NORDVIK

Gullhaugveien 201

1 soverom | 55 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Gullhaugveien 201

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
31	Om boligen
41	Nabolagsprofil
43	Vedlegg
61	Egenerklæringsskjema
68	Andre vedlegg
185	Kontaktinfo
188	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
191	Forbrukerinformasjon om budgivning
192	Budskjema

Salgsoppgave produsert 11.09.2026







Nøkkelinformasjon

Lys og romslig 2-roms med solrik terrasse på 28 m²| P-plass med elbillader | Attraktiv beliggenhet | Nærhet til marka

Prisantydning	**3 700 000,-**
Omkostninger	**96 810,-**
Totalpris	**3 926 516,-**
Fellesgjeld	**129 706,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 138,-**
BRA-i	**55 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1989**
Eierform	**Eierseksjon**

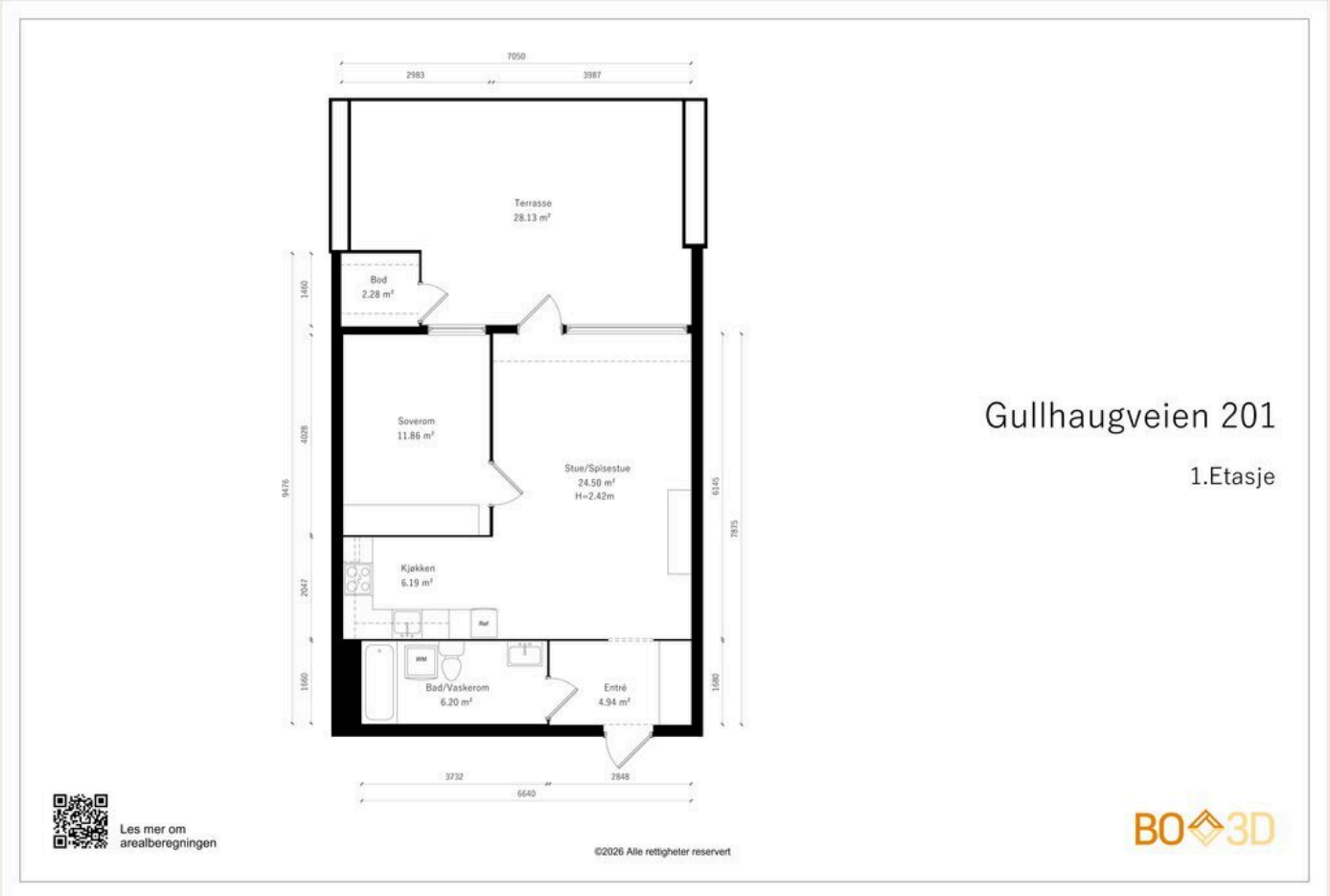
Kort fortalt

Velkommen til Gullhaugveien 201 - en fin 2-roms leilighet i et rolig og attraktivt boligområde på Gullhaug i Bærum. Leiligheten fremstår meget tiltalende og har en god planløsning med entré, bad, stue, kjøkken og soverom. Fra stuen er det utgang til en herlig terrasse på 28 m². Eiendommen ligger i fine og populære omgivelser med kort vei til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon og gode servicetilbud. For den aktive er det også nærhet til lekeplass, fotballbane, skøytebane, lysløype, skiløyper og idrettshall.

Kort fortalt:
2-roms selveier med stor terrasse
Garasjeplass med elbillader
Kabel tv, internett og varmtvann er inkl.
Barnevennlig nær barnehage og skole
Rolig område med gode turmuligheter
Kort vei til offentlig transport og servicetilbud

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 55 kvm
Total BRA: 58 kvm




















SPIRIT II













Kjøkkeninnredningen er fra 2013 med belysning under overskapene.





Kjøkkenet er utstyrt med komfyr, koketopp og oppvaskmaskin fra Bosch, kombiskap fra Epoq og avtrekksvifte fra Flexit. Det er også installert komfyrvakt.

Avtrekksviften er koblet til byggets sentrale ventilasjonssystem og ble byttet i 2023.






















183
185
187




Gjesteparkering


Gullhaug
#
150 Nationaltheatret
150E Nationaltheatret













Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
45-0142/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Gullhaugveien 201, 1354 BÆRUMS VERK
Gnr 94, bnr 505, snr 87 (ideell andel 1/1) i Bærum kommune

Selgere
Izabela Trawinska
Stian Morris Haugen

Kjøpesum og omkostninger
3 700 000,- (Prisantydning)
129 706,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 829 706,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
95 720,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
96 810,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
109 810,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 926 516,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 939 516,- (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.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1989

Etasje
1

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 55 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 58 kvm
TBA: 28 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 55 kvm. Entré, stue/ spisestue, kjøkken, bad/vaskerom, soverom
BRA-e: 3 kvm. Bod på terrasse
Total BRA: 58 kvm.
TBA: 28 kvm. Terrasse

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
AREALER OG ANVENDELSE:
Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:
Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:
BRA-i =Internt bruksareal
BRA-e =Eksternt bruksareal
BRA-b =Innglasset balkong
TBA =Terrasse- og balkongareal

Innhold
Boligen inneholder:
- Entré
- Stue/ spisestue
- Kjøkken
- Bad/vaskerom
- Soverom

Standard
ENTRÉ:
Lys og innbydende entré med god plass til garderobeløsning. Gangarealet binder leiligheten godt sammen og gir adkomst til boligens øvrige rom.

STUE/SPISSTUE:
Romslig og luftig stue med gode møbleringsmuligheter for både sofagruppe og spiseplass. Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys og skaper en lys og behagelig atmosfære. Fra stuen er det direkte utgang til en solrik terrasse på ca. 28 m², med god plass til utemøbler og hyggelige sommerkvelder. Terrassen har også en praktisk lagringsbod.

KJØKKEN:
Kjøkkeninnredningen er fra 2013 og har glatte fronter, laminat benkeplate og topplimt oppvaskkum med ettgreps kjøkkenarmatur. Mellom benkeplaten og overskapene er det fliser med steinmønster. Det er belysning under overskapene. Kjøkkenet er utstyrt med komfyr og koketopp fra Bosch, oppvaskmaskin fra Bosch, kombiskap fra Epoq og avtrekksvifte fra Flexit. Det er også installert komfyrvakt. Avtrekksviften er koblet til byggets sentrale ventilasjonssystem og ble byttet i 2023. Gulvet har laminat, mens veggene og himlingen har slette, malte overflater. Det er ikke registrert vannstoppesystem på kjøkkenet.

BAD/VASKEROM:
Badet er fra før år 2000. Veggene har våtromstapet/-belegg, mens himlingen består av et malt betongelement. Gulvet har vinylbelegg som er ført ca. 6 cm opp på veggene. Det er ikke installert gulvvarme, men rommet varmes opp med stråleovn på veggen. Badet er innredet med skapinnredning, heldekkende servant med ettgreps blandebatteri, gulvmontert toalett og badekar med dusjvegg. Det er også opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Rommet har mekanisk ventilasjon med avtrekk gjennom ventil i taket. Tilluft kommer via en spalte under døren. Det er registrert tilfredsstillende trekk i ventilasjonen ved kontroll med papirark.

SOVEROM:
Romslig soverom med god plass til dobbeltseng og nattbord. Rommet har praktiske garderobeskap.

BOD:
Fra terrassen er det tilgang til utvendig bod. Det er montert utvendig belysning og stikkontakt.

Parkering
Pakeringsplass nummer 186 i kjeller med elbillader.

Seksjonseier har eksklusiv bruksrett til en nummerert biloppstillingsplass i garasjeanlegget, som eies av Gullmyra Huseierforening i følge vedtektene.

Alle innendørs garasjeplasser tilknyttet Gullmyra Huseierforening er klargjort for elbillading. Det er kun ladebokser av merket Charge Amps og modell Dawn som kan benyttes. De leverer opptil 7,4 kw dersom bil tillater det samt at kapasitet er tilgjengelig. Det er kun vår samarbeidspartner Elektro Nettverk Service AS som skal stå for montering av ladeboksene. Current AS administrerer betalingsløsning og support.

Parkeringsplassene på Huseierforeningen sin eiendom er forbeholdt besøkende.

Modernisering og påkostninger
Leiligheten ble malt i sin helhet i 2022. Kjøkkenviften ble skiftet i 2023.

Inngangsdøren til leiligheten samt vinduer og terrassedører ble skiftet i 2022. Arbeidet er utført av Vindu entreprenørene AS.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

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?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Renoverte tak på bod/søplerom. Gjort av Bærum og membran ved Ivar Kosior - tlf 95110158.

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

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: Atlas elektro i februar 2022 - bøyd samleskinne - Manglende endeknapp på
samleskinne - flere stikkontakt med jord som ikke er tilkoblet jord - manglende glassvegg på bad, mot vaskinmaskin Alt rettet

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? 25.1.22

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektro Nettverk Service as. Utført i mars 2026

Bygningssakkyndig
Thomas Espolin-Kahrs

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmuren består av betong.
- Bærende konstruksjoner og etasjeskillere er utført i betong.
- Ytterveggene er oppført i mur/teglstein og utfyllende bindingsverk.
- Balkong i betongkonstruksjon.
- Flat takkonstruksjon tekket med papp/folie.
- Fasadene har pussede flater og panel.

Innvendige bygningsdeler:
- Etasjeskiller i armert betong og er fra byggeåret
- Gulv: Gulvene er belagt med laminat og gulvbelegg.
- Veggoverflater: Veggene har tapet og malte, glatte flater.
- Himlingsoverflater: Himlingene har malte, glatte flater.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Radon:
TG2 er gitt fordi det ikke er foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Opplysninger fra styret: Sameiet har tatt målinger av radon, det lå på 30 til 50 Bq/m3. Målinger under 200 er akseptabelt.
- Bad - dokumentasjon for våtrom:
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse eller oppbygning og TG2 settes. Uten dokumentasjon kan undertegnede kun vurdere synlige overflater og tilgjengelige installasjoner. Undersøkelsen er basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige bygningsdeler.
- Bad - overflater, vegger og himling:
Tilstandsgrad 2 settes på grunn av alder på veggoverflater og bakenforliggende konstruksjoner.
- Bad - overflater gulv:
Tilstandsgrad 2 settes på grunn av alder på gulv og gulvbelegg.
- Tekniske installasjoner - innvendige vannledninger:
Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Bad - generelt:
Badet er fra før år 2000. Forventet levetid for bad er normalt 20–25 år. Badet har dermed passert forventet levetid og gis tilstandsgrad 3 i henhold til NS 3600:2026. Dette innebærer at det er økt risiko for at skader kan oppstå plutselig og uten forvarsel. Badets funksjonskrav er ivaretatt på befaringstidspunktet, men på grunn av alder kan behov for renovering påregnes.
Kostnadsestimat: kr 200 000 - 500 000,-
- Bad - vanntett sjikt, membran og sluk:
Badet har plastsluk, og det er observert vinylbelegg under klemringen. Tettesjiktet/membranen ligger skjult i konstruksjonen, så det er ingen mulighet for total kontroll. Vurderingen av tettesjiktet er derfor kun basert på alder (forventet levetid), synlige observasjoner. Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
Kostnadsestimat: Under kr 20 000,-

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
- Oppvaskmaskin og komfyr medfølger.

Hvitevarer som ikke medfølger handelen:
- Kjøleskap
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Sort taklampe ved kjøkkenbord
- Sort taklampe over stuebord

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.

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

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

Dersom utleie av boligen utføres blir seksjonseier fakturert kr. 2500 pr. leietakerskifte. Utleie av seksjon kan ikke foretas uten styrets skriftlige godkjennelse, som dog ikke kan nektes uten saklig grunn.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er E

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Panelovner
- Stråleovn på badet

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 5 744 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 138,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer:
Varmtvann, kabel tv/internett, trappevask, vaktmestertjenester, forsikring, skjøtsel av uteområdet, drift av garasjeanlegg, renovasjon, vann og avløp, renter og avdrag lån m.m.

Felleskostnadene er fordelt som følger:
Avdrag lån: kr 275,-
Huseierforeningen: kr 737,-
Felleskostnader: kr 1 3 372,-
Renter og omkostninger lån: kr 754,-

Det er tidligere besluttet at det skal utføres takarbeider, dette er allerede hensyntatt i fellesutgiftene - arbeidet ferdigstilles nå i september.

Kommunale avgifter
Kr 527 625,-pr. 2025

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

- Innboforsikring på kr 1 452,- pr. år.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 145 962,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 583 846,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Boligen er i dag tilknyttet tv og bredbånd fra Telenor.

Sameiet

Navn og orgnr.
Gullmyra Huseierforening, orgnr. 975564509

Om sameiet
Boligselskapet består av 144 seksjoner. Selskapets navn er Gullmyra Boligsameie med org.nr.: 975564509 i Bærum kommune og omfatter eiendommen gnr. 94 bnr. 505 og 506 i Bærum. Eiendommen er i overensstemmelse med oppdelingsbegjæring delt opp i 144 ideelle boligseksjoner og 4 garasje seksjoner. Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Asker og Bærum Boligbyggelag (ABBL). Boligselskapets revisor er Cedra Norge Rago AS.

Hver enkelt seksjon har egen motor på taket som driver ventilasjon i boligen. Det er viktig å påse at ventilatoren alltid skal være på, også når det ikke lages mat - da på laveste hastighet.
I vinduene er det spalteventiler - disse skal alltid være åpne, dette for å sikre god ventilasjon i boligen og forhindre lukt mellom naboer.

Svar fra styret den 03.09.2026:
Det er ikke vedtatt noen prosjekter av betydning fremover.
Det er ikke planlagt økning av felleskostnader eller økt låneopptak i år.

Utført vesentlig vedlikehold og innkjøp 2024
I tillegg til ordinære saker og løpende vedlikehold kan følgende nevnes:
· Årlig brannvernrunde utført.
· Sjekket/byttet defekte takvifter. (Ved manglende ventilasjon må dette meldes styret).
· Takksjekk vår og høst – Serviceavtale med taktekker.
· Flere vannskader utbedret, de fleste skadene skyldes lekkasje fra tak.
· 2 vannlekkasjer i berederrommet under Gullberget 114.
· Diverse arbeider med våre arealer foran blokkene, barking av bed, påfyll av jord og klipping av busker.

Utført vesentlig vedlikehold og innkjøp 2025
· Årlig brannvernrunde utført.
· Sjekket/byttet defekte takvifter. (Manglende ventilasjon skal meldes styret).
· Flere vannskader utbedret, de fleste skadene skyldes lekkasje fra tak.
· Diverse arbeider med klipping av busker, barking av bed og påfyll av jord.
· Fjernet en del dårlige busker/hekkplanter og plantet noen nye.
· Ny asfalt på gangveien mellom GHV 201 og bussholdeplassen.
· Fjernet alle blomsterringer og kjøpt nye blomsterkasser. Samarbeid med Huseiereforeningen.
· Byttet hovedsikringer for alle leiligheter.
· Byttet styrebokser for varmekabler på taket av blokkene.

Kommende 5-års periode
· Årlig brannvernkontroll.
· Årlig kontroll av tak – Serviceavtale.
· Bytte nøkkelsystem.
· Male alle blokkene – Kun treverket. Sist utført i 2014.
· Maling av enkelte oppganger – Slitasje vurderes i hver enkelt oppgang.
· Betongkontroll.
· Taksjekk vår og høst – Serviceavtale med taktekker.
· El. kontroll alle tavleskap (Sikringsskap) og berederrom m.m. Utføres en gang pr. år
· Kamerakontroll av avløpsnett.

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2026
· Utbedre tak over boder og inngangspartier. (Gjenstående arbeider fra 2023).
· Sjekke/bytte defekte takvifter.
· Taksjekk vår og øst - Serviceavtale med taktekker.
· Klipping av busker, barking av bed og påfyll av jord.
· Installere vannmålere for felles vanninntak - 4 stk.
· Årlig brannvernrunde.

Forretningsfører
ABBL

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 129 706,-pr. 02.09.2026

Lånenummer: 83987221472, Handelsbanken
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 02.09.2026: 6.7% pa.
Antall terminer til innfrielse: 137
Saldo per 02.09.2026: 2 125 761
Andel av saldo: 13 503
Første termin/første avdrag: 01.03.2023 (siste termin 01.02.2038)
Utskifting av vinduer og dører

Lånenummer: 83987211582, Handelsbanken
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 02.09.2026: 6.7% pa.
Antall terminer til innfrielse: 246
Saldo per 02.09.2026: 18 293 463
Andel av saldo: 116 203
Første termin/første avdrag: 01.07.2022 (siste termin 01.03.2047)
Utskifting av dører og vinduer

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 19 338,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskap for 2025 viser et overskuddpå kr. 876 504,-

Budsjettet for 2026 legger til grunn et overskudd på kr. 867 139,-

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad en gang i året.

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

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

Sameiets forsikring
Protector Forsikring ASA
Polisenr. 3462286

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 5 668 kvm (Eiertomt)
Fellesområde opparbeidet med blant annet asfalterte og gruslagte adkomst-/internveier, plenarealer, busker og annen beplantning.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved annonserte fellesvisninger.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten har en attraktiv og rolig beliggenhet på Gullhaug på Bærums Verk, i et veletablert og hyggelig boligområde. Her bor man i grønne og familievennlige omgivelser, samtidig som det er kort vei til et godt utvalg av servicetilbud, skoler, barnehager og kollektivtransport. Området har et hyggelig og stabilt bomiljø, og passer godt for både barnefamilier, par og andre som ønsker nærhet til natur og gode hverdagsfasiliteter.

For den aktive byr nærområdet på svært gode tur- og rekreasjonsmuligheter gjennom hele året. Eineåsen og Bærumsmarka gir flotte muligheter for turer, løpeturer og skiturer, mens Eineåsen skianlegg/Gruvemyra arena ligger i nærområdet og tilbyr blant annet lysløype, fotballbaner og fine turmuligheter. På vinterstid finnes det flere alternativer for ski og alpint, blant annet Krydsbybakken og Kolsås skisenter. Det er også kort vei til Burudvann, som er et populært tur- og badeområde sommerstid.

Bærums Verk ligger i gangavstand og byr på et sjarmerende og levende miljø med butikker, kafeer, restauranter og øvrige servicetilbud. Her finnes blant annet dagligvarebutikker, sportsbutikk, bokhandel, klesbutikker, Vinmonopol, legesenter og tannklinikk. Det er også kort vei til Lommedalen, Rykkinn, Kolsås og Bekkestua, mens Sandvika nås enkelt med bil eller kollektivtransport. Rykkinn senter ligger en kort tur gjennom skogen og byr på et godt utvalg av butikker og servicetilbud, blant annet kafé, dagligvarebutikk, bibliotek og tennisbane.

For barnefamilier er beliggenheten spesielt attraktiv med kort vei til flere barnehager og skoler. Gullhaug skole ligger i nærområdet, og det finnes også flere barnehagetilbud innen kort avstand. De trygge og grønne omgivelsene, kombinert med nærhet til både skole, barnehage og fritidsaktiviteter, gir gode oppvekstvilkår.

Det er gode kollektivforbindelser i området, med bussholdeplass i nærheten og hyppige avganger mot blant annet Sandvika og Oslo. Fra Bærums Verk er det gode forbindelser videre til Kolsås og Bekkestua, hvor T-banen gir enkel forbindelse inn mot Oslo. Sandvika fungerer også som et viktig kollektivknutepunkt med både tog, buss og flytog.

Beliggenheten kombinerer med andre ord det beste fra to verdener - rolige og naturskjønne omgivelser med et rikt aktivitetstilbud, samtidig som det er kort vei til butikker, skoler, barnehager og Oslo.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 1990.

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.

Leiligheten er i dag i samsvar med de opprinnelige plantegningene, med unntak av at planløsningen er speilvendt.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til blokkbebyggelse ihht. reguleringsplan GULLHAUG (1981010).

Saker i området:
- Ingen kjente planer pr 02.09.2026.

Kommuneplaner - Id 202101
Navn KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype Kommuneplanens arealdel
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 04.07.2025
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25757/7917435.pdf
Delarealer Delareal 2 320 m
Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende

Reguleringsplaner - Id 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 2 320 m
Formål Blokkbebyggelse
Feltnavn GRB2
Bebyggelsesplaner
Navn GULLHAUG GRB2
Plantype Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 30.06.1988

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside

Konsesjon
Det er ingen odel, konsesjon, bo eller driveplikt knyttet til kjøp og salg av Gullhaugveien 201.

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

3201/94/505/87:
26.05.1989 - Dokumentnr: 17232 - Best om garasje/parkering
Gjelder denne registerenheten med flere

23.07.1990 - Dokumentnr: 23101 - Erklæring/avtale
Best. om at eiere ikke har innløsn.rett,rett til adkomst og vedlikehold av vann og kloakkanl.for kommunen.
Kan ikke avlyses uten samtykke fra kommunen.
Plikt til medlemskap i Gullmyra Boligsameie.
Gjelder denne registerenheten med flere

26.05.1989 - Dokumentnr: 17232 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 87
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 58/15209
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 140 SEKSJONER
SEKSJONERINGEN OMFATTER OGSÅ BNR 506

20.11.1989 - Dokumentnr: 40846 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endring av formål/brøk:
Snr: 87
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 58/15169

01.01.2020 - Dokumentnr: 448738 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0219 Gnr:94 Bnr:505 Snr:87

01.01.2024 - Dokumentnr: 96018 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3024 Gnr:94 Bnr:505 Snr:87

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes

enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

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

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

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

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

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

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

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

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

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

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

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på

videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

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

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. 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.

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.

