivelse

Bolig
Kjeller:
BRA-i: 84 kvm. Bad, entré, stue, kjøkken, soverom og tre boder.
Total BRA: 84 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 96 kvm. Bad, entré, vindfang, gang, kjøkken, stue, spisestue og utebod.
BRA-e: 2 kvm. Bod.
Total BRA: 98 kvm.
TBA: 64 kvm. Terrasse med adkomst fra stue.

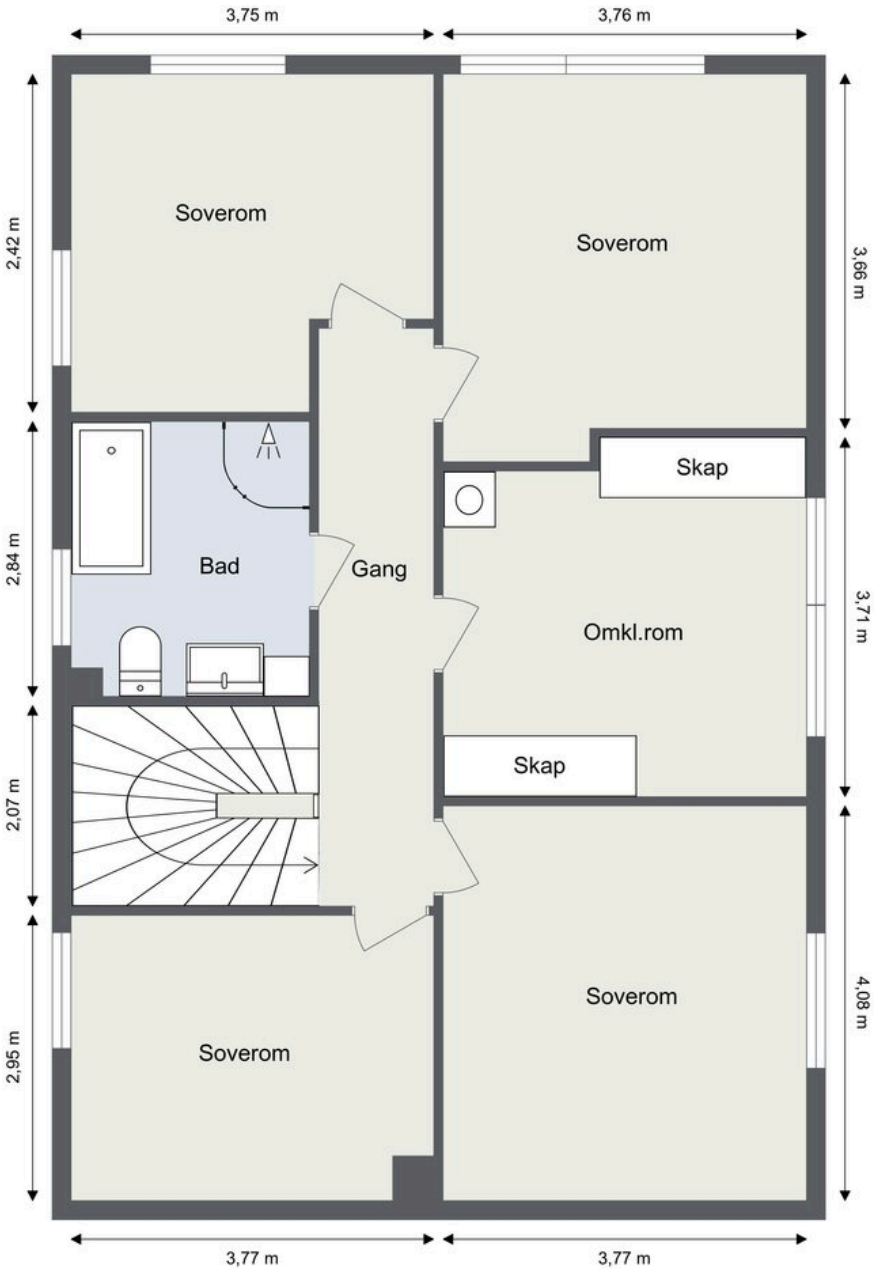
2. etasje:
BRA-i: 90 kvm. Bad, gang, fire soverom og omkledningsrom.
Total BRA: 90 kvm.

3. etasje:
BRA-i: 48 kvm. Loftstue og bod.
Total BRA: 48 kvm.

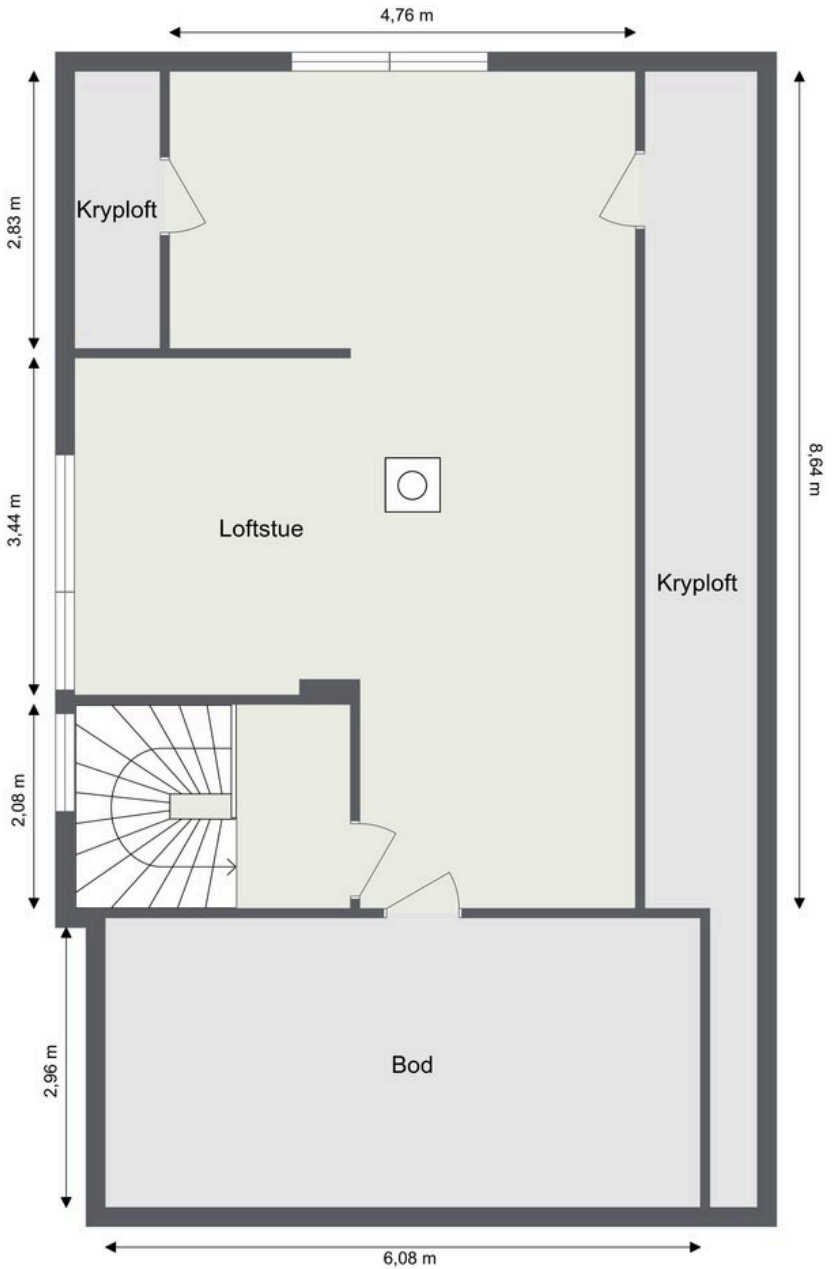
Garasje
1. etasje:
BRA-e: 30 kvm. Garasjerom
Total BRA: 30 kvm.



Forklaring av bilde/rommet

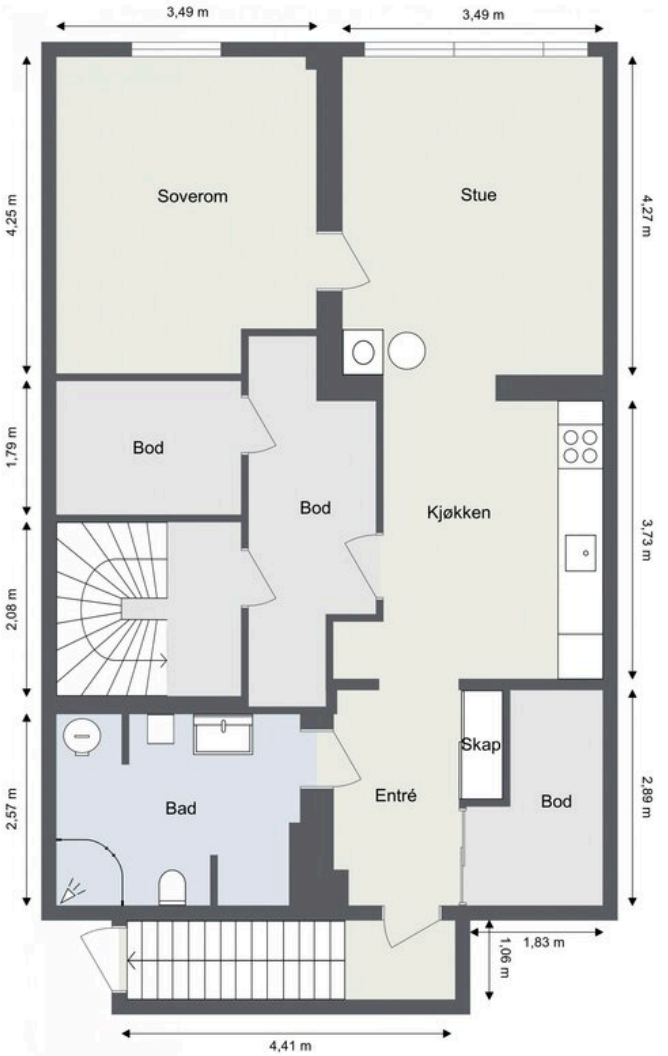


Forklaring av bilde/rommet

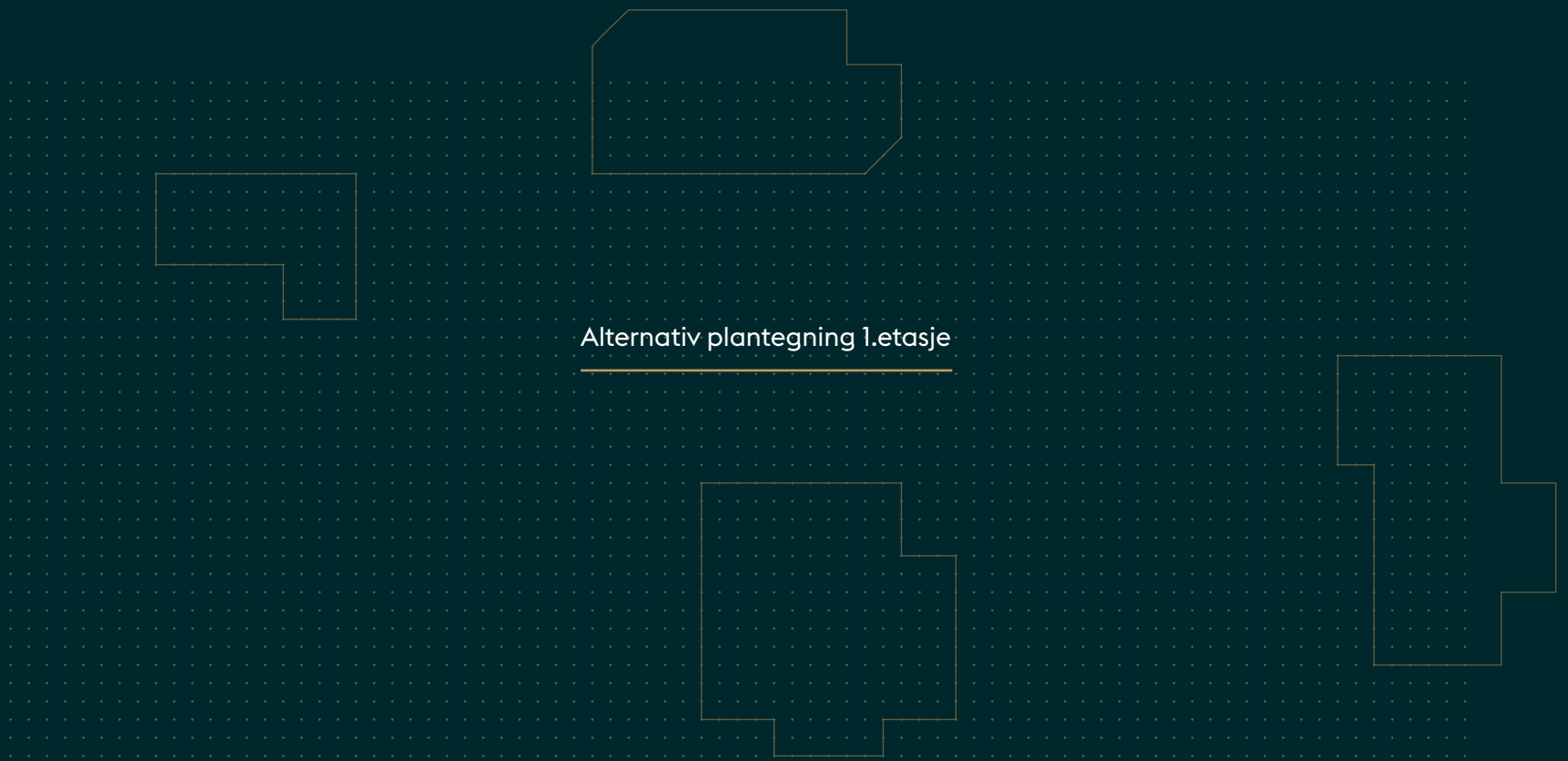


Forklaring av bilde/rommet

Tyder



Forklaring av bilde/rommet



Alternativ plantegning 1.etasje



Forklaring av bilde/rommet

Boligen i bilder






























Allergi+
Skjørter
Syntetisk spesial
Sport
Dyner
Finvask/Silke
Trommelrengjøring
Sentrifugering/Utpumping
Bomull
Syntetisk
Super-kort 15/30'
Mix
Gardiner
Skylling
EcoSilence Drive
9 kg











































Informasjon

Gullhaugen 7

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
13-0389/25

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Gullhaugen 7, 1354 BÆRUMS VERK
Gnr 94, bnr 611 i Bærum kommune

Selgere
Daniel Steensen Tangen
Johanne Sverresdatter Seeberg

Kjøpesum og omkostninger
11 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
287 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
288 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
308 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
11 788 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
11 808 050,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1990

Antall soverom
5

Arealer
BRA-i: 318 kvm
BRA-e: 32 kvm
Totalt BRA: 350 kvm
TBA: 64 kvm

Beskrivelse:
Bolig
Kjeller:
BRA-i: 84 kvm. Bad, entré, stue, kjøkken, soverom og tre boder.
Total BRA: 84 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 96 kvm. Bad, entré, vindfang, gang, kjøkken, stue, spisestue og utebod.
BRA-e: 2 kvm. Bod.