Andre forsikringer
Selger er forpliktet til å holde eiendommen fullverdiforsikret frem til overtakelsesdagen. Ved overtakelse går forsikringsplikten over på kjøper, eller på sameiet ved kjøp av eierseksjon.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 40 000,-
Grunnpakke Leilighet kr. 12 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører (varierer) kr. 4 000,-

Samlet skal selger betale kr. 124 325,- 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 14. september 2026

Ansvarlig megler
Janne Jæger-Amland, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 91779993

Megler 2
Julie Slåtto, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 94785956

Meglerforetaket
Nordvik Sandvika
Jørgen Kanitz' gate 28
1337 SANDVIKA
Juridisk navn: Vestre Bærum Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 934231279

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, bredbånd 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).

Gullhaugveien 201

Nabolaget Gullhaug - vurdert av 100 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Gullhaug skole (1-7 kl.) 208 elever, 11 klasser	**9 min** 0.8 km
Anna Krefting skole (1-7 kl.) 449 elever, 21 klasser	**5 min** 2.8 km
Mølladammen ungdomsskole (8-10... 451 elever, 34 klasser	**20 min** 1.7 km
Eineåsen skole avd. Gommerud (... 210 elever	**20 min** 1.8 km
Eineåsen skole (8-10 kl.) 339 elever, 25 klasser	**21 min** 1.8 km
Rosenvilde videregående skole 620 elever	**9 min** 6.2 km
Rud videregående skole 950 elever, 66 klasser	**11 min** 6.5 km

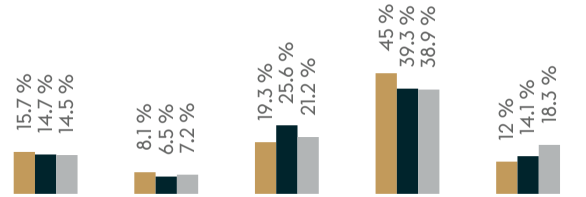
Offentlig transport

Gullhaug Linje 150, 150E	**1 min** 0 km
Sandvika stasjon Totalt 9 ulike linjer	**15 min** 10.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**29 min** 25.4 km
Oslo Gardermoen	**59 min**

Barnehager

Gullhaug barnehage (1-5 år) 83 barn	**1 min** 0 km
Grindaberget barnehage (1-5 år... 50 barn	**6 min** 0.5 km
Skarva barnehage (1-6 år) 19 barn	**12 min** 0.9 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	8 min
Skarva ballplass	11 min
Feel24 Bærums Verk	19 min
Spenst Lommedalen	5 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 2026

Tilstandsrapport

EK TAKST

Boligbygg med flere boenheter

Gullhaugveien 201, 1354 BÆRUMS VERK

BÆRUM kommune

gnr. 94, bnr. 505, snr. 87

Sum areal alle bygg: BRA: 58 m² BRA-i: 55 m²



Befaringsdato: 02.09.2026 **Rapportdato:** 07.09.2026 **Oppdragsnr.:** 22136-1942 **Eiendomsverdi ref nr:** JL2024

Foretak: EK Takst AS **Takstingeniør:** Thomas Espolin-Kahrs

EK TAKST

Medlem av NITO

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

EK Takst AS



Rapportansvarlig

Thomas Espolin-Kahrs
Uavhengig Takstingeniør
thomas@ektakst.no
959 21 793

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Arealeffektiv og lys 3-roms selveierleilighet beliggende i byggets første etasje, med lett tilkomst til fellesarealene.
Leiligheten har en normal god standard og fremstår som godt vedlikeholdt. Store vindusflater gir godt med naturlig lys.
Fra stuen er det utgang til sørvendt markterrasse med gode solforhold og nærhet til fellesarealer med blant annet hage og lekeområder.
Boligen har slitesterkt laminat på gulvene, og overflatene er jevnlig vedlikeholdt av dagens eier.
Leiligheten holder gjennomgående normal god standard, men har enkelte bygningsdeler av eldre dato. Badet er fra før år 2000 og har passert forventet levetid. Fremtidig renovering av badet må derfor påregnes.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1990

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har flat takkonstruksjon tekket med papp/folie.
Bærende konstruksjoner og etasjeskillere er utført i betong.
Ytterveggene er oppført i mur/teglstein og utfyllende bindingsverk.
Fasadene har pussede flater og panel.
Det er trevinduer beslått med aluminium, med 3-lags isolerglass.
Hoveddøren er malt og er av typen brann- og lydisolert dør. Til terrassen er det en malt balkongdør med 3-lags isolerglass.
Fra stuen er det utgang til sørvendt markterrasse. Terrassen er delvis oppbygget og har betongstein som dekke. Det er rekkverk i tre mot fellesarealene.
Fra terrassen er det tilgang til utvendig bod. Det er montert utvendig belysning og stikkontakt.
Leiligheten disponerer garasjeplass i felles garasjeanlegg. Garasjeplassen har elbillader.

INNVENDIG Gå til side

Gulvene er belagt med laminat og gulvbelegg.
Veggene har tapet og malte, glatte flater. Himlingene har malte, glatte flater.
Etasjeskillerne er utført i armert betong og er fra byggeåret.
Fellesarealene har malte oppganger med trapper i betong og rekkverk med spiler i metall.
Boligen har glatte, malte innvendige dørblad.
Det ble ikke registrert tegn til skadedyr eller fuktkrevende insekter ved befaringen. Eier opplyser at det heller ikke har vært observert skadedyr eller fuktkrevende insekter i eiertiden.

VÅTROM Gå til side

Badet er fra før år 2000.
Forventet levetid for bad er normalt 20–25 år. Badet har dermed passert forventet levetid og gis tilstandsgrad 3 i henhold til NS 3600:2026. Badets funksjonskrav er ivaretatt på befaringstidspunktet, men på grunn av alder må behov for renovering påregnes.
Våtrommet har våtromstapet/-belegg på veggene og malt betongelement i himlingen. Gulvet har vinylbelegg.
Badet har plastsluk, og det er observert vinylbelegg under klemring.
Våtrommet har skapinnredning med heldekkende servant og ettgreps blandebatteri, gulvmontert toalett, badekar med dusjvegg på hengsler samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Det er mekanisk ventilasjon med avtrekk via ventil i himlingen og tilluft via spalte under dørblad.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er fra 2013 og har kjøkkeninnredning med glatte fronter.
Det er laminat på gulvet, og veggene har slette, malte overflater.
Himlingen er slett og malt. Det er belysning under overskapene.
Benkeplaten er i laminat og har topplimt vask med ettgreps kjøkkenarmatur. Mellom benkeplaten og overskapene er det steinmønstrede fliser.
Det er kjøkkenventilator fra Flexit med avtrekk via byggets sentrale ventilasjonssystem. Ventilatoren ble byttet i 2023 og er funksjonstestet ved hjelp av «arktesten». Ventilatoren fungerer som forutsatt.
Det henvises til tilstandsrapporten for nærmere detaljer om hvitevarer.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Leiligheten har vannrør av kobber. Hovedstoppekranen er plassert i fellesareal.
Det er synlige avløpsrør i plast under vasker på bad og kjøkken.
Boligen har mekanisk avtrekk via et sentralt ventilasjonsanlegg som styres fra kjøkkenventilatoren.
Leiligheten har varmtvann fra et felles varmtvannsanlegg.
Sikringsskapet har automatsikringer. Hovedsikringen er ifølge kursbenevnelsen på 25 A.
Boligen har elektrisk oppvarming med panelovner og stråleovn på badet.
Boligen er utstyrt med brannslokningsutstyr og røykvarslere i henhold til gjeldende krav.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Bygningen er antatt fundamentert med betong til faste masser eller fjell. Grunnmuren består av betong. Både grunnmuren, drenering, taknedløp og fundamentet regnes som en fellesanliggende konstruksjon og er derfor kun beskrevet, ikke vurdert.
Det oppfordres til å lese tilstandsrapporten nøye for detaljer og mer informasjon rundt sjekkpunkter på konstruksjon og bygningsdeler.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

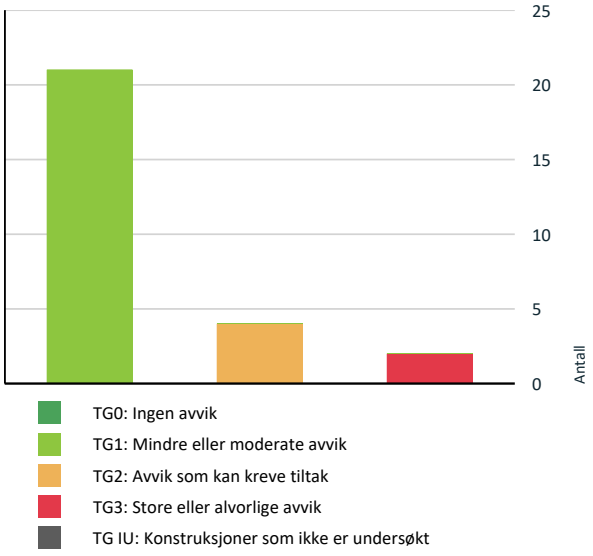
Boligbygg med flere boenheter

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

Ferdigattest eller midl. brukstillatelse
Det er gitt ferdigattest for Gullhaugveien den 05.04.1990.

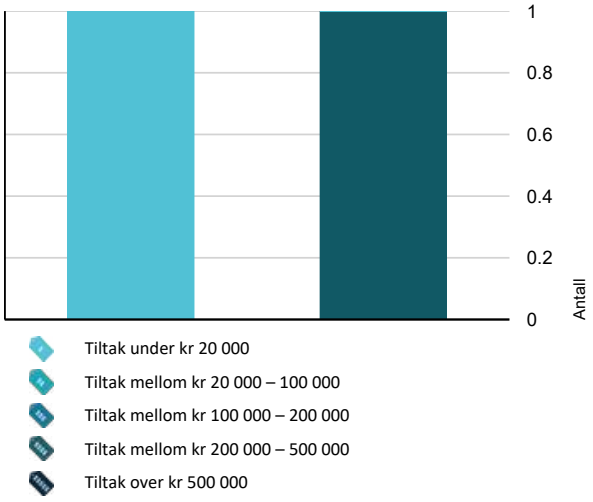
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Generell** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1990

Anvendelse
Boligblokk oppført i 1988.

Standard
Leilighet beliggende i byggets første etasje. Leiligheten inneholder entré/gang, bad/vaskerom, kjøkken med delvis åpen løsning mot spisestue/stue og soverom.
Fra stuen er det utgang til terrasse med egen bod.
Leiligheten holder normal god standard.

Vedlikehold
Bolig som er jevnlig vedlikeholdt, se tilstandsrapport for detaljer rundt de enkelte bygningsdeler.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Flattakskonstruksjon tekket med papp/folie. Dette er en fellesanliggende konstruksjon, og taket er dermed ikke inspisert eller vurdert.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Bærende konstruksjoner i betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger av mur/teglstein og utfyllende bindingsverk. Fasader med pussede flater og panel.
Dette er en fellesanliggende konstruksjon, veggkonstruksjon er kun beskrevet og ikke inspisert eller vurdert.



TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Det er trevinduer beslått med aluminium, med 3-lags isolerglass. Vinduene har produksjonsdato fra 2022.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Hoveddøren er malt og er av typen brann- og lydisolert dør (B30/DB35). Døren har dørkikkert. Det er callinganlegg til gateplan.

Til terrassen er det en malt balkongdør med 3-lags isolerglass, med produksjonsdato fra 2022.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse
Fra stuen er det utgang til sørvendt markterrasse. Terrassen er delvis oppbygget og har betongstein som dekke. Det er rekkverk i tre mot fellesarealene.

Fra terrassen er det tilgang til utvendig bod. Det er montert utvendig belysning og stikkontakt.

Terrassen har manuell markise. Duken på markisen er noe slitt.

TG 1 Andre utvendige forhold

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

TG 1 Boder og garasje

Beskrivelse
Leiligheten har en utvendig bod med adkomst fra terrassen.
Leiligheten disponerer garasjeplass i felles garasjeanlegg. Det er El-billader fra 2026.



INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse
Gulvene er belagt med laminat og gulvbelegg.

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvis hakk, falming etter tepper, sprekker, knirk i gulv og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Veggene har tapet og malte, glatte flater. Himlingen har malte, glatte flater.
Overflater ble sist malt i 2022/2023.

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
Etasjeskillere i armert betongkonstruksjon fra byggeårene.
Det ble utført målinger i flere rom, for å sjekke evt. planavvik i etasjen.
Stedvis mindre skjevheter og knirk i gulv/etasjeskille kan forekomme.
Dette vurderes ikke som unormalt i eldre og nyere boliger.

Radon

Beskrivelse
Det er ikke fremlagt dokumentasjon fra sameiet eller fra byggeperioden som tilsier at det er faglig utført radonsperre.

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

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

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Innvendige trapper

Beskrivelse
Fellesområdene har malte oppganger med trapper i betong og rekkverk med spiler av jern. Tilstanden er ikke vurdert, da dette er en felles konstruksjon.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Boligen har glatte, malte dørblad samt hvite, karmer og foringer.
Dørene fremstår med normal bruksfunksjon og bruksslitasje ift alder.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse
Det ble ikke registrert tegn til skadedyr eller fuktkrevende insekter ved befaringen. Dagens eier opplyser videre at det ikke har vært observert skadedyr eller andre fuktkrevende insekter i eiertiden.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet er fra før år 2000.

Forventet levetid for bad er normalt 20–25 år. Badet har dermed passert forventet levetid og gis tilstandsgrad 3 i henhold til NS 3600:2026. Badets funksjonskrav er ivaretatt på befaringstidspunktet, men på grunn av alder kan behov for renovering påregnes.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet fungerer etter sin hensikt i dag, men den forventede tekniske levetiden er passert. Dette innebærer at det er økt risiko for at skader kan oppstå plutselig og uten forvarsel.

Ved en eventuell renovering anbefales det at alle forhold knyttet til tettesjikt, våtsoner, sluk m.m. oppgraderes i henhold til gjeldende forskrifter. Det er også viktig at arbeidene dokumenteres grundig, både med hensyn til utførelse og materialbruk.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse eller oppbygning og TG2 settes. Uten dokumentasjon kan undertegnede kun vurdere synlige overflater og tilgjengelige installasjoner. Undersøkelsen er basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige bygningsdeler.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av vanntett sjikt eller diffusjonssperre mot kald sone. Dokumentasjonen av våtrommets tettesjikt tilfredsstiller dermed ikke dagens krav til dokumentasjon etter gjeldende forskrift og standard.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å innhente dokumentasjon på utførelsen dersom dette er mulig. Uten dokumentasjon kan det ikke verifiseres om membran, sluk, overganger og gjennomføringer er utført tilfredsstillende. Manglende dokumentasjon medfører økt usikkerhet og risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er registrert synlige tegn til skader på befaringstidspunktet.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har våtromstapet/-belegg på veggene og malt innvendig betongelement i himlingen.

Vurdering av avvik:

• Tilstandsgrad 2 settes på grunn av alder på veggoverflater og bakenforliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke registrert forhold som tilsier behov for utbedring på befaringstidspunktet. På grunn av alder på belegget og bakenforliggende konstruksjoner kan behov for fremtidig renovering ikke utelukkes.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har vinylbelegg på gulvet. Vinylbelegget er ført ca. 6 cm opp på veggene.
Det er ikke gulvvarme. Rommet har stråleovn på vegg.
Det er målt ca. 25 mm fall fra gulv ved dør til sluk

Vurdering av avvik:

• Tilstandsgrad 2 settes på grunn av alder på gulv og gulvbelegg.

Konsekvens/tiltak

• Tilstandsgrad 2 settes på grunn av alder på gulv og gulvbelegg. Det er ikke registrert forhold som tilsier behov for utbedring på befaringstidspunktet. På grunn av alder på belegget og bakenforliggende konstruksjoner kan behov for fremtidig renovering ikke utelukkes.



1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Badet har plastsluk, og det er observert vinylbelegg under klemringen. Tettesjiktet/membranen ligger skjult i konstruksjonen, så det er ingen mulighet for total kontroll. Vurderingen av tettesjiktet er derfor kun basert på alder (forventet levetid), synlige observasjoner

Vurdering av avvik:

• Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

Kostnadsanslaget for forhold hvor TG3 er satt, gjelder videre undersøkelser og ikke endelig utbedring. Eventuelle kostnader til utbedring av sluket må sees i sammenheng med våtrommet som helhet, da tiltak på sluk kan medføre behov for inngrep i gulv og tettesjikt.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har skapinnredning med heldekkende servant og ettgreps blandebatteri, gulvmontert toalett, badekar med dusjvegg på hengsler samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk ventilasjon med avtrekk fra ventil i tak, og tilluft via spalte under dørblad. Det er påvist tilfredstillende trekk ved bruk av et papirark.



1.ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt fra kjøkkenet, i vegg bak våtsone på badet. Måleresultatet var 0 vektprosent, og det ble ikke registrert unormale fuktverdier i det undersøkte området.



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er fra 2013 og har kjøkkeninnredning med glatte fronter.

Det er laminat på gulvet, og veggene har slette, malte overflater. Himlingen er slett og malt. Det er belysning under overskapene.

Kjøkkenet har følgende hvitevarer og utstyr:
Komfyr med koketopp fra Bosch
Oppvaskmaskin fra Bosch
Kombiskap fra Epoq
Avtrekksvifte fra Flexit
Komfyrvakt

Benkeplaten er i laminat og har topplimt vask med ettgreps kjøkkenarmatur. Mellom benkeplaten og overskapene er det steinmønstrede fliser.

Det er ikke registrert vannstoppesystem. Det anbefales på generelt grunnlag å ettermontere vannstoppesystem på kjøkkenet, selv om dette ikke var et krav på oppføringstidspunktet.

Overflatene på kjøkkenet er skjønnsmessig vurdert ut fra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvise hakk, riper og merker må forventes på et brukt kjøkken og kommenteres ikke særskilt.

Det er registrert noe slitasje på kjøkkeninnredningen.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier



Tilstandsrapport





1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator fra Flexit med avtrekk via byggets sentrale ventilasjonssystem. Ventilatoren ble byttet i 2023.

Ventilatoren er funksjonstestet ved hjelp av «arktesten» og fungerer som forutsatt.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Leiligheten har vannrør av kobber. Hovedstoppekranen er plassert i fellesareal.
Stoppekranen på kjøkkenet er funksjonstestet og fungerer som den skal.

Vurdering av avvik:

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er synlige avløpsrør i plast under vasker på bad og kjøkken. Avløpsrørene leder til soilrør (hovedavløpsrør) av støpejern.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk avtrekk via et sentralt ventilasjonsanlegg som styres fra kjøkkenventilatoren.

Tilluft til enkelte rom tilføres gjennom luftespalter i vinduene. Luftkvaliteten i boligen oppleves som tilfredsstillende på befaringstidspunktet.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Leiligheten har varmtvann fra et felles varmtvannsanlegg. Vedlikehold av dette anlegget er sameiets ansvar, og det er ikke utført videre undersøkelser.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskapet har automatsikringer. Hovedsikringen er ifølge kursbenevnelsen på 25 A.

Ifølge eier ble det utført el-tilsyn i regi av borettslaget i 2022, og alle registrerte avvik skal være lukket. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på kontrollen eller utførte utbedringer.

Tilstandsrapport



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med brannslokningsutstyr og røykvarslere i henhold til gjeldende krav.

TG 1 Oppvarming

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming med panelovner og stråleovn på bad.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Bygningen antas fundamentert på faste, lastfordelende masser. Grunnforhold og fundamentering er skjult og ikke nærmere undersøkt. Fundamenteringen inngår i bygningens felles ansvarsområde og er derfor ikke videre vurdert.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Betongkonstruksjoner fundamentert til antatte komprimerte masser.
Støpt såle til grunn
Dette er en fellesanliggende konstruksjon. Grunnmur og fundamenter er kun beskrevet og ikke inspisert eller vurdert. da dette er en fellesanliggende konstruksjon.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

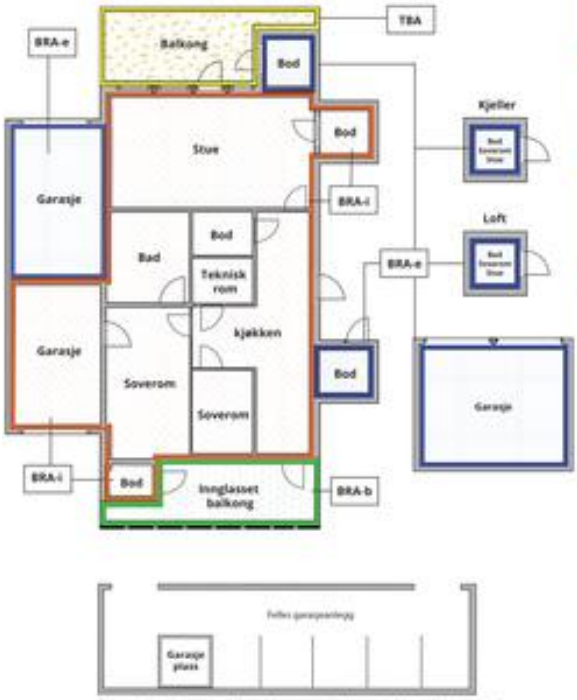
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje	55	3		58	28
SUM	**55**	**3**			**28**
SUM BRA	**58**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Bad/vaskerom, entré, kjøkken, stue / spisestue, soverom	Bod	

Kommentar

Arealet er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022
Boder er oppmålt med håndholdt laser.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet defineres som . Dette betyr at
rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og manglende godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

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

Utvendig bod er oppmålt til 2,55 kvm og ført opp som BRA-e

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Ferdigattest eller midl. brukstillatelse
Det er gitt ferdigattest for Gullhaugveien den 05.04.1990.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar:
Det er utført mindre håndverkertjenester på boligen de siste 5 årene. Se tilstandsrapporten for detaljer.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.9.2026	Thomas Espolin-Kahrs	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	94	505		87	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Gullhaugveien 201

Hjemmelshaver
Trawinska Izabela

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Gullhaugveien 121 ligger i rolige og barnevennlige omgivelser på Bærums Verk. Fra eiendommen har du gangavstand til en rekke servicetilbud, offentlig kommunikasjon, samt barnehage og barneskole. Dagligvarehandelen kan gjøres ved Handelsstedet Bærums Verk med Meny eller Rema 1000. Her finner man også andre forretninger som Vinmonopolet, Baker Hansen, sportsbutikk og mange hyggelige nisjebutikker.

Nærområdet byr på et rikt utvalg av fritidsaktiviteter og fasiliteter. Det er kort vei til marka med flotte tur- og sykkelstier om sommeren, og preparerte skispor på vinteren med lysløype på Gullhaug / Eineåsen skianlegg samt to alpinanlegg innenfor kort avstand. Lommedalen og Helset har flere flotte idrettsanlegg i området med bla. fotball, dans, musikk, ski, håndball med flere.

Nærmeste bussholdeplass er Gullhaug som ligger ca 3 min. gangavstand fra boligen. Med bil tar det ca. 15 minutter til Sandvika sentrum, 30 min til Oslo og 1 time til Gardermoen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Fellestomt, 5668 kvm

Fellesområde opparbeidet med blant annet asfalterte og gruslagte adkomst-/internveier, plenarealer, busker og annen beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Sameie
Sameie: Gullmyra Boligsameie, Orgnr: 975564509

Sameiet består av 108 seksjoner og har felles tomteareal.

Ta kontakt med megler/selger for informasjon om kommunale avgifter, eventuelle fellesutgifter og andre faste månedlige kostnader.
Takstmann har ikke vurdert vedtekter eller servitutter. Disse kan fås ved henvendelse til megler.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Alder og vedlikeholdsmessig tilstand på bygget indikerer at det

Forutsetninger

ved oppussing og ombygging kan avdekkes feil eller mangler. Varmekilder på boligen er ikke funksjonstestet, kun beskrevet. Takstmannen har ikke tatt hensyn til heftelser, norgespris på strøm, eller servitutter på den aktuelle eiendommen. Kun de punktene som fremkommer i rapporten er vurdert. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver.

Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med plan- og bygningsloven. Rapporten er utarbeidet etter beste skjønn. Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonen. For eksempel ble ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskin/tromler eller lagrede gjenstander flyttet. Overflater er skjønnsmessig vurdert ut fra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Kostnadsanslaget for utbedring hvor TG3 er satt for videre undersøkelser, og ikke for endelig utbedring.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Izabela Trawinska	9578-5997-4-2609150	2026-09-02 12:56:57
Stian Morris Haugen	9578-5998-4-823210	2026-09-02 13:10:13

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
2. sep. 2026

Oppdragsnummer
45-0142/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Gullhaugveien 201, 1354 BÆRUMS VERK

Meglerfirma
Nordvik Sandvika

Selgere
Izabela Trawinska, Stian Morris Haugen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. desember 2005

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Ja. Izabela Trawinska

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: 3809005
Forsikret i: Protector forsikring asa

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Husker ikke hva de heter, det vet styret i borettslaget.

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

Eventuell kommentar: Vet ikke

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: Atlas elektro i februar 2022 - bøyd samleskinne - Manglende endeknapp på samleskinne - flere stikkontakt med jord som ikke er tilkoblet jord - manglende glassvegg på bad, mot vaskinmaskin Alt rettet

---

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 25.1.22

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektro Nettverk Service as. Utført i mars 2026

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

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?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

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: 45-0142/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Stian Morris Haugen	**2026-09-02**	**Izabela Trawinska**	**2026-09-02**

Identifikasjon

Stian Morris Haugen

Identifikasjon

Izabela Trawinska

Signicat

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

Vedtekter for
Gullmyra boligsameie

Vedtatt på konstituerende seksjonseier møte 5. desember 1989.
Sist endret på ordinært årsmøte 14. mai 2020.
Ny endring på ordinært årsmøte 16. april 2024.

§ 1 NAVN, EIERFORHOLD OG FORMÅL
Sameiets navn er Gullmyra Boligsameie, og omfatter eiendommen gnr. 94 bnr. 505 og 506 i Bærum. Eiendommen er i overensstemmelse med oppdelingsbegjæring delt opp i 144 ideelle boligseksjoner + 4 garasje seksjoner. Alle bestemmelser som er inntatt i oppdelingsbegjæringen, kjøpekontrakt, skjøte og husordensregler er bindende for seksjonseier. Sameiets formål er å ivareta seksjonseiernes felles interesser, samt forvaltning av eiendommens fellesanlegg av enhver art. For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.juni 2017 nr. 65.

§ 2 Seksjon og biloppstillingsplass
En ideell eiendomsandel med eksklusiv bruksrett til èn bolig, benevnes seksjon. Seksjonseier har eksklusiv bruksrett til en nummerert biloppstillingsplass i garasjeanlegget, som eies av Gullmyra Huseierforening. Dessuten har kjøper av seksjonen felles bruksrett sammen med de øvrige eierne av eiendommen til boligsameies fellesareal, så som trapper, ganger, samt felles bruksrett med de øvrige medlemmer av Gullmyra Huseierforening til de felles tomteanlegg m/grøntanlegg, veier, fellesinnretninger m.v. som eies av Gullmyra Huseierforening. Seksjonseier, som har ervervet p-plass, og som har nedsatt funksjonsevne, må rette søknad om bytte til styret. Dersom bytte av plass godkjennes, må berørte eier/bruksrettshaver av p-plass godta dette.

§ 3 Disposisjon over seksjon og fellesareal
Overdragelse av eiendomsandeler må kun finne sted på de vilkår som er tillatt i ovennevnte dokumenter og disse vedtekter, jfr. § 1. Overdragelse av seksjon kan ikke skje uten styrets skriftlige godkjennelse. Styret kan ikke nekte godkjennelse uten saklig grunn. Som saklig grunn regnes bl.a. at sameie ikke får dekket utestående fordring på seksjonen/ eier ved salg. Totalrestanse inklusive renter og omkostninger skal være innbetalt sameie ved forretningsfører, før godkjennelse kan foretas. Den enkelte seksjonseier har for øvrig full rettslig råderett over sin seksjon. Innehaver av den enkelte seksjon er ansvarlig for at ubetalt andel av fellesutgifter, eventuelle andre utgifter som sameie har fastsatt, blir betalt og hefter også for tidligere seksjonseiers forpliktelser. Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere hindres i å bruke dem.

§ 4 Seksjonseiernes plikter
Seksjonseier ne er forpliktet til å rette seg etter boligsameiets vedtekter og vedtak fattet av årsmøtet og styret. Ved alminnelig flertall fastsetter årsmøtet vanlige ordensregler for eiendommen. Den enkelte seksjonseier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene. Bruksretten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig/skade eller ulempe for brukerne av andre seksjoner. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Bruksenheten må bare benyttes i samsvar med seksjonene formål. Styret eller den styret gir fullmakt, har adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta ettersyn, installasjon eller reparasjon. Ved salg av leilighet blir seksjonseier fakturert for flyttegebyr på kr. 2500.

§ 5 Vedlikehold
Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.
Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) innvendige vinduer og innvendige balkongdører, samt ytterdør
j) innvendig ringeklokke og postkasse
Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten. Seksjonseier har ansvaret for innvendig vedlikehold av fellesareal som er tillagt den enkelte seksjon, så som boder, balkonger, terrasser m.v. Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt over, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk. Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren. Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten har nødvendige røykvarslere og brannslukningsutstyr og at disse er i forskriftsmessig stand. Unnlater seksjonseieren å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge skader eller ulemper, kan seksjonseierne ved styret sørge for vedlikeholdet for vedkommendes regning. Det samme gjelder retting av forandringer som styret ikke kan godkjenne. Seksjonseier må selv dekke egenandelen ved bruk av sameiets forsikring, dersom skaden har oppstått som følge av mangelfullt vedlikehold. Seksjonseier har en særlig vedlikeholdsplikt når det gjelder våtrom og våtroms installasjoner. Vedlikeholdet skal generelt utføres på en fagmessig god og forsvarlig måte slik at lekkasjeskader unngås. Sameiet skal holde utvendige og

innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like.

§ 6 Forandringer i boligen, antenne, markise m.m.
Seksjonseier ne må ikke uten godkjennelse fra styret gjøre bygningsmessige forandringer vedrørende boligen, eller sette opp radio eller tv antenne. Parabol kan monteres inne på egen terrasse/balkong, men under tak. Ved installasjon av varmepumpe og andre tekniske installasjoner må det søkes om tillatelse i hvert enkelt tilfelle. Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen/fasaden må ikke igangsettes før samtykke fra årsmøte er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. En seksjonseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn. Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til ulempe for seierseksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene. Alle seksjoner må benytte eksisterende ventilasjonsanlegg ved endring av kjøkken eller bad. Kullfilter eller andre løsninger enn eksisterende er ikke tillatt.

§ 7 Fellesutgifter/inntekter
Boligsameie betaler kostnader til drift av boligsameiets bygninger, så som offentlige avgifter som direkte kan henføres til bygningene, forsikringer, drift og forsvarlig ytre vedlikehold av bygningene, samt forretningsførsel og vaktmestertjeneste. Den enkelte seksjonseier skal betale et månedlig å kontobeløp til dekning av sin andel av felleskostnadene. For mye innbetalte felleskostnader overføres til disposisjonsfond. For lite innbetalt felleskostnader dekkes av disposisjonsfond. Kostnadsbidraget fastsettes av boligsameiets styre, med basis i følgende fordelingsnøkkel: 50% fordeles likt på hver seksjon. 50% fordeles etter sameiebrøken (boligens areal). Senere reguleringer skjer med samme forholdstall (prosentsats) for samtlige eierseksjoner. Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseier ne etter samme nøkkel som brukes ved fordeling av felleskostnader. Årsmøtet kan med alminnelig flertall vedta avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

§ 8 Utleie
Utleie av seksjon kan ikke foretas uten styrets skriftlige godkjennelse, som dog ikke kan nektes uten saklig grunn. Seksjonseierne kan ikke inngå bindende avtale om utleie av boligen eller garasjeplass, før leietakeren skriftlig har forpliktet seg til å følge boligsameiets vedtekter, samt vedtak fattet av årsmøte og styre. Fremleie er ikke tillatt, d.v.s. utleietakers videre bortleie. Eier plikter å opplyse styret og forretningsfører om leietakers navn, egen adresse i utleieperioden, samt varigheten av denne. Dersom utleie av boligen utføres blir seksjonseier fakturert kr. 2500 pr. leietakerskifte.

§ 9 Mislighold
Hvis en seksjonseier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige seksjonseier ne, kan vedkommende, med minst seks måneders skriftlig varsel, pålegges å selge seksjonen. Er ikke pålegget etterkommet innen fristens utløp, kan seksjonen kreves tvangssolgt, konf. eierseksjonslovens § 38 Det er å anse som vesentlig mislighold hvis seksjonseieren eller personer han er ansvarlig for, etter gjentatte skriftlige oppfordringer, ikke retter seg etter vedtekter, husordensregler og vedtak fattet av årsmøtet. Seksjonseieren er ansvarlig for sine husstands medlemmer, leietaker eller andre personer som han har gitt adgang til leiligheten eller, uten skjellig grunn, til eiendommen for øvrig. Det er også å betrakte som vesentlig mislighold når en seksjonseier etter skriftlig påkrav ikke betaler sin andel av de av sameie vedtatte fellesutgifter. Medfører seksjonseier ens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseiers oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve seksjonseier utkastet før seksjonen er solgt. Konferer denne bestemmelses første ledd og eierseksjonslovens § 39. Denne bestemmelse gjelder også for brukere av seksjonen som ikke er seksjonseier når den seksjonseier brukeren utleder sin bruksrett fra, samtidig gis pålegg om salg imedhold av eierseksjonslovens § 38.

§ 10 Årsmøtet er sameiets øverste organ
Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Innkalling til ordinært årsmøte skjer skriftlig med minst 8, høyst 20 dagers varsel. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke være seksjonseier. Saker som et medlem ønsker behandlet på ordinært årsmøte, skal nevnes i innkallelsen når det settes frem krav om det innen den frist styret bestemmer, jf Esl §33(4). Skal et forslag som etter lov og vedtekter vedtas med 2/3 flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen. Ekstraordinært årsmøte skal innkalles med minst 3, høyst 20 dagers varsel, når styret finner det nødvendig eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst 10 % av stemmene skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.
På det ordinære årsmøtet skal disse sakene behandles:
1. Konstituering
2. Årsberetning fra styret
3. Godkjennelse av resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Driftsbudsjett
5. Valg av revisor
6. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
7. Valg av Valgkomite på 3 medlemmer
8. Eventuell godtgjørelse til styret
9. Andre saker som er nevnt i innkallelsen

§ 11 Årsmøtets myndighet
På årsmøtet har seksjonseier ne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Det er anledning til å møte ved fullmektig. Seksjonseier en har rett til å ta med seg en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses

som ikke avgitt. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning. Alle vedtak fattes som hovedregel med alminnelig flertall av gitte stemmer.
Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:
1. Ombygging, påbygging eller endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameie går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
2. Vedtak om omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
3. Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameie.
4. Andre rettslige disposisjoner over den faste eiendom som går utover vanlig forvaltning.
5. Vedtak om samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter.
6. Vedtak om samtykke til reseksjonering.
7. Tiltak som medfører økonomisk ansvar for seksjonseier ne utover 5% av årlige fellesutgifter.
8. Vedtektsendringer.

Det kreves tilslutning fra de seksjonseierne det gjelder til vedtak om:
1. Begrensninger i bruken av næringsseksjoner
2. Begrensninger i den rettslige rådighet over seksjonen.
3. Endring i fordeling av felleskostnader.
4. Endring i fordeling av inntekter av fellesarealer.
5. Om beregning av flertallet i seksjonseier

For vedtak i saker som er nevnt i eierseksjonslovens § 51 kreves enstemmighet blant alle seksjonseierne. Flertallet i årsmøtet kan ikke gjøre vedtak som er egnet til å gi noen seksjonseiere en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning. Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet av samtlige seksjonseiere.

§ 12 Styret
Boligsameiet ledes av et styre bestående av formann og fire styremedlemmer med like mange varamenn. Funksjonstiden for styremedlemmer er to år, dog slik at ett styremedlem etter loddtrekning trer ut etter første driftsår. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamenn kan gjenvelges. Formannen velges ved særskilt valg. Styret velger innenfor sin midte varaformann og sekretær. Bare seksjonseiere kan velges som styremedlemmer. Hvis et styremedlem overdrar sin seksjon trer han ut av styret. Styret står for forvaltningen av seksjonseiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak fattet av årsmøtet. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet utgjør møteleders stemme utslaget. I fellesanliggender og ved salg eller bortfeste etter eierseksjonsloven § 60 og/eller vedtektenes § 11, siste avsnitt, representerer styret seksjonseier ne, og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem og i leders fravær av nestleder og to styremedlemmer, jf eierseksjonsloven § 60. Styret kan gi prokura. Styret kommuniserer med seksjonseierne pr e-post. Seksjonseierne har plikt til å holde styret og forretningsfører informert om riktig e-postadresse. Dersom en seksjonseier må ha informasjon pr brevpost, må dette meddeles styret skriftlig.

§ 13 Forretningsfører
Styret ansetter selskapets forretningsfører. Forretningsføreren forestår den daglige drift av sameiets eiendom. Forretningsfører sørger for innkreving av kostnadsbidraget fra seksjonseierne og fører regnskap for boligsameie. Videre fremmer forretningsfører overfor styret forslag til årsoppgjør, budsjett og kostnadsbidrag, samt utfører de tjenester som er nevnt i forretningsfører kontrakten, herunder begjære tvangssalg, punkt 14,2. Ledd.

§ 14 Pantesikkerhet overfor sameie
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Videre har boligsameie panterett for inntil kr. 20.000, - -kroner tyvetusen 00/100- i hver seksjon til dekning av fellesutgifter og særpålegg til vedkommende seksjon. Denne panteretten skal ha prioritet etter 100 % av første kjøpesum for seksjonen og har ikke opptrinnsrett. Senere har sameie ved styret plikt til å vike prioritet med panteretten etter 85 % av godkjent verditakst. Videre har sameie ytterligere panterett med kr. 20.000, - i hver seksjon, samt i tilfelle bygningens assuranse/erstatningssum. Panteretten er tinglyst på hver seksjon. Denne panterett har opptrinnsrett etter Husbanken. Forretningsfører har ved en seksjonseiers mislighold av økonomisk art, fullmakt til å begjære tvangssalg over vedkommende seksjonseier. Seksjonseierne kan ikke fremsette motkrav med mindre dette er erkjent eller rettskraftig avgjort ved dom. Seksjonseieren er forpliktet til å medvirke til justering av det pantesikrede beløp ifølge konsumprisindeksen. Slik justering kan kreves hvert tiende år. Utgangspunkt for indeksreguleringen er 15.01.90.

§ 15 Tvister
Eventuelle tvister mellom sameie og en seksjonseier blir å avgjøre ved alminnelige domstoler. Seksjonseierne vedtar eiendommens verneting som rette verneting.

§ 16 Vedtektsendring
Endring av boligsameiets vedtekter kan bare besluttes av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer, om ikke eierseksjonsloven stiller strengere krav. Vedtektene kan ikke endres uten Husbankens samtykke så lenge dennes lån hviler på eiendommen.

§ 17 Oppløsning
Boligsameie kan ikke oppløses uten etter samtykke av samtlige seksjonseiere. Så lenge det hviler husbanklån på eiendommene, kan sameie heller ikke oppløses.

Gullmyra Boligsameie



Ordinært årsmøte | 2025

Ordinært årsmøte i Gullmyra Boligsameie - Onsdag 23.04.2025

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjons nr.: / Leilighets nr.:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ordinært årsmøte i Gullmyra Boligsameie

Eierens underskrift og dato:

_____ _____

(Eierens underskrift) (Dato)

Hvem kan delta på Ordinært årsmøte?

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

Gullmyra Boligsameie

Til seksjonseiere og andre med møterett

Innkalling til ordinært årsmøte i Gullmyra Boligsameie

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Gullmyra Boligsameie

Tid: onsdag 23.04.2025 kl. 18:00
Sted: Gullhaug skole

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av protokollfører

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2024

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Forslag til vedtak: Styret får kr 130.000,- til intern fordeling.

5. Budsjett for 2025

Se vedlagte budsjett for 2025.

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til orientering.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Marit Westum
Styremedlem, Maria Andrea Skauge Tønseth
Styremedlem, Ronny Amundsen
Styremedlem, Bjørn Andreas Holmsen
Styremedlem, Tom Ramberg
Varamedlem uten tilgang til Portal, Roger Nilsen
Varamedlem uten tilgang til Portal, Alethea Christie Bjune

6.1 Valg av styreleder

6.2 Valg av styremedlemmer

6.3 Valg av varamedlemmer

6.4 Valg av valgkomité

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

Med vennlig hilsen
Gullmyra Boligsameie
Styret

Gullmyra Boligsameie

Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinært årsmøte har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder, Marit Westum, Gullhaugveien 207
Styremedlem, Bjørn Andreas Holmsen, Gullberget 110
Styremedlem, Maria Andrea Skauge Tønseth, Gullhaugveien 207
Styremedlem, Ronny Amundsen, Gullhaugveien 201
Styremedlem, Tom Ramberg, Gullhaugveien 165
Varamedlem uten tilgang til Portal, Roger Nilsen, Gullberget 110
Varamedlem uten tilgang til Portal, Alethea Christie Bjune, Gullhaugveien 201

Forretningsførsel og revisjon

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

Bygninger og forsikringer

Boligselskapet består av 144 seksjoner. Selskapets navn er Gullmyra Boligsameie med org.nr.: 975564509 i Bærum kommune.

Forsikringer.
Selskapets eiendom er forsikret i Protector Forsikring ASA. Polisenummeret er 3809005

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

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

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

Salg/refinansiering

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

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

Overdragelse/utleie av seksjon skal meldes til styret.

HMS/Internkontroll

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

Regnskapet for 2024

Regnskapet viser et overskudd på kr 512.057,-. Resultatet er bedre enn budsjettert grunnet lavere kostnader enn forventet.

Generelt er inntekter og kostnader i store trekk som forventet.

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

Styrets arbeid

Likestilling
Gullmyra boligsameiets styre består av to kvinner og tre menn. Styrets leder er kvinne. Gullmyra boligsameie følger likestillingsloven, og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelser. Det er ikke iverksatt likestillingsfremmende tiltak i boligselskapet.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av ABBL AS. Kontaktperson er Åse Jensen. Styreleder har jevnlig kontakt med forretningsfører.
Selskapets revisor er KPMG AS

Adresser
Selskapet består av adressene Gullhaugveien 165-167-169-171-199-201 og 207, Gullberget 110-112-114 og 116 i Bærum kommune med gnr.94, bnr.506.
Møtevirksomhet
Styret har i perioden avholdt 11 ordinære styremøter.
Det har i tillegg vært normal kontakt og møte/befaringer med Gullmyra Huseierforeningen.

Eierskifter
Det har vært 6 overdragelser i 2024. Styret ønsker de nye sameierne velkommen!

Annet
I perioden er det, i tillegg til ordinært styrehonorar, utbetalt godtgjørelser til styrets medlemmer: Ronny Amundsen (vaktmester), Bjørn Holmsen (parkforvalter) og Marit Westum (styreleder).
I regnskapet er det definert at styrehonorar utbetales til styrets medlemmer og angitt i regnskapet, og en godtgjørelse på kr. 12000,- pr. år mot kvittering på kjøp/reperasjon av mobil /mobilutstyr eller PC-/Mac-/-utstyr.

Virksomheten art
Selskapet er organisert etter de bestemmelser som følger av lov om eierseksjonssameier, og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for sameierne.
Virksomheten drives i Bærum kommune.

Ansatte/arbeidsmiljø
Sameiet har to deltidsansatte. De er sameiets vaktmester. (Vaktmester holder oppsyn med fellesarealer og bygninger etter gjeldende instruks). Arbeidsmiljøet for styret og vaktmester regnes for å være godt.

Ytre miljø
Styret er ikke kjent med at selskapets virksomhet påvirker det ytre miljø utover det som anses som vanlig for et boligselskap.

Forsknings- og utviklingsaktiviteter
Selskapet driver ikke FOU.

Radon
Gullmyra boligsameie har egen godkjent Radon-måler. Målinger utføres etter henvendelse til boligsameiet i epost. Målingene dokumenteres.

Brannvern
Styret har løpende avtale med Firesafe AS (tidligere Gowens AS). Det blir foretatt årlige brannvernrunder til avtalen sies opp. Dersom det mangler røykvarsler eller slukkeapparat ved kontroll vil dette bli installert i boligen, seksjonseier blir deretter fakturert for nytt utstyr.

Klager
Klager til Styret skal sendes skriftlig til felles postmottak – post@gullmyraboligsameie.no - slik at de behandles på første styremøte etter mottak. Tydelighet og dokumentasjon anbefales for å behandle sakene. Alle klager blir behandlet anonymt. Vi minner om gjeldende husordensregler og vedtekter.

Søppel og annet avfall
Vaktmester finner stadig hensatte søppelposer og møbler rundt på området og i fellesarealer.
I tillegg er det mye papp som ikke brettes før det legges i containerne – Vaktmester bruker mye tid på bretting av papp og rydding i søppelrommene.
Styret oppfordrer alle til å plassere husholdnings avfall der det skal være - i søppelrommet.
Papp skal kastes i containere for papp. Plast skal kastes i containere for plast. Matavfall skal kastes i containere for matavfall, Glass og metall skal kastes i Containere for glass og metall.
Annet avfall må beboere selv frakte til nærmeste miljøstasjon.

Fellesboder/Sportsboder
I disse skal det kun oppbevares sportsutstyr/sykler og bildekk. Øvrige gjenstander kan bli fjernet av styret/vaktmester.

Inngangspartier/Oppganger
Inngangspartier og oppganger er ikke lager/oppbevaringsplass for beboere.
Det er kun tillatt med barnevogner, rullatorer og elektriske rullestoler.
Alt som ikke hører hjemme pa° nevnte steder vil fortløpende bli fjernet av vaktmester.
Hjemmeside og sosiale medier:

www.gullmyraboligsameie.no
Facebook: Gullmyra boligsameie

Utført vesentlig vedlikehold og innkjøp 2024

I tillegg til ordinære saker og løpende vedlikehold kan følgende nevnes:

- Årlig brannvernrunde utført.
- Sjekket/byttet defekte takvifter. (Ved manglende ventilasjon må dette meldes styret).
- Takksjekk vår og høst – Serviceavtale med taktekker.
- Flere vannskader utbedret, de fleste skadene skyldes lekkasje fra tak.
- 2 vannlekkasjer i berederrommet under Gullberget 114.
- Diverse arbeider med våre arealer foran blokkene, barking av bed, påfyll av jord og klipping av busker.

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2025

- Utbedre tak over boder og inngangspartier (Gjenstående arbeider fra 2023).
- Reparere gress som er skadet etter brøyting i vinter (Reklamasjon).

- Sjekke/bytte defekte takvifter.
- Taksjekk vår og høst – Serviceavtale med taktekker.
- Diverse arbeider med våre arealer foran blokkene, barking av bed, påfyll av jord og klipping av busker. Fjerne alle buskene i skråningen mellom Gullberget 116 og garasjen. Erstattes med gress og noen busker.
- El. kontroll alle tavleskap (Sikringsskap) og berederrom m.m. Utføres en gang pr. år
- Rive og bygge ny gangvei mellom bussholdeplassen og Gullhaugveien 201. Utføres i 2025 eller 2026 – Avhengig av kostnader.

Kommende 5-års periode

- Årlig brannvernkontroll.
- Årlig kontroll av tak – Serviceavtale.
- Bytte nøkkelsystem.
- Male alle blokkene – Kun treverket. Sist utført i 2014.
- Maling av enkelte oppganger – Slitasje vurderes i hver enkelt oppgang.
- Betongkontroll.
- Taksjekk vår og høst – Serviceavtale med taktekker.
- El. kontroll alle tavleskap (Sikringsskap) og berederrom m.m. Utføres en gang pr. år
- Kamerakontroll av avløpsnett.

Styret i Gullmyra Boligsameie

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap Gullmyra Boligsameie, 2024

	Note	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	8 887 566	8 208 068	8 923 350	9 402 544
Annen driftsinntekt	2	10 000	153 973	0	0
Sum inntekter		8 897 566	8 362 041	8 923 350	9 402 544
Kostnader					
Lønnskostnad	3	752 255	696 106	604 800	604 730
Kostnad lokaler	4	2 353 085	2 321 193	2 646 400	2 875 001
Verktøy, inventar og driftsmateriale	5	10 382	6 206	0	0
Reparasjon og vedlikehold	6	898 247	2 345 387	1 900 000	750 000
Periodisk vedlikehold	7	0	1 324 913	0	0
Annen driftskostnad	8	2 966 601	3 013 540	3 142 900	3 226 041
Sum kostnader		6 980 570	9 707 344	8 294 100	7 455 772
Resultat før finansielle poster		1 916 996	-1 345 304	629 250	1 946 772
Finansielle poster					
Finansinntekt	9	86 221	158 938	50 000	40 000
Finanskostnad	10	1 491 159	1 253 296	1 450 000	1 460 261
Sum finansielle poster		-1 404 938	-1 094 358	-1 400 000	-1 420 261
Årsresultat		512 057	-2 439 662	-770 750	526 511

Balanse Gullmyra Boligsameie, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse innbetalinger		281 462	349 781
Andre fordringer	11	552 748	755 888
Sum fordringer		834 209	1 105 669
Bankinnskudd, kasse o.l	12	2 986 399	3 227 523
Sum omløpsmidler		3 820 608	4 333 192
Sum eiendeler		3 820 608	4 333 192

Balanse Gullmyra Boligsameie, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Egenskapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	13	-18 779 484	-19 291 541
Sum egenkapital		-18 779 484	-19 291 541
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	14, 15	21 303 557	21 754 607
Sum langsiktig gjeld		21 303 557	21 754 607
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		783 524	581 319
Forskudd innbetalinger		244 020	358 488
Annen kortsiktig gjeld	16	268 991	930 319
Sum kortsiktig gjeld		1 296 535	1 870 126
Sum gjeld		22 600 092	23 624 733
Sum egenkapital og gjeld		3 820 608	4 333 192

Gullmyra Boligsameie

Sted:_____, dato:_____

Marit Westum Styreleder	Tom Ramberg Styremedlem	Ronny Amundsen Styremedlem
Bjørn Andreas Holmsen Styremedlem	Maria Andrea Skauge Tønseth Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Felleskostnader bolig	5 633 214	6 920 620	5 633 200	6 148 452
Huseierforeningen	1 339 092	1 287 448	1 375 150	1 339 092
Avdrag ordinære lån	465 000	0	465 000	465 000
Renter ordinære lån	1 450 260	0	1 450 000	1 450 000
Sum	**8 887 566**	**8 208 068**	**8 923 350**	**9 402 544**

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Diverse inntekter	10 000	0	0	0
Prosjektinntekter	0	52 593	0	0
Innbetaling fra Gullmyra hus	0	101 380	0	0
Sum	**10 000**	**153 973**	**0**	**0**

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Lønn til ansatte	462 568	422 037	400 000	400 000
Påløpte feriepenger	46 248	50 897	0	0
Påløpte feriepenger	11 624	0	0	0
Tjenestepensjon OTP	5 115	5 402	0	0
Tjenetepensjon OTP motkonto	-5 115	-10 968	0	0
Styrehonorar	130 000	130 000	130 000	130 000
Andre honorarer	0	11 360	0	0
Arbeidsgiveravgift	84 273	80 201	74 800	74 730
Arbeidsgiveravgift feriepenger	8 160	7 177	0	0
Premie ytelsesordn. - Storebrand	9 383	0	0	0
Sum	**752 255**	**696 106**	**604 800**	**604 730**

Selskapet har 2 ansatte i deltidsstilling, og har oppfylt sine forpliktelser til obligatorisk tjenestepensjon (OTP). Det ble utbetalt styrehonorar i perioden. Arbeidsmiljøet anses for å være godt. Styret er ikke kjent med at selskapets virksomhet påvirker det ytre miljø utover det som anses som vanlig for et boligselskap.

Note 4 - Kostnad lokaler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renovasjon, vann, avløp o.l.	1 648 374	1 464 763	1 656 400	1 905 000
Lys, varme, energi	389 180	450 981	605 000	610 001
Renhold	262 503	310 484	295 000	300 000
Løpende drifts og serviceavtaler lokaler	29 621	86 352	90 000	60 000
Sommer- og vinterkostnader	23 408	8 612	0	0
Sum	**2 353 085**	**2 321 193**	**2 646 400**	**2 875 001**

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriale

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Verktøy	10 382	6 206	0	0
Sum	**10 382**	**6 206**	**0**	**0**

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold bygninger	878 103	1 924 621	1 900 000	700 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	0	25 200	0	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	20 144	358 297	0	50 000
Reparasjon og vedlikehold annet	0	27 269	0	0
Forsikringsskadesaker	0	10 000	0	0
Sum	**898 247**	**2 345 387**	**1 900 000**	**750 000**

Note 7 - Periodisk vedlikehold

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Sum	0	1 324 913	0	0

Note 8 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Forretningsførerhonorar	229 361	264 164	230 000	231 000
Annen fremmed tjeneste	0	6 963	50 000	50 000
Porto og andre forsendelseskostnader	29 670	32 273	70 000	35 000
Elektroniske fellesavtaler	897 957	858 010	900 000	924 940
Kontingent, ikke fradragsberettiget	1 375 136	1 375 136	1 374 600	1 374 600
Gave, ikke fradragsberettiget	0	0	5 000	5 000
Forsikringspremie	407 152	460 732	473 300	515 501
Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	19 497	3 972	30 000	30 000
Bank og kortgebyrer	7 828	12 289	10 000	10 000
Kostnader for bomiljøtiltak	0	0	0	50 000
Sum	**2 966 601**	**3 013 540**	**3 142 900**	**3 226 041**

Note 9 - Finansinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renter på restanse	24 893	817	0	0
Renteinntekter bankinnskudd m.v.	0	47 816	50 000	40 000
Renter plasseringskonto	61 328	65 133	0	0
Finansinntekt	0	45 172	0	0
Sum	**86 221**	**158 938**	**50 000**	**40 000**

Note 10 - Finanskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renteutgifter langsiktig lån	1 491 159	1 253 296	1 450 000	1 460 261
Sum	**1 491 159**	**1 253 296**	**1 450 000**	**1 460 261**

Note 11 - Andre fordringer

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Restanse tidligere forretningsfører	114 553	0
Restanse miljøgebyr (mva)	0	100
Periodisering kostnader	438 195	745 708
Forskudd lønn/lån ansatte	0	10 080
Sum	**552 748**	**755 888**

Kortsiktige fordringer

Note 12 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Bankinnskudd DNB 26898	0	5 275
Bankinnskudd (driftskto)	1 474 151	622 236
Sparekonto Boligbanken	1 475 536	2 565 241
Skattetrekkskonto	36 712	34 770
Sum	**2 986 399**	**3 227 523**

Skattetrekkskonto viser boligselskapets andel av felles skattetrekkskonto for ABBLs klienter

Note 13 - Egenkapital

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		
IB annen egenkapital	-19 291 541	-16 851 879
Fra årets resultat	512 057	-2 439 662
Sum annen egenkapital	-18 779 484	-19 291 541
Sum egenkapital	-18 779 484	-19 291 541

Boligselskapet har pr 31.12 en bokført negativ egenkapital/udekket tap. Dette vil oppstå ved utføring av større vedlikehold-/rehabiliteringsarbeider fordi arbeidene blir kostnadsført og ikke aktivert i regnskapet. Vedlikeholdet/rehabiliteringen er finansiert ved låneopptak og vil bli tilbakebetalt via felleskostnadene. Det foreligger av denne grunn ingen usikkerhet om fortsatt drift.

Note 14 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Gjeldsbrevlån	18 977 435	19 325 586
Gjeldsbrevlån	2 326 122	2 429 021
Sum	**21 303 557**	**21 754 607**

Gjelden er ikke pantesikret.

Note 15 - Gjeld

Kreditor:	**Handelsbanken**	**Handelsbanken**
Formål:	Utskifting av dører og vinduer	Utskifting av vinduer og dører
Lånenummer:	**83987211582**	**83987221472**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2022	2023
Rentesats:	6.95 %	6.70 %
Beregnet innfridd:	01.03.2047	01.02.2038
Opprinnelig lånebeløp:	20 000 000	2 500 000
Lånesaldo 01.01:	19 325 586	2 429 021
Avdrag i perioden:	348 151	102 899
Lånesaldo 31.12:	**18 977 435**	**2 326 122**
Saldo 5 år frem i tid:	16 835 649	1 672 616

Gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987211582	32	157 315	5 034 080
	19	149 804	2 846 276
	1	130 267	130 267
	16	127 598	2 041 568
	30	120 548	3 616 440
	27	118 538	3 200 526
	3	115 705	347 115
	8	111 422	891 376
	8	108 721	869 768
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987221472	32	19 283	617 056
	19	18 362	348 878
	1	15 967	15 967
	16	15 640	250 240
	30	14 776	443 280
	27	14 530	392 310
	3	14 182	42 546
	8	13 657	109 256
	8	13 326	106 608

Note 16 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024-12	**Regnskap 2023-12**
Skattetrekk	36 712	34 770
Skyldig arbeidsgiveravgift	15 525	13 206
Påløpt arbeidsgiveravgift	6 034	5 024
Påløpte feriepenger	58 055	50 897
Påløpte renter	125 405	123 792
Interimskonto mellomregning	0	50
Påløpte kostnader	0	687 318
Forskudd tidligere forretningsfører	15 261	15 261
Utleggskonto	12 000	0
Sum	**268 991**	**930 319**

Note 17 - Disponible midler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Disponible midler per 01.01 IB	2 463 066	2 875 628
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	512 057	-2 439 662
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-442 008	-472 900
Opptak lån	0	2 500 000
Årets endring disponible midler	70 049	-412 562
Disponible midler UB	2 524 073	2 463 066

Resultat og balanse med noter for Gullmyra Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Gullmyra Boligsameie

Styreleder	Marit Westum (sign.)	06.04.2025
Styremedlem	Maria Andrea Skauge Tønseth (sign.)	04.04.2025
Styremedlem	Bjørn Andreas Holmsen (sign.)	04.04.2025
Styremedlem	Tom Ramberg (sign.)	05.04.2025
Styremedlem	Ronny Amundsen (sign.)	04.04.2025

KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

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

Til årsmøtet i Gullmyra Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert sameiet Gullmyra Boligsameies årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Penneo Dokumentnøkkel: SLAPD-SS9SR-WPI2Q-HZAIK-TZVMY-S2BUV

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: SLAPD-S59SR-WPI2Q-HZAIK-TZVMY-S2BUV

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Wiig, Svein Christian
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-770793
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-04-08 13:02:20 UTC

Penneo Dokumentnøkkel: SLAPD-SS9SR-WPI2Q-HZAIK-TZVMY-S2BUV

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Gullmyra Boligsameie onsdag 23.04.2025 kl. 18:00 - Gullhaug skole.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Åse Jensen fra ABBL ble valgt som møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
Åse Jensen fra ABBL ble valgt som protokollfører.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:
Tatt til orientering. Til stede var 14 seksjonseiere som ble registrert. Det ble levert 7 fullmakter, totalt 21 stemmeberettigede. Fra ABBL møtte Åse Jensen.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:
Adam Przemyslaw Kaminski ble valgt til å undertegne protokollen.

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:
Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Vedtak:
Tatt til orientering.

3. Årsregnskapet for 2024

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Vedtak:
Styret får kr 130.000,- til intern fordeling.

5. Budsjett for 2025

Se vedlagte budsjett for 2025.

Vedtak:
Styrets budsjett tatt til orientering.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder

Vedtak:
Styreleder Marit Westum ble enstemmig valgt som styreleder for 1 år.

6.2 Valg av styremedlemmer

Vedtak:
Tom Ramberg ble enstemmig valgt for 2 år.
Bjørn Holmsen ble enstemmig valgt for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer

Vedtak:
Roger Nilsen ble enstemmig valgt for 1 år.
Sara M. Larsen ble enstemmig valgt for 1 år.

6.4 Valg av valgkomité

Vedtak:
Magnus Nysveen ble enstemmig valgt for 1 år.

Aneta Kominska ble enstemmig valgt for 1 år.

Snorre Rønning ble enstemmig valgt for 1 år.

Protokoll for Gullmyra Boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Åse Jensen (sign.)	29.04.2025
Protokollvitne	Adam Przemyslaw Kaminski (sign.)	28.04.2025

Gullmyra Boligsameie



Ordinært årsmøte | 2026

Ordinært årsmøte i Gullmyra Boligsameie - Tirsdag 21.04.2026

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjons nr.: / Leilighets nr.:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ordinært årsmøte i Gullmyra Boligsameie

Eierens underskrift og dato:

_____ _____

(Eierens underskrift) (Dato)

Hvem kan delta på Ordinært årsmøte?

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

Gullmyra Boligsameie

Til seksjonseiere og andre med møterett

Innkalling til ordinært årsmøte i Gullmyra Boligsameie

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Gullmyra Boligsameie

Tid: tirsdag 21.04.2026 kl. 18:00
Sted: Gullmyra skole

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av protokollfører

1.3 Registrering av stemmeberettigede

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Årsmeldingen er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2025

Årsregnskapet for 2025 er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Forslag til vedtak: Styret får kr 130.000,- til intern fordeling.

5. Saker fra styret

5.1 Valg av revisor

KPMG har solgt virksomheten som reviderer boligselskaper til selskapet Cedra Norge Rago AS (org.nr. 835 496 252. Vi må derfor formelt velge Cedra som ny revisor. Endringen har ingen praktisk betydning for boligselskapet, og de samme ressursene følger med over.

Kostnaden for revisjon er inkludert i det faste forvaltningshonoraret til ABBL, forutsatt at boligselskapet benytter den revisoren ABBL har avtale med. Ved å velge Cedra vil byttet derfor ikke medføre noen økte kostnader for boligselskapet.

KPMG vil fullføre revisjonen for regnskapsåret 2025, og Cedra velges som revisor med virkning fra inneværende år.

Forslag til vedtak: Årsmøtet velger Cedra Norge Rago AS (org.nr. 835 496 252) som ny revisor for Gullmyra Boligsameie. Gullmyra Boligsameie nåværende engasjementsavtale med KPMG AS (org. nr. 935 174 627) skal fortsette å gjelde i kundeforholdet med Cedra Norge Rago AS så langt dette passer og frem til ny engasjementsavtale inngås.

Gullmyra Boligsameie samtykker til at KPMG AS kan overføre alle avtaler, informasjon, dokumentasjon og kundedata til Cedra Norge Rago AS, herunder, men ikke begrenset til, oppdragsavtaler, korrespondanse, CEAC (Client & Engagement Acceptance and Continuance), revisjonsdokumentasjon, arbeidspapirer og dokumentasjon vedr. AML/kundekontroll etter hvitvaskingsreglene.

5.2 Endring av vedtekter

Styrets forslag til endring av vedtekter ligger vedlagt innkallingen.

5.3 Endring av husordensregler

Styrets forslag til endring av husordensregler ligger vedlagt innkallingen.

6. Saker fra beboere

6.1 Forslag fra beboer ang endring av vedtekter

Forlag fra Halvorsen ligger vedlagt innkallingen.

6.2 Forslag fra beboer om å forby el-sparkesykkel

Forlag fra Halvorsen ligger vedlagt innkallingen.

6.3 Forslag fra beboer om å utarbeide beredskapsplan for sameiet

Forlag fra Halvorsen ligger vedlagt innkallingen.

6.4 Forslag fra beboer om tilstandsvurdering av betongdekke på balkongene

Forslag fra beboer Halvorsen ligger vedlagt innkallingen

7. Budsjett for 2026

Se vedlagte budsjett for 2026.

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til orientering.

8. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Marit Westum
Styremedlem, Bjørn Andreas Holmsen
Styremedlem, Maria Andrea Skauge Tønseth
Styremedlem, Ronny Amundsen
Styremedlem, Tom Ramberg
Varamedlem, Roger Nilsen
Varamedlem, Sara Martin Larsen

8.1 Valg av styreleder

Valgkomiteens innstilling:
Styreleder 1 år: Marit Westum - tar gjenvalg

8.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer 2 år:
Ronny Amundsen - tar gjenvalg
Maria Tønseth - tar gjenvalg

8.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer 1 år:
Roger Nilsen - tar gjenvalg
Sara M. Larsen - tar gjenvalg

8.4 Valg av valgkomité

Valgkomite 1 år:
Magnus Nysveen - tar gjenvalg
Aneta Kamiska - tar gjenvalg
Valgkomiteen skal bestå av 3 medlemmer, 1 medlem velges på årsmøtet.

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

Med vennlig hilsen
Gullmyra Boligsameie
Styret

Gullmyra Boligsameie

Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinært årsmøte har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder, Marit Westum, Gullhaugveien 207
Styremedlem, Bjørn Andreas Holmsen, Gullberget 110
Styremedlem, Maria Andrea Skauge Tønseth, Gullhaugveien 207
Styremedlem, Ronny Amundsen, Gullhaugveien 201
Styremedlem, Tom Ramberg, Gullhaugveien 165
Varamedlem, Roger Nilsen, Gullberget 110
Varamedlem, Sara Martin Larsen, Gullhaugveien 207

Forretningsførsel og revisjon

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

Bygninger og forsikringer

Boligselskapet består av 144 seksjoner. Selskapets navn er Gullmyra Boligsameie med org.nr.: 975564509 i Bærum kommune.

Forsikringer.
Selskapets eiendom er forsikret i Protector Forsikring ASA. Polisenummeret er 3462286

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

Ved skade skal denne meldes til ABBL via skadeskjema på ABBLs nettside: **http://www.abbl.no/Skjemaer/Skademeldingsskjema**. Egenandelen ved skader vil normalt utgjøre kr 12.000,-. ved ordinære skader. Ved skade uttette bygg vil egenandelen normalt utgjøre kr 30.000,-.

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

Salg/refinansiering

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

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

Overdragelse/utleie av seksjon skal meldes til styret.

HMS/Internkontroll

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

Gullmyra Boligsameie bruker ABBLs HMS system som tilfredsstiller myndighetenes krav

innen helse, miljø og sikkerhet.

Regnskapet for 2025

Regnskapet viser et overskudd på kr 876.504,-. Sameiet har betalt kr 483.658,- i avdrag på felleslån og etter avdrag viser resultatet et overskudd på kr 392.846,-.

Generelt er inntekter og kostnader i store trekk som forventet.

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

Styrets arbeid 2025

Likestilling
Gullmyra boligsameiets styre består av to kvinner og tre menn. Styrets leder er kvinne.

Gullmyra boligsameie følger likestillingsloven, og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelser. Det er ikke iverksatt likestillingsfremmende tiltak i boligselskapet.

Forretningsførsel og revisjon
Styreleder og vaktmester har jevnlig kontakt med forretningsfører i ABBL.

Adresser
Selskapet består av adressene Gullhaugveien 165-167-169-171-199-201 og 207, Gullberget 110-112-114 og 116 i Bærum kommune med gnr.94, bnr.506.

Eierskifter:
Det har vært 11 overdragelser i 2025. Styret ønsker de nye sameierne velkommen!

Møtevirksomhet
Styret har i perioden avholdt 10 ordinære styremøter.

Det har i tillegg vært normal kontakt og møte/befaringer med Gullmyra Huseiereforeningen.

Ansatte/arbeidsmiljø
Sameiet har en deltidsansatt. Denne er sameiets vaktmester. (Vaktmester holder oppsyn med fellesarealer og bygninger etter gjeldende instruks). Arbeidsmiljøet for styret og vaktmester regnes for å være godt.

Ytre miljø
Styret er ikke kjent med at selskapets virksomhet påvirker det ytre miljø utover det som anses som vanlig for et boligselskap.

Forsknings- og utviklingsaktiviteter
Selskapet driver ikke FOU.

Radon:
Gullmyra boligsameie har egen godkjent Radon-måler. Målinger utføres etter henvendelse til boligsameiet i epost.

Brannvern:
Styret har løpende avtale med Firesafe AS avdeling Gowens.
Det utføres årlige brannvernrunder til avtalen sies opp. Dersom det mangler røykvarsler eller slukkeapparat ved kontroll vil dette bli installert i boligen, seksjonseier blir deretter fakturert for nytt utstyr.

Klager:
Klager til Styret skal sendes skriftlig til felles postmottak: post@gullmyraboligsameie.no
Klager behandles på første styremøte etter mottak. Tydelighet og dokumentasjon anbefales for å behandle sakene. Alle klager blir behandlet anonymt. Styret minner om gjeldende husordensregler og vedtekter.

Søppel og annet avfall:
Vaktmester finner stadig hensatte søppelposer og møbler rundt på området og i fellesarealer.
I tillegg er det mye papp som ikke brettes før det legges i containerne – Vaktmester bruker mye tid på bretting av papp og rydding i søppelrommene.
Styret oppfordrer alle til å plassere husholdnings avfall der det skal være - i søppelrommet.
Papp skal kastes i containere for papp. Plast skal kastes i containere for plast. Matavfall skal kastes i containere for matavfall, Glass og metall skal kastes i Containere for glass og metall.
Annet avfall må beboere selv frakte til nærmeste miljøstasjon. Ta kontakt ved spørsmål.

Inngangspartier/Oppganger:
Inngangspartier og oppganger er ikke lager/oppbevaringsplass for beboere.
Det er kun tillatt med barnevogner, rullatorer og elektriske rullestoler.
Alt som ikke hører hjemme på nevnte steder vil fortløpende bli fjernet av vaktmester.

Hjemmeside og sosiale medier:
www.gullmyraboligsameie.no
Facebook: Gullmyra boligsameie

Utført vesentlig vedlikehold og innkjøp 2025

I tillegg til ordinære saker og løpende vedlikehold kan følgende nevnes:
- Årlig brannvernrunde utført.
- Sjekket/byttet defekte takvifter. (Manglende ventilasjon skal meldes styret).
- Flere vannskader utbedret, de fleste skadene skyldes lekkasje fra tak.
- Diverse arbeider med klipping av busker, barking av bed og påfyll av jord.
- Fjernet en del dårlige busker/hekkplanter og plantet noen nye.
- Ny asfalt på gangveien mellom GHV 201 og bussholdeplassen.
- Fjernet alle blomsterringer og kjøpt nye blomsterkasser. Samarbeid med Huseiereforeningen.
- Byttet hovedsikringer for alle leiligheter.
- Byttet styrebokser for varmekabler på taket av blokkene.

Serviceavtaler:
- Årlig kontroll elektriker - Fellsinstallasjoner.
- Årlig kontroll rørlegger - Berederrom.
- Halvårlig kontroll taktekker - Vår og høst.

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2026

- Utbedre tak over boder og inngangspartier. (Gjenstående arbeider fra 2023).
- Sjekke/bytte defekte takvifter.
- Taksjekk vår og øst - Serviceavtale med taktekker.
- Klipping av busker, barking av bed og påfyll av jord.
- Installere vannmålere for felles vanninntak - 4 stk.
- Årlig brannvernrunde.