Total BRA: 98 kvm.
TBA: 64 kvm. Terrasse med adkomst fra stue.

2. etasje:
BRA-i: 90 kvm. Bad, gang, fire soverom og omkledningsrom.
Total BRA: 90 kvm.

3. etasje:
BRA-i: 48 kvm. Loftstue og bod.
Total BRA: 48 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 30 kvm. Garasjerom
Total BRA: 30 kvm.

Innhold

Innholdsrik bolig over fire etasjeplan med henholdsvis kjeller, 1.- 2. og loftetasje.

Kjeller: Bad, entré, stue, kjøkken, soverom og tre boder.
1. etasje: Bad, entré, vindfang, gang, kjøkken, stue, spisestue og utebod.
2. etasje: Bad, gang, fire soverom og omkledningsrom.
Loft: Loftstue og bod.

Dobbel garasje på 30 kvm på egen tomt.

Standard

Kjøkkeninnredning 1. etasje:
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, belysning under overskap og fliser på vegg over benkeskap. Det er lagt laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Kullfilterventilator. Opplegg for oppvaskmaskin.

Kjøkkeninnredning kjeller:
Kjøkkeninnredning fra 2024 med glatte fronter, belysning under overskap og laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Ventilator. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn og kjøl/frys er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.

Bad kjeller:
Badet er i følge eier pusset opp i 2023. Det er lagt Epoxy på gulv og våtromsplater på vegger. Baderommet er utstyrt med baderomsinnredning bestående av benkeskap og veggskap med profilerte fronter, speil og belysning over servant, dusjkabinett, servant, opplegg for vaskemaskin og veggfestet klosett med innebygget sisterne.

Bad 1. etasje:
Badet er i følge eier fra byggeåret. Baderommet har flislagte overflater og er utstyrt med baderomsinnredning bestående av benkeskap og veggskap med profilerte fronter, speil og belysning over servant, servant, gulvstående klosett og opplegg for vaskemaskin.

Bad 2. etasje:
Badet er i følge eier fra byggeåret. Baderommet har flislagte overflater og er utstyrt med baderomsinnredning bestående av benkeskap, veggskap og høyskap med speil- og glatte fronter, servant, dusjkabinett, badekar og gulvstående klosett.

Overflater på innvendige gulv kjeller:

Innvendige gulv er belagt med laminat.

Overflater på innvendige gulv 1. etasje:
Innvendig gulv er belagt med fliser, trestavs parkett og gulvbord.

Overflater på innvendige gulv 2. etasje:
Innvendig gulv er belagt med laminat.

Overflater på innvendige gulv loftetasje:
Innvendige gulv er belagt med laminat.

Overflater på innvendige vegger kjeller:
Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Overflater på innvendige vegger 1. etasje:
Innvendig vegger er med malt glassfiberstrie og brystningspanel.

Overflater på innvendige vegger 2. etasje:
Innvendig vegger er med Malte MDF plater og trepanel.

Overflater på innvendige vegger loft:
Sparklet og malte plater og trepanel.

Overflater på innvendig himling kjeller:
Sparklet og malte plater. Himlingshøyde ca. 2,37 m målt i stue/kjøkken.

Overflater på innvendig himling 1. etasje:
Innvendig himling med trepanel. Himlingshøyde ca. 2,36 m målt i stuen.

Overflater på innvendig himling 2. etasje:
Innvendig himling er med takessplater. Himlingshøyde ca. 2,38 m målt i gang.

Overflater på innvendig himlingLoft:
Sparklet og malte plater. Mønehøyde ca. 2,54 m målt i loftstue.

Fast inventar:
Garderobeskap i omkledningsrom med speil- og glatte fronter.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder:
Pusset og malt elementpipe med feieluke i stue/kjøkken i kjeller.

Ildsted 1. etasje:
Peisovn med glassdør på ildfast plate i stue.

Ildsted kjeller:
Peisovn med glassdør på ildfast plate i stue/kjøkken.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner kjeller:
- Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i bad.
- Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad.
- Hovedstoppekran er lokalisert i bad i kjeller.
- Avløpsrør i plast.
- Ledningsnett for vann i kobber av eldre dato.

Varmtvann:
Varmtvannsbereder på ca. 300 liter, produsert i 2004, montert i bad i kjeller. Fast tilkoblingspunkt for strømtilførsel.

Utstyr for sanitærinstallasjoner:
Det er montert opplegg for vaskemaskin i entré.

Ventilasjon:
- Naturlig ventilasjon og ikke mekanisk avtrekk.
- Spalteventiler i vinduer i oppholdsrom i 1.-2. og loftetasje.
- Friskluftsventil på yttervegg i kjeller.

Varme generelt:
Luft til luft varmepumpe montert i stue i 1. etasje.

Elektrisk anlegg:
Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i Entré i 1. etasje og entré i kjeller. Anlegget ble sist rehabilitert i 2023. Det er fremvist samsvarserklæring fra Kuel Nordic datert 22.09.2022, arbeidene gjelder: Electrical installation by hour with a max of 50,000 NOK. Det er fremvist samsvarserklæring fra Kuel Nordic datert 27.01.2023, arbeidene gjelder: Elektrisk installasjon av loftet.

Elektrisk oppvarming kjeller:
- Varmefolie i hele kjelleretasjen.
- Varmekabler i gulvstøp i bad.

Elektrisk oppvarming 1. etasje:
Varmekabler i gulvstøp i entré, vindfang og bad.

Elektrisk oppvarming 2. etasje:
Varmekabler i gulvstøp i bad.

Terrasse:
Terrasse i trekonstruksjon, med adkomst fra stue, ca. 64 kvm. Terrassebord på bjelkelag og levegg i trekonstruksjon.

Følgende punkter har fått TG2 i tilstandsrapporten:
- Innvendig dører: Skyvedør mot kjøkken er ikke mulig å åpne på grunn av metalllist langsgulv.
- Ildsted: Det er registrert at ildfast stein i peis ovn er sprukket.
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner: Røroppleggene har oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid.
- Varmtvann: Bereder har i oversteget mer enn anbefalt brukstid.
- Utstyr for sanitærinstallasjoner: Det anbefales å montere vannstopp.
- Ventilasjon: Ikke tilstrekkelig luftsirkulasjon.
- Elektrisk anlegg: Det elektriske anlegget er gitt TG 2 på grunn av alder i forhold til forventet levetid.
- Elektrisk oppvarming: Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid.
- Etasjeskiller: Skjevheter.
- Trapper: Kun håndløper på en av sidene i deler av trappen.
- Kjøkken 1. etasje: Observert at det mangler dekkfront over kjøleskap.Det mangler knotter til enkelte skap og skuffer.
- Overflater på innvendige gulv 1. etasje: Tg 2 er gitt på grunn av bom, generelt slitte overflater med merker, riper og enkelte sprekker i gulvoverflater.
- Overflater på innvendige gulv bad kjeller: Membran kan ikke konstateres. Uvisst om epoxy er et godkjent produkt som vanntett sjikt i våtrom.
- Overflater på innvendige vegger bad kjeller: Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Det er ikke montert metalllist i nedre del av baderomsplater.
- Overflater på innvendig himling bad kjeller: Dett er observert at plater henger dette har forårsaker sprekk/rift i himling.
- Utstyr for sanitærinstallasjoner bad kjeller: Det er ikke etablert dreneringsspalte

fra innebygget sisterne.
- Overflater på innvendige gulv bad 1. etasje: Ikke tilstrekkelig fall mot sluket. Det er funnet bom under samtlige fliser. Tilfellet har medført sprekkdannelser i fem fliser langs yttervegg.
- Overflater på innvendige vegger bad 1. etasje: Det er observert løsefliser under dør. Konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.
- Fast inventar, generelt bad 1. etasje: Innredningen har fuktskader/svelling.
- Utstyr for sanitærinstallasjoner bad 1. etasje: Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.
- Overflater på innvendige gulv bad 2. etasje: Ikke tilstrekkelig fall mot sluket. Tg 2 er gitt på gulvkonstruksjonen, sluk og vanntett sjikt, da mer enn halvparten av forventet levetid er oppnådd.
- Overflater på innvendig himling bad 2. etasje: Det er observert at det er luftbobler i himling.
- Utstyr for sanitærinstallasjoner bad 2. etasje: Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.

Følgende punkter har fått TG3 i tilstandsrapporten:
- Terrasse: Det er registrert skjevheter i terrassen. Høydeforskjellen fra husvegg til ytterste del av rekkverket er målt til 10 cm. Tilstandsgrad 3 er gitt da det bør påregnes å utbedre forholdene.
- Overflater på innvendige vegger bad 2. etasje: Konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Det er registrert sprekkdannelser og manglende vedheft i fliser på yttervegg ved klosett.

Dette i følge vedlagt tilstandsrapport.

Parkering

Dobbel garasje hvor det var el-billader for Tesla. Den er tatt ned fra veggen, men kabel er fortsatt tilgjengelig med riktig kurs osv, så bare å montere opp lader igjen.

Modernisering og påkostninger

Tidligere eier pusset opp kjellerleilighet og loftstue. Selger har etterisolert garasje og montert ny isolert garasjeport i 2025.

Sammendrag selgers egenerklæring

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: Oslo vvs fagmann har pusset opp bad i kjeller med blant annet rør i rør system.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kuel Nordic har lagt opp varmefolie i hele utleiedelen samt lagt opp kurser og div i sikringskap + stikkontakter osv i loftstue.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja. Når ble kontrollen utført? 22.09.22.

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.?
Ja, faglært. Var tiltaket søknadspliktig? Ja. Har arbeidet blitt godkjent? Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kuel Nordic har lagt opp varmefolie i hele utleiedelen samt lagt opp kurser og div i sikringskap + stikkontakter osv i loftstue. Samsvarserklæring er signert 22.09.22.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, ufaglært. Arbeid som er utført: Etterisolert garasjen.

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)
Ja. Beskriv: Kalk/saltutslag, løs murpuss og maling, samt litt svertesopp.

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Ja. Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene? Nei. Eventuell kommentar: Dette er jeg usikker på.

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?
Nei. Eventuell kommentar: Dette er jeg usikker på.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja. Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra 2024 (Anticimex).

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?
Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport fra 2024 (Anticimex)

Bygningssakkyndig

Kristian Haraldseth

Byggemåte

Fundamenter:
Betongfundamenter.

Drenering:
Drenering og utvendig fuktsikring av grunnmur fra byggeår.

Terrengforhold rundt boligen:
Terreng bestående av gressplen og belegningsstein.

Gulv på grunn:
Støpt betonggulv på grunn.

Rom under terreng:
Innside av yttervegger under utvendig bakkenivå er foret ut og kledd med plater. (organisk materiale). Følgende rom har vegger som er utforet under utvendig bakkenivå: Soverom, stue/kjøkken og bad.

Yttervegger:
Bygningen har yttervegger over grunnmur i bindingsverkskonstruksjon.

Utvendig kledning:
Yttervegger er kledd med liggende malt trepanel.

Takkonstruksjon:
- Saltak i trekonstruksjon.
- Lufting i gesimser.

- To kneloft med luker fra loftetasje.

Taktekking og membraner:
Yttertaket er tekket med takstein. Yttertaket er i følge eier fra byggeåret.

Utvendig beslag:
- Takrenner og nedløp i metall med utkast på tomten.
- Pipe over yttertak har fotbeslag.
- Øvrige beslag i metall.

Ytterdører kjeller:
Isolert ytterdør.

Ytterdør 1. etasje:
- To isolert ytterdør med glassfelt, produsert i 1989.
- Terrassedør med tolags isolerglass, fra byggeåret.
- Isolert ytterdør mot kjellertrapp.

Vinduer kjeller:
Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2022.

Vinduer 1. etasje:
Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1990.

Vinduer 2. etasje:
Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1990.

Vinduer loftsetasje:
Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1990.

Følgende punkter har fått TG2 i tilstandsrapporten:
- Drenering: Manglende topplist på utsiden av grunnmuren langs terreng. Det er påvist indikasjoner på fukt i vegger og gulv i kjeller.
- Yttervegger: Det er observert saltutslag på grunnmurens overflate i trapp ned til kjeller. Tilstandsgrad 2 er gitt på en generell aldersbetraktning.
- Utvendig kledning: Panel avsluttet for nære terreng på enkelte vegger. Det er ikke påvist museband bak trepanelet. Spikere i panelet for langt inn i panelet enkelte steder. Panel/listverk rundt vinduer/dører o.l. er stedvis ført helt ned mot vannbrett. Kledningen oppnådd mer enn halvparten av lengste normale levetid.
- Taktekking og membraner: Tekkingen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid
- Utvendig beslag: Det er ikke montert snøfangere på tak over gangvei/adkomst/inngangsparti. Nedløpsrør har kun utkast på tomt og er ikke ført til drensrør.
- Ytterdør kjeller: Døren er av noe eldre dato.
- Vinduer: Vinduer er av eldre dato. Vindu i bad er plassert innenfor rommets våtsone.
- Gulv på grunn: Fuktindikator er benyttet og det er påvist indikasjoner på fukt utover vanlige verdier.

Følgende punkter har fått TG3 i tilstandsrapporten:
- Rom under terreng: Det er registrert fuktsperresjikt i utlektet vegg under terreng. Vegger under bakkenivå som er utlektet fra grunnmuren skal ikke ha fuktsperresjikt da dette øker risikoen for kondens/fuktskader i konstruksjonen. Det ble benyttet fuktmåler med pigger i treverk på veggens utlekting (bunnsvill) under befaringen, og det ble påvist fukt utover normale verdier. Det ble målt 22,7 % i veggens bunnsvill.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Frittstående fryser.
- Vaskemaskin.