Serviceavtaler:
- Årlig kontroll elektriker - Fellsinstallasjoner.
- Årlig kontroll rørlegger - Berederrom.
- Halvårlig kontroll taktekker - Vår og høst.

Kommende 5-års periode

Kommende 5-års periode
- Årlig brannvernkontroll.
- Bytte nøkkelsystem.
- Male alle blokkene – Kun treverket. Sist utført i 2014.
- Maling av enkelte oppganger – Slitasje vurderes i hver enkelt oppgang.
- Betongkontroll av balkonger og bygningsmasse.
- Kamerakontroll av avløpsnett.

Serviceavtaler:
- Årlig kontroll elektriker - Fellsinstallasjoner.
- Årlig kontroll rørlegger - Berederrom.
- Halvårlig kontroll taktekker - Vår og høst.

Valg av styret til ny årsperiode

Valgkomiteens innstilling:

Styreleder 1 år:
Marit Westum - tar gjenvalg

Styremedlemmer 2 år:
Ronny Amundsen - tar gjenvalg
Maria Tønseth - tar gjenvalg

Varamedlemmer 1 år:
Roger Nilsen - tar gjenvalg
Sara M. Larsen - tar gjevalg

Valgkomite 1 år:
Magnus Nysveen - tar gjenvalg
Aneta Kamiska - tar gjevalg
Valgkomiteen skal bestå av 3 medlemmer, 1 medlem velges på årsmøtet.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap Gullmyra Boligsameie, 2025

	Note	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader	1	9 402 527	8 887 566	9 402 544	9 712 799
Annen driftsinntekt	2	60 000	10 000	0	5 000
Sum inntekter		9 462 527	8 897 566	9 402 544	9 717 799
Kostnader					
Lønnskostnad	3	857 028	752 255	604 730	661 780
Kostnad lokaler	4	2 574 807	2 353 085	2 875 001	2 665 000
Verktøy, inventar og driftsmateriale	5	32 118	10 382	0	20 000
Reparasjon og vedlikehold	6	723 261	898 247	750 000	850 000
Annen driftskostnad	7	3 053 358	2 966 601	3 226 041	3 258 880
Sum kostnader		7 240 573	6 980 570	7 455 772	7 455 660
Resultat før finansielle poster		2 221 954	1 916 996	1 946 772	2 262 139
Finansielle poster					
Finansinntekt	8	84 714	86 221	40 000	30 000
Finanskostnad	9	1 430 164	1 491 159	1 460 261	1 425 000
Sum finansielle poster		-1 345 450	-1 404 938	-1 420 261	-1 395 000
Årsresultat		876 504	512 057	526 511	867 139

Balanse Gullmyra Boligsameie, 2025

	Note	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse innbetalinger		180 126	281 462
Andre fordringer	10	549 707	552 748
Sum fordringer		729 833	834 209
Bankinnskudd, kasse o.l	11	3 401 344	2 986 399
Sum omløpsmidler		4 131 178	3 820 608
Sum eiendeler		4 131 178	3 820 608

Balanse Gullmyra Boligsameie, 2025

	Note	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Egenskapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	-17 902 979	-18 779 484
Sum egenkapital		-17 902 979	-18 779 484
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	13, 14	20 819 899	21 303 557
Sum langsiktig gjeld		20 819 899	21 303 557
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		651 033	783 524
Forskudd innbetalinger		276 966	244 020
Annen kortsiktig gjeld	15	286 258	268 991
Sum kortsiktig gjeld		1 214 257	1 296 535
Sum gjeld		22 034 156	22 600 092
Sum egenkapital og gjeld		4 131 177	3 820 608

Gullmyra Boligsameie

Sted:_____, dato:_____

Marit Westum Styreleder	Tom Ramberg Styremedlem	Ronny Amundsen Styremedlem
Bjørn Andreas Holmsen Styremedlem	Maria Andrea Skauge Tønseth Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Felleskostnader bolig	6 148 233	5 633 214	6 148 452	6 369 419
Huseierforeningen	1 339 068	1 339 092	1 339 092	1 399 380
Avdrag ordinære lån	464 992	465 000	465 000	519 000
Renter ordinære lån	1 450 234	1 450 260	1 450 000	1 425 000
Sum	**9 402 527**	**8 887 566**	**9 402 544**	**9 712 799**

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Diverse inntekter	60 000	10 000	0	5 000
Sum	**60 000**	**10 000**	**0**	**5 000**

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Lønn til ansatte	546 340	462 568	400 000	450 000
Påløpte feriepenger	0	46 248	0	0
Påløpte feriepenger	68 810	11 624	0	0
Tjenestepensjon OTP	5 378	5 115	0	0
Tjenetepensjon OTP motkonto	-5 378	-5 115	0	0
Styrehonorar	130 000	130 000	130 000	130 000
Arbeidsgiveravgift	96 122	84 273	74 730	81 780
Arbeidsgiveravgift feriepenger	9 702	8 160	0	0
Premie ytelsesordn. - Storebrand	6 054	9 383	0	0
Sum	**857 028**	**752 255**	**604 730**	**661 780**

Selskapet har 2 ansatte i deltidsstilling, og har oppfylt sine forpliktelser til obligatorisk tjenestepensjon (OTP). Det ble utbetalt styrehonorar i perioden. Arbeidsmiljøet anses for å være godt. Styret er ikke kjent med at selskapets virksomhet påvirker det ytre miljø utover det som anses som vanlig for et boligselskap.

Note 4 - Kostnad lokaler

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renovasjon, vann, avløp o.l.	1 867 762	1 648 374	1 905 000	1 900 000
Lys, varme, energi	364 280	389 180	610 001	400 000
Renhold	279 563	262 503	300 000	300 000
Løpende drifts og serviceavtaler lokaler	63 202	29 621	60 000	65 000
Sommer- og vinterkostnader	0	23 408	0	0
Sum	**2 574 807**	**2 353 085**	**2 875 001**	**2 665 000**

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriale

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Verktøy/materialer	32 118	10 382	0	20 000
Sum	**32 118**	**10 382**	**0**	**20 000**

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Reparasjon og vedlikehold bygninger	606 967	878 103	700 000	800 000
Reparasjon og vedlikehold uteområde	128 294	20 144	50 000	50 000
Forsikringsskadesaker	-12 000	0	0	0
Sum	**723 261**	**898 247**	**750 000**	**850 000**

Note 7 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Forretningsførerhonorar	239 156	229 361	231 000	278 000
Annen fremmed tjeneste	0	0	50 000	38 000
Elektronisk kommunikasjon	3 035	0	0	0
Porto og andre forsendelseskostnader	22 110	29 670	35 000	28 000
Elektroniske fellesavtaler internett/k-tv	1 000 901	897 957	924 940	1 035 000
Kontingenter	1 387 008	1 375 136	1 374 600	1 399 380
Gave, blomster	0	0	5 000	0
Kontingent boligbyggelaget	500	0	0	500
Forsikringspremie	380 807	407 152	515 501	450 000
Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	11 731	19 497	30 000	12 000
Bank og kortgebyrer	8 111	7 828	10 000	8 000
Kostnader for bomiljøtiltak	0	0	50 000	10 000
Sum	**3 053 358**	**2 966 601**	**3 226 041**	**3 258 880**

Note 8 - Finansinntekt

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renter på restanse	15 598	24 893	0	0
Renteinntekter bankinnskudd m.v.	0	0	40 000	30 000
Renter plasseringskonto	69 117	61 328	0	0
Sum	**84 714**	**86 221**	**40 000**	**30 000**

Note 9 - Finanskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renteutgifter langsiktig lån	1 430 164	1 491 159	1 460 261	1 425 000
Sum	**1 430 164**	**1 491 159**	**1 460 261**	**1 425 000**

Note 10 - Andre fordringer

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Annen restanse	12 500	0
Restanse tidligere forretningsfører	0	114 553
Periodisering kostnader	537 207	438 195
Sum	**549 707**	**552 748**

Kortsiktige fordringer

Note 11 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Bankinnskudd (driftskto)	998 691	1 474 151
Sparekonto Boligbanken	2 343 379	1 475 536
Skattetrekkskonto	59 274	36 712
Sum	**3 401 344**	**2 986 399**

Skattetrekkskonto viser boligselskapets andel av felles skattetrekkskonto for ABBLs klienter

Note 12 - Egenkapital

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		
IB annen egenkapital	-18 779 484	-19 291 541
Fra årets resultat	876 504	512 057
Sum annen egenkapital	-17 902 979	-18 779 484
Sum egenkapital	-17 902 979	-18 779 484

Boligselskapet har pr 31.12 en bokført negativ egenkapital/udekket tap. Dette vil oppstå ved utføring av større vedlikehold-/rehabiliteringsarbeider fordi arbeidene blir kostnadsført og ikke aktivert i regnskapet. Vedlikeholdet/rehabiliteringen er finansiert ved låneopptak og vil bli tilbakebetalt via felleskostnadene. Det foreligger av denne grunn ingen usikkerhet om fortsatt drift.

Note 13 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Gjeldsbrevlån	18 604 237	18 977 435
Gjeldsbrevlån	2 215 662	2 326 122
Sum	**20 819 899**	**21 303 557**

Gjelden er ikke pantesikret.

Note 14 - Gjeld

Kreditor:	**Handelsbanken**	**Handelsbanken**
Formål:	Utskifting av dører og vinduer	Utskifting av vinduer og dører
Lånenummer:	**83987211582**	**83987221472**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2022	2023
Rentesats:	6.45 %	6.70 %
Beregnet innfridd:	01.03.2047	01.02.2038
Opprinnelig lånebeløp:	20 000 000	2 500 000
Lånesaldo 01.01:	18 977 435	2 326 122
Avdrag i perioden:	373 198	110 460
Lånesaldo 31.12:	**18 604 237**	**2 215 662**
Saldo 5 år frem i tid:	16 187 979	1 514 997

Gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987211582	32	154 222	4 935 104
	19	146 858	2 790 302
	1	127 705	127 705
	16	125 089	2 001 424
	30	118 177	3 545 310
	27	116 207	3 137 589
	3	113 430	340 290
	8	109 231	873 848
	8	106 583	852 664
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987221472	32	18 367	587 744
	19	17 490	332 310
	1	15 209	15 209
	16	14 897	238 352
	30	14 074	422 220
	27	13 840	373 680
	3	13 509	40 527
	8	13 009	104 072
	8	12 693	101 544

Note 15 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2025-12	**Regnskap 2024-12**
Skattetrekk	59 274	36 712
Skyldig arbeidsgiveravgift	21 101	15 525
Påløpt arbeidsgiveravgift	7 576	6 034
Påløpte feriepenger	68 993	58 055
Påløpte renter	114 053	125 405
Forskudd tidligere forretningsfører	15 261	15 261
Utleggskonto	0	12 000
Sum	**286 258**	**268 991**

Note 16 - Disponible midler

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Disponible midler per 01.01 IB	2 524 073	2 463 066
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	876 504	512 057
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-483 658	-442 008
Årets endring disponible midler	392 846	70 049
Disponible midler UB	2 916 921	2 524 073

Resultat og balanse med noter for Gullmyra Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Gullmyra Boligsameie

Styreleder	Marit Westum (sign.)	28.03.2026
Styremedlem	Maria Andrea Skauge Tønseth (sign.)	26.03.2026
Styremedlem	Bjørn Andreas Holmsen (sign.)	25.03.2026
Styremedlem	Ronny Amundsen (sign.)	25.03.2026
Styremedlem	Tom Ramberg (sign.)	27.03.2026

KPMG AS
Dronning Eufemias gate 6A
P.O. Box 7000 Majorstuen
N-0306 Oslo

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

Til årsmøtet i Gullmyra Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Gullmyra Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo Arendal Bergen Drammen Hamar Kristiansand Stavanger Trondheim Tynset

Penneo document key: JBOVL-DA131-UHF7Y-PG7Z4-3ZFKF-122UB

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: JBOVL-DA131-UHF7Y-PG7Z4-3ZFKF-122UB

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Svein Christian Wiig
Statsautorisert revisor
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-770793
IP: 80.232.xxx.xxx
2026-03-30 12:10:15 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: JBOVL-DA131-UHF7Y-PG7Z4-32FKF-122UB

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Forslag endring av vedtekter

Dagens tekst:

- **4 Seksjonseiernes plikter**

Seksjonseier ne er forpliktet til å rette seg etter boligsameiets vedtekter og vedtak fattet av årsmøtet og styret. Ved alminnelig flertall fastsetter årsmøtet vanlige ordensregler for eiendommen. Den enkelte seksjonseier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene. Bruksretten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig/skade eller ulempe for brukerne av andre seksjoner. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Bruksenheten må bare benyttes i samsvar med seksjonene formål. Styret eller den styret gir fullmakt, har adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta ettersyn, installasjon eller reparasjon. Ved salg av leilighet blir seksjonseier fakturert for flyttegebyr på kr. 2500.

Forslag om endring til:

- **4 Seksjonseiernes plikter**

Seksjonseierne er forpliktet til å rette seg etter boligsameiets vedtekter og vedtak fattet av årsmøtet og styret. Ved alminnelig flertall fastsetter årsmøtet vanlige ordensregler for eiendommen. Den enkelte seksjonseier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene. Bruksretten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig/skade eller ulempe for brukerne av andre seksjoner. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Bruksenheten må bare benyttes i samsvar med seksjonene formål. Styret eller den styret gir fullmakt, har adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta ettersyn, installasjon eller reparasjon. Ved salg av leilighet blir seksjonseier og kjøper fakturert for flyttegebyr på kr. 2500.

Dagens tekst:

- **8 Utleie**

Utleie av seksjon kan ikke foretas uten styrets skriftlige godkjennelse, som dog ikke kan nektes uten saklig grunn. Seksjonseierne kan ikke inngå bindende avtale om utleie av boligen eller garasjeplass, før leietakeren skriftlig har forpliktet seg til å følge boligsameiets vedtekter, samt vedtak fattet av årsmøte og styre. Fremleie er ikke tillatt, dvs. utleietakers videre bortleie. Eier plikter å opplyse styret og forretningsfører om leietakers navn, egen adresse i utleieperioden, samt varigheten av denne. Dersom utleie av boligen utføres, blir seksjonseier fakturert kr. 2500 pr. leietakerskifte.

Forslag om endring til:

- **8 Utleie**

Utleie av seksjon kan ikke foretas uten styrets skriftlige godkjennelse, som dog ikke kan nektes uten saklig grunn. Seksjonseierne kan ikke inngå bindende avtale om utleie av boligen eller garasjeplass, før leietakeren skriftlig har forpliktet seg til å følge boligsameiets vedtekter/husordensregler, samt vedtak fattet av årsmøte og styre. Fremleie er ikke tillatt, dvs. leietakers videre bortleie. Eier plikter å opplyse styret og forretningsfører om leietakers navn, egen adresse i utleieperioden, samt varigheten av denne. Ved utleie av boligen blir seksjonseier fakturert kr. 5000 pr. leietakerskifte. Gebyret gjelder leietaker som flytter ut og leietaker som flytter inn.

Styret i Gullmyra boligsameie

Forslag om å endre husordens reglene:

Dagens tekst:

2. Trappeoppgangen er ikke oppbevaringsplass, men er rømningsvei og skal være fri til alle typer nødhjelp. Barnevogner kan oppbevares i trappeoppgangene. Sykler og annet utstyr henvises til sportsbodene/fellesbodene. Unødig opphold i trappeoppgangen er ikke tillatt. Utstyr som ikke skal oppbevares i oppgangen skal fjernes. Dersom dette ikke blir overholdt kan utstyret bli fjernet av vaktmester og transportert til ISI Miljøstasjon, uten nærmere varsel. I felles bodene er det kun tillatt å oppbevare sportsutstyr og bildekk.

Grunnet oppbevaring av diverse og bildekk i flere av sportsbodene er det beboere som ønsker forbud mot dette slik at det frigjøres plass for sportsutstyr. Styret foreslår å endre teksten til:

Alternativ 1:

2. Bruk av boder, trappeoppganger og fellesarealer
Trappeoppgangene er å anse som en rømningsvei og skal til enhver tid holdes fri for gjenstander som kan hindre evakuering eller tilkomst for nødetater ved brann eller andre nødsituasjoner.
Det er kun tillatt å oppbevare barnevogner i trappeoppgangen så lenge disse ikke er til hinder for fri ferdsel. Sykler og annet sportsutstyr skal ikke plasseres i trappeoppgangen, men henvises til beboernes fellesboder. Unødig opphold i trappeoppgangen er ikke tillatt. Alt utstyr som ikke skal oppbevares i trappeoppgangen må fjernes av ansvarlig beboer. Dersom dette ikke overholdes, kan gjenstandene bli fjernet av vaktmester/styret og transportert til ISI Miljøstasjon uten ytterligere varsel. I fellesbodene er det kun tillatt å oppbevare sykler og sportsutstyr. Annen oppbevaring er ikke tillatt og kan fjernes av styret eller vaktmester uten nærmere varsel.

Alternativ 2:

2. Bruk av boder, trappeoppganger og fellesarealer
Trappeoppgangene er å anse som en rømningsvei og skal til enhver tid holdes fri for gjenstander som kan hindre evakuering eller tilkomst for nødetater ved brann eller andre nødsituasjoner.
Det er kun tillatt å oppbevare barnevogner i trappeoppgangen så lenge disse ikke er til hinder for fri ferdsel. Sykler og annet sportsutstyr skal ikke plasseres i trappeoppgangen, men henvises til beboernes fellesboder. Unødig opphold i trappeoppgangen er ikke tillatt. Alt utstyr som ikke skal oppbevares i trappeoppgangen må fjernes av ansvarlig beboer. Dersom dette ikke overholdes, kan gjenstandene bli fjernet av vaktmester/styret og transportert til ISI Miljøstasjon uten ytterligere varsel. I fellesbodene er det kun tillatt å oppbevare sykler/sportsutstyr og bildekk. Annen oppbevaring er ikke tillatt og kan fjernes av styret eller vaktmester uten nærmere varsel.

Styret i Gullmyra boligsameie

Sak ønsket behandlet på ordinært årsmøte 21.04.26

Hei, har videresendt en e-post fra Storebrand til styret. Dette grunnet tekst i gjeldene Vedtekter for (GS) Gullmyra Boligsameiet; se Vedtekter; 5.Vedlikehold - ønsker saken behandlet på årsmøtet 21.04.26

Samt videre en gjennomgang på årsmøtet av Eierseksjonsloven paragraf 4, 33 og 32.

Og i Vedtektene til GS en gjennomgang av disse:
2.Seksjon òg biloppstillingsplass 3.Disposisjon over seksjon og fellesareal
4.Seksjonseierenes plikter
6.Forandringer i boligen, antenne, markise m.m

Merk:
Paragrafene 4. 32. og 33. fra Eierseksjonsloven, og GS sine Vedtekter ønskes lagt ved innkallingen til årsmøtet.

SAK 1 Vedtektsendring - forslag;
Gjelder p 5. Vedlikehold. Dette ønskes behandlet på ordinært årsmøte i april 2026.

FORSLAG TIL FJERNING AV TEKST;

- Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten. (Dette grunnet at tilleggsdelen biloppstillingsplass følges opp av vedtekter i Huseieforeningen.)

- Seksjonseier har ansvaret for innvendig vedlikehold av fellesareal som er tillagt den enkelte seksjon, så som boder, balkonger, terrasser m.v.

- Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt over, men ikke…

- Vedlikeholdsplikten omfatter utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

- Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like.

FORSLAG TIL NY TEKST ;

- Sameiet er ansvarlig for å holde utvendig og innvendig areal forsvarlig vedlikeholdt. (Dette grunnet at Gullmyra Boligsameie forvalter bygg & uteområder, samt ordner med forsikring for sameiet på vegne av alle seksjonseierene.)

- Sameiets vedlikeholdsintervall/befaring på bruksenhetens uteareal balkong med bod settes utført til hvert 5 år. (Med oppstart 2027)

- Bruksenhetens uteareal Balkong med bod, skal holdes ren og ryddig (samt fritt for snø og løv) på balkongen.

Til GJENNOMGANG;
Paragraf 4 Definisjoner, i Eierseksjonsloven, samt paragraf 32. og 33.

Kun et forslag til gjennomgang og om mulig til drøfting - ønsker innspill fra flere seksjonseiere på årsmøtet - grunnet;

Jeg fant at for fullt ut å kunne forstå og få til/foreslå endringer på mer i vedtektene så måtte jeg lese denne paragrafen - men ting kan leses og forstås ulikt.

- Når paragraf 4. Definisjoner er lest av flere seksjonseiere, og vi gjennomgår paragrafene 32. og 33., samt også vedtektene på årsmøtet - så foreslår jeg at vi sammen kan drøfte litt om hva som kan endres på - bli satt inn som ny tekst og eller fjernes på av tekst i vedtektene p 2., 3., 4. og 6. For så å kunne sammenfatte og gjøre klart til et forslag til en sak snarlig.

EIERSEKSJONSLOVEN
§ 4.Definisjoner

I denne loven menes med
a. eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b. bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c. bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
d. bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
e. fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.

§ 32.Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.
Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.
Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
a. inventar
b. utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c. apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d. skap, benker, innvendige dører med karmer
e. listverk, skillevegger, tapet
f. gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g. vegg-, gulv- og himlingsplater
h. rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i. vinduer og ytterdører.
Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.
Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.
Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.
Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.
Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.
I vedtektene kan det fastsettes at vedlikeholdsplikten etter denne paragrafen helt eller delvis påligger sameiet.
Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

Del paragraf
§ 33.Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter § 32. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.
Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.
I vedtektene kan det fastsettes at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealene ved like. En slik bestemmelse krever samtykke fra de eierne det gjelder. Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. § 29. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

Del paragraf

Styrets innstilling:

Vedtektsendring:

Styret har gjennomgått de til enhver tid gjeldende vedtektsbestemmelser som regulerer vedlikeholdsansvaret, og legger til grunn at disse fremstår som dekkende og hensiktsmessige for formålet. På dette grunnlag vurderer styret at det ikke foreligger behov for, eller grunnlag til, å initiere en prosess for revisjon eller endring av vedtektene på nåværende tidspunkt

Til gjennomgang:

Styret viser til innsendt forslag fra beboer som gjelder en generell drøfting av vedtektenes § 4 og tilhørende punkter. Styret konstaterer at forslaget ikke inneholder konkrete endringsforslag til vedtektene, men ber om en åpen diskusjon på årsmøtet om mulig ny eller endret tekst.

I tråd med gjeldende praksis for behandling av vedtektsendringer på årsmøtet, legger styret til grunn at forslag som ønskes behandlet må fremsettes i en konkret og stemmeberettiget form. Da det foreliggende innspill ikke fremstår som et forslag som årsmøtet kan fatte vedtak om, vurderer styret at saken faller utenfor rammen av formelle årsmøtesaker.

Styret innstiller derfor på at forslaget ikke tas opp til behandling på årsmøtet, ettersom det ikke foreligger et konkret endringsforslag som kan realitetsbehandles eller stemmes over

Utdrag av dagens vedtekter:

- **5 Vedlikehold**

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.
Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

1. a) inventar
2. b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
3. c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
4. d) skap, benker, innvendige dører med karmer
5. e) listverk, skillevegger, tapet
6. f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
7. g) vegg-, gulv- og himlingsplater
8. h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
9. i) innvendige vinduer og innvendige balkongdører, samt ytterdør
10. j) innvendig ringeklokke og postkasse

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten. Seksjonseier har ansvaret for innvendig vedlikehold av fellesareal som er tillagt den enkelte seksjon, så som boder, balkonger, terrasser m.v. Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt over, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk. Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren. Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten har nødvendige røykvarslere og brannslukningsutstyr og at disse er i forskriftsmessig stand. Unnlater seksjonseieren å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge skader eller ulemper, kan seksjonseierne ved styret sørge for vedlikeholdet for vedkommendes regning. Det samme gjelder retting av forandringer som styret ikke kan godkjenne. Seksjonseier må selv dekke egenandelen ved bruk av sameiets forsikring, dersom skaden har oppstått som følge av mangelfullt vedlikehold. Seksjonseier har en særlig vedlikeholdsplikt når det gjelder våtrom og våtroms installasjoner. Vedlikeholdet skal generelt utføres på en fagmessig god og forsvarlig måte slik at lekkasjeskader unngås. Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like.

Utdrag fra Eierseksjonsloven:

§ 4. *Definisjoner*

I denne loven menes med

a. eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.

b. bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.

c. bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

d. bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.

e. fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.

f. boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.

g. næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig.

h. samleseksjon: en seksjon som omfatter alle bruksenheter med samme formål.

i. sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

j. seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.

k. reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.

sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

1. § 32. *Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten*

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.
Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten

Forslag om å forby EL sparkesykkel i Gullmyra boligsameie.

Slik det er nå oppbevares disse inne i leilighetene, og fra besøkende med el sparkesykkel - grunnet stående inne i oppgang eller i inngangspartiet 207 ved besøk.

Viser til rapport fra DSB sine sider gjeldende; Rømning ved brann i litium-ion batteri i el sparkesykkel.

Hilsen
May-Britt Halvorsen

Styrets innstilling:

Styret ønsker å forby oppbevaring og lading av el-sparkesykler i fellesarealer/rømningsveier.
Dette med hjemmel i brannregelverket og styrets plikt til å forebygge brann.
Lading og oppbevaring skal gjøres i egnet rom med røykvarsler. Lading må skje under tilsyn.
Slike sykler som oppbevares i oppgangene vil fortløpende bli fjernet av vaktmester/styret og plassert utenfor blokken.

Informasjon:

DSB og Brannvernforeningen advarer om at litium-ion-batterier i el-sparkesykler kan gi raskt utviklende branner med giftig røyk, og anbefaler at man ikke lader i rømningsvei, ikke lader uten tilsyn, og at man helst oppbevarer/lader i brannsikrede, adskilte rom – ikke i oppholdsrom

Viktig presisering: Det finnes ingen egen lov som eksplisitt forbyr beboere å ha/lade el-sparkesykler i sin private boenhet. Men sameiet kan – med saklig brannfarlig begrunnelse – forby dette i fellesarealer og rømningsveier, og sette minstekrav til sikkerhet i den enkelte boenhet (f.eks. forbud mot nattlading, krav om original lader, ingen lading på soverom).

Styret i Gullmyra boligsameie.

Forslag om å Utarbeide en beredskapsplan for sameiet.

Punkter; Fellesskap, sikkerhet & diskutere/finne løsninger for ulike behov og muligheter for felles lagring m.m.

Dette grunnet mange seksjonseieres mangel på lagringsplass - mange har leiligheter på 60kvm og mindre.

Hilsen May-Britt Halvorsen.

Styrets innstilling:

Styret mener hver enkelt beboer skal ha ansvar for egen beredskap.

Informasjon

1. Sameiet har ingen egnede rom
Vi har per i dag ikke disponible fellesarealer som er egnet til lagring av mat, vann eller annet beredskapsutstyr. Slike rom må være tørre, sikre, tilgjengelige og oppfylle krav til hygiene og brannsikkerhet.

2. Individuell beredskap er hovedregelen i Norge
Myndighetenes anbefaling er at hver husstand selv har ansvar for egen beredskap, inkludert vann, mat, varme og nødvendige forsyninger for å klare seg noen dager ved kriser. Sameier og borettslag er normalt ikke pålagt, eller dimensjonert for, å lagre slike forsyninger på vegne av beboerne.

3. Styrets ansvar og rolle
Styret har ansvar for drift, vedlikehold og sikkerhet knyttet til bygget og fellesarealer – men ikke for privat forsyningsberedskap. Vårt ansvar er å sørge for at rømningsveier, tekniske systemer og brannsikkerhet er ivaretatt, mens personlig kriseberedskap ligger hos den enkelte husstand.

Styret i Gullmyra boligsameie

Ønsker tilstandsvurdering av betongdekke (tak og bunn) på alle balkongene i sameiet vår/sommeren 2026.

Dette grunnet alder på bygg, samt finner ikke dette punktet; tilstandsvurdering balkonger betongdekke m.v. i Vedlikeholdsnøkkelen fra april 2020.

Vennlig hilsen
May-Britt Halvorsen.

Styrets innstilling:

Årsmøtet vedtar at det i 2027 skal innhentes en uavhengig byggeteknisk tilstandsvurdering av sameiets balkongdekker, inkludert vurdering av:

- betongens tekniske tilstand
- drenering og fallforhold
- eventuelle risikoforhold knyttet til pålagte fliser, tredekke eller andre belegg
- innfesting og teknisk tilstand på rekkverk

Styret gis fullmakt til å:

1. innhente og velge tilbud fra kvalifiserte rådgivende ingeniører eller takstmenn
2. bestille og gjennomføre undersøkelsene
3. dekke kostnadene innenfor en økonomisk ramme på inntil kr 250 000,-
4. informere beboerne om funn og anbefalte tiltak når rapporten foreligger

Styret i Gullmyra boligsameie

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Gullmyra Boligsameie tirsdag 21.04.2026 kl. 18:00 - Gullhaug skole.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
ABBL representant v/forvaltningsrådgiver Åse Jensen ble valg som møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
ABBL representant v/forvaltningsrådgiver Åse Jensen ble valgt som protokollfører.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:
Tatt til orientering. Til stede var 30 seksjonseiere som registrerte seg. Det ble levert 32 fullmakter, totalt 62 stemmeberettigede. Fra ABBL møtte Åse Jensen.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:
Elsa Sæbø ble valgt til å undertegne protokollen sammen med møteleder.

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:
Møteinnkallingen og dagsorden ble godkjennt.

2. Styret informerer

Årsmeldingen er vedlagt innkallingen.

Vedtak:
Tatt til orientering.

3. Årsregnskapet for 2025

Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått.

Vedtak:
Årsregnskapet ble godkjent.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Vedtak:
Styret får kr 130.000,- til intern fordeling.

5. Saker fra styret

5.1 Valg av revisor

KPMG har solgt virksomheten som reviderer boligselskaper til selskapet Cedra Norge Rago AS (org.nr. 835 496 252. Vi må derfor formelt velge Cedra som ny revisor. Endringen har ingen praktisk betydning for boligselskapet, og de samme ressursene følger med over.

Kostnaden for revisjon er inkludert i det faste forvaltningshonoraret til ABBL, forutsatt at boligselskapet benytter den revisoren ABBL har avtale med. Ved å velge Cedra vil byttet derfor ikke medføre noen økte kostnader for boligselskapet.

KPMG vil fullføre revisjonen for regnskapsåret 2025, og Cedra velges som revisor med virkning fra inneværende år.

Vedtak:
Årsmøtet valgte Cedra Norge Rago AS (org.nr. 835 496 252) som ny revisor for Gullmyra Boligsameie. Gullmyra Boligsameie nåværende engasjementsavtale med KPMG AS (org. nr. 935 174 627) skal fortsette å gjelde i kundeforholdet med Cedra Norge Rago AS så langt dette passer og frem til ny engasjementsavtale inngås.

Gullmyra Boligsameie samtykker til at KPMG AS kan overføre alle avtaler, informasjon, dokumentasjon og kundedata til Cedra Norge Rago AS, herunder, men ikke begrenset til, oppdragsavtaler, korrespondanse, CEAC (Client & Engagement Acceptance and Continuance), revisjonsdokumentasjon, arbeidspapirer og dokumentasjon vedr. AML/ kundekontroll etter hvitvaskingsreglene.

5.2 Endring av vedtekter

Vedtak:
Saken ble trukket av styret og ble dermed ikke gjennomgått.

5.3 Endring av husordensregler

Styret la frem forslag til endring av sameiets husordensregler punkt 2.
Forslag om å endre husordensreglene:
Dagens tekst:

2. Trappeoppgangen er ikke oppbevaringsplass, men er rømningsvei og skal være fri til alle typer nødhjelp. Barnevogner kan oppbevares i trappeoppgangene. Sykler og annet utstyr henvises til sportsbodene/fellesbodene. Unødig opphold i trappeoppgangen er ikke tillatt. Utstyr som ikke skal oppbevares i oppgangen skal fjernes. Dersom dette ikke blir overholdt kan utstyret bli fjernet av vaktmester og transportert til ISI Miljøstasjon, uten nærmere varsel. I felles bodene er det kun tillatt å oppbevare sportsutstyr og bildekk.

Grunnet oppbevaring av diverse og bildekk i flere av sportsbodene er det beboere som ønsker forbud mot dette slik at det frigjøres plass for sportsutstyr. Styret foreslår å endre teksten til:

Alternativ 1: 2. Bruk av boder, trappeoppganger og fellesarealer
Trappeoppgangene er å anse som en rømningsvei og skal til enhver tid holdes fri for gjenstander som kan hindre evakuering eller tilkomst for nødetater ved brann eller andre nødsituasjoner. Det er kun tillatt å oppbevare barnevogner i trappeoppgangen så lenge disse ikke er til hinder for fri ferdsel. Sykler og annet sportsutstyr skal ikke plasseres i trappeoppgangen, men henvises til beboernes fellesboder. Unødig opphold i trappeoppgangen er ikke tillatt. Alt utstyr som ikke skal oppbevares i trappeoppgangen må fjernes av ansvarlig beboer. Dersom dette ikke overholdes, kan gjenstandene bli

fjernet av vaktmester/styret og transportert til ISI Miljøstasjon uten ytterligere varsel. **I fellesbodene er det kun tillatt å oppbevare sykler og sportsutstyr.** Annen oppbevaring er ikke tillatt og kan fjernes av styret eller vaktmester uten nærmere varsel.
Alternativ 2: 2. Bruk av boder, trappeoppganger og fellesarealer
Trappeoppgangene er å anse som en rømningsvei og skal til enhver tid holdes fri for gjenstander som kan hindre evakuering eller tilkomst for nødetater ved brann eller andre nødsituasjoner. Det er kun tillatt å oppbevare barnevogner i trappeoppgangen så lenge disse ikke er til hinder for fri ferdsel. Sykler og annet sportsutstyr skal ikke plasseres i trappeoppgangen, men henvises til beboernes fellesboder. Unødig opphold i trappeoppgangen er ikke tillatt. Alt utstyr som ikke skal oppbevares i trappeoppgangen må fjernes av ansvarlig beboer. Dersom dette ikke overholdes, kan gjenstandene bli fjernet av vaktmester/styret og transportert til ISI Miljøstasjon uten ytterligere varsel. **I fellesbodene er det kun tillatt å oppbevare sykler/sportsutstyr og bildekk.** Annen oppbevaring er ikke tillatt og kan fjernes av styret eller vaktmester uten nærmere varsel.

Vedtak:

Alternativ 1: For: 14 stemmer
Alternativ 2: For: 48 stemmer

Følgende ble vedtatt:

Alternativ 2: 2. Bruk av boder, trappeoppganger og fellesarealer
Trappeoppgangene er å anse som en rømningsvei og skal til enhver tid holdes fri for gjenstander som kan hindre evakuering eller tilkomst for nødetater ved brann eller andre nødsituasjoner. Det er kun tillatt å oppbevare barnevogner i trappeoppgangen så lenge disse ikke er til hinder for fri ferdsel. Sykler og annet sportsutstyr skal ikke plasseres i trappeoppgangen, men henvises til beboernes fellesboder. Unødig opphold i trappeoppgangen er ikke tillatt. Alt utstyr som ikke skal oppbevares i trappeoppgangen må fjernes av ansvarlig beboer. Dersom dette ikke overholdes, kan gjenstandene bli fjernet av vaktmester/styret og transportert til ISI Miljøstasjon uten ytterligere varsel. **I fellesbodene er det kun tillatt å oppbevare sykler/sportsutstyr og bildekk.** Annen oppbevaring er ikke tillatt og kan fjernes av styret eller vaktmester uten nærmere varsel.

6. Saker fra beboere

6.1 Forslag fra beboer ang endring av vedtekter

Halvorsen lag frem følgende forslag:
FORSLAG TIL NY TEKST ; - Sameiet er ansvarlig for å holde utvendig og innvendig areal forsvarlig vedlikeholdt. (Dette grunnet at Gullmyra Boligsameie forvalter bygg & uteområder, samt ordner med forsikring for sameiet på vegne av alle seksjonseierene.) - Sameiets vedlikeholdsintervall/befaring på bruksenhetens uteareal balkong med bod settes utført til hvert 5 år. (Med oppstart 2027) - Bruksenhetens uteareal Balkong med bod, skal holdes ren og ryddig (samt fritt for snø og løv) på balkongen.

Styrets innstilling: Vedtektsendring: Styret har gjennomgått de til enhver tid gjeldende vedtektsbestemmelser som regulerer vedlikeholdsansvaret, og legger til grunn at disse fremstår som dekkende og hensiktsmessige for formålet. På dette grunnlag vurderer styret at det ikke foreligger behov for, eller grunnlag til, å initiere en prosess for revisjon eller endring av vedtektene på nåværende tidspunkt.

Begge forslag ble diskutert.

Vedtak:

Forslag fra Halvorsen: Stemmer for: 7
Forslag fra styret: Stemmer for: 55

Følgende ble vedtatt:
Vedtektsendring: Styret har gjennomgått de til enhver tid gjeldende vedtektsbestemmelser som regulerer vedlikeholdsansvaret, og legger til grunn at disse fremstår som dekkende og hensiktsmessige for formålet. På dette grunnlag vurderer styret at det ikke foreligger behov for, eller grunnlag til, å initiere en prosess for revisjon

eller endring av vedtektene på nåværende tidspunkt.

6.2 Forslag fra beboer om å forby el-sparkesykkel

Forlag fra Halvorsen:
Forslag om å forby EL sparkesykkel i Gullmyra boligsameie. Slik det er nå oppbevares disse inne i leilighetene, og fra besøkende med el sparkesykkel - grunnet stående inne i oppgang eller i inngangspartiet 207 ved besøk. Viser til rapport fra DSB sine sider gjeldende; Rømning ved brann i litium-ion batteri i el sparkesykkel.

Styrets innstilling: Styret ønsker å forby oppbevaring og lading av el-sparkesykler i fellesarealer/rømningsveier. Dette med hjemmel i brannregelverket og styrets plikt til å forebygge brann. Lading og oppbevaring skal gjøres i egnet rom med røykvarsler. Lading må skje under tilsyn. Slike sykler som oppbevares i oppgangene vil fortløpende bli fjernet av vaktmester/styret og plassert utenfor blokken.

Vedtak:

Styrets innstilling ble enstemmig vedtatt.

6.3 Forslag fra beboer om å utarbeide beredskapsplan for sameiet

Forlag fra Halvorsen:
Forslag om å Utarbeide en beredskapsplan for sameiet. Punkter; Fellesskap, sikkerhet & diskutere/finne løsninger for ulike behov og muligheter for felles lagring m.m. Dette grunnet mange seksjonseieres mangel på lagringsplass - mange har leiligheter på 60kvm og mindre.

Styrets innstilling: Styret mener hver enkelt beboer skal ha ansvar for egen beredskap.
Informasjon
1. Sameiet har ingen egnede rom
Vi har per i dag ikke disponible fellesarealer som er egnet til lagring av mat, vann eller annet beredskapsutstyr. Slike rom må være tørre, sikre, tilgjengelige og oppfylle krav til hygiene og brannsikkerhet.
2. Individuell beredskap er hovedregelen i Norge
Myndighetenes anbefaling er at hver husstand selv har ansvar for egen beredskap, inkludert vann, mat, varme og nødvendige forsyninger for å klare seg noen dager ved kriser. Sameier og borettslag er normalt ikke pålagt, eller dimensjonert for, å lagre slike forsyninger på vegne av beboerne.
3. Styrets ansvar og rolle
Styret har ansvar for drift, vedlikehold og sikkerhet knyttet til bygget og fellesarealer – men ikke for privat forsyningsberedskap. Vårt ansvar er å sørge for at rømningsveier, tekniske systemer og brannsikkerhet er ivaretatt, mens personlig kriseberedskap ligger hos den enkelte husstand.

Saken ble diskutert.

Vedtak:

Følgende ble enstemmig vedtatt:

1. Sameiet har ingen egnede rom
Vi har per i dag ikke disponible fellesarealer som er egnet til lagring av mat, vann eller annet beredskapsutstyr. Slike rom må være tørre, sikre, tilgjengelige og oppfylle krav til hygiene og brannsikkerhet.

6.4 Forslag fra beboer om tilstandsvurdering av betongdekke på balkongene

Forslag fra beboer Halvorsen: Ønsker tilstandsvurdering av betongdekke (tak og bunn) på alle balkongene i sameiet vår/sommeren 2026. Dette grunnet alder på bygg, samt finner ikke dette punktet; tilstandsvurdering balkonger betongdekke m.v. i Vedlikeholdsnøkkelen fra april 2020.

Styrets innstilling: Årsmøtet vedtar at det i 2027 skal innhentes en uavhengig byggeteknisk tilstandsvurdering av sameiets balkongdekker, inkludert vurdering av:

• betongens tekniske tilstand
• drenering og fallforhold
• eventuelle risikoforhold knyttet til pålagte fliser, tredekke eller andre belegg
• innfesting og teknisk tilstand på rekkverk
Styret gis fullmakt til å:
1. innhente og velge tilbud fra kvalifiserte rådgivende ingeniører eller takstmenn
2. bestille og gjennomføre undersøkelsene
3. dekke kostnadene innenfor en økonomisk ramme på inntil kr 250 000,-
4. informere beboerne om funn og anbefalte tiltak når rapporten foreligger

Vedtak:

Det ble enstemmig vedtatt en kombinasjon av Halvorsen og styrets forslag:

Styret skal i 2026 innhente og velge tilbud fra kvalifiserte rådgivende ingeniører eller takstmenn for å foreta en tilstandsvurdering av betongdekker. Styret har fått mandat til å bruke inntil kr 250.000,- fra sparekonto.

7. Budsjett for 2026

Vedtak:

Styrets budsjett ble tatt til orientering.

8. Valg

8.1 Valg av styreleder

Valgkomiteens innstilling:
Styreleder 1 år: Marit Westum - tar gjenvalg

Vedtak:

Styreleder 1 år: Marit Westum ble enstemmig gjenvalgt.

8.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer 2 år:
Ronny Amundsen - tar gjenvalg
Maria Tønseth - tar gjenvalg

Vedtak:

Ronny Amundsen og Maria Tønseth ble enstemmig gjenvalgt.

8.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer 1 år:
Roger Nilsen - tar gjenvalg
Sara M. Larsen - tar gjenvalg

Vedtak:

Roger Nilsen og Sara M. Larsen ble enstemmig gjenvalgt.

8.4 Valg av valgkomité

Valgkomite 1 år:
Magnus Nysveen - tar gjenvalg
Aneta Kamiska - tar gjenvalg

Valgkomiteen skal bestå av 3 medlemmer, 1 medlem velges på årsmøtet.

Vedtak:

Magnus Nysveen og Aneta Kamiska - ble enstemmig gjenvalgt. Stian Morris Haugen meldte seg også til valgkomiteen.

Protokoll for Gullmyra Boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Åse Jensen (sign.)	04.05.2026
Protokollvitne	Elsa Sæbø (sign.)	04.05.2026

Boligopplysninger:

Gullmyra Boligsameie
Gullhaugveien 201
1353 BÆRUMS VERK

Vår ref.: 253/87
Type: Sameie
Eiere: Izabela Trawinska

Organisasjonsnr: 975 564 509 **Seksjonsnr:** 87

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **5 138**

Felleskostnader:	Avdrag lån	275
	Huseierforeningen	737
	Felleskostnader 1	3 372
	Renter og omkostninger lån	754

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	129 706	Gjeld siste årsoppg.:	132 268
Klient ajourf. lån:	20 419 224	Klient gj. s. årsoppg.:	20 819 899

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 83987221472, Handelsbanken
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 02.09.2026: 6.7% pa.
Antall terminer til innfrielse: 137
Saldo per 02.09.2026: 2 125 761
Andel av saldo: 13 503
Første termin/første avdrag: 01.03.2023 (siste termin 01.02.2038)
Utskifting av vinduer og dører

Lånenummer: 83987211582, Handelsbanken
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 02.09.2026: 6.7% pa.
Antall terminer til innfrielse: 246
Saldo per 02.09.2026: 18 293 463
Andel av saldo: 116 203
Første termin/første avdrag: 01.07.2022 (siste termin 01.03.2047)
Utskifting av dører og vinduer

4: Særskilte opplysninger

Styreleder:	Marit Westum
Adresse:	Gullhaugveien 207
Postnr/-sted:	1354 BÆRUMS VERK
E-post:	post@gullmyraboligsameie.no
Webside:	https://gullmyraboligsameie.no/kontakt

Parkering: Se vedtektene

Selger faktureres også innbetales et ut-/innflyttingsgebyr på kr. 2 500,- til sameiet.Faktureres megler på samme måte som ved eierskiftegebyr.

Eierskiftemelding må også sendes til Gullmyra Huseierforening op epost frank.harangen@gmail.com

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	132 268	Andre inntekter:	538
Annen formue:	19 338	Utgifter:	9 124		

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 94/505 - seksjon:87
Feste/eiet tomt: Eiet

Boligopplysninger:

Gullmyra Boligsameie	**Vår ref.:**	253/87
Gullhaugveien 201	**Type:**	Sameie
1353 BÆRUMS VERK	**Eiere:**	Izabela Trawinska

Organisasjonsnr: 975 564 509

9: Forsikring

Forsikret i:	Protector Forsikring ASA	Polisenr:	3462286

Husordensregler

HUSORDENSREGLER
Adresse GULLMYRA BOLIGSAMEIE

Vedtatt på ordinært sameiermøte 23.april 1991.
Endret på ordinært sameiermøte 29.mars 1995.
Endret på ordinært sameiermøte 22. mars 2007.
Endret på ordinært sameiermøte 10. april 2014.
Endret på ordinært årsmøte 16. april 2024
Endret på ordinært årsmøte 21. april 2026

Husordensreglene bør settes inn i Huseierboka.

MÅL
Husordensreglene har som mål å skape gode naboforhold innen sameiet, ref. Kardemommebyloven: "Man skal ikke plage andre, bare være god og snill, og ellers kan man gjøre som man vil".

GYLDIGHET
Husordensreglene er et supplement til sameiets vedtekter. Ifølge vedtektenes punkt 1 er bestemmelsene i husordensreglene bindene for beboerne. Meldinger fra styret til beboerne ved rundskriv eller oppslag som supplerer de gjeldende bestemmelser, gjelder på samme måte som husordensreglene.

ALMINNELIGE BESTEMMELSER
1. Beboerne sender varsel til styret dersom det oppdages mangler i gjeldene oppgang/felles område > post@gullmyraboligsameie.no

2. BRUK AV BODER, TRAPPEOPPGANGER OG FELLESAREALER
Trappeoppgangene er å anse som en rømningsvei og skal til enhver tid holdes fri for gjenstander som kan hindre evakuering eller tilkomst for nødetater ved brann eller andre nødsituasjoner. Det er kun tillatt å oppbevare barnevogner i trappeoppgangen så lenge disse ikke er til hinder for fri ferdsel. Sykler og annet sportsutstyr skal ikke plasseres i trappeoppgangen, men henvises til beboernes fellesboder. Unødig opphold i trappeoppgangen er ikke tillatt. Alt utstyr som ikke skal oppbevares i trappeoppgangen må fjernes av ansvarlig beboer. Dersom dette ikke overholdes, kan gjenstandene bli fjernet av vaktmester/styret og transportert til ISI Miljøstasjon uten ytterligere varsel. I fellesbodene er det kun tillatt å oppbevare sykler/sportsutstyr og bildekk. Annen oppbevaring er ikke tillatt og kan fjernes av styret eller vaktmester uten nærmere varsel.