Følgende løsøre og tilbehør medfølger:
- Hvitevarer på kjøkken.
- Fryser i kjelleren.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie

Boligen kan fritt leies ut.

Energi og oppvarming

Energimerking

D - gul
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

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

Oppvarming

- Varmefolie i hele kjelleretasjen.
- Varmekabler i gulvstøp på baderom.
- Varmepumpe og peis i stuen i 1. etasje.
- Peis i stuen i kjelleren.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser om at de i 2025 forventer et strømforbruk på ca. 26000 kWh.

Strømforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 22 042,-pr. 2024

Kommunale avgifter for 2024 var på følgende:

Avløp: 9 652,53,-
Feiing: 255,-
Renovasjon: 4 338,60,-
Vann: 7 796,27,-
Sum: 22 042,40,-

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Boligen har alarm gjennom Verisure. Kostnad på 599,- pr. mnd.
- Kommunale avgifter.
- TV/bredbånd gjennom Viken fiber.
- Bygningsforsikring gjennom Tryg. Kostnad 17.551,- pr. år.

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 3 550 000,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 11 500 000,- 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.

Forsikring

Tryg
Polisenr: 3135586

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 612 kvm (Eiertomt)
Pent opparbeidet og tilnærmet flat tomt med asfaltert innkjørsel og adkomst. Tomten er innrammet av solide forstøtningsmurer i naturstein, velstelte plenarealer, busker og diverse beplantning som gir eiendommen et grønt og innbydende preg.

Adkomst
Det vil bli skiltet med visningsskilt fra Nordvik eiendomsmegling på visningsdagen.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Boligen har en attraktiv beliggenhet i stille og barnevennlige omgivelser på Gullhaug med marka som nærmeste nabo.

Fra boligen er det gangavstand til handlesenteret Bærums Verk med sjarmerende gamle, småhus og hyggelige gågater med flere butikker og hyggelige serveringssteder. Her vil du finne alt fra frisører, apotek, vinmonopol, glassblåseri, museum og flotte kunsthåndverk.

Det er umiddelbar nærhet til marka med naturskjønne rekreasjonsområder året rundt, på vinterstid finner du milevis med preparerte skispor og lysløype like utenfor døren. Flere aktive idrettsmiljøer i nærområdet med blant annet skiklubb, ridesenter, idrettshall, flere alpinbakker, golfbaner og treningssentre m.m. Flott badeplass ved Burudvann.

Eiendommen sogner til Gullhaug barneskole som ligger innen kort og trygg avstand fra boligen, og Eineåsen ungdomsskole. Flere barnehager i området.

Offentlig kommunikasjon med bussholdeplass ligger i kort gangavstand fra boligen, samt T-bane som enkelt tar deg rundt i Oslo.

Skoler og barnehager
Gullhaug barneskole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest på eneboligen datert 19.06.1991.
Det foreligger ferdigattest for bruksendring, datert 11.03.2024.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Boligens godkjente plantegninger samsvarer med dagens planløsning.

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

Regulerings- og arealplaner
Kommuneplan:
Id: 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 613 m.
Arealbruk: Boligbebyggelse,Nåværende.

Reguleringsplan:
Status: Endelig vedtatt arealplan.
Ikrafttredelse: 08.04.1987.
Bestemmelser: https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8915/1981010.pdf.
Delarealer: Delareal 613 m.
Formål: Frittliggende småhusbebyggelse.
Feltnavn: GE5.

Pågående plansaker/byggeprosjekter i området:

- Det er søkt om bruksendring i Gullhaugen 5. Søknaden er under behandling. Det er søkt om å bruksendre deler av disponibelt rom i kjeller til hoveddel.

- Det er søkt om reservekraftaggregat i Gullhaug bo og behandlingssenter. Søknaden er under behandling.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3201/94/611:
22.06.1989 - Dokumentnr: 20906 - Erklæring/avtale
PLIKTIG MEDLEMSKAP I HUSEIERFORENING M.V.

22.06.1989 - Dokumentnr: 20906 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Med flere bestemmelser

16.01.1989 - Dokumentnr: 1704 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3201 Gnr:94 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 23788 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0219 Gnr:94 Bnr:611

01.01.2024 - Dokumentnr: 98629 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3024 Gnr:94 Bnr:611

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Verneklasse/SEFRAK

Boligen er ikke registrert i SEFRAK-registeret. Dette er et nasjonalt register over boliger fra før 1900.

Bygningene i SEFRAK-registeret er i utgangspunktet ikke pålagt spesielle restriksjoner. Registrering i registeret fungerer som et varsel om at kommunen bør ta en vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt tillatelse til å endre, flytte eller rive bygningen.

For meldepliktige bygninger (bygninger fra før 1850), er det lovfestet i §25 i Kulturminnelova at en vurdering av verneverdien må gjøres før søknad om endring eller riving kan bli godkjent. Kommunen kan gi tillatelse til rivning eller endring på tross av at kulturminnemyndighetene i fylkeskommunen kan uttale seg i mot dette.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

- Det er pliktig medlemsskap i husforening.

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 Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

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.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ 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 hus og 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. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no 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.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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 vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 115 000,-
Grunnpakke Hus kr. 13 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-

Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade fra kr. 10 000,-
Utlegg tilstandsrapport fra kr. 18 000,-

Samlet skal selger betale kr. 210 590,- 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. 3 900,-.

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 11. september 2025

Ansvarlig megler

Thomas Ringsvold, Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 97199374

Megler

André Rosensten, Eiendomsmegler
Tlf. 93010676

Meglerforetaket

Nordvik Bygdøy Allé
Bygdøy Alle 34
0265 OSLO
Juridisk navn: Bygdøy Alle Eiendom AS
Org. nr.: 914457750

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, brebånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Enkelte av meglerforetakene i Nordvik-kjeden har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Gullhaugen 7

Gullhaugen 7

Nabolaget Gullhaug - vurdert av 100 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Gullhaug skole (1-7 kl.) 237 elever, 12 klasser	10 min 0.9 km	
Anna Krefting skole (1-7 kl.) 456 elever, 21 klasser	6 min 2.9 km	
Mølladammen ungdomsskole (8-10... 469 elever, 34 klasser	20 min 1.5 km	
Eineåsen skole avd. Gommerud (... 210 elever	22 min 1.9 km	
Rosenvilde videregående skole 620 elever	10 min 6.3 km	
Rud videregående skole 950 elever, 66 klasser	12 min 6.5 km	

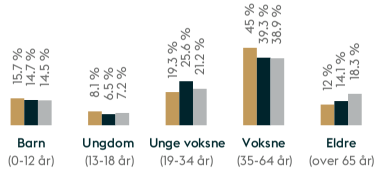
Offentlig transport

Gullhaug Linje 150, 150E	4 min 0.3 km	
Sandvika stasjon Totalt 9 ulike linjer	16 min 10.8 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	30 min 25.4 km	
Oslo Gardermoen	1 t	

Barnehager

Gullhaug barnehage (1-5 år) 42 barn	3 min 0.2 km	
Grindaberget barnehage (1-5 år... 53 barn	7 min 0.6 km	
Skarva barnehage (1-5 år) 18 barn	13 min 1 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 82/100

Naboskapet
Godt vennskap 76/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Gullhaug skole Gymnastikksal	9 min
Skarva ballplass	11 min
Feel24 Bærums Verk	19 min
Spenst Lommedalen	6 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 93/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100



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

RAPPORTUTKAST

Bygningsteknisk gjennomgang

GULLHAUGEN 7, 1354 BÆRUMS VERK

Gnr: 94 Bnr: 611 3201 Bærum kommune.
Enebolig

Dato befaring:	14/08/2025
Utskriftsdato:	10/09/2025
Oppdragsnummer:	98048
Referansenr:	

KRISTIAN HARALDSETH
924 47 727
kh@tyder.no
Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.
Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og vurdert etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Bolig over fire etasjeplan med henholdsvis kjeller, 1.- 2. og loftetasje.
Kjeller med grunnmur i betong. Øvrige etasjer med yttervegger i bindingsverk, kledd med liggende trepanel. Saltak i trekonstruksjon, tekket med takstein

Dobbel garasje med dekke i betong. Yttervegger i bindingsverkskonstruksjon, kledd utvendig med malt trepanel Saltak i trekonstruksjon, tekket med takstein. Porter, strøm og belysning.

Standard

Boligen fremstår med en blanding av normalt god og noe eldre standard.

Oppgraderinger

Følgende oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

2025:

- Etterisolert garasje.

Referansenivå

Boligen er oppført i 1990, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater er ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Det vises for øvrig til detaljert teknisk tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Overflater på innvendige gulv (Bad / Kjeller)
- Overflater på innvendige vegger (Bad / Kjeller)
- Overflater på innvendig himling (Bad / Kjeller)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / Kjeller)
- Overflater på innvendige gulv (Bad / 1. etasje)
- Overflater på innvendige vegger (Bad / 1. etasje)
- Fast inventar, generelt (Bad / 1. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 1. etasje)
- Overflater på innvendige gulv (Bad / 2. etasje)
- Overflater på innvendig himling (Bad / 2. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 2. etasje)
- Drenering
- Yttervegger
- Utvendig kledning
- Taktekking og membraner
- Utvendig beslag
- Ytterdører
- Vinduer
- Innvendige dører
- Gulv på grunn
- Ildsteder
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Varmtvann
- Utstyr for sanitærinstallasjoner
- Ventilasjon
- Elektrisk anlegg
- Elektrisk oppvarming
- Etasjeskiller
- Trapper
- Kjøkkeninnredning
- Overflater på innvendige gulv

Tilstandsgrad 3:

- Overflater på innvendige vegger (Bad / 2. etasje) – *utbedring estimert til kr. 50 000 – 150 000,-*
- Balkonger, terrasser, ol. – *utbedring estimert til kr. 10 000 – 50 000,-*
- Rom under terreng – *utbedring estimert til kr. 50 000 – 100 000,-*

Totalestimat utbedringer: kr. 110 000 – 300 000,-

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Daniel Steensen Tangen
Takstmenn:	Kristian Haraldseth
Befaring/tilstede:	Eier: Daniel Steensen Tangen ,Takstmann: Kristian Haraldseth

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Enebolig
Tilknytning vann:	Offentlig via privat stikkledning
Tilknytning avløp:	Offentlig via privat stikkledning

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 3201 Bærum Gnr: 94 Bnr: 611
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	613 m²
Hjemmelshaver:	Daniel Steensen Tangen og Johanne Sverresdatter Seeberg
Adresse:	Gullhaugen 7, 1354 Bærums verk

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	14/08/2025		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring	07/08/2025		Eiers egenerklæring mottatt på e-post.		
Ambita infoland	14/08/2025		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		
Godkjente plantegninger	03/04/1989		Godkjente plantegninger er mottatt på epost.		

Bygninger på eiendommen

Bolig

Bygningsdata

Byggeår	1990

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	84	68	16
1. etasje	96	96	0
2. etasje	90	90	0
Loft	48	37	11
Sum bolig:	318	291	27

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	Bad, Entré, Stue, Kjøkken, Soverom	Tre boder
1. etasje	Bad, Entré, Vindfang, Gang, Kjøkken, Stue, Spisestue, Utebod	
2. etasje	Bad, Gang, Fire soverom, Omkledningsrom	
Loft	Loftstue	Bod

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	84	0	0	0
1. etasje	96	2	0	64
2. etasje	90	0	0	0
Loft	48	0	0	0
Sum bolig:	318	2	0	64
Sum BRA:	320			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller	Bad, Entré, Stue, Kjøkken, Soverom, Tre boder		
1. etasje	Bad, Entré, Vindfang, Gang, Kjøkken, Stue, SpisestueUtebod		
2. etasje	Bad, Gang, Fire soverom, Omkledningsrom		
Loft	Loftstue, Bod		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Garasje

Bygningsdata

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	30	0	30
Sum bolig:	30	0	30

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje		Garasjerom

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
1. etasje	0	30	0	0
Sum bolig:	0	30	0	0
Sum BRA:	30			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
1. etasje		Garasjerom	

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Bolig

Lovlighet

Beskrivelse: Boligens godkjente plantegninger samsvarer med dagens planløsning.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:
Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumentasjon

Beskrivelse: Det er ikke aktuelt med dokumentasjon, da de oppgraderingsarbeider som ifølge eier har blitt utført de siste fem år, er av en art som ikke krever dokumentasjon.

Grunnforhold og fundamenter

Her vurderes bygningens fundamentering dersom dette er kjent. Fundamenter undersøkes visuelt dersom fundamentering er synlig. Undersøkelser/tilstandsvurdering i forbindelse med grunnforhold er ikke foretatt. Type byggegrunn er oppgitt dersom dette er kjent.

Fundamenter

Beskrivelse: Betongfundamenter. Grunnforhold er ikke kjent/undersøkt.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurdering er ikke utført da forhold ikke lar seg avdekke ved visuell befaring. TG: IU

Utvendig drenering og terrengforhold

Vurderingen omhandler drenering av vann bort fra bygningen og utvendig fuktsikring av grunnmuren. Det er foretatt vurdering i forbindelse med fukt på innside av grunnmur, der dette er hensiktsmessig/mulig. Tilstandsvurdering er også vurdert ut fra alder, i forhold til forventet levetid for dreneringen og fuktsikringen.
Under terrengforhold vurderes det om det er tilstrekkelig fall på terrenget fra bygningen, samt om vann fra nedløpsrør er ledet bort fra bygningen.

Drenering

Beskrivelse: Drenering og utvendig fuktsikring av grunnmur fra byggeår.

Tilstandsvurdering: Det er manglende topplist på utsiden av grunnmuren langs terreng. Det er et krav at det monteres topplist på grunnmursplasten jevnt med terreng. Dette er for å hindre at vann og jordmasser trenger inn inn bak grunnmursplasten. Det bør påses at topplist er montert.

Fuktindikator er anvendt på grunnmurens innside. Det er påvist indikasjoner på fukt i vegger og gulv i kjeller, forholdet er ikke uvanlig i eldre grunnmurer. Årsaken til dette er sannsynligvis manglende funksjon på drenering og fuktsikring av grunnmur.

Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av ovennevnte forhold. TG: 2

Terrengforhold rundt boligen

Beskrivelse: Terreng bestående av gressplen og belegningsstein.