3. A. Styret ønsker å forby oppbevaring og lading av el-sparkesykler i fellesarealer/rømningsveier. Dette med hjemmel i brannregelverket og styrets plikt til å forebygge brann. Lading og oppbevaring skal gjøres i egnet rom med røykvarsler. Lading må skje under tilsyn. Slike sykler som oppbevares i oppgangene vil fortløpende bli fjernet av vaktmester/styret og plassert utenfor blokken.

3.B. Husholdningsavfall (resteavfall), papp, plast, glass og metall, skal pakkes forsvarlig og plasseres i containere i søppelboden. Alt annet avfall: møbler, bygningsrester, hvitevarer o.l. må beboerne selv besørge fjernet.

4. Ytterdører og dører til garasjer skal alltid holdes låst.

5. For å sikre trivsel og hygge, bør støynivået generelt holdes på et for naboene akseptabelt nivå. Bruk av musikk anlegg og støyende instrumenter må ikke skje i tidsrommet kl. 23.00 til kl. 07.00, og på en slik måte at naboene forstyrres. Ved helt spesielle anledninger, eksempelvis i forbindelse med selskapeligheter ut over kl. 23.00, bør innehaver av tilstøtende leiligheter varsles på forhånd (nabovarsel). I tillegg er boring, hamring og annet støyende arbeid, skal ikke forekomme etter kl. 21.00 eller på søndag formiddag før kl.12.00.

6. Vasking av trappeoppganger utføres av firma som til enhver tid er engasjert av sameiet.

7. Ansvar for renhold/rydding av sportsboder påhviler beboerne og organiseres blant beboerne i hver enkelt oppgang. Berederrom rengjøres/ryddes av vaktmester.

8. Garasjeplassen skal holdes ryddig av respektive bileiere. Hensatte gjenstander kan fjernes for eiers regning og risiko. Hver seksjonseier har fått tildelt sin garasjeplass. Garasjeanlegget tillates ikke brukt som oppholdssted, lekeplass, bilvask, større reparasjonsarbeider o.l. Skader påført garasjeanlegget bekostes av den enkelte beboer. Parkering på gangveiene er ikke tillatt. Kjøring med motorisert kjøretøy på gangveiene er kun tillatt ved: - syketransport - invalidetransport – vare/flyttetransport

9. Balkonger/terrasser: Det er ikke tillatt å oppbevare søppel eller store mengder papp. Fryser og kasserte møbler skal heller ikke oppbevares her. Balkong/terrasse skal ikke fremstå på en negativ måte, eller skille seg nevneverdig ut fra øvrige seksjoner.

10. Det er kun tillatt bruk av gass og elektrisk grill på terrasser og balkonger i sameiet.

11. Husdyrhold > Hold av husdyr er tillatt i boligsameie, dog slik at huseier forplikter seg til å følge regler for hundehold, utarbeidet av Norsk Hundeeierforbund. Følgende

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

12. Klager i forbindelse med brudd på husordensreglene sendes skriftlig til styret > post@gullmyraboligsameie.no

13. Besittelse, bruk og omsetting av ulovlige rusmidler er strengt forbudt. Overtredelser vil bli umiddelbart anmeldt til politiet og ansees som vesentlig mislighold av sameiets husordensregler og vedtekter. Det henvises for øvrig til straffelovens bestemmelser.

14. Endring av reglene. Det er bare generalforsamling/årsmøtet som kan vedta endring av husordensreglene. Dette må skje ved 2/3 flertall. Nye regler blir i så fall sendt alle beboere.

enova

Energiattest



Adresse **Gullhaugveien 201, 1354 BÆRUMS VERK**	
Dato for energimerking **01.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-342422**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **6699170**
Gårdsnummer **94**	Bruksnummer **505**
Seksjonsnummer **87**	Bruksenhetsnummer **H0102**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1989**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **55,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **55,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **207,90**

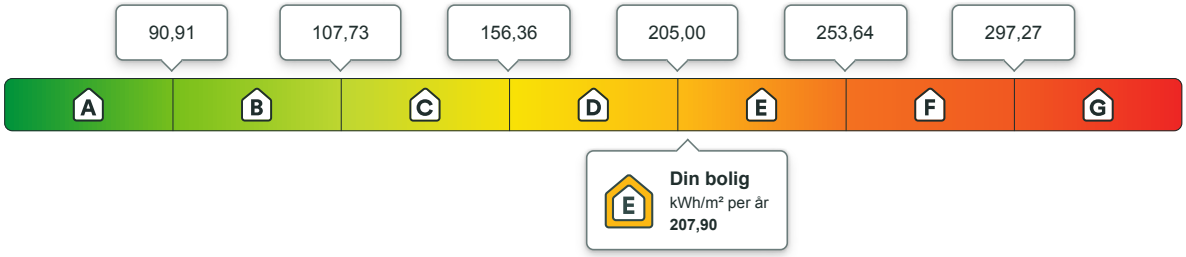
Gullhaugveien 201, 1354 BÆRUMS VERK

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
11 356,53	**206,48**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no



Gullhaugveien 201, 1354 BÆRUMS VERK

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Ja**	Vegger **Ja**
Vindu **Ja**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Ja**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**



Gullhaugveien 201, 1354 BÆRUMS VERK

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: 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 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 13: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 14: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: 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 16: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Gjeldene fra 1. januar 2026

			eks. mva	inkl. mva
Omsetning av boliger i borettslag, sameier og huseierforeninger				
Megleropplysningsbrev		Selger	Beløp oppgis direkte i meglers fagsystem	
Eierskiftegebyr	4R	Selger	5 380,00	6 725,00
Eierskiftegebyr - familieoveføring	2R	Selger	2 690,00	3 360,00
Spesielt for tilknyttede borettslag				
Parallellutlysning forkjøpsrett	5R	Selger	6 725,00	8 400,00
Benyttelse av forkjøpsrett	5R	Kjøper	6 725,00	8 400,00
Innmelding ABBL		Kjøper	675,00	
Omsetning av aksjebolig (AS)				
Megleropplysningsbrev		Selger	Beløp oppgis direkte i meglers fagsystem	
Eierskiftegebyr		Selger	5 380,00	6 725,00
Eierskiftegebyr - familieoverføring		Selger	2 690,00	3 360,00
Pantesperre / urådighet		Selger	2 900,00	3 550,00
Pantenotering		Kjøper	2 900,00	3 550,00
Transportgebyr		Kjøper	1 950,00	2 450,00

Bærum kommune

Utskriftsdato: 02.09.2026

Adresse: Kommunegården, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Restanser og legalpant

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	94	**Bruksnr.**	505	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	87
Adresse:	Gullhaugveien 201, 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: Forfall: Kr	☐
Faktura betales samlet av sameie/borettslag. For oversikt over seksjonen, ta kontakt med: Gullmyra Boligsameie	☒

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.

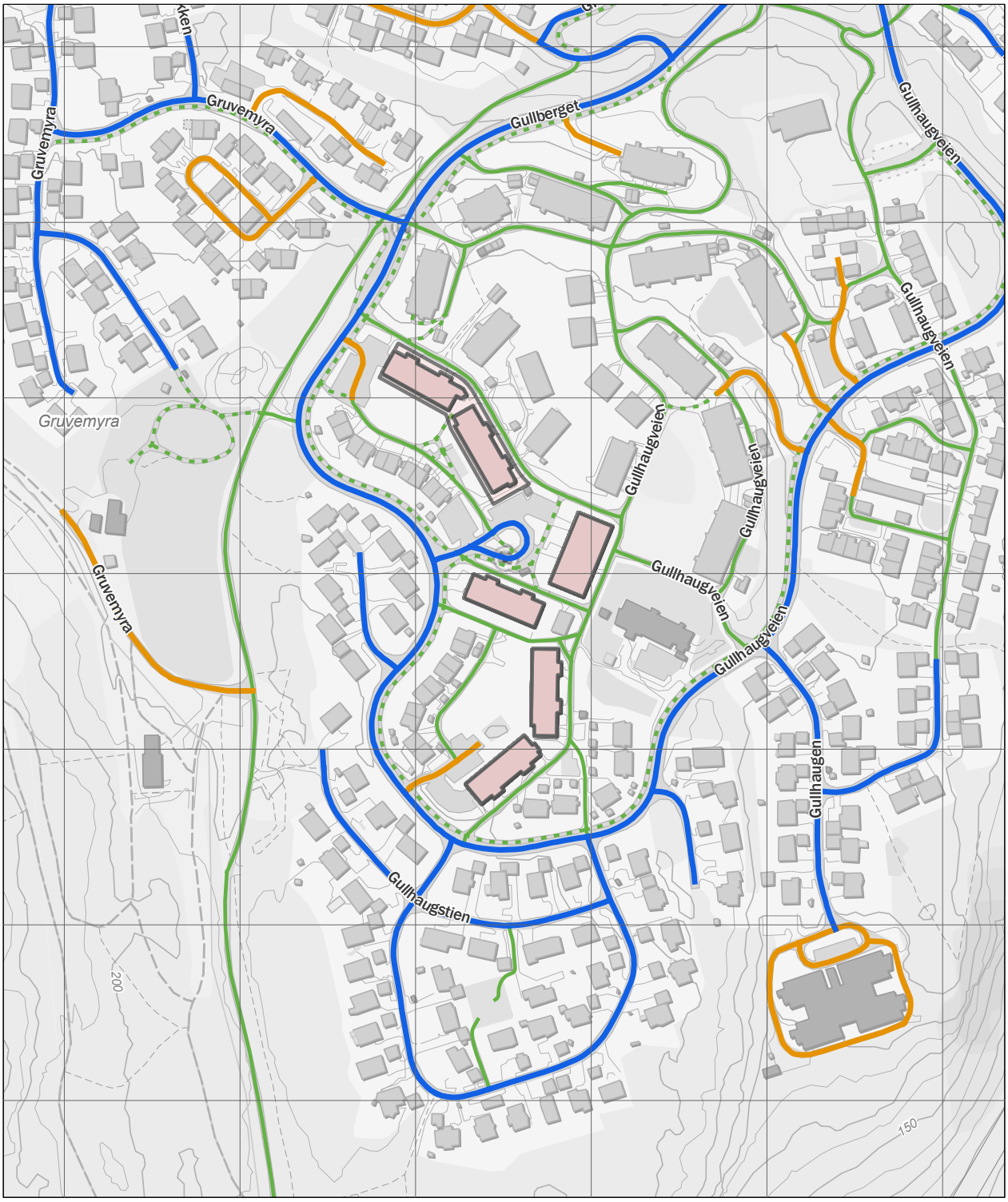
ambita

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 94/505/0/87
Adresse: Gullhaugveien 201, 1354 BÆRUMS VERK

N

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 02/09/2026



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

Bærum kommune

Adresse: Kommunegården, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Bygningstegninger (arkivuttrekk)

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

Merknader

Merknad 1 - Om uttrekket

Dette er et maskinelt søk etter bygningstegninger i kommunens arkiv. Hvis leveransen kun består av dette dokumentet, betyr det at det ikke er funnet bygningstegninger i arkivet for eiendommen eller bygningen.

For saker til og med 2003 følger kun godkjente tegninger med.

For saker fra 2004 og frem til i dag leveres alle tilgjengelige tegninger, uavhengig av om de er godkjente eller ikke. Vær oppmerksom på at det kan være noen dagers forsinkelse fra dokumenter journalføres til de blir publisert, og at behandlingstiden kan være lengre i ferieperioder.

Merknad 2 - Seksjoner og andeler

For eiendommer med seksjoner eller andeler leveres kun et uttrekk av tegninger for bygningen seksjonen/andelen tilhører.

Merknad 3 - Hvordan kontrollere godkjente tegninger eller manglende dokumenter

Dersom du ønsker å kontrollere hvilke tegninger som er godkjent, eller du mener at noe mangler i leveransen, kan du bruke kommunens innsynsløsninger for full oversikt over alle saker og dokumenter knyttet til eiendommen.

Merknad 4 - Spesielle tilfeller
Spesielle saker kan være unntatt offentlighet og ikke gi treff i søket. For nærmere undersøkelser og søknad om innsyn, bruk kommunens innsynsløsninger.

Ved tilfeller som gjelder viktig infrastruktur eller skjermede personer, kontakt kommunen direkte.

Veiledning
Se kommunens hjemmeside for veiledning om innsyn:
https://www.baerum.kommune.no/tjenester/plan-bygg-og-geodata/innsyn-i-sak/veiledning-for-innsyn-i-sak-siden

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.

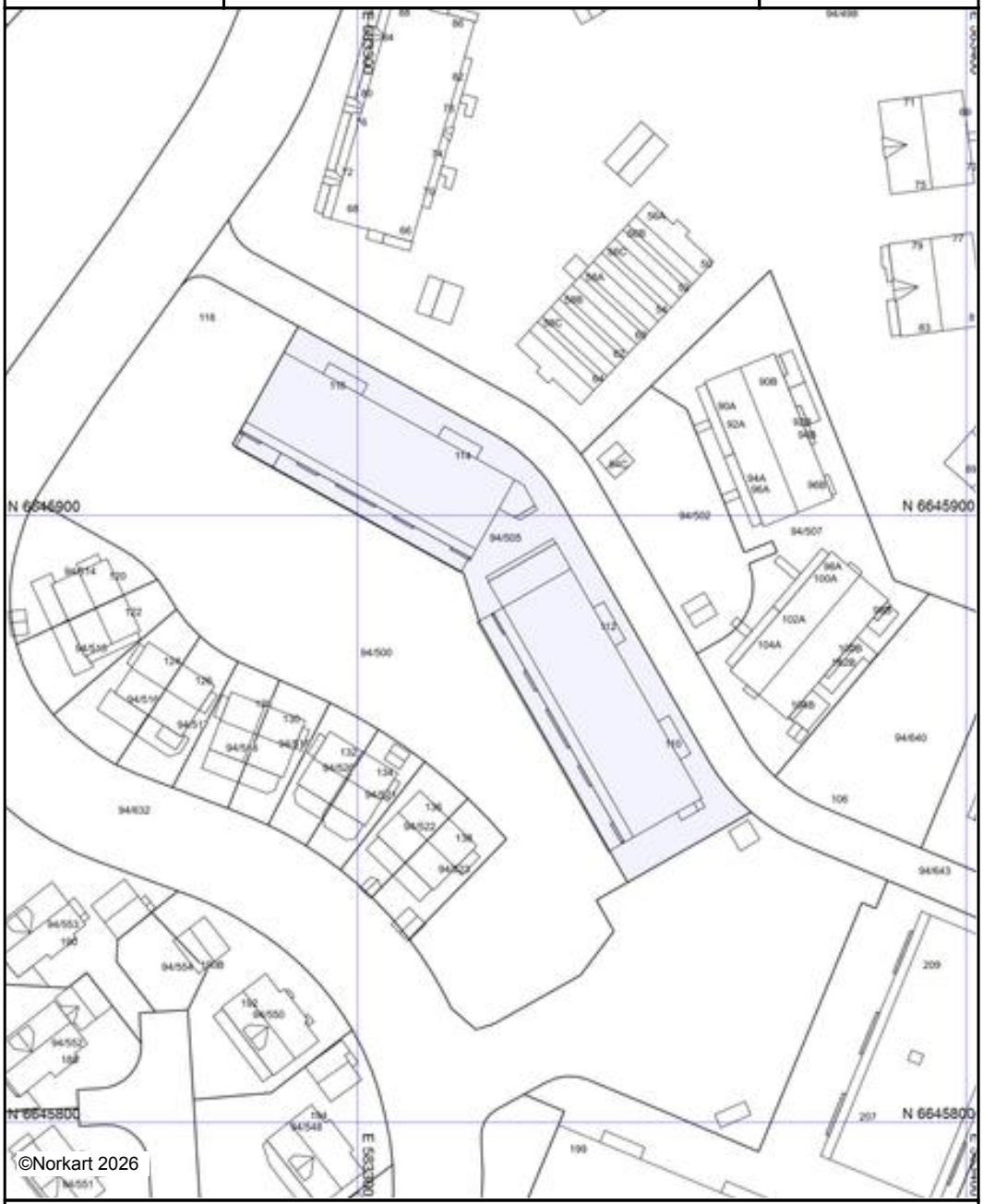
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 94/505/0/87
Adresse: Gullhaugveien 201
Utskriftsdato: 02.09.2026
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

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

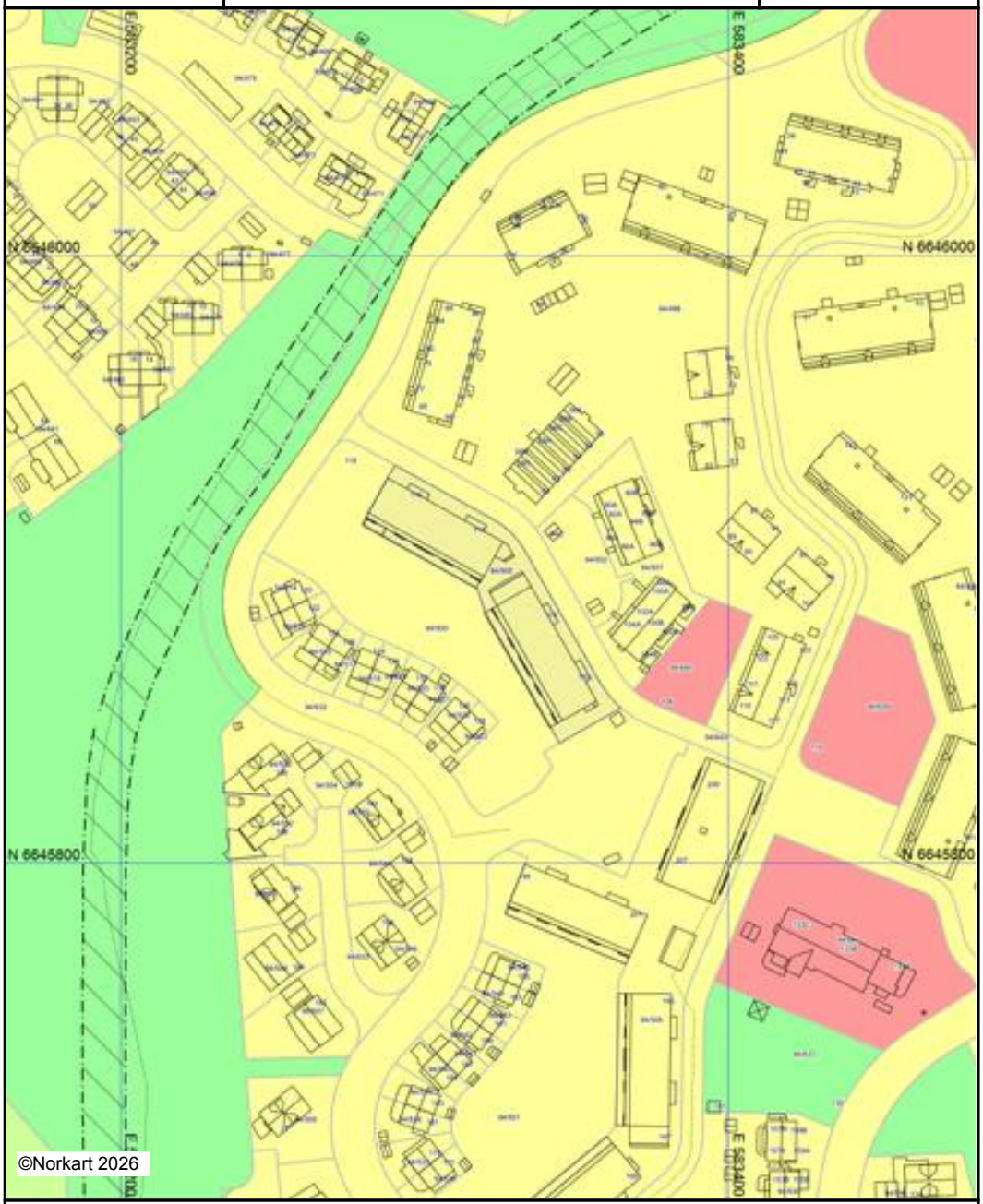
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 94/505/0/87
Adresse: Gullhaugveien 201
Utskriftsdato: 02.09.2026
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

Kommunedelplan

Eiendom: 94/505/0/87
Adresse: Gullhaugveien 201
Utskriftsdato: 02.09.2026
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

VAledninger

Eiendom: 94/505/0/87
Adresse: Gullhaugveien 201
Dato: 02.09.2026
Målestokk: 1:750

N

UTM-32

Vannledning | Overvannsledning | Kum | Hydrant
Spillvannsledning | Avløp felles | Sluk

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



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

Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 94/505/0/87
Adresse: Gullhaugveien 201
Dato: 02.09.2026
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



Utskriftsdato: 02.09.2026

Bærum kommune

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

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	94	**Bruksnr.**	505	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	87
Adresse	Gullhaugveien 201, 1354 BÆRUMS VERK								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Bebyggelsesplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	04.07.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25757/7917435.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 320 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** 2 320 m^2 **Formål** Blokkbebyggelse **Feltnavn** GRB2

Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Bærum kommune

Utskriftsdato: 02.09.2026

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

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

Gnr	94	**Bnr**	505	**Fnr**	0	**Snr**	87
Adresse	Gullhaugveien 201 , 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	Sakstittel	Dokumenter					
1988/365	Blokk	☑	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
2011/24223	Gullhaugveien 201 - rehabilitering av våtrom	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
2013/4644	Gullhaugveien 201 - vindu - utvendig stålpipe	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
2015/16894	Gullhaugveien 201 - vindu - utvendig stålpipe	☑	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen

Denne rapporten er basert på automatiske uttrekk fra kommunens arkiver. Se relevante merknader under.

Merknad 1 - Manglende attester

Se kommunens nettsider for informasjon.

https://www.baerum.kommune.no/tjenester/plan-bygg-og-geodata/byggesak/hva-skal-du-bygge-rive-eller-endre/ferdigattest/

Merknad 2 - Seksjoner og andeler

1. For seksjoner og andeler vises kun informasjon om bygningen de tilhører.
2. For full oversikt over alle saker tilknyttet grunneiendommen, bruk kommunens innsynsløsninger.

Merknad 3 - Spesielle tilfeller

1. Spesielle saker kan være unntatt offentlighet og ikke vises i rapporten. For nærmere undersøkelser og søknad om innsyn, bruk kommunens innsynsløsninger.
2. Ved tilfeller som gjelder viktig infrastruktur eller skjermede personer, kontakt kommunen direkte.

BÆRUM KOMMUNE
BYGGESAK

Lommedalen Bygg AS
Lommedalsveien 314
1350 LOMMEDALEN

Deres ref.:	Vår ref:	Dato:
	15/16894 - 15/87018/KIS	27.03.2015

Adresse - Tiltak:	Gullhaugveien 201 - vindu - utvendig stålpipe
Gnr/Bnr:	94/506
Tiltakshaver:	Kari Andersen
Ansvarlig søker:	Lommedalen Bygg AS

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10

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

Det er i gjennomføringsplan bekreftet at aktuelle fagområder er ferdigstilt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ett-trinnstillatelse med senere tillegg.