Tilstandsvurdering: Terrengforhold rundt boligen er visuelt besiktiget og vurdert tilfredsstillende i forbindelse med helning ut fra grunnmur. TG: 1

Tyder

Yttervegger og utvendige fasader

Punktet omfatter en beskrivelse og vurdering av ytterveggene og fasadene på bygningen. Vurderingen er i hovedsak visuell besiktigelse av utvendige fasader, og omhandler i hovedsak sprekker, slitasje, skader og feil utførelse.
Det er ikke benyttet stige eller lift for å vurdere fasadene.
Selve konstruksjonsoppbyggingen er ikke kontrollert dersom dette krever destruktive inngrep.
Eventuell isolering er ikke vurdert, da dette ligger skjult uten mulighet for kontroll.

Yttervegger

Beskrivelse: Bygningen har yttervegger over grunnmur i bindingsverkskonstruksjon.

Tilstandsvurdering: Selve konstruksjonsoppbyggingen lar seg ikke kontrollere ved visuell befaring, og tilstandsvurdering er derfor basert på alder og ytre observasjoner. Det forutsettes at konstruksjonsoppbyggingen er oppført etter gjeldene forskrifter på tidspunkt for oppføring av bygningen. Aldersbetraktning foretas ikke av skjult bindingsverk.

Det må på generelt grunnlag påregnes at eldre trebygninger har noe skjevheter.

Det er observert saltutslag på grunnmurens overflate i trapp ned til kjeller. Saltutslag kan forekomme av kondens eller når fuktighet trenger gjennom konstruksjoner og transporterer saltmineraler ut til overflaten. Det bør på generelt grunnlag lokaliseres hvor årsaken befinner seg og eliminere denne. Forholdet må sees i sammenheng med "drenering".

Yttervegger i reisverk som er kledd er på generelt grunnlag å betrakte som en risikokonstruksjon i forbindelse med fuktproblematikk. I forbindelse med en tilstandsrapport, er det ikke mulig å kontrollere konstruksjonen uten å gjøre destruktive inngrep, noe som ikke er vanlig å gjøre om det ikke er fattet spesiell mistanke til skader. Tilstandsgrad 2 er gitt på en generell aldersbetraktning. TG: 2

Utvendig kledning

Beskrivelse: Yttervegger er kledd med liggende malt trepanel.

Tilstandsvurdering: Utvendig panel bør avsluttes min. 30 cm over utvendig terreng. I enkelte tilfeller kan det være mindre dersom utvendig fallforhold på grunnmur faller fra bygningen. I dette tilfellet er utvendig panel avsluttet for nære terreng på enkelte vegger. Dette kan medføre redusert levetid på nedre del av panelet, samt begrenset lufting dersom snø/is er på et nivå som dekker nedre del av panelet.

Det er i dette tilfellet ikke påvist museband bak trepanelet. Dette strider med vanlig praksis, risiko for inntrengning av mus i konstruksjonen.

Spiker- eller skruehode bør ligge i flukt med treoverflaten. Dype innslag kan skape uheldige vannfeller og bør unngås. I dette tilfelle er spikere i forbindelse med panelet for langt inn i panelet enkelte steder.

Panel/listverk rundt vinduer/dører o.l. er stedvis ført helt ned mot vannbrett. Dette kan medføre begrenset lufting av panelet, samt redusert levetid på nedre del av panelet.

Utvendig trekledning har normal levetid på 40 - 60 år, avhengig av ytre påvirkninger, utførelse og vedlikehold, i følge Sintef Byggforsk. I dette tilfellet har kledningen oppnådd mer enn halvparten av lengste normale levetid, og i sammenheng med nevnte forhold blitt tildelt TG 2. TG: 2

Takkonstruksjon, taktekking og pipe over yttertak

På takkonstruksjonen beskrives hva slags type form taket har og hva det er tekket med. Dersom boligen har krypeloft, er dette besiktiget i den grad det er tilgjengelig under befaringen. Videre blir det vurdert i forbindelse med lufting, eventuelle lekkasjer, kondens, etc.
Ved eventuell besiktigelse av flate yttertak undersøkes fall, sluk og overløp, samt øvrige detaljer i forbindelse med utførelse. Eventuelle innvendige nedløp er ikke mulig å undersøke da dette ligger skjult i konstruksjonen.
Dimensjonering av konstruksjonen er ikke vurdert, med unntak av en visuell vurdering av skjevheter.

Tyder

Takkonstruksjon

Beskrivelse: Saltak i trekonstruksjon. Lufting i gesimser.
To kneloft med luker fra loftetasje.

Tilstandsvurdering: Konstruksjonens dimensjonering er ikke vurdert. Aldersvurdering foretas ikke for denne typen konstruksjon.
Det er innvendige skråhimlinger, som ikke gir mulighet for inspeksjon av konstruksjonsoppbyggingen. Fuktmålinger i konstruksjonen er derfor ikke utført. TG: IU

Taktekking og membraner

Beskrivelse: Yttertaket er tekket med takstein. Yttertaket er i følge eier fra byggeåret.

Tilstandsvurdering: Taket er kun besiktiget fra bakkenivå, da det er for høyt til å benytte stige i henhold til våre HMS retningslinjer.

I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er levetid denne typen tekking, estimert til 30-60 år. Etter Tyders egne databaser estimeres det at tekkingen i dette tilfellet har en levetid på 40-50 år. Tekkingen har derfor oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og blitt vurdert til tilstandsgrad 2. Nevnte forhold medfører forhøyet risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i takkonstruksjonen og underliggende rom. TG: 2

Utvendig beslag

Beskrivelse: Takrenner og nedløp i metall med utkast på tomten.
Pipe over yttertak har fotbeslag. Øvrige beslag i metall.

Tilstandsvurdering: Det er ikke montert snøfangere på tak over gangvei/adkomst/inngangsparti. Dette gir økt risiko for at snø/is kan falle fra taket og kan medføre personskader og skader på andre bygningsdeler, inngangsparti er overrekker med eget tak noe som minimere risiko for personskader.

Nedløpsrør har kun utkast på tomt og er ikke ført til drensrør, dette kan øke fuktbelastningen i grunnmuren. Det anbefales på generelt grunnlag å lede overvann bort fra grunnmur.

I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er normal levetid for takrenner og nedløp i plastbelagt stål 25 - 30 år, og i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av forventet levetid og derfor vurdert til tilstandsgrad 2. TG: 2

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer og dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Ytterdører

Beskrivelse: Kjeller:
Isolert ytterdør.

1. etasje:
To isolert ytterdør med glassfelt, produsert i 1989.
Terrassedør med tolags isolerglass, fra byggeåret.
Isolert ytterdør mot kjellertrapp.

Tilstandsvurdering: Døren er av noe eldre dato og det må derfor påregnes slitasje og noe redusert funksjon i forbindelse med varmetap. TG: 2

Tyder

Vinduer

Beskrivelse: Kjeller:
Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2022.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Vinduer

Beskrivelse: 1. etasje:
Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1990.

2. etasje:
Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1990.

Loftetasje:
Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1990.

Tilstandsvurdering: Vindu i bad er plassert innenfor rommets våtsone (<1 m fra dusj). Det skal ikke benyttes treverk (organisk materiale) i våtsoner, da dette kan medføre fukt- og råteskader i vinduet.

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje. TG: 2

Innvendige dører

Beskrivelse: Kjeller:
Glatt innvendig dør mot soverom.

Loft:
Glatt innvendige dør mot bod.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse: Kjeller:
Profilert innvendige dør.

1. etasje:
Profilerte innvendige dører.

2. etasje:
Profilerte innvendige dører.

Loft:
Profilerte innvendige dør.

Tilstandsvurdering: Skyvedør mot kjøkken er ikke mulig å åpne på grunn av metalllist langsgulv.
Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.
Tg 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje. TG: 2

Balkonger, terrasser og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.
Dimensjonering på bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert. Åpenbare avvik kommenteres likevel, selv om dette ikke er styrkeberegnet.

Tyder

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Terrasse i trekonstruksjon, med adkomst fra stue, ca. 64 m². Terrassebord på bjelkelag og levegg i trekonstruksjon.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Balkonger, terrasser, ol.

Beskrivelse: Terrasseplatting i forbindelse med inngangsparti, ca. 6 m². Terrassebord på bjelkelag og rekkverk i trekonstruksjon.
Rekkverkshøyden er målt til 83 cm.

Tilstandsvurdering: Det er registrert skjevheter i terrassen. Høydeforskjellen fra husvegg til ytterste del av rekkverket er målt til 10 cm.
Tilstandsgrad 3 er gitt da det bør påregnes å utbedre forholdene. Kostnadsestimat er basert på å rette opp bjelkelaget og lage tilstrekkelig fundamenter. Det gjøres oppmerksom på at estimatet er regnet ut ifra erfaringstall og regningsbasert arbeid, estimatet kan avvike fra et reelt fastpristilbud fra entreprenør. TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 10 000-50 000,-

Rekkverk og annen fallsikring

Beskrivelse:

Gulv på grunn/plate på mark

Det beskrives om det er støpt gulv på grunn eller støpt plate på mark. Forskjellen er definert ved at en støpt plate på mark, så er hele betongplaten fundamenter og støpt, og vegger plassert på platen i etterkant. Ved støpt gulv på grunn er det først satt ut yttervegger og bærevegger, for deretter å støpe gulv mellom vegger og fundamenter i etterkant. Støpt plate på mark er vanlig på nyere boliger, og støpt gulv på grunn er vanlig på eldre boliger. ¨
Det gjøres vurdering i forhold til fukt, ved enkel måling med fuktindikator på eksponert betong. Denne målingen gir ingen reelle verdier, men kan gi en indikasjon på et fuktig gulv. Videre gjøres det visuelle vurderinger i forhold til skjevheter, setninger, sprekker, saltutslag, om det er grovstøp og andre forhold.

Gulv på grunn

Beskrivelse: Støpt betonggulv på grunn.
Det er foretatt måling av horisontalplan på et tilfeldig punkt i følgende rom: soverom og stue/kjøkken.

Tilstandsvurdering: Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm. på hele gulvets lengde.

Fuktindikator er benyttet og det er påvist indikasjoner på fukt utover vanlige verdier.
Kjellergulv som er foret opp med organisk materiale (treverk), isolert og belagt med tregulv, er å betrakte som en risikokonstruksjon. Det ble tidligere ikke benyttet fukttett sjikt mellom grunnen og betonggulvet. Det er derfor å påregne at gulvet inneholder fuktighet. Betonggulv i eldre kjellere bør derfor males/flislegges el. lign.
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. TG: 2

Rom under terreng

Det opplyses om når rommene eller etasjen ble innredet.
I rom under terreng vurderes det ekstra i forbindelse med innvendig utlektede overflater på grunnmur mot utvendig terreng, og oppforede betonggulv.
For å undersøke om rommet er utsatt for fuktproblematikk, skal det i henhold til gjeldene Forskrift til avhendingslova borres et min. 73 mm. hull i utlektet vegg mot grunnmur eller i oppforet betonggulv. I hullet observeres konstruksjonsoppbygging og det foretas fuktmåling i konstruksjonen. Fuktmålingen og vurderingen vil være gjeldene i feltet hvor vurderingen er foretatt, og trenger ikke være gjeldene for hele konstruksjonen.
Dersom det ikke er tatt hull, opplyses grunnen til dette.

Tyder

Rom under terreng

Beskrivelse: Innside av yttervegger under utvendig bakkenivå er foret ut og kledd med plater. (organisk materiale).
Følgende rom har vegger som er utforet under utvendig bakkenivå: Soverom, stue/kjøkken og bad.
Fuktmåling er utført i eksisterende hull i soverom.

Tilstandsvurdering: Yttervegger som ligger under utvendig bakkenivå, og er foret ut med organisk materiale (treverk), evt. isolert og kledd med panel/plater, er å betrakte som en risikokonstruksjon, om ikke drenering og fuktsikring lenger har tilstrekkelig funksjon eller det er kapillært oppsug fra grunnen. I tillegg er det risiko i forbindelse med kondens. På generelt grunnlag anbefales det at yttervegger under bakkenivå behandles med ikke-organiske materialer.Det er registrert fuktsperresjikt i utlektet vegg under terreng. Vegger under bakkenivå som er utlektet fra grunnmuren skal ikke ha fuktsperresjikt da dette øker risikoen for kondens/fuktskader i konstruksjonen.
Hulltaking er utført i følgende rom: soverom. Det ble benyttet fuktmåler med pigger i treverk på veggens utlekting (bunnsvill) under befaringen, og det ble påvist fukt utover normale verdier. Det ble målt 22,7 % i veggens bunnsvill.
Fuktinnhold i treverk
på mellom 16-20% er det noe risiko for utvikling av fuktproblematikk. Fuktinnhold i treverk fra 20% og høyere er det stor risiko for utvikling av sopp og råte i konstruksjonen, og tiltak bør påregnes. Kostnadsestimatet er basert på riving av alt organisk materiale mot grunnmuren, pussing og maling av grunnmur med diffusjonsåpne produkter

TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 50 000-100 000,-

Pipe

Det foretas beskrivelse og vurdering av pipens overflater, gjennomføringer, fundamentering og eventuelt feieluke. Visuelle observasjoner ligger til grunn for tilstandsvurderingen.
Der hvor det er hensiktsmessig, er det foretatt fuktmålinger på pipen på boligens loft og kjeller.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse: Generelt:
Pusset og malt elementpipe med feieluke i stue/kjøkken i kjeller.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Ildsteder

Beskrivelse: 1. etasje:
Peisovn med glassdør på ildfast plate i stue.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Ildsteder

Beskrivelse: Kjeller:
Peisovn med glassdør på ildfast plate i stue/kjøkken.

Tilstandsvurdering: Det er registrert at ildfast stein i peis ovn er sprukket.
Tg 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

TG: 2

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Stikkledninger mellom bolig og kommunalt punkt er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Tyder

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Kjeller:
Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i bad. Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad. Hovedstoppekran er lokalisert i bad i kjeller.
Hovedstoppekran er funksjonstestet og funnet

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Avløpsrør i plast.
Ledningsnett for vann i kobber av eldre dato.
Hovedstoppekran er lokalisert i bad i kjeller. Hovedstoppekran er funksjonstestet og funnet

Tilstandsvurdering: Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok.
Avløpsrør: I henhold til Sintef Byggforsk har avløpsrør i plast til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 30 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-75 år avhengig av påvirkende faktorer. Kobberrør: I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røroppleggene har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt tg 2.

TG: 2

Varmtvann

Beskrivelse: Varmtvannsbereder på ca. 300 liter, produsert i 2004, montert i bad i kjeller.
Fast tilkoblingspunkt for strømtilførsel.

Tilstandsvurdering: Ifølge Sintef Byggforsk har varmtvannsberedere en anbefalt brukstid på 20 år.
Teknisk levetid er 15-30 år avhengig av påvirkende faktorer. Bereder har i dette tilfellet oversteget mer enn anbefalt brukstid og er derfor gitt TG 2.

TG: 2

Utstyr for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Det er montert opplegg for vaskemaskin i entré.

Tilstandsvurdering: Røropplegg i forbindelse med vaskemaskin er lagt opp i etterkant. Det anbefales å montere vannstopp. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

TG: 2

Ventilasjon

Beskrivelse: Naturlig ventilasjon og ikke mekanisk avtrekk. Spalteventiler i vinduer i oppholdsrom i 1.-2. og loftetasje.
Friskluftsventil på yttervegg i kjeller.

Tilstandsvurdering: Det er observert ventiler for til-luft i oppholdsrom i 1. og 2. etasje og avtrekksventiler fra kjøkken og to bad. Det balanserte ventilasjonssystemet er fjernet og kanaler er ført over tak som pppdriftsventilasjon. Dette fører til redusert luftutskiftning i boligen.
I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk.
Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova. Mekanisk avtrekk bør etableres.

TG: 2

Varme generelt

Beskrivelse: Luft til luft varmepumpe montert i stue i 1. etasje.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

TG: 1

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse:

Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet.
Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i Entré i 1. etasje og entré i kjeller.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? 2023.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.

Det er fremvist samsvarserklæring fra Kuel Nordic datert 22.09.2022, arbeidene gjelder:
- Electrical installation by hour with a max of 50,000 NOK.

Det er fremvist samsvarserklæring fra Kuel Nordic datert 27.01.2023, arbeidene gjelder:
- Elektrisk installasjon av loftet.

Tilstandsvurdering:

For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I de tilfellene dette ikke foreligger, skal det iht. NS 3600 gis tilstandsgrad 2 på anlegget. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid.
Det elektriske anlegget er gitt TG 2 på grunn av alder i forhold til forventet levetid.
Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann.
Dette anbefales på alle anlegg som er eldre, eller mangler dokumentasjon på utførte arbeider.

TG: 2

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse:

Kjeller:
Varmefolie i hele kjelleretasjen.

Tilstandsvurdering:

Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

TG: 1

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse:

Kjeller:
Varmekabler i gulvstøp i bad.

1. etasje:
Varmekabler i gulvstøp i entré, vindfang og bad.

2. etasje:
Varmekabler i gulvstøp i bad.

Tilstandsvurdering:

Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid.

TG: 2

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse:

1. etasje:
Etasjeskiller i trebjelkelag.
Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue og kjøkken.

2. etasje:
Etasjeskiller i trebjelkelag.
Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Soverom.

Loftetasje:
Etasjeskiller i trebjelkelag.
Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Loftstue.

Tilstandsvurdering:

1. etasje:
Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 16 mm i stuen.

2. etasje:
Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 28 mm i soverom.

Loftetasje:
Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 24 mm i loftstue.

TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS3600, som angir skjevheter mellom 15-30 på hele gulvets lengde skal ha tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet.

TG: 2

Trapper

Det er gjort vurderinger i forhold til skader, slitasje og materialbruk. Det er også vurdert lovlighetskrav i forhold til rekkverk.

Trapper

Beskrivelse:

U- trapp i tre med rekkverk i trekonstruksjon.

Tilstandsvurdering:

Trapper skal ha håndløpere på begge sider av trappen. I dette tilfelle er det kun håndløper på en av sidene i deler av trappen.
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av nevnte forhold, alder og normal bruksslitasje.

TG: 2

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:

Kjeller:
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Belysning under overskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Ventilator. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn og kjøl/frys er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.

Kjøkkeninnredning fra 2024.

Tilstandsvurdering:

Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier.

TG: 1

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: 1. etasje:
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Belysning under overskap. Fliser på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Kullfilterventilator. Opplegg for oppvaskmaskin.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier.
Det er observert at det mangler dekkfront over kjøleskap.Det mangler knotter til enkelte skap og skuffer.
Tg 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje. TG: 2

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Kjeller:
Innvendige gulv er belagt med laminat.

2. etasje:
Innvendig gulv er belagt med laminat.

Loftetasje:
Innvendige gulv er belagt med laminat.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: 1. etasje:
Innvendig gulv er belagt med fliser, trestavs parkett og gulvbord.

Tilstandsvurdering: Det er funnet bom under fliser i vindfang, entré og gang. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Større områder med bom i fliser kan medføre at sprekkdannelser i fliser eller fuger kan oppstå. I dette tilfellet er det registrert bom i et større felt. Tilfellet har medført sprekkdannelser i flis/fug i vindfang.

Tg 2 er gitt på grunn av bom, generelt slitte overflater med merker, riper og enkelte sprekker i gulvoverflater. TG: 2

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Kjeller:
Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

1. etasje:
Innvendig vegger er med malt glassfiberstrie og brystningspanel.

2. etasje:
Innvendig vegger er med Malte MDF plater og trepanel.

Loft:
Sparklet og malte plater og trepanel.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Kjeller:
Sparklet og malte plater.
Himlingshøyde ca. 2,37 m målt i stue/kjøkken.

1. etasje:
Innvendig himling med trepanel.
Himlingshøyde ca. 2,36 m målt i stuen.

2. etasje:
Innvendig himling er med takessplater.
Himlingshøyde ca. 2,38 m målt i gang.

Loft:
Sparklet og malte plater.
Mønehøyde ca. 2,54 m målt i loftstue.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Garderobeskap i omkledningsrom med speil- og glatte fronter.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Våtrom - Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon – Bad, Kjeller

Beskrivelse: Badet er i følge eier pusset opp i 2023. Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utførelsen. Dette fører til at det ikke er mulig for den utførende å undersøke den underliggende konstruksjonen.
Det er fremvist samsvarserklæring fra Oslo VVA Fagmann AS datert 19.07.2023, arbeidene gjelder:
- Nytt bad og kjøkken rør i rør system.
Det er fremvist FDV dokumentasjon for rørlegger arbeider.

Overflater på innvendige gulv – Bad, Kjeller

Beskrivelse: Epoxy på betong. Sluk i plast.

Tilstandsvurdering: Sluk, røropplegg, og gulvkonstruksjonen forøvrig er fra byggeåret, og slitasje må på regnes p.g.a. alder. Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Det er uvisst om epoxy er et godkjent produkt som vanntett sjikt i våtrom. Rommet er utstyrt med dusjkabinett det anbefales videre bruk av dusjkabinett for å begrense fuktbelastning direkte på vegg/gulvoverflater.
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av nevnte forhold, alder sett i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.
Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen. TG: 2

Tyder

Overflater på innvendige vegger – Bad, Kjeller

Beskrivelse: Våtromsplater.

Tilstandsvurdering: Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Det er ikke montert metalllist i nedre del av baderomsplater. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av manglende list i hennhold til leggeanvisning. Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. TG: 2

Overflater på innvendig himling – Bad, Kjeller

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering: Dett er observert at plater henger dette har forårsaker sprekk/rift i himling. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn ovennevnte forhold. TG: 2

Fast inventar – Bad, Kjeller

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap og veggskap med profilerte fronter. Speil og belysning over servant.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, Kjeller

Beskrivelse: Dusjkabinett, servant og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, Kjeller

Beskrivelse: Veggfestet klosett med innebygget sisterne.

Tilstandsvurdering: Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i sisternekassen ikke blir oppdaget. TG: 2

Ventilasjon – Bad, Kjeller

Beskrivelse: Elektrisk avtrekksvifte på yttervegg.

Er avtrekk undersøkt med ark eller røykampull? Ja.

Tilstandsvurdering: Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. TG: 1

Hulltaking bad – Bad, Kjeller

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da badets vegger er oppført i betong eller lignende materiale. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong.

Tilstandsvurdering: TG: IU

Våtrom - Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Tyder

Dokumentasjon – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Badet er i følge eier fra byggeåret. Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utførelsen. Dette fører til at det ikke er mulig for den utførende å undersøke den underliggende konstruksjonen.

Overflater på innvendige gulv – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.

Tilstandsvurdering: Det er ikke tilstrekkelig fall mot sluket. Forholdet kan medføre begrenset drenering av bruksvann på gulvet. Det er ikke tilstrekkelig høydeforskjell mellom eventuell membran i døråpning og slukrist.
Gulvets fall og høyde på sluk er kontrollert punktvis med laser. Slike stikktakninger vil ikke avsløre alle eventuelle ujevnheter på et gulv. Avslutning mellom membran og terskel er skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke undersøkes.

Det er funnet bom under samtlige fliser. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Større områder med bom i fliser kan medføre at sprekkdannelser i fliser eller fuger kan oppstå. I dette tilfellet er det registrert bom i et større felt. Tilfellet har medført sprekkdannelser i fem fliser langs yttervegg. Omfanget er ikke kjent da dette er en skjult konstruksjon. Forholdet tyder på bevegelser i konstruksjonen. Det bør gjøres videre undersøkelser for å avdekke omfanget av skaden.

Tg 2 er gitt på grunn av nevnte forhold, gulvkonstruksjonen, sluk og vanntett sjikt, da mer enn halvparten av forventet levetid er oppnådd.
Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen. TG: 2

Overflater på innvendige vegger – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Det er observert løsefliser under dør.
Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.
Tg 2 er gitt på grunn av alder.
Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen. TG: 2

Overflater på innvendig himling – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Trepanel.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Fast inventar, generelt – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap og veggskap med profilerte fronter. Speil og belysning over servant.

Tilstandsvurdering: Innredningen har fuktskader/svelling.
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje. TG: 2

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Servant, gulvstående klosett og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje. TG: 2

Tyder

Hulltaking bad – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Det ble utført fuktmåling i eksisterende hull i badets tilstøtende vegg fra entré. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Våtrom - Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Badet er i følge eier fra byggeåret. Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utførelsen. Dette fører til at det ikke er mulig for den utførende å undersøke den underliggende konstruksjonen.

Overflater på innvendige gulv – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.

Tilstandsvurdering: Det er ikke tilstrekkelig fall mot sluket. Forholdet kan medføre begrenset drenering av bruksvann på gulvet.
Det er ikke tilstrekkelig høydeforskjell mellom eventuell membran i døråpning og slukrist.
Gulvets fall og høyde på sluk er kontrollert punktvis med laser. Slike stikktakninger vil ikke avsløre alle eventuelle ujevnheter på et gulv. Avslutning mellom membran og terskel er skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke undersøkes.

Tg 2 er gitt på gulvkonstruksjonen, sluk og vanntett sjikt, da mer enn halvparten av forventet levetid er oppnådd.
Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen. TG: 2

Overflater på innvendige vegger – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.
Badet har dusjkabinett og badekar det anbefales videre bruk av dette for å begrense fuktbelastning direkte på vegg/gulvoverflater.
Det er registrert sprekkdannelser og manglende vedheft i fliser på yttervegg ved klosett. Omfanget er ikke kjent da dette er en skjult konstruksjon. Forholdet tyder på bevegelser i konstruksjonen. Det er gitt tilstandsgrad 3 da det må påregnes å utbedre forholdet. Kostnadsestimat er basert på videre undersøkelser for å avdekke omfanget av skaden og utbedre forhold.

Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen. TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 50 000-150 000,-

Tyder

Overflater på innvendig himling – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Sparklet og malte plater med duk.

Tilstandsvurdering: Det er observert at det er luftbobler i himling.
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av nevnte forhold, generelt noe slitte overflater med merker og rifter. TG: 2

Fast inventar – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap, veggskap og høyskap med speil- og glatte fronter.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Servant.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Dusjkabinett, badekar og gulvstående klosett.

Tilstandsvurdering: Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje. TG: 2

Hulltaking bad – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Det ble utført fuktmåling i eksisterende hull i badets tilstøtende vegg fra soverom. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Garasje

Generelle opplysninger

Beskrivelse: Dobbel garasje med dekke i betong. Yttervegger i bindingsverkskonstruksjon, kledd utvendig med malt trepanel Saltak i trekonstruksjon, tekket med takstein. Porter, strøm og belysning.

Tilstandsvurdering: Bygningen er en enkel sidebygning og derfor ikke tilstandsvurdert. TG: IU

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Tyder As er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
NS 3940:2012
Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Tyder As anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten.
Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

NS 3940:2023
Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Tyder As er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Seeberg, Johanne S	9578-5999-4-2368330	2025-08-08 10:47:38
Tangen, Daniel Steensen	9578-5999-4-3733598	2025-08-07 15:38:52

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

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
7. aug. 2025

Oppdragsnummer
13-0389/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Gullhaugen 7, 1354 BÆRUMS VERK

Meglerfirma
Nordvik Bygdøy Allé

Selgere
Daniel Steensen Tangen, Johanne Sverresdatter Seeberg

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
30. september 2024

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: 3135586
Forsikret i: Tryg

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: Oslo vvs fagmann har pusset opp bad i kjeller med blant annet rør i rør system

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

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

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kuel Nordic har lagt opp varmefolie i hele utleiedelen samt lagt opp kurser og div i sikringskap + stikkontakter osv i loftstue

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

Når ble kontrollen utført? 22.09.22

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei

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.?
Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?
Ja

Har arbeidet blitt godkjent?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kuel Nordic har lagt opp varmefolie i hele utleiedelen samt lagt opp kurser og div i sikringskap + stikkontakter osv i loftstue. Samsvarserklæring er signert 22.09.22

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, ufaglært

Arbeid som er utført: Etterisolert garasjen

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)
Ja

Beskriv: Kalk/saltutslag, løs murpuss og maling, samt litt svertesopp

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.
Nei

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?
Ja

Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
Nei

Eventuell kommentar: Dette er jeg usikker på

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?
Nei

Eventuell kommentar: Dette er jeg usikker på

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

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra 2024 (Anticimex)

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?
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport fra 2024 (Anticimex)

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?
Nei

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?
Nei

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: 13-0389/25

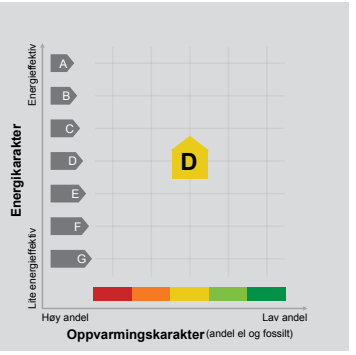
Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Tangen, Daniel Steensen	2025-08-07	Seeberg, Johanne S	2025-08-08
Identifikasjon		Identifikasjon	
bankID Tangen, Daniel Steensen		bankID Seeberg, Johanne S	

Signicat
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

ENERGIATTEST

Adresse	Gullhaugen 7
Postnummer	1354
Sted	BÆRUMS VERK
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	94
Bruksnummer	611
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	6707025
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	393f7f2d-1e4b-4cb5-8a3c-fc11bce934a4
Dato	26.02.2024



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Montere urbryter på motorvarmer
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Tidsstyring av panelovner

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1990
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	338
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Gullhaugen 7
Postnummer: 1354
Sted: BÆRUMS VERK
Kommune: Bærum
Bolignummer: H0101
Dato: 26.02.2024 16:26:07
Energimerkenummer: 393f7f2d-1e4b-4cb5-8a3c-fc11bce934a4

Kommunenummer: 3201
Gårdsnummer: 94
Bruksnummer: 611
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 6707025

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 5: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 6: Tidsstyring av panelovner

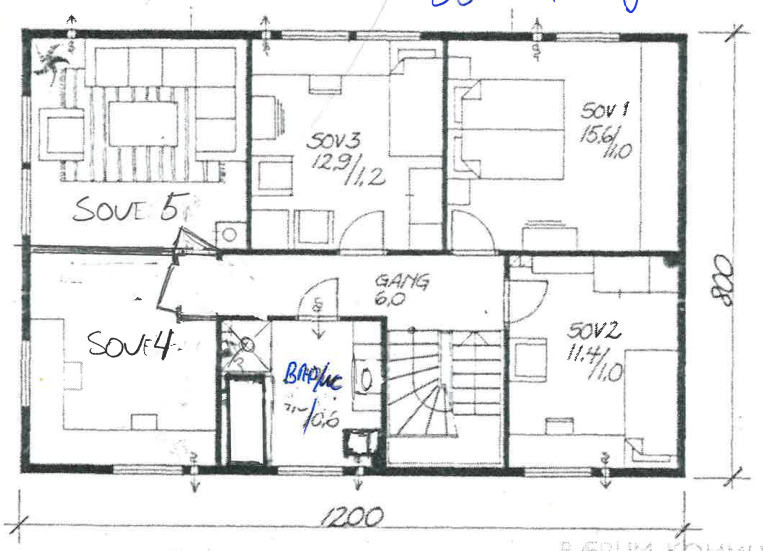
Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 7: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

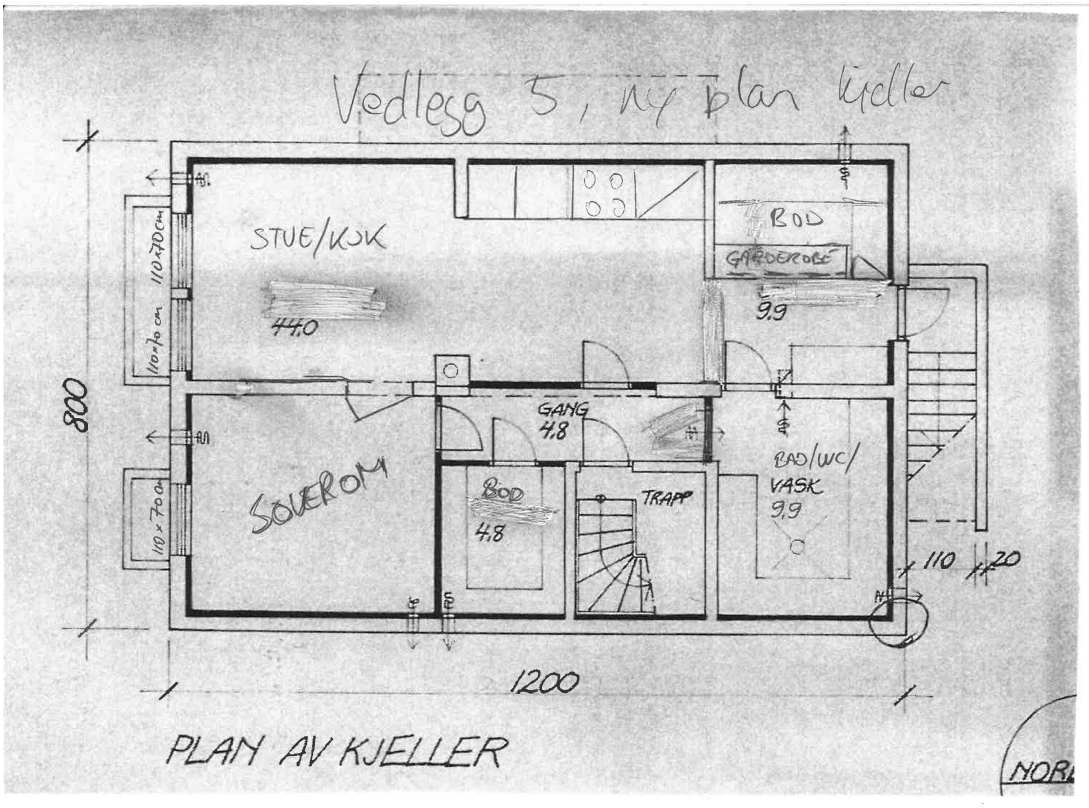
Brukertiltak

Vedlegg 7, ny plan

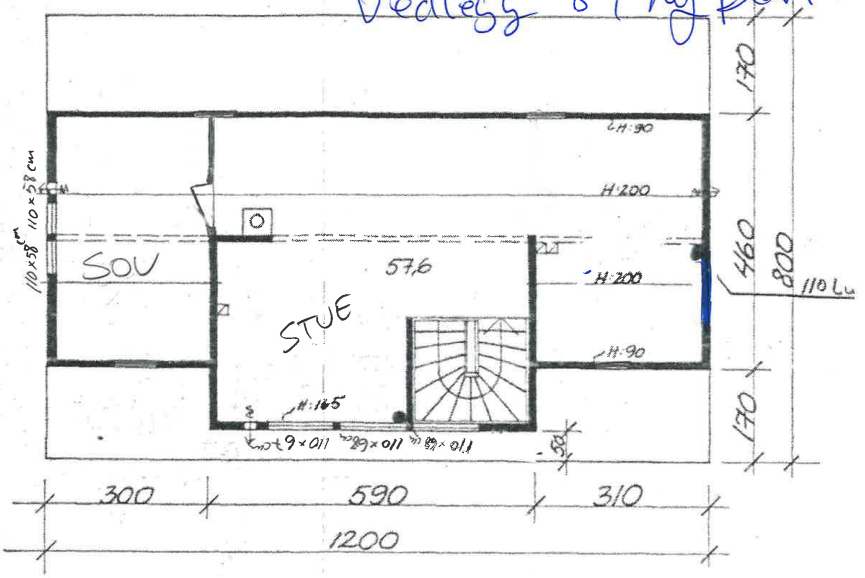


PLAN AV 2. ETASJE

BÆRUM KOMMUNE
23 FEB. 1990

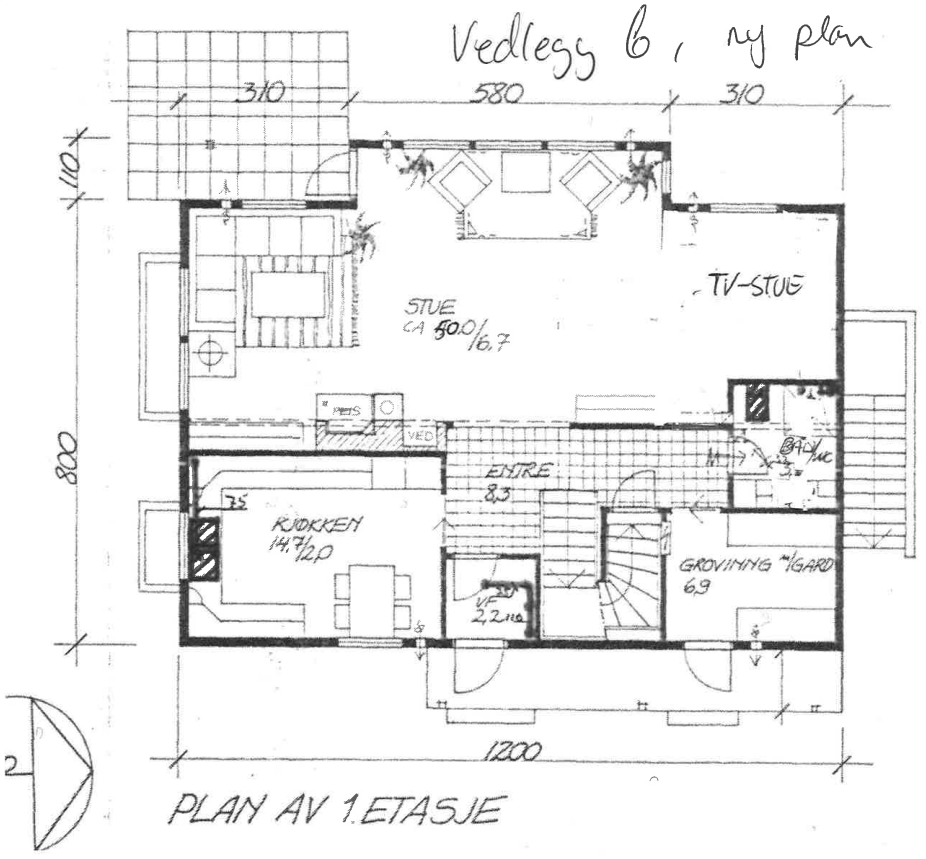

Vedlegg 5, ny plan kjeller
STUE/KJØK
44.0
BOD
GARDEROBE
9.9
GANG
4.8
SOVEROM
BOD
4.8
TRAPP
BAD/WC/
VASK
9.9
110
20
800
1200
PLAN AV KJELLER

Vedlegg 8, ny plan



PLAN AV LOFT

Vedlegg 6, ny plan



PLAN AV 1. ETASJE

BÆRUM KOMMUNE

Informasjon om ferdigattest

GENERELT

Ferdigattest markerer den formelle avslutningen av byggesaken og skal vise at arbeidet er utført i tråd med tillatelsen og regelverket. Hovedregel etter gammel og ny plan- og bygningslov (pbl) er at et bygg ikke skal tas i bruk før det foreligger ferdigattest alternativt midlertidig brukstillatelse.
Dersom det er gitt midlertidig brukstillatelse vil ikke manglende ferdigattest bety at det er ulovlig å bruke bygningen. Det betyr derimot at bygningen ikke er formelt fullt ut ferdigstilt.
Ferdigattest mangler i flere eldre byggetiltak:
Plan- og bygningsloven (pbl) ble gjort gjeldende for sentrale deler av kommunen ved kgl. resolusjon av 15. november 1912, og for hele kommunen først fra 25. januar 1951. Det innebærer at for store deler av kommunen var det ikke søknadsplikt frem til 1951. Dette er grunnen til at mange eldre bygninger ikke har midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

SAKER INNSENDT FØR 1.1.1998

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

SAKER INNSENDT ETTER 1.1.1998

Kommunen plikter etter søknad å utstede ferdigattest for disse sakene, med noen unntak, jfr. SAK10 (saksbehandlingsforskriften) § 8-1 1.ledd.
Kommunene skal utstede ferdigattest innen 3 uker, forutsatt at korrekt dokumentasjon er innsendt.
Dersom kommunene oversitter fristen kan bygget lovlig tas i bruk, men det betyr ikke at ferdigattest anses som gitt.
Kommunenes arbeid med utstedelse av ferdigattest i eldre saker gebyrbelegges når det er gått mer enn 5 år etter at bygget ble tatt i bruk.
En rammetillatelsen faller bort etter 3 år. Er arbeidet ikke igangsatt (og IG gitt der dette er påkrevd) innen fristen må det søkes på nytt etter dagens regelverk.

For saker innsendt mellom 1.1.1998 og 30.6.2010:

Meldingssaker: skulle ikke ha MB/FA, se informasjon over.
Der midlertidig brukstillatelse foreligger: Det er her som regel kun mindre mangler. Det vil ofte være tilstrekkelig at eier/tiltakshaver erklærer at manglene er rettet og at tiltaket er utført i samsvar med regelverket.
Der midlertidig brukstillatelse mangler: Det må søkes om ferdigattest vedlagt kontrollerklæringer fra foretakene som hadde ansvarsrett for utførelsen og kontroll av utførelsen. Bruk av bygningen er da i utgangspunktet ulovlig og kommunen kan vurdere å følge opp som lovbrudd.

For saker innsendt etter 1.7.2010:

Det skal søkes om ferdigattest alternativt midlertidig brukstillatelse i alle byggesaker. For mindre tiltak som kan forestås av tiltakshaver, er det tiltakshaver selv som søker om ferdigattest.
For tiltak med krav om ansvarlig foretak er det ansvarlig søker som skal søke om ferdigattest.
Ansvarlig søker skal innhente samsvarserklæringer og sluttføre gjennomføringsplanen.
Gjennomføringsplanen skal vedlegges søknad om ferdigattest.

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

Dersom ett eller flere foretak har gått konkurs, må nytt foretak erklære ansvar når det skal ta over.
Grensesnitt mellom tidligere og nytt foretak må beskrives, slik at det klart fremgår hvor det nye foretaket overtar ansvar. Revidert gjennomføringsplan må innsendes.

Ferdigstillelse av ikke søknadspliktige tiltak

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

KOMMUNEAVDELING
TEKNISKE TJENESTER

FA

0402080008BKO155567

DØHL, GEIR
HELSETHAGAN 33

1353 BÆRUMS VERK

BYE, KNUT

BJERKEVEIEN 50
1350 LOMMEDALEN

FERDIGATTEST

Jnr. 89- 356

Adresse: GULLHAUGEN 7 GE-5

Gnr: 94 Bnr: 611 Tomt nr:

Ferdigbesiktigelse avholdt: 12. februar 1990

Arbeidets art: ENEBOLIG

Byggherre: DØHL, GEIR

Anmelder: MESTERHUS ASKER OG BÆRUM A/L, V/BYE

Ansvarshavende: BYE, KNUT

Ansvarshavende:

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

Sandvika, 19/6-1991
For bygnings- og reguleringssjefen

Gunnar Martinsen
kontrolling.

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
BYGGESAK AVDELING 1

Knut Toset
Gullhaugen 7
1354 BÆRUMS VERK

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	24/4401 - 24/53801/JKN	11.03.2024

Adresse - Tiltak:	Gullhaugen 7 - bruksendring
Gnr/Bnr:	94/611
Tiltakshavere:	Thea Marie Roterud Torberg, Knut Toset

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10

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

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

Tiltakshaver har gjennom sluttdokumentasjonen erklært at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Lars Næstad Johansen
Avdelingsleder

Jasmin Knoph
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

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

Besøksadresse:
Arnold Haukelands
plass 10

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

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

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

Megleropplysninger

Gnr:	**94**	Bnr:	**611**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Gullhaugen 7, 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.

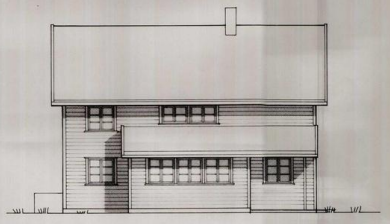
ArkivsakId	**Tiltak**	**Dokumenter**					
89/356	Enebolig	☒	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
90/1040	Garasje	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☒	Ingen
24/4401	Bruksendring	☒	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen

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

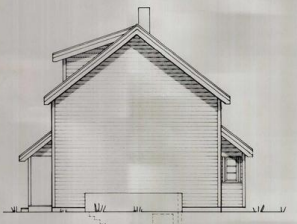
Spørsmål ang. kulturminner rettes til avd. Natur og idrett tlf: 67 50 40 50

Kommentar:

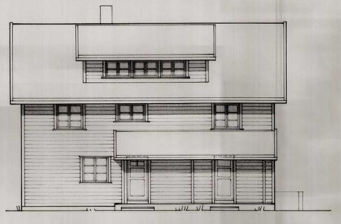
DN-165823



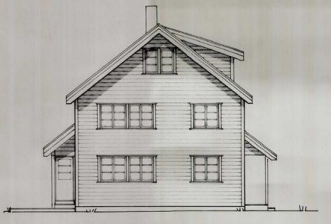
MOT VEST



MOT NORD



MOT ØST



MOT SYD

BÆRUM BYGNINGSVESEN
J. nr. 87-354
Bilag nr. 4 in duplo
Mottatt 3 APR. 1989

DATO	REVIDERT

PROSJEKT: ENEBOLIG FOR HEIDI & GEIR DØHL

TEGNING: FASADER

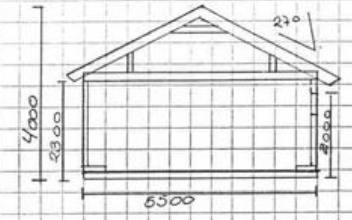
SIGN.	DATO	KFR. TEGNING NR.	MÅLESTOKK	KONTROLL
	12.03.89		1:100	

PROSJEKT NR.

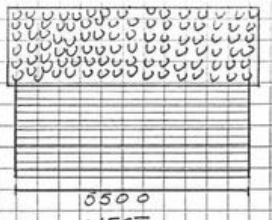
TEGNING NR. 2

A.S TEGNIKON

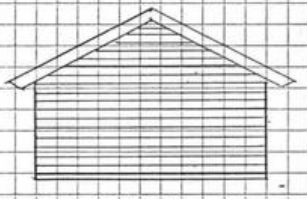
DENNE TEGNING ER BESKYTTET VED LOV OM ÅNDSVERK BRUK OPPGITTE DIMENSJONER, MÅL IKKE PÅ TEGNINGEN.



A-A SNITT



VEST

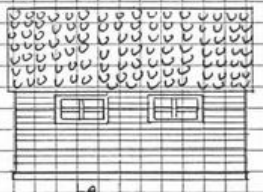


NORD



SYD

A



A

ØST

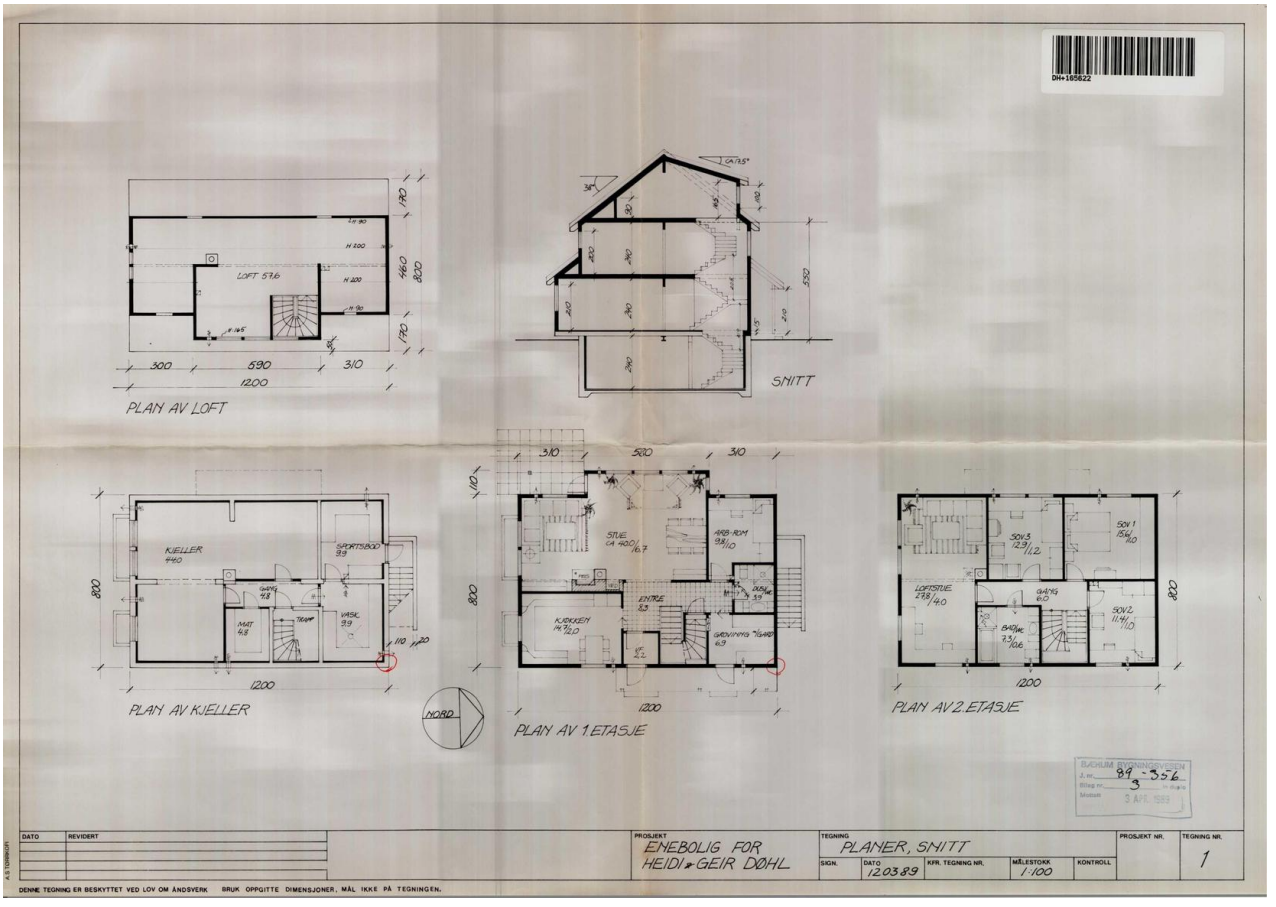
BÆRUM BYGNINGSVESEN
90-6040
27 AUG 1990

DATO: 19/8-90 SKALA: 1:100

GNR 94 BNR 611

GEIR DØHL
GULLHAUGEN 7
1353 BÆRUMS VERK

12020800088K0226705



DATO	REVIDERT

PROSJEKT: ENEBOLIG FOR HEIDI & GEIR DØHL

TEGNING: PLANER, SNITT

SIGN.	DATO	KFR. TEGNING NR.	MÅLESTOKK	KONTROLL
	12.03.89		1:100	

PROSJEKT NR.

TEGNING NR. 1

A.S TEGNKON

DENNE TEGNING ER BESKYTTET VED LOV OM ÅNDSVERK. BRUK OPPGITTE DIMENSJONER. MÅL IKKE PÅ TEGNINGEN.

Skatteetaten

Dato
07.08.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3201 BÆRUM

Gnr 94 Bnr 611 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Gullhaugen 7, 1354 BÆRUMS VERK

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 3 550 000
Som sekundærbolig:	kr 11 500 000

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Bærum kommune

Adresse: Kommunegården, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 07.08.2025

Restanser og legalpant

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	94	**Bruksnr.**	611	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Gullhaugen 7, 1354 BÆRUMS VERK								

Restanser og legalpant registrert på eiendommen

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

Det er ingen restanse på kommunale avgifter på eiendommen hos Bærum kommune.	☐
Eiendommen har en restanse på kommunale avgifter hos Bærum kommune	☒
Betalingsinformasjon Bankkonto: 1506 97 73122 KID: 105204233706767231 Forfall: 20.08.25 Kr. 1971,46	☒
Faktura betales samlet av sameie/borettslag. For oversikt over seksjonen, ta kontakt med:	☐

Kommentarer

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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

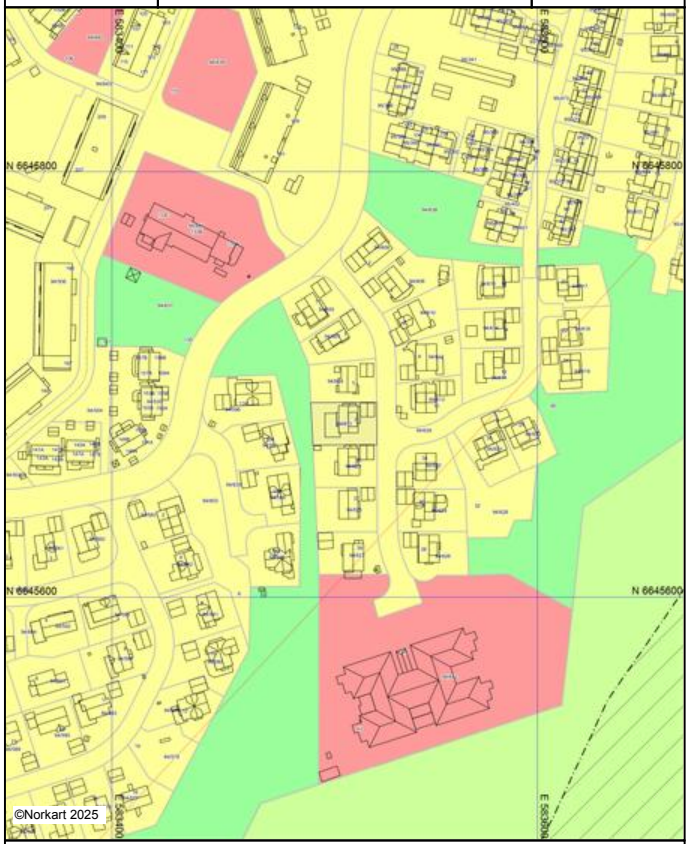
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 94/611
Adresse: Gullhaugen 7
Utskriftsdato: 07.08.2025
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-Landbruk-,natur- og friluftsf
- LNFR - areal - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

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

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

Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 94/611
Adresse: Gullhaugen 7
Utskriftsdato: 07.08.2025
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

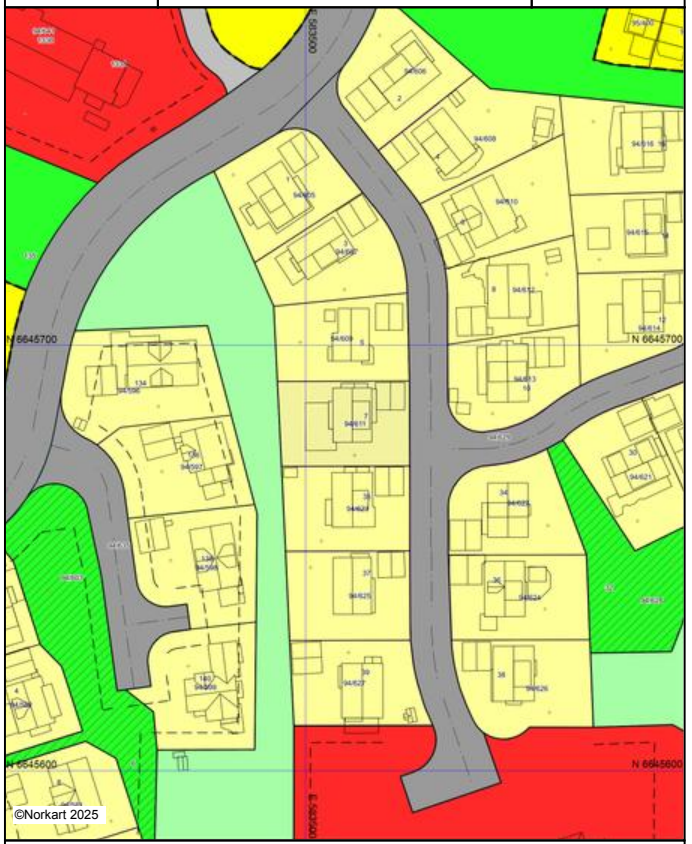
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 94/611
Adresse: Gullhaugen 7
Dato: 07.08.2025
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
- Område for offentlige bygninger (stat,fylkes
- Offentlig barnehage
- Almennyttig forsamlingslokale (grendehus m

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

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
- Park
- Turveg
- Anlegg for lek

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 §
- Felles lekeareal for barn

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

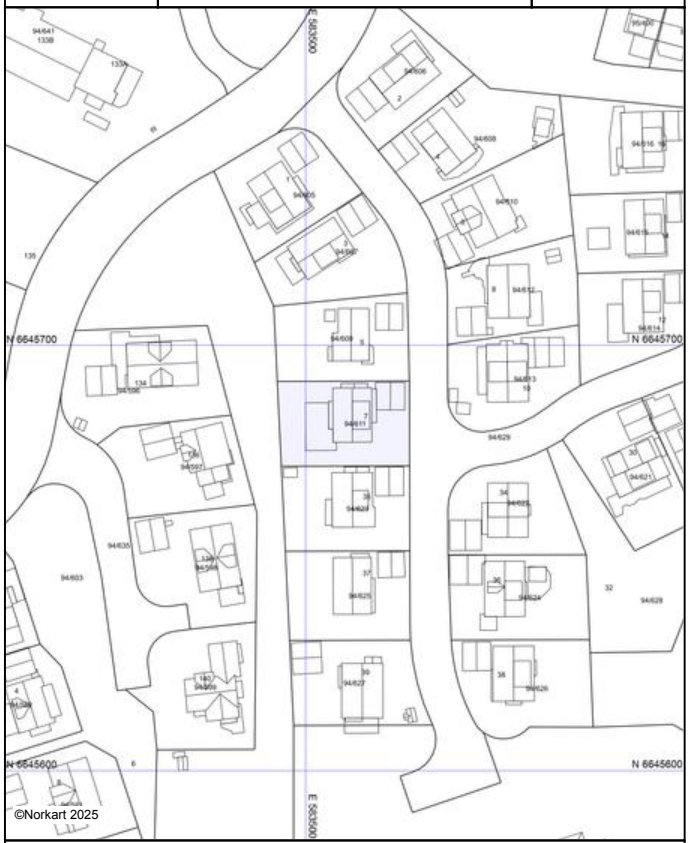
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 94/611
Adresse: Gullhaugen 7
Utskriftsdato: 07.08.2025
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

VAledninger

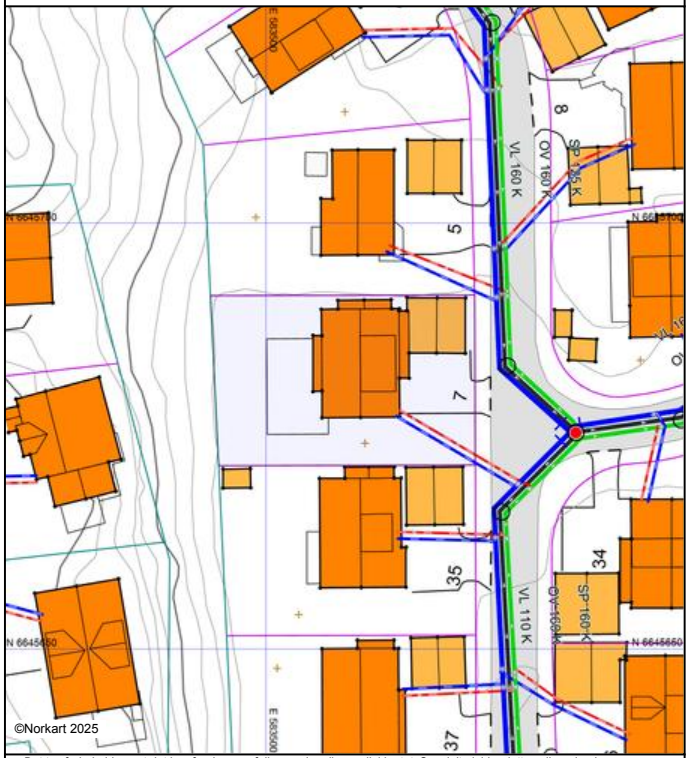
Eiendom: 94/611
Adresse: Gullhaugen 7
Dato: 07.08.2025
Målestokk: 1:500

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.

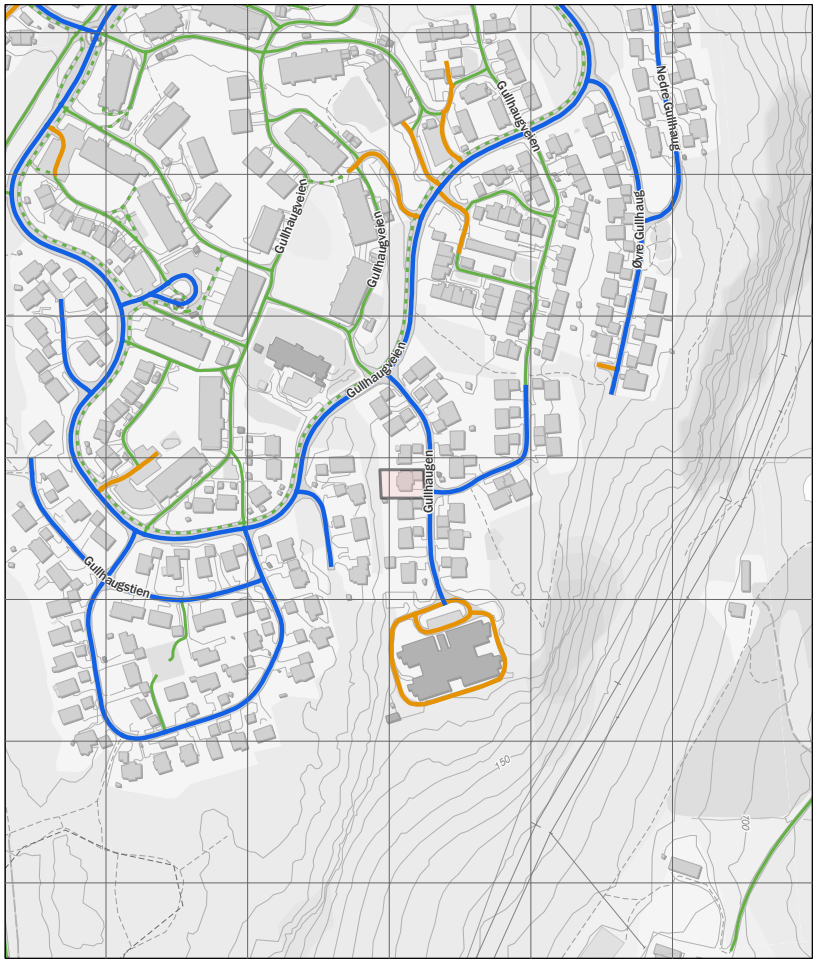
ambita

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 94/611/0/0
Adresse: Gullhaugen 7, 1354 BÆRUMS VERK

N

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 07/08/2025



Europaveg
Tunnel, Europaveg
Riksveg
Tunnel, riksveg
Fylkesveg
Tunnel, fylkesveg
Kommunal veg
Tunnel, kommunal veg
Privat veg
Tunnel, privat veg
Gang- og sykkelveg
Annet gangareal
Bilferje
Annet

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

Utskriftsdato: 07.08.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	94	**Bruksnr.**	611	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Gullhaugen 7, 1354 BÆRUMS VERK								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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

Utskriftsdato: 07.08.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	94	**Bruksnr.**	611	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Gullhaugen 7, 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
- ✔ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi/?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf
Delarealer	**Delareal** 613 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** 613 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse **Feltnavn** GE5

Utskriftsdato: 07.08.2025

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

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	94	**Bruksnr.**	611	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Gullhaugen 7, 1354 BÆRUMS VERK								

Avtale 90289637 (Avgiftsadresse: Gullhaugen 7)

Situasjon

Røykvarslere	0 sammenkoblet, 5 enkel
Slukkere	0 slange, 1 pulver, 0 skum, 0 andre

Tilsyn og feiing

Ildsted	Røykløp	Siste tilsyn	Siste feiing	Status tilsyn	Status feiing
1 etasje stue	1	28.10.2020	03.07.2023	Utført	Utført

Ingen avvik registrert på avtalen.
Ingen anmerkninger registrert på avtalen.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Lokal kulturminnerapport

Eiendom	3201 94/611		
Utskriftsdato	07.08.2025	**Antall datasett**	6

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

0 Berørte datasett

Ingen datasett

6 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Kulturmiljøer - lokalt registrerte kulturmiljøer i Bærum kommune
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner – Fredete bygninger
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK
- Kulturminner – lokalt registrerte kulturminner i Bærum kommune

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

Utskriftsdato: 07.08.2025

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	94	**Bruksnr.**	611	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Gullhaugen 7, 1354 BÆRUMS VERK								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	9 652,53 kr
Feiing	255,00 kr
Renovasjon	4 338,60 kr
Vann	7 796,27 kr
Sum	**22 042,40 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
1A - Standard renovasjonsgebyr	25%	1 stk	5384.19	1/1	0 %	5 384,19 kr
Vann etter areal	15%	198 m2	41.64	1/1	0 %	8 245,02 kr
Avløp etter areal	15%	198 m2	48.67	1/1	0 %	9 636,26 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	0%	1 stk	129.00	1/1	0 %	129,00 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	0%	1 stk	263.00	1/1	0 %	263,00 kr
					Sum	**23 657,47 kr**

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

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

ambita

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 94, Bruksnr 611	**Kommune:**	3201	Bærum
Adresse:				
Veiadresse:	Gullhaugen 7, gatenr 2438 1354 Bærums Verk	**Grunnkrets:**	2121	Bærums verk 21
		Valgkrets:	16	Lesterud og Bærums Verk
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1060701	Lommedalen
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	16.01.1989	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	612,6 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning: Matrikkelført:	01.01.2024 01.01.2024	Mottaker	3201/94/611	0,0
Omnummerering	Forretning: Matrikkelført:	01.01.2020 01.01.2020	Mottaker	3201/94/611	0,0
Annen forretningstype	Forretning: Matrikkelført:	16.01.1989 27.02.2023	Berørt	3201/94/1	0,0
			Berørt	3201/94/605	0,0
			Berørt	3201/94/606	0,0
			Berørt	3201/94/607	0,0
			Berørt	3201/94/608	0,0
			Berørt	3201/94/609	0,0
			Berørt	3201/94/610	0,0
			Berørt	3201/94/611	0,0
			Berørt	3201/94/612	0,0
			Berørt	3201/94/613	0,0
			Berørt	3201/94/614	0,0
			Berørt	3201/94/615	0,0
			Berørt	3201/94/616	0,0
			Berørt	3201/94/617	0,0
			Berørt	3201/94/618	0,0
			Berørt	3201/94/619	0,0
			Berørt	3201/94/620	0,0
			Berørt	3201/94/621	0,0
			Berørt	3201/94/622	0,0
			Berørt	3201/94/623	0,0
			Berørt	3201/94/624	0,0
			Berørt	3201/94/625	0,0
			Berørt	3201/94/626	0,0
			Berørt	3201/94/627	0,0
			Berørt	3201/94/628	0,0
			Berørt	3201/94/629	0,0
			Berørt	3201/94/632	0,0
			Berørt	3201/94/636	0,0
			Berørt	3201/94/642	0,0
			Berørt	3201/95/459	0,0
			Berørt	3201/95/473	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning: Matrikkelført:	16.01.1989	Avgiver Mottaker	3201/94/1 3201/94/611	-611,0 611,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Gullhaugen 7	H0101	Bolig	328,0	Kjøkken	10	3	3

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	328,0	Igangset.till.:	01.06.1989
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	328,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	12.02.1990
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	6707025			Antall etasjer:	4

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
K01		92,0		92,0			
H01	1	98,0		98,0			
H02		92,0		92,0			
L01		46,0		46,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Gullhaugen 7	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	31,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	31,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.01.1991
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	18517361			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			31,0	31,0			

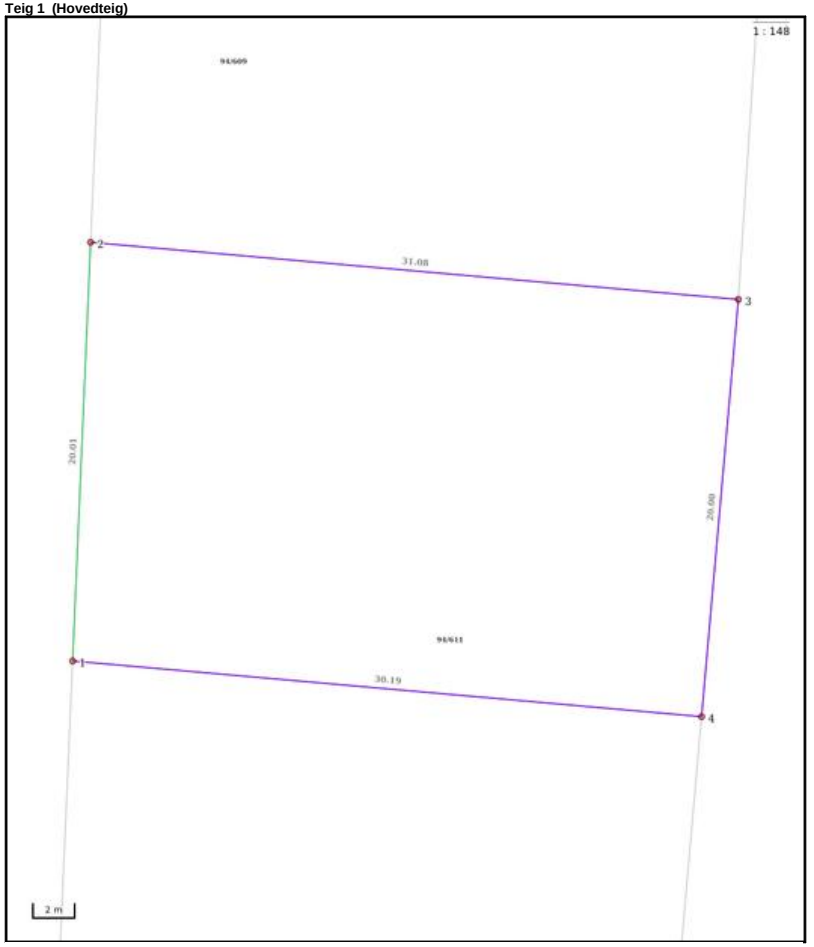
Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Teig 1 (Hovedteig)



Areal og koordinater

Areal: 612,60m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 645 671,52	583 494,37	20,01m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 645 691,51	583 493,42	31,08m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 645 691,60	583 524,50	20,00m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 645 671,60	583 524,56	30,19m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bygdøy Allé

Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Frogner, Skillebekk, Skøyen, Bygdøy, Snarøya, Aker Brygge, Briskeby og Fornebu godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/skoeyen

22049898

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

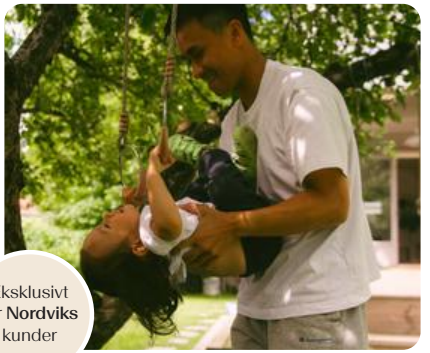
Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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 Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **19 200,-**
Pris rekkehus: **14 700,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **24 200,-**
Pris rekkehus: **19 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 300,-** 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 virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6.Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist.Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overforbudgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 13-0389/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Gullhaugen 7 1354 BÆRUMS VERK

Betegnelse: Gnr 94, bnr 611 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