Hanne Høybach
bygningssjef

Kai Svendsen
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk

Besøksadresse:
Kommunegården
Arnold Haukelandspl. 10
1304 SANDVIKA

Postadresse:
1304 Sandvika
E-post: post@baerum.kommune.no

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

Lokal kulturminnerapport

Eiendom	3201 94/505		
Utskriftsdato	02.09.2026	**Antall datasett**	6

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

0 Berørte datasett

Ingen datasett

6 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

BÆRUM KOMMUNE
KOMMUNALAVDELINGEN FOR
TEKNISKE TJENESTER

BYGNINGSVESENET
Rådhuset
Postboks 124, 1301 Sandvika
Telefon (02) 47 40 50

23010800008BKO0082194

FA

LØVENSKIOLD-VÆKERØ,
DRAMMENSVEIEN 230

0277 OSLO 2

ENGEN, ARILD

BÆRUMSVEIEN 473
1351 RUD

FERDIGATTEST

Jnr. 88- 365

Adresse: GULLHAUGVEIEN 199

Gnr: 94 Bnr: 506 Tomt nr: PARSELL F3

Ferdigbesiktigelse avholdt: 12.1.90

Arbeidets art: BLOKK

Byggherre: LØVENSKIOLD-VÆKERØ,

Anmelder: BYGGHOLT

Ansvarshavende: ENGEN, ARILD

Ansvarshavende:

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

Sandvika, 15/1-1990
For bygningssjefen

Gunnar Martinsen

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.

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

Utskriftsdato: 02.09.2026

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	94	**Bruksnr.**	505	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	87
Adresse	Gullhaugveien 201, 1354 BÆRUMS VERK								

Ingen informasjon funnet for eiendommen.

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.

Utskriftsdato: 02.09.2026

Bærum kommune

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

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	94	**Bruksnr.**	505	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	87
Adresse	Gullhaugveien 201, 1354 BÆRUMS VERK								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	171 142,14 kr
Renovasjon	210 049,22 kr
Vann	146 433,30 kr
Sum	**527 624,66 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
ArealIkkeOppdatert	0%	2 Stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
3A - Blokk og fellesløsninger - hentefrekvens 1	25%	36 stk	5384.19	1/1	0 %	193 830,75 kr	113 067,94 kr
8E - Trilletillegg 2-hjulsbeholder 10-15m	25%	1 stk	841.96	1/1	0 %	841,96 kr	491,14 kr
8E - Trilletillegg 4-hjulsbeholder 10-15m	25%	9 stk	1683.84	1/1	0 %	15 154,54 kr	8 840,13 kr
Målerleie 1"-2"	15%	1 stk	1019.83	1/1	0 %	1 019,83 kr	395,82 kr
8E - Trilletillegg GM-beholder 10-20 m	25%	1 stk	841.96	1/1	0 %	841,96 kr	491,14 kr
Forskudd vann 2026	15%	1890 m3	30.61	1/1	0 %	57 858,57 kr	22 456,52 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Forskudd avløp 2026	15%	1890 m3	34.82	1/1	0 %	65 813,58 kr	25 544,09 kr
Vann etter areal	15%	2592 m2	39.80	1/1	0 %	103 165,49 kr	39 008,74 kr
Avløp etter areal	15%	2592 m2	45.26	1/1	0 %	117 324,29 kr	44 362,45 kr
					Sum	**555 850,97 kr**	**254 657,97 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.

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.

Utskriftsdato: 02.09.2026

Bærum kommune

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

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	94	**Bruksnr.**	505	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	87
Adresse	Gullhaugveien 201, 1354 BÆRUMS VERK								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
09794840	0	12.03.2026	Årsavlesning - målt

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

FORBEHOLD VED 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.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 94, Bruksnr 505, Seksjonsnr 87	**Kommune:**	3201	Bærum
Adresse:				
Veiadresse:	Gullhaugveien 201, gatenr 2431	**Grunnkrets:**	2120	Bærums verk 20
(fra bruksenhet)	1354 Bærums Verk	**Valgkrets:**	16	Lesterud og Bærums Verk
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1060701	Lommedalen
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	20.11.1989	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	58/15 169
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	2 320,3 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell 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:	01.01.2024	Mottaker	3201/94/505	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3201/94/505/0/1	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/2	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/3	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/4	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/5	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/6	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/7	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/8	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/9	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/10	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/11	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/12	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/13	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/14	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/15	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/16	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/17	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/18	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/19	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/20	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/21	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/22	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/23	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/24	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/25	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/26	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/27	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/28	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/29	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/30	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/31	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/32	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/33	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/34	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/35	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/36	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/37	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/38	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/39	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/40	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/41	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/42	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/43	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/44	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/45	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/46	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/47	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/48	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/49	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/50	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/51	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/52	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/53	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/54	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/55	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/56	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/57	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/58	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/59	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/60	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/61	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/62	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/63	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/64	0,0

Mottaker	3201/94/505/0/65	0,0
Mottaker	3201/94/505/0/66	0,0
Mottaker	3201/94/505/0/67	0,0
Mottaker	3201/94/505/0/68	0,0
Mottaker	3201/94/505/0/69	0,0
Mottaker	3201/94/505/0/70	0,0
Mottaker	3201/94/505/0/71	0,0
Mottaker	3201/94/505/0/72	0,0
Mottaker	3201/94/505/0/73	0,0
Mottaker	3201/94/505/0/74	0,0
Mottaker	3201/94/505/0/75	0,0
Mottaker	3201/94/505/0/76	0,0
Mottaker	3201/94/505/0/77	0,0
Mottaker	3201/94/505/0/78	0,0
Mottaker	3201/94/505/0/79	0,0
Mottaker	3201/94/505/0/80	0,0
Mottaker	3201/94/505/0/81	0,0
Mottaker	3201/94/505/0/82	0,0
Mottaker	3201/94/505/0/83	0,0
Mottaker	3201/94/505/0/84	0,0
Mottaker	3201/94/505/0/85	0,0
Mottaker	3201/94/505/0/86	0,0
Mottaker	3201/94/505/0/87	0,0
Mottaker	3201/94/505/0/88	0,0
Mottaker	3201/94/505/0/89	0,0
Mottaker	3201/94/505/0/90	0,0
Mottaker	3201/94/505/0/91	0,0
Mottaker	3201/94/505/0/92	0,0
Mottaker	3201/94/505/0/93	0,0
Mottaker	3201/94/505/0/94	0,0
Mottaker	3201/94/505/0/95	0,0
Mottaker	3201/94/505/0/96	0,0
Mottaker	3201/94/505/0/97	0,0
Mottaker	3201/94/505/0/98	0,0
Mottaker	3201/94/505/0/99	0,0
Mottaker	3201/94/505/0/100	0,0
Mottaker	3201/94/505/0/101	0,0
Mottaker	3201/94/505/0/102	0,0
Mottaker	3201/94/505/0/103	0,0
Mottaker	3201/94/505/0/104	0,0
Mottaker	3201/94/505/0/105	0,0
Mottaker	3201/94/505/0/106	0,0
Mottaker	3201/94/505/0/107	0,0
Mottaker	3201/94/505/0/108	0,0
Mottaker	3201/94/505/0/109	0,0
Mottaker	3201/94/505/0/110	0,0
Mottaker	3201/94/505/0/111	0,0
Mottaker	3201/94/505/0/112	0,0
Mottaker	3201/94/505/0/113	0,0
Mottaker	3201/94/505/0/114	0,0
Mottaker	3201/94/505/0/115	0,0
Mottaker	3201/94/505/0/116	0,0
Mottaker	3201/94/505/0/117	0,0
Mottaker	3201/94/505/0/118	0,0
Mottaker	3201/94/505/0/119	0,0
Mottaker	3201/94/505/0/120	0,0
Mottaker	3201/94/505/0/121	0,0
Mottaker	3201/94/505/0/122	0,0
Mottaker	3201/94/505/0/123	0,0
Mottaker	3201/94/505/0/124	0,0
Mottaker	3201/94/505/0/125	0,0
Mottaker	3201/94/505/0/126	0,0
Mottaker	3201/94/505/0/127	0,0
Mottaker	3201/94/505/0/128	0,0
Mottaker	3201/94/505/0/129	0,0
Mottaker	3201/94/505/0/130	0,0
Mottaker	3201/94/505/0/131	0,0
Mottaker	3201/94/505/0/132	0,0

			Mottaker	3201/94/505/0/133	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/134	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/135	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/136	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/137	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/138	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/139	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/140	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/141	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/142	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/143	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/144	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/145	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/146	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/147	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/148	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3201/94/505	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3201/94/505/0/1	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/2	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/3	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/4	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/5	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/6	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/7	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/8	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/9	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/10	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/11	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/12	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/13	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/14	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/15	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/16	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/17	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/18	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/19	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/20	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/21	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/22	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/23	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/24	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/25	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/26	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/27	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/28	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/29	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/30	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/31	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/32	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/33	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/34	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/35	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/36	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/37	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/38	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/39	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/40	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/41	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/42	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/43	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/44	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/45	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/46	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/47	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/48	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/49	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/50	0,0

Mottaker	3201/94/505/0/51	0,0
Mottaker	3201/94/505/0/52	0,0
Mottaker	3201/94/505/0/53	0,0
Mottaker	3201/94/505/0/54	0,0
Mottaker	3201/94/505/0/55	0,0
Mottaker	3201/94/505/0/56	0,0
Mottaker	3201/94/505/0/57	0,0
Mottaker	3201/94/505/0/58	0,0
Mottaker	3201/94/505/0/59	0,0
Mottaker	3201/94/505/0/60	0,0
Mottaker	3201/94/505/0/61	0,0
Mottaker	3201/94/505/0/62	0,0
Mottaker	3201/94/505/0/63	0,0
Mottaker	3201/94/505/0/64	0,0
Mottaker	3201/94/505/0/65	0,0
Mottaker	3201/94/505/0/66	0,0
Mottaker	3201/94/505/0/67	0,0
Mottaker	3201/94/505/0/68	0,0
Mottaker	3201/94/505/0/69	0,0
Mottaker	3201/94/505/0/70	0,0
Mottaker	3201/94/505/0/71	0,0
Mottaker	3201/94/505/0/72	0,0
Mottaker	3201/94/505/0/73	0,0
Mottaker	3201/94/505/0/74	0,0
Mottaker	3201/94/505/0/75	0,0
Mottaker	3201/94/505/0/76	0,0
Mottaker	3201/94/505/0/77	0,0
Mottaker	3201/94/505/0/78	0,0
Mottaker	3201/94/505/0/79	0,0
Mottaker	3201/94/505/0/80	0,0
Mottaker	3201/94/505/0/81	0,0
Mottaker	3201/94/505/0/82	0,0
Mottaker	3201/94/505/0/83	0,0
Mottaker	3201/94/505/0/84	0,0
Mottaker	3201/94/505/0/85	0,0
Mottaker	3201/94/505/0/86	0,0
Mottaker	3201/94/505/0/87	0,0
Mottaker	3201/94/505/0/88	0,0
Mottaker	3201/94/505/0/89	0,0
Mottaker	3201/94/505/0/90	0,0
Mottaker	3201/94/505/0/91	0,0
Mottaker	3201/94/505/0/92	0,0
Mottaker	3201/94/505/0/93	0,0
Mottaker	3201/94/505/0/94	0,0
Mottaker	3201/94/505/0/95	0,0
Mottaker	3201/94/505/0/96	0,0
Mottaker	3201/94/505/0/97	0,0
Mottaker	3201/94/505/0/98	0,0
Mottaker	3201/94/505/0/99	0,0
Mottaker	3201/94/505/0/100	0,0
Mottaker	3201/94/505/0/101	0,0
Mottaker	3201/94/505/0/102	0,0
Mottaker	3201/94/505/0/103	0,0
Mottaker	3201/94/505/0/104	0,0
Mottaker	3201/94/505/0/105	0,0
Mottaker	3201/94/505/0/106	0,0
Mottaker	3201/94/505/0/107	0,0
Mottaker	3201/94/505/0/108	0,0
Mottaker	3201/94/505/0/109	0,0
Mottaker	3201/94/505/0/110	0,0
Mottaker	3201/94/505/0/111	0,0
Mottaker	3201/94/505/0/112	0,0
Mottaker	3201/94/505/0/113	0,0
Mottaker	3201/94/505/0/114	0,0
Mottaker	3201/94/505/0/115	0,0
Mottaker	3201/94/505/0/116	0,0
Mottaker	3201/94/505/0/117	0,0
Mottaker	3201/94/505/0/118	0,0

			Mottaker	3201/94/505/0/119	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/120	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/121	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/122	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/123	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/124	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/125	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/126	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/127	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/128	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/129	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/130	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/131	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/132	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/133	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/134	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/135	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/136	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/137	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/138	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/139	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/140	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/141	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/142	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/143	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/144	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/145	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/146	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/147	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/148	0,0
Seksjonering	Forretning:	20.11.1989	Avgiver	3201/94/505	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3201/94/505/0/87	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Gullhaugveien 201	H0102	Bolig	55,0	Kjøkken	2	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	2 388,0	Igangset.till.:	01.11.1988
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	2 388,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	12.01.1990
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	18
Bygningsnr:	6699170			Antall etasjer:	4

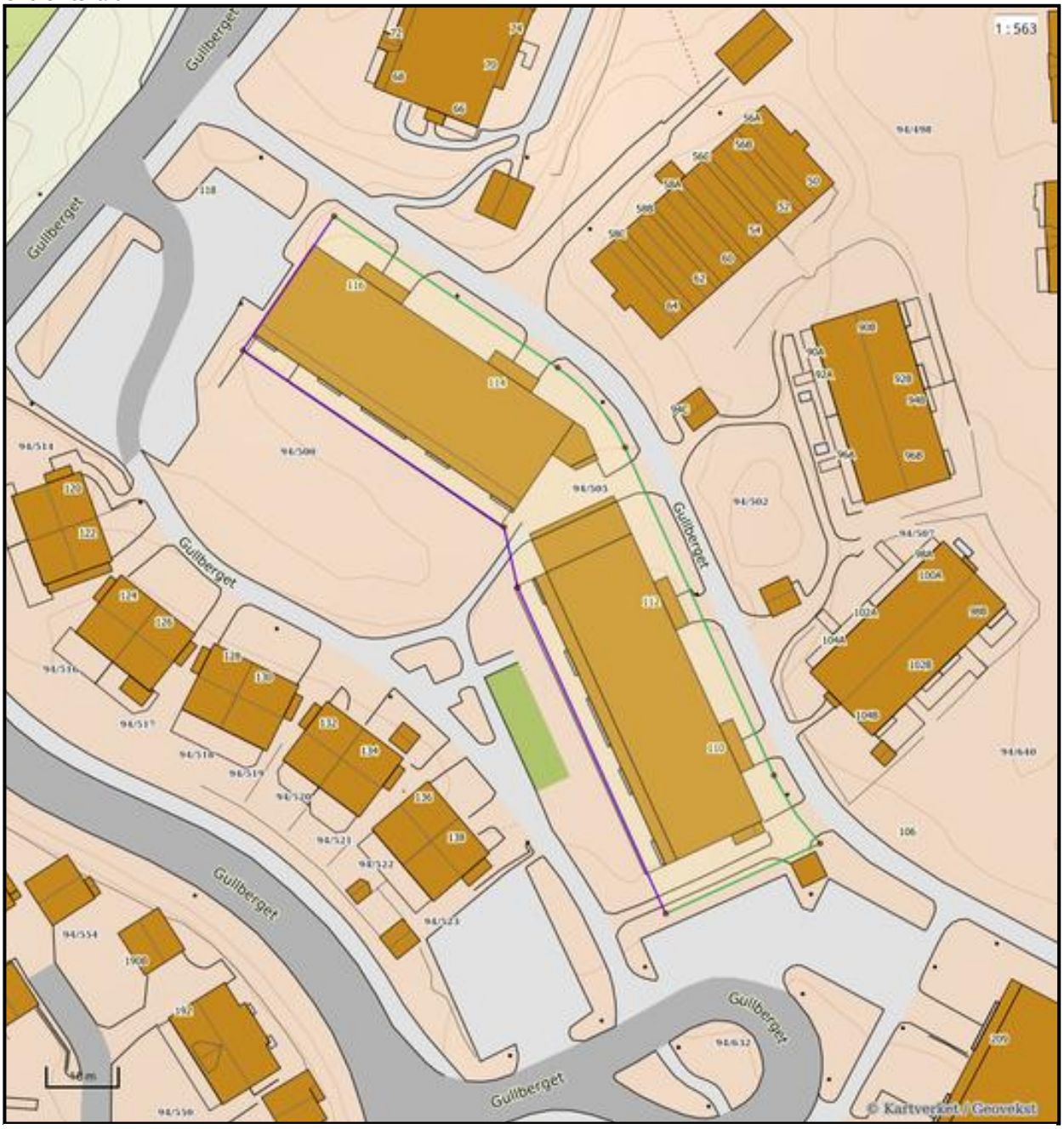
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
K01		729,0		729,0			
H01	6	565,0		565,0			
H02	6	547,0		547,0			
H03	6	547,0		547,0			

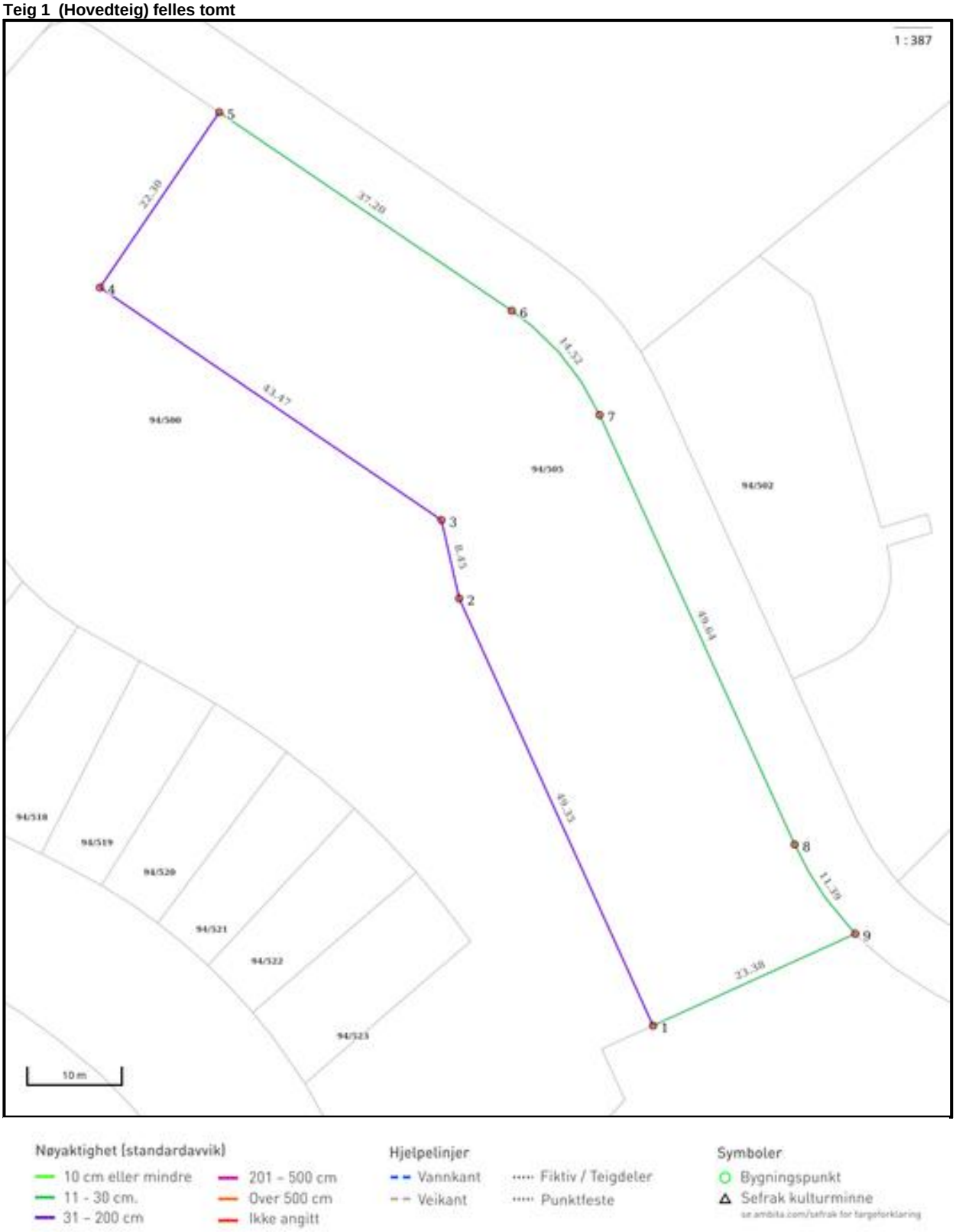
Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 2 320,30m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 645 839,55	583 344,36	49,35m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 645 882,45	583 319,97	8,45m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 645 890,49	583 317,36	43,47m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 645 911,59	583 279,35	22,30m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 645 931,08	583 290,18	37,20m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 645 913,09	583 322,74	14,52m	Terrengmålt	13	26,50	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 645 903,01	583 332,94	49,64m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 645 859,87	583 357,49	11,39m	Terrengmålt	13	-33,50	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 645 851,11	583 364,68	23,38m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

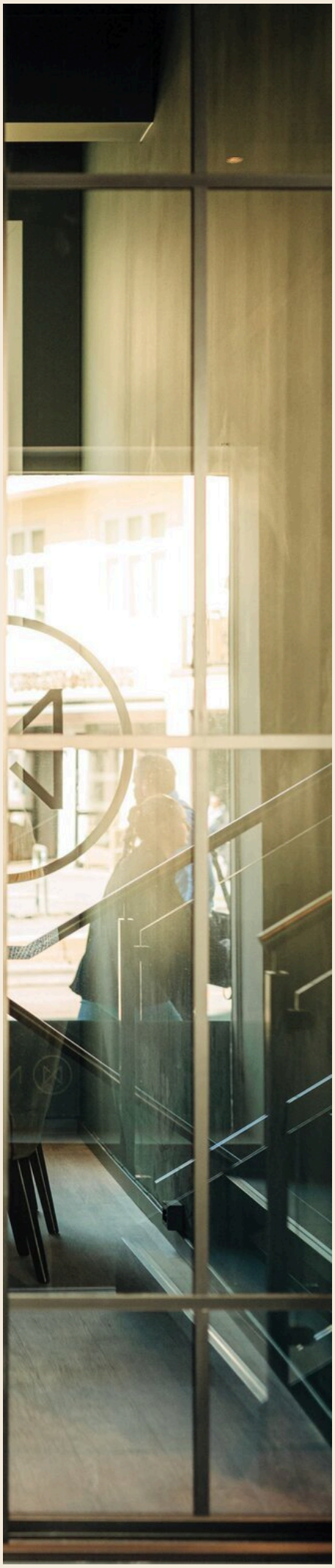
Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I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

Velkommen til

Nordvik Sandvika

Sandvika er i sterk utvikling, og våre eiendomsmeglere kjenner Vestre Bærum godt. Vi dekker hele området fra Sandvika sentrum og Jong til Hamang og Vøyenenga, og vet hva som driver etterspørselen her og hva kjøperne faktisk er villige til å betale. Vi har meglere som kombinerer lokal innsikt med høy faglig standard, og du får tett oppfølging gjennom hele salget, der vi også ordner det formelle frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.



Jørgen Kanitz' gate 22, 1337 SANDVIKA
c.bjerke.olsen@nordvikbolig.no
67 11 05 05

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 45-0142/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Gullhaugveien 201 1354 BÆRUMS VERK
Matrikkel: Gnr 94, bnr 505, snr 87 (ideell andel 1/1) 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: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

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: ____

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

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Janne Jæger-Amland
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Sandvika
j.amland@nordvikbolig.no
917 79 993



Julie Slåtto
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Sandvika
j.slaatto@nordvikbolig.no
947 85 956

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: