NORDVIK

Gullhaugveien 89

2 soverom | 73 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Gullhaugveien 89

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
20	Om boligen
30	Nabolagsprofil
31	Tilstandsrapport
59	Egenerklæringsskjema
67	Andre vedlegg
119	Kontaktinfo
122	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
125	Forbrukerinformasjon om budgivning
126	Budskjema

Salgsoppgave produsert 02.10.2026









Nøkkelinformasjon

Lys og velholdt 3-roms i småhus - 2 balkonger og gode solforhold - Garasjeplass - Rolig og attraktiv beliggenhet

Prisantydning	**4 250 000,-**
Omkostninger	**107 860,-**
Totalpris	**4 379 336,-**
Fellesgjeld	**21 476,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 472,-**
BRA-i	**73 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1989**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Henrik Nielsen i Nordvik Sandvika ønsker velkommen til Gullhaugveien 89!

En lys og pen 3-roms leilighet i 2. etasje i en firemannsbolig på Bærums Verk. Leiligheten har en praktisk planløsning med entré, gang, romslig stue, kjøkken, to soverom og flislagt bad. Hele to balkonger på ca. 9 m² hver gir gode uteplasser, og fra stuen har du utgang til en overbygd balkong med utsikt over sameiets grøntarealer. Boligen ligger i rolige og grønne omgivelser, og det medfølger parkeringsplass i felles garasjeanlegg.

Kort om eiendommen:
To romslige soverom
To balkonger og gode solforhold
Pent kjøkken med integrerte hvitevarer
Bra oppbevaringsplass med to eksterne boder og innredet/gangbart krypeloft på ca 15m²
Parkeringsplass i felles garasjeanlegg
Ekspressbuss til Oslo 2 min fra boligen

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 73 kvm
Total BRA: 77 kvm

Tyder

































Overbygget balkong på begge sideer av boligen. Leiligheten har meget gode solforhold.





Det medfølger parkeringsplass i sameiets felles garasjeanlegg



Store, åpne grøntarealer rundt boligen

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
45-0174/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Gullhaugveien 89, 1354 BÆRUMS VERK
Gnr 94, bnr 498, snr 144 i Bærum kommune

Selgere
Tonje Kohl
Vibeke Kohl

Kjøpesum og omkostninger
4 250 000,- (Prisantydning)
21 476,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 271 476,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
106 770,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
107 860,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
120 860,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 379 336,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 392 336,- (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
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 73 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 77 kvm
TBA: 18 kvm

Beskrivelse:

Leilighet
2. etasje:
BRA-i: 73 kvm. Bad, Entré, Kjøkken, To soverom, Stue
BRA-e: 4 kvm. To eksterne boder
Total BRA: 77 kvm.
TBA: 18 kvm. To balkonger

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken. Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Innvendig areal er oppmålt på stedet. Gulvareal av gangbart gulv på råloft utgjør ca. 15 m².

Oppmåling av areal og rombeskrivelse er utført etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet for oppmålingen. Fordelingen mellom de ulike arealtypene og rombeskrivelsene er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Ikke målbare arealer:

Råloft med loftsluke og stigeadkomst i himling. Gulvareal av gangbart gulv på råloft utgjør ca. 15 m².

Standard
Entré: Entréen har adkomst via felles utvendig trapp og balkong. Her er en isolert ytterdør med glassfelt og en skyvedørsgarderobe med god plass til yttertøy og sko. Boligen har elektrisk gulvvarme i entre, gang og kjøkken. Sikringsskapet med jordfeilautomater og automatsikringer er montert i entréen.

Stue: Lys og romslig stue med store vindusflater og plass til både sofagruppe og spisebord. Fra stuen er det utgang til overbygd balkong.

Kjøkken: Kjøkkeninnredningen er fra Tvis og montert i 2014, med fine fliser mellom benk og overskap. Den har profilerte fronter, enkelte glassfronter i overskap og laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Keramisk topp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen. En plassbygget sittebenk med skuffer gir en koselig spiseplass. Under kjøkkenkummen er det lekkasjevarsler tilkoblet alarmanlegg.

Soverom: Leiligheten har to soverom, begge med gode møbleringsmuligheter. Soverom 2 benyttes i dag som kontor, bibliotek og gjesterom.

Bad: Flislagt bad med badekar, servant med baderomsinnredning og innfliset speil, gulvstående klosett og opplegg for vaskemaskin. Ifølge boets representant ble badet overflateoppusset rundt 2003.

Balkong: Leiligheten har to balkonger i betongkonstruksjon på ca. 9 m² hver, med malt betongdekke og rekkverk i tre. Den ene har adkomst fra stuen, og den andre ligger i forbindelse med inngangspartiet.

Bod og parkering: Leiligheten disponerer to eksterne boder, samt et krypeloft med ca. 15 m² gangbart gulv som egner seg til lagring. Det medfølger parkeringsplass i sameiets felles garasjeanlegg.

Innvendige overflater:
Gulv: Trestavs parkett, fliser på bad og i entré.
Vegger: Malt trepanel, fliser på bad.
Himling: Sparklede og malte plater samt takessplater.

Oppvarming: Elektrisk oppvarming med panelovner. Ifølge boets representant er det varmefolie og varmekabler i kjøkken/gang, entré og bad.

Ventilasjon: Mekanisk avtrekk med ventilator på kjøkkenet, styrt til avtrekksventil på badet. Friskluftsventiler er montert på yttervegger i oppholdsrom, og vinduene har spalteventiler.

Parkering
Det medfølger parkeringsplass i felles garasjeanlegg.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vet ikke. Jeg har ikke bodd her da dette er et dødsbo

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: Vibeke Kohl: Vet ikke Tonje Kohl: Utbedring av sikringsskap gjort i forbindelse med
renovasjon/ oppussing av bl.a kjøkken i 2014. Takstmann har sett og verifisert dokumentasjon.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei
Eventuell kommentar: Det foreligger dokumentasjon, sett og verifisert av takstmann, på kontroll og utbedret arbeid iht funn i
kontroll.

Boligen selges med boligselgerforsikring.

Bygningssakkyndig
Håvard Müller-Sørenssen

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:
- Grunnmur i støpt betong.
- Yttervegger i bindingsverkskonstruksjon, kledd med liggende malt/beiset trepanel.
- Saltak i trekonstruksjon, tekket med takstein.
- Takrenner og nedløpsrør i metall.

Innvendige bygningsdeler:
- Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Felles utvendig trapp i metall til 2. etasje.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Utvendig kledning
Det er ikke observert musesperre oppunder trepanelet. Hovedkonstruksjonen er underlagt sameiets ansvarsområde.

- Taktekking
Tekkingen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Hovedkonstruksjonen er underlagt sameiets ansvarsområde.

- Takrenner og beslag på yttertaket
Takrenner og nedløp har oversteget mer enn halvparten av forventet levetid. Hovedkonstruksjonen er underlagt sameiets ansvarsområde.

- Vinduer
Vinduene er fra byggeår, av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje.

- Ytterdører
Ytterdørene er fra byggeår, av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje.

- Vann- og avløpsrør
Ledningsnett for vann i kobber fra byggeår har oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid.

- Gulv i våtrom
Det ble registrert bom under fliser på deler av gulvet. TG2 er også gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt.

- Vegger i våtrom
TG2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt.

- Sanitærutstyr bad
Krakkelering i servant. TG2 er gitt på grunn av alder og bruksslitasje.

- Fast inventar bad
Benkeskap har fuktskader/svelling i siden.

- Himlingsoverflater
Det er noen sprekker i himlinger i begge soverom. Forholdet er av estetisk art.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Ventilasjon
Ventilator i kjøkken har svakt/ingen avtrekk, og det er behov for service. Det er registrert tilfredsstillende avtrekk fra bad ved bruk av ventilator. Takstmann anbefaler at det hentes inn en ventilasjonstekniker for feilsøking, utbedring og igangkjøring av anlegget. Kostnadsestimat: kr 5 000,- til kr 10 000,-.

Bygningsdeler som har fått TGIU:
- Grunnforhold og fundamenter er ikke kjent eller synlige, og derfor ikke vurdert.

- Hulltaking på bad er ikke utført, da veggene i våtsonen grenser mot fast kjøkkeninnredning med røropplegg.

Øvrige merknader:
- Balkonger
Rekkverkshøyden er målt til 0,87 m, med åpning på over 10 cm. HMS: Det er lav rekkverkshøyde i forhold til dagens krav.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger. Fryser i bod utebod medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. I henhold til sameiets vedtekter må leietaker skriftlig forplikte seg til å følge sameiets vedtekter.

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. I sameiets vedtekter er grensen satt til 90. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
Selger har ikke energimerket boligen i forbindelse med salget.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisitet

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

Informasjon om strømforbruk
Selger har ikke lyktes i å finne strømforbruk for 2025.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 472,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:
TV/internett 454,00
Felleskostnader 3 017,82

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

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

- Strøm
- Felleskostnader
- Evt. alarm

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 362 018,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 448 072,- 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 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

TV/Internett/Bredbånd
Tv og internett er inkludert i felleskostnader.

Sameiet

Navn og orgnr.
Gullhaug Boligsameie, orgnr. 976485173

Om sameiet
Om sameiet

Leiligheten ligger i Gullhaug Boligsameie i Bærum (gnr. 94, bnr. 498–499). Sameiet ble etablert i 1989 og består av 176 seksjoner. Sameiet ledes av et styre og har egen forretningsfører. Bygningene er forsikret gjennom sameiet hos Gjensidige Forsikring ASA (polisenummer 78193442).

Til hver seksjon hører det eksklusiv bruksrett til en nummerert bod og en garasjeplass i sameiets garasjeanlegg. Styret leier i tillegg ut ekstra parkeringsplasser, og noen av dem har ladepunkt. Ta kontakt med styret for leie.

Felleskostnadene dekker sameiets drift, blant annet bygningsforsikring, utvendig vedlikehold, forretningsførsel, vaktmester, garasjeanlegg og fellesarealer. Felleskostnadene fordeles med 50 % likt per seksjon og 50 % etter boligens bruksareal. Det er ikke mulighet for individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Seksjonseier har selv ansvar for vedlikehold innvendig i boligen, inkludert inngangsdør og vinduer. Bygningsmessige endringer, for eksempel markiser, varmepumpe og fliser på terrasse eller balkong, krever godkjenning fra styret.

Dyrehold er tillatt. Det er ro i sameiet mellom kl. 23.00 og 07.00, og støyende arbeid er ikke tillatt etter kl. 20.00 eller på søn- og helligdager. Utleie er tillatt, men leietaker må skriftlig forplikte seg til å følge vedtektene og husordensreglene.

For mer informasjon, se vedtekter, husordensregler og årsrapport.

Utførte arbeider:
- Malt alle de gule blokkene innvendig og utvendig, og listet oppgangene
- Byttet to veibommer
- Byttet fire råteskadede vinduer
- Byttet panel på blokkene der det har vært behov
- Sjekket taket på alle småhusene og byttet takstein der det har vært nødvendig
- Byttet vindskier på småhusene og satt opp nytt beslag på de mest utsatte stedene

Planlagte arbeider 2026–2027:
- Male Gullhaugveien 103–117
- Tømme alle kummer i sameiet
- Bytte de resterende ni branndørene sameiet har på lager
- Bytte råteskadet panel på uteboder og male de som gjenstår

- Bytte vinduer med råteskader som ble avdekket i forbindelse med malingen av blokkene
- Sette opp ny beplantning flere steder i sameiet
- Kjerneborre for lufting ved et svakt punkt i 1. etasje på samtlige blokker
- Fornye og reparere diverse utomhusområder
- Bytte inngangsdørene på blokkene, og samtidig vurdere et nytt ringetablåsystem

Felleskostnader
Budsjettet for 2026 tilsier en økning i innkrevde felleskostnader på rundt 3 % sammenlignet med 2025. Det er ikke fattet vedtak om endring av felleskostnader på årsmøtet 2026. Det gjøres oppmerksom på at felleskostnadene kan bli endret som følge av blant annet renteendringer, vedlikeholdsbehov og generell kostnadsøkning.

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Informasjon om fellesgjeld
Kr 21 476,-pr. 23.09.2026

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: Dnb Bank ASA
Lånenr.: 15161663171
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,75%
Restsaldo: 4 157 492,05
Innfrielsesdato: 01.03.2031
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Sameiet fikk et positivt årsresultat på kr 85 334 for regnskapsåret 2025. Til sammenligning var årsresultatet for 2024 negativt med kr 5 345 783, hovedsakelig som følge av omfattende vedlikehold.

Budsjettet for 2026 viser et forventet årsresultat på kr 951 767. Innkrevde felleskostnader er budsjettert med en økning på om lag 3 % sammenlignet med 2025.

For ytterligere informasjon henvises det til sameiets årsregnskap og budsjett.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Sameiet arrangerer dugnader, og de som ikke deltar, betaler en dugnadsavgift på kr 500.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt.

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring Asa
Polisenr. 78193442

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 37 014 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten har en attraktiv og rolig beliggenhet på Gullhaug på Bærums Verk, i et veletablert og hyggelig boligområde hvor det er tilnærmet bilfritt rundt eiendommen. 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 2 minutters gange fra boligen, og med hyppige avganger mot blant annet Sandvika og Oslo. Her tar ekspressbussen deg direkte til Oslo på 32 minutter. 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 14.09.1989.

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.

Originale byggetegninger er gjennomgått, og stemmer overens med dagens romfordeling i boligen.

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

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: 37 015 m², 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:
2 m², formål: Kjørevei
37 009 m², formål: Blokkbebyggelse, feltnavn: GRB1N

Bebyggelsesplaner
Id: 1987027
Navn: Gullhaug GR1-GR2V-GRB1N
Plantype: Bebyggelsesplan ihht. reguleringsplan
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 25.06.1987

Konsesjon
Det er ingen odel, konsesjon, bo eller driveplikt knyttet til salg/kjøp av leiligheten i Gullhaugveien 89.
Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

3201/94/498/144:
20.09.1988 - Dokumentnr: 30762 - Best om garasje/parkering
Gjelder denne registerenheten med flere

06.12.1989 - Dokumentnr: 43300 - Best. om adkomstrett
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Med flere bestemmelser

20.09.1988 - Dokumentnr: 30762 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 144
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 72/15486
SEKSJONERINGEN OMFATTER OGSÅ BNR.499.

01.01.2020 - Dokumentnr: 574794 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0219 Gnr:94 Bnr:498 Snr:144

01.01.2024 - Dokumentnr: 96953 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3024 Gnr:94 Bnr:498 Snr:144

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.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,25% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 52 500,-
Grunnpakke Leilighet kr. 16 400,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører kr. 4 375,-

Samlet skal selger betale kr. 129 200,- 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 3. oktober 2026

Ansvarlig megler
Henrik Nielsen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 95286829

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 89

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	8 min 0.6 km
Anna Krefting skole (1-7 kl.) 449 elever, 21 klasser	6 min 2.7 km
Mølladammen ungdomsskole (8-10... 451 elever, 34 klasser	18 min 1.5 km
Eineåsen skole avd. Gommerud (... 210 elever	22 min 1.9 km
Eineåsen skole (8-10 kl.) 339 elever, 25 klasser	23 min 2 km
Rosenvilde videregående skole 620 elever	10 min 6.1 km
Rud videregående skole 950 elever, 66 klasser	11 min 6.4 km

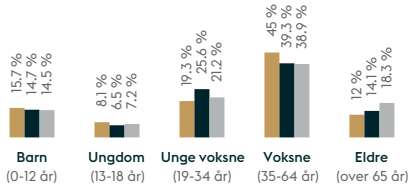
Offentlig transport

Gruvemyra Linje 150, 150E	3 min 0.2 km
Sandvika stasjon Totalt 9 ulike linjer	16 min 10.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	30 min 25.3 km
Oslo Gardermoen	1 t

Barnehager

Gullhaug barnehage (1-5 år) 83 barn	2 min 0.2 km
Grindaberget barnehage (1-5 år... 50 barn	4 min 0.3 km
Skarva barnehage (1-6 år) 19 barn	10 min 0.8 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Naboskapet
Godt vennskap 76/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Gullhaug skole Gymnastikksal	6 min
Skarva ballplass	9 min
Feel24 Bærums Verk	17 min
Spenst Lommedalen	5 min

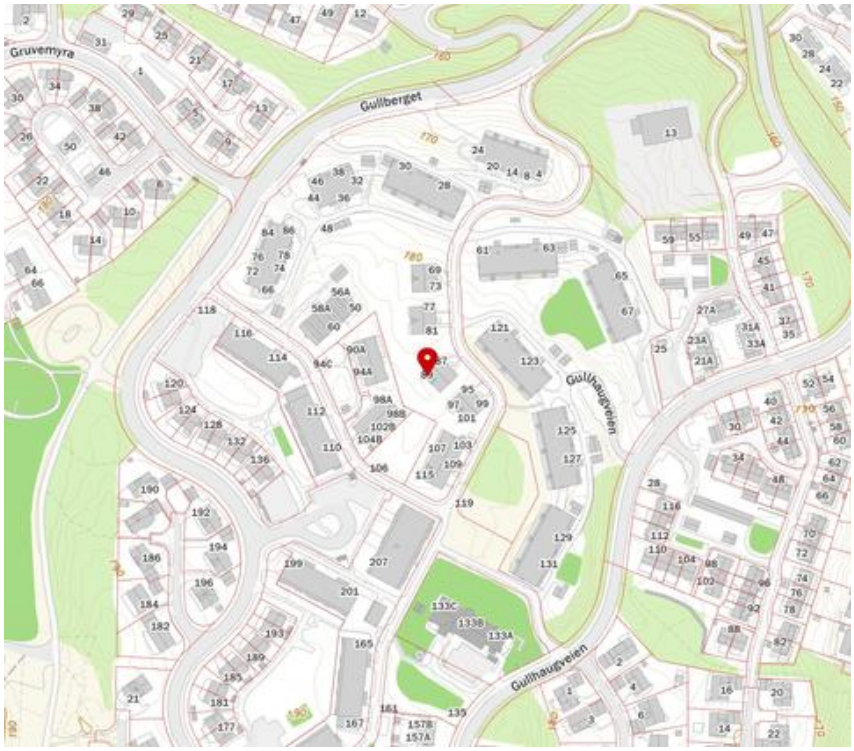
«Idyllisk, med lite bråk og barnevennlig. Her kan alle bo!»

— 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

Tyder



Tilstandsrapport

Gullhaugveien 89, 1354 Bærums verk

Befaringsdato:	Mandag 21. september 2026
Utskriftsdato:	Torsdag 1. oktober 2026
Referanse:	14344

Rapporten

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, et uavhengig fagmiljø spesialisert innen tilstandsrapporter, tekniske vurderinger og generell taksering av fast eiendom.

Navnet Tyder refererer direkte til kjernekompetansen og filosofien i vår virksomhet: å tyde, undersøke og forklare eiendommens status. Vår oppgave er å gjøre komplekse bygningstekniske forhold forståelige, og bringe klarhet i bygningens tilstand. Selskapet representerer nytenkning og innovasjon i bransjen. Vårt team av takstmenn/bygningssakkyndige innehar solid byggteknisk kompetanse og relevant erfaring.

Vi utfører tilstandsrapporter, verdivurderinger, spesialiserte skadevurderinger, reklamasjonssaker og teknisk rådgivning. Dette sikrer at alle vurderinger utføres med høy presisjon, integritet og faglig tyngde, noe som gjør Tyder AS til en etterrettelig samarbeidspartner enten det gjelder eiendomshandel, skadeoppgjør eller vedlikeholdsplanlegging.

Tyder
post@tyder.no
+4721456045
Frysjaveien 1, 0883 Oslo

Håvard Müller-Sørenssen

Oppsummering avvik

Element	Utdrag fra vurdering	Kostnadsestimat	TG 3
Ventilasjon Tekniske anlegg	Ventilator i kjøkken med svakt/ingen avtrekk. Det er registrert tilfredsstillende avtrekk fra bad ved bruk av ventilator. Behov for en service av ventilator.	FRA kr. 5 000,- TIL kr. 10 000,-	Side 18

Totalt kostnadsestimat: 5 000kr - 10 000kr

Element	Utdrag fra beskrivelse	TG 2
Utvendig kledning Utvendige bygningsdeler	Hovedkonstruksjonen er underlagt sameiets ansvarsområde. Det er i dette tilfellet ikke observert museperre oppunder trepanelet. Det er krav om at musesperre skal monteres oppunder kledningen, slik at mus forhindres adkomst til bygningen.	Side 11
Taktekking Utvendige bygningsdeler	Hovedkonstruksjonen er underlagt sameiets ansvarsområde. I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er levetid denne typen tekking, estimert til 30-60 år. Etter Tyders egne databaser estimeres det at tekkingen i dette tilfellet har en levetid på 40-5...	Side 12
Takrenner og beslag på yttertaket Utvendige bygningsdeler	Hovedkonstruksjonen er underlagt sameiets ansvarsområde. I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er normal levetid for takrenner og nedløp i plastbelagt stål 25 - 30 år, og i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av forventet levetid og de...	Side 13
Vinduer Utvendige bygningsdeler	Vinduene er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje.	Side 14
Ytterdører Utvendige bygningsdeler	Ytterdørene er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje.	Side 14
Vann- og avløpsrør Tekniske anlegg	I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn ha...	Side 17
Gulv i våtrom Våtrom (bad og vaskerom)	Det ble registrert bom under fliser på deler av gulvet. Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Gulv med membran eldre enn 14-15 år vil automatisk bli vurdert til tilstandsgrad 2 på grunn av alder.	Side 19
Vegger i våtrom Våtrom (bad og vaskerom)	Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Vegger med membran eldre enn 14-15 år vil automatisk bli vurdert til tilstandsgrad 2 på grunn av alder.	Side 20

Element	Utdrag fra beskrivelse	TG 2
Sanitærutstyr bad Våtrom (bad og vaskerom)	Krakkelering i servant. Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.	Side 20
Fast inventar bad Våtrom (bad og vaskerom)	Benkeskap har fuktskader/svelling i siden.	Side 20
Himlingsoverflater	Det er noen sprekker i himlinger i begge soverom.	Side 21

Konklusjon

Bebyggelse:
Leilighet i småhus/firemannsbolig i henholdsvis 2. etasje med balkong.
Boligen disponerer en parkeringsplass i felles garasjeanlegg, ifølge boets representant.

Standard: Boligen er velholdt med normal standard iforhold til alder.

Referansenivå

Boligen er oppført i 1989, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Mandat

Tyder har fått i oppdrag av Tonje Kohl å utarbeide en tilstandsrapport i forbindelse med salg av boligen beskrevet i denne rapporten.

Beskrivelse av Tilstandsgrader (TG)

Rapportens innhold, omfang og definisjoner er utformet i samsvar med forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og dens hovedlinjer jf. § 2-23. Det er forskriftens krav og definisjoner som ligger til grunn for vurderingene. Bransjestandarden Norsk Standard 3600 (NS 3600) benyttes som et supplerende verktøy for teknisk tilstandsanalyse. Dersom det forekommer motstrid eller uoverensstemmelser mellom retningslinjene i NS 3600 og forskriftens overordnede bestemmelser, er det alltid forskriften som har forrang ved fastsettelse av tilstandsgrader. Tilstandsgradene uttrykker bygningsdelens status målt opp mot det juridisk definerte referansenivået.

TG IU

Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller av andre grunnen ikke kan bli undersøkt. Dette vil være beskrevet under den enkelte bygningsdel.

TG 0

Tilstandsgrad 0 Tilstandsgrad 0 angis når bygningsdelen ikke har avvik. Bygningsdelen kan være maksimalt 5 år og ikke vise tegn på slitasje eller andre avvik. Dokumentasjon på utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er fremlagt.

TG 1

Tilstandsgrad 1 gis når det er mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten.
Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.

TG 2

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen kan enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, vesentlig slitasje eller nedsatt funksjon. TG 2 gis når bygningsdelen trenger vedlikehold/tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når bygningsdelen er eldre og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til a overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som må påregnes utbedret straks eller innen kort tid. Graden brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke rehabilitering av bygningsdelen/hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

Arealer

Norsk Standard : NS 3940:2023

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	Balkong/terrasse (Åpent areal)	Gulvareal (GUA)
2. etasje	73	4		18	
Sum	**73**	**4**	**0**	**18**	**0**
Sum BRA	**77**				

Romfordeling

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Bad, Entré, Kjøkken, To soverom, Stue	To eksterne boder	

Kommentar til arealer:
Innvendig areal er oppmålt på stedet. Gulvareal av gangbart gulv på råloft utgjør ca. 15 m².

Oppmåling av areal og rombeskrivelse er utført etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet for oppmålingen.
Fordelingen mellom de ulike arealtypene og rombeskrivelsene er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Internt bruksareal (BRA-I): Arealet av boenheten innenfor ytterveggene, og som ikke har separat inngang til rom eller flere rom uten boligfunksjon. Arealet inkluderer ikke rom eller deler av rom med for lav takhøyde. I skråhimlinger er det en høyde på 1,90 meter + 0,6 meter ut i skråtaket.

Eksternt bruksareal (BRA-E): Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder eller boder i boligen med egen inngang uten adkomst til øvrig del av boligen. Veggarealet mellom BRA-I og BRA-E blir inkludert i BRA-E dersom disse ligger vegg-i-vegg.

Innglasset balkong (BRA-B): Arealer av innglassede balkonger, terrasser, verandaer eller altaner. Veggarealet mot annet bruksareal tas også med i beregningen.

Terrasse og balkongareal TBA (Åpent areal): Terrasser, plattinger, balkonger, verandaer og altaner som ikke er innelukket av vegger. Det er ikke alltid disse kan måles opp nøyaktig dersom de er dekket med snø.

Gulvareal (GUA): Arealet benyttes ofte om loft på eneboliger, eller loftsleiligheter med skråhimlinger/skråtak. Arealet omfatter BRA-i og i tillegg hele arealet som ikke er måleverdig i henhold til reglene for BRA-i, innenfor boligens omsluttende vegger. GUA kan også benyttes for rom som har for lav høyde i sin helhet, hvor høyden er under 1,90 meter.

Areal av lav romhøyde (ALH): Arealet er differansen mellom BRA-i og GUA. Dette arealet er ikke beregnet og satt opp i egen kolonne, da det er BRA-i og GUA som benyttes i denne rapporten.

Totalt bruksareal (BRA): **BRA-I + BRA-E + BRA-B = BRA**

Befaring og eiendomsopplysninger

Befaring

Kunde:	Tonje Kohl
Takstmenn:	Håvard Müller-Sørenssen
Tilstede:	Håvard Müller-Sørenssen Tonje Kohl

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Annet

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 3201 Gnr: 94 Bnr: 498 Snr: 144
Eier/Hjemmelshaver:	Toril Kohl (dødsbo)
Eierform:	Seksjon
Eierbrøk:	72 / 15486

Utvendige bygningsdeler

Grunnforhold

TG IU

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

Beskrivelse:	Hovedkonstruksjonen er underlagt sameiets ansvarsområde. Grunnforholdene er ikke kjent og derfor ikke tilstandsvurdert.

Er grunnforholdene under bygningen kjent?
Nei

Fundamenter

TG IU

Beskrivelse:	Bygningens fundamenter er ikke kjent eller synlig, og derfor ikke vurdert.
Vurdering:	Hovedkonstruksjonen er underlagt sameiets ansvarsområde.

Er boligens fundamentering kjent?
Nei

Er det synlig utglidning under fundament?
Nei

Drenering

TG 1

Vurderingen omhandler drenering av vann bort fra bygningen og utvendig fuktsikring av grunnmuren. Det er foretatt en innvendig visuell vurdering på innsiden av grunnmuren, hvor dette er tilgjengelig. Den visuelle vurderingen omhandler i hovedsak og så etter fuktmerker, supplert med målinger der dette er mulig og hensiktsmessig. Tilstandsvurdering er også vurdert ut fra alder, i forhold til forventet levetid for dreneringen og fuktsikringen. Under terrengforhold vurderes det om det er tilstrekkelig fall på terrenget fra bygningen, samt om vann fra nedløpsrør er ledet bort fra bygningen.

Beskrivelse:	Drenering og ev. utvendig fuktsikring av grunnmur, fra byggeår.
Vurdering:	Hovedkonstruksjonen er underlagt sameiets ansvarsområde. Ingen kjeller/rom under terreng, drenering annet enn naturlig drenering i terreng er i dette tilfellet ikke aktuelt.

Er det synlig utvendig grunnmursplast?
Nei

Drenering - *Terrengforhold rundt bygningen* TG 1

Terrenget rundt bygningen skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen.

Beskrivelse:	Terrenget rundt boligen er bestående av jordmasser.
Vurdering:	Terrengforhold rundt boligen er visuelt besiktiget og vurdert tilfredsstillende i forbindelse med helning ut fra grunnmur.

Yttervegger TG 1

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

Beskrivelse:	Grunnmur i støpt betong. Bygningen har yttervegger over grunnmuren i bindingsverkskonstruksjon.
Vurdering:	Hovedkonstruksjonen er underlagt sameiets ansvarsområde.

Yttervegger - *Utvendig kledning* TG 2

Beskrivelse:	Yttervegger er kledd med liggende malt/beiset trepanel.
Vurdering:	Hovedkonstruksjonen er underlagt sameiets ansvarsområde. Det er i dette tilfellet ikke observert museperre oppunder trepanelet. Det er krav om at musesperre skal monteres oppunder kledningen, slik at mus forhindres adkomst til bygningen.
Årsak:	Avviket skyldes at musesperre ikke er montert i henhold til normal praksis på byggetidspunktet eller da panelet ble montert.
Konsekvens:	Konsekvensen av manglende musesperre er at mus kan ha enkel adkomst til bygningen. Dette kan igjen føre til skader på diverse bygningsdeler innvendig i boligen.

<u>Er det synlig lufting oppunder kledningen</u>
Ja

<u>Er det synlig musesperre oppunder kledningen?</u>
Nei

Takkonstruksjon

TG 1

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

Beskrivelse:	Saltak i trekonstruksjon. Konstruksjonen har lufting i gesimser og gavlvegger.
Vurdering:	Hovedkonstruksjonen er underlagt sameiets ansvarsområde.

Har konstruksjonen lufting?
Ja, både gesims og gavlvegger

Takkonstruksjon - *Taktekking*

TG 2

Beskrivelse:	Yttertaket er tekket med takstein.
Vurdering:	Hovedkonstruksjonen er underlagt sameiets ansvarsområde. I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er levetid denne typen tekking, estimert til 30-60 år. Etter Tyders egne databaser estimeres det at tekkingen i dette tilfellet har en levetid på 40-50 år. Tekkingen har derfor oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og blitt vurdert til tilstandsgrad 2.
Årsak:	Det er ingen årsak utover normal aldring.
Konsekvens:	Forholdet medfører forhøyet risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i takkonstruksjonen og underliggende rom.

Er taktekkingen utvendig synlig fra bakkenivå?
Delvis

Er det snø på yttertaket som forhindret besiktigelse fra bakkenivå?
Nei

Takkonstruksjon - *Utstyr på yttertaket*

TG 1

Beskrivelse:	Snøfangere er montert.
Vurdering:	Hovedkonstruksjonen er underlagt sameiets ansvarsområde.

Er det montert snøfangere på yttertaket?
Ja, tilstrekkelig i henhold til gjeldende forskrifter

Takkonstruksjon - *Takrenner og beslag på yttertaket* TG 2

Beskrivelse:	Takrenner og nedløpsrør i metall. Nedløpsrør med utkast på tomten.
Vurdering:	Hovedkonstruksjonen er underlagt sameiets ansvarsområde. I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er normal levetid for takrenner og nedløp i plastbelagt stål 25 - 30 år, og i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av forventet levetid og derfor vurdert til tilstandsgrad 2.
Årsak:	Ingen annen årsak enn generell aldring.
Konsekvens:	Eldre takrenner kan begynne å lekke i skjøter, ruste hull, nedløpsrør kan skli fra hverandre i skjøtene, etc.. Dette kan medføre økt fuktbelastning på grunnen på selve huset.

Er nedløpsrør korrekt avsluttet mot bakkenivå?
Ja, de har utkast på tomten

Er det korrekt fall på takrenner?
Vanskelig å vurdere, og dette er derfor ikke kjent

Takkonstruksjon - *Råloft/krypeloft* TG 1

Takkonstruksjonens dimensjonering er ikke vurdert.

Beskrivelse:	Råloft med loftsluke og stigeadkomst i himling. Ca. 15 m² gangbart gulvareal på loft.
Vurdering:	Hovedkonstruksjonen er underlagt sameiets ansvarsområde. Det er begrenset mulighet for besiktigelse av råloft på grunn av lagrede gjenstander.

Er det adkomst til kaldtloftet/krypeloftet
Ja

Har loftet gangbart gulv
Ja, det er gulv på deler av loftet

Var loftet tilgjengelig under befaringen?
Ja, men kun deler av loftet ble besiktiget på grunn av lagrede gjenstander

Er det observert muselort på loftet?
Nei

Vinduer og ytterdører

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

Vinduer og ytterdører - *Vinduer*

TG 2

Beskrivelse:	Vinduer med trelags isolerglass, fra byggeår.
Vurdering:	Vinduene er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje.
Årsak:	Årsaken er normal aldring og normal slitasje.
Konsekvens:	Vinduene har begrenset gjenstående levetid, og det er derfor høyere risiko for at det kan oppstå trekk, varmetap, fuktskader, etc.

Er det like vinduer i hele boligen?
Ja

Er vinduene funksjonstestet under befaringen?
Ja, det er utført stikkprøver med funksjonstesting av enkelte vinduer

Er noen av vinduene synlig punktert?
Nei

Er det synlig råte i vinduer?
Nei

Vinduer og ytterdører - *Ytterdører*

TG 2

Beskrivelse:	Balkongdør med trelags isolerglass, fra byggeår. Isolert ytterdør med glassfelt.
Vurdering:	Ytterdørene er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje.
Årsak:	Årsaken er normal aldring og normal slitasje.
Konsekvens:	Ytterdørene har begrenset gjenstående levetid, og det er derfor høyere risiko for at det kan oppstå trekk, varmetap, fuktskader, etc.

Er dørene funksjonstestet under befaringen?
Ja

Terrasser/balkonger

TG 1

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

Beskrivelse:	Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue. Ca. 9 m². Balkong i betongkonstruksjon i forbindelse med inngangsparti. Ca. 9 m². Malt betongdekke og rekkverk i trekonstruksjon. Rekkverkshøyden er målt til 0,87 m.
Vurdering:	Hovedkonstruksjonen er underlagt sameiets ansvarsområde. HMS: Det er lav rekkverkshøyde ifht. dagens krav. samt åpning på over 10 cm.

Utvendige trapper

TG 1

Beskrivelse:	Felles trapp i metall til 2. etasje. Rekkverk i trekonstruksjon.
Vurdering:	Hovedkonstruksjonen er underlagt sameiets ansvarsområde.

Innvendige hovedkonstruksjoner

Etasjeskiller

TG 1

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

Beskrivelse:	Etasjeskiller i trebjelkelag. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: stue, kjøkken og soverom.
Vurdering:	Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 15 mm over en lengde på 2 m og mindre enn 30 mm på hele gulvets lengde, og er derfor vurdert til TG 1.

Tekniske anlegg

Elektriske anlegg

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

Beskrivelse:	Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Sikringstavle med jordfeilautomater og automatsikringer, montert i entre.
Vurdering:	Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg.

Har det vært gjennomført el. tilsyn på boligen
Nei

Løser sikringene ofte ut
Nei

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget
Nei

Er det kursfortegnelse
Ja

Er antall sikringer i samsvar med kursfortegnelsen
Ja

Foreligger det samsvarserklæring på anlegget
Samsvarserklæring foreligger på deler av anlegget

Elektriske anlegg - *Elektrisk oppvarming*

Beskrivelse:	Boligen har elektrisk oppvarming med panelovner. Elektrisk varmefolie og varmekabler i følgende rom: Kjøkken/gang, entre og bad.

Brannvarsling

TG 1

Beskrivelse:	Det er røykvarslere og slukkeutstyr i henhold til gjeldende krav.

Varme, ventilasjon, sanitær

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

Varme, ventilasjon, sanitær - *Vann- og avløpsrør*

TG 2

Beskrivelse:	Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen. Ledningsnett for vann i kobber, fra byggeår. Hovedstoppekran er lokalisert benkeskap i kjøkken. Lekkasjevarsler tilkoblet alarmsystem er montert under kjøkkenkum.
Vurdering:	I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt tg 2.
Årsak:	Ingen annen årsak enn generell aldring.
Konsekvens:	Eldre røranlegg medfører risiko for funksjonssvikt og lekkasjer som følge av materialtretthet og innvendig korrosjon (rust). Siden rørene har oversteget halvparten av anbefalt brukstid, øker sannsynligheten for skjulte rørbrudd i vegger og etasjeskillere.

Er hovedstoppekran/kraner funksjonstestet?
Nei, de er eldre og derfor ikke testet

Er vanntrykket funksjonstestet?
Testet og funnet i orden

Varme, ventilasjon, sanitær - *Ventilasjon*

TG 3

Her beskrives hva slags type ventilasjon boligen har, og om det er avvik i henhold til sjekkpunkter i NS 3600. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår, forskrift til avhendingslova og NS 3600.

Beskrivelse:	Ventilator i kjøkken med styring til avtrekksventil i bad. Friskluftsventiler på yttervegger i oppholdsrom. Spalteventiler i vinduer.
Vurdering:	Ventilator i kjøkken med svakt/ingen avtrekk. Det er registrert tilfredsstillende avtrekk fra bad ved bruk av ventilator. Behov for en service av ventilator.
Årsak:	Defekt motor/ventilator.
Konsekvens:	Når mekanisk ventilasjon ikke fungerer, stopper luftutskiftningen opp. Dette fører til at innendørs fuktighet (fra dusj, matlaging og beboere) blir værende i boligen, noe som gir høy risiko for kondens, muggsopp og dårlig inneklima. Boligen har ikke vært bebodd siden 12.11.2025.
Utbedring/Tiltak:	Det må hentes inn en ventilasjonstekniker for feilsøking, utbedring og igangkjøring av anlegget.
Kostnadsestimat:	kr. 5 000,- til kr. 10 000,-

Hva slags ventilasjon er det i boligen?
Mekanisk avtrekk og friskluftsventiler

Er det benyttet papir eller lignende for å undersøke om det er trekk i ventiler?
Ja, det er undersøkt og funnet tilfredsstillende

Er det luftespalte under dører?
Nei

Varme, ventilasjon, sanitær - *Varmtvannsbereder*

TG 1

Beskrivelse:	Varmtvannsbereder på ca. 110-120 liter montert i benkeskap i kjøkken. Avløp fra sikkerhetsventil. Lekkasjevarsler med sensor på vannrør, tilkoblet alarmanlegg.

Produksjonsår
2014

Har berederen fast strømtilkobling?
Ukjent

Er varmtvannsberederen montert i rom med sluk?
Nei

Våtrom (bad og vaskerom)

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

Bad

Beskrivelse:	Badet er ifølge boets representant overflateoppusset i ca. 2003.

Bad - *Dokumentasjon våtrom*

Beskrivelse:	Dokumentasjon er ikke fremvist, dette var dog ikke et krav ved oppføring av badet. Det er kun utført overflateoppussing uten dokumentasjonskrav i ettertid.

Bad - *Gulv i våtrom* TG 2

Beskrivelse:	Flislagt overflate på støpt gulvkonstruksjon i betong.
Vurdering:	Det ble registrert bom under fliser på deler av gulvet. Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Gulv med membran eldre enn 14-15 år vil automatisk bli vurdert til tilstandsgrad 2 på grunn av alder.
Årsak:	Bom: Årsaken til avviket kan være feil flislim, eller feil utførelse ved påføring av flislimet. Det kan også komme av bevegelser i underlaget, eller ujevnt underlag som ikke egner seg for flislegging. Alder: Ingen årsak utover at badet er eldre i forhold til forventet levetid.
Konsekvens:	Bom: Avviket kan føre til at flisene på sikt begynner å løsne. Dette vil også legge større påkjenning på underliggende konstruksjon. Dersom gulvet har en toppmembran, innebærer dette en risiko for at også membranen kan bli skadet. Alder: Alderen medfører en forhøyet risiko for lekkasjer, som kan medføre fuktskader.

Hva slags materiale er sluket laget av
Plast

Er fall på gulvet ok i henhold til gjeldende forskrift fra byggetidspunkt for badet
Ja

Ble det påvist bom eller hulromslyd under banketest på flisene
ja, mer enn normal standard

Bad - *Vegger i våtrom*	TG 2
Beskrivelse:	Flislagte veggoverflater.
Vurdering:	Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Vegger med membran eldre enn 14-15 år vil automatisk bli vurdert til tilstandsgrad 2 på grunn av alder.
Årsak:	Ingen årsak utover at badet er eldre i forhold til forventet levetid.
Konsekvens:	Konsekvensen av forholdet er at det er høyere risiko for lekkasjer, som kan medføre fuktstader.

Er det registrert bom/løse fliser
Nei, innenfor normal standard.

Er det synlige utette rørgjennomføringer i våtsoner
Nei

Bad - *Himlingsoverflate bad*	TG 1
Beskrivelse:	Sparklet og malte plater.

Bad - *Sanitærutstyr bad*	TG 2
Beskrivelse:	Badekar med frontdeksel, servant, gulvstående klosett og opplegg for vaskemaskin.
Vurdering:	Krakkelering i servant. Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.
Årsak:	Ingen årsak utover normal slitasje alders- og bruksslitasje.
Konsekvens:	Dersom utstyret er av eldre dato, og/eller har slitasje, kan konsekvensen være at utstyret slutter å fungere som tiltenkt, og det kan oppstå lekkasjer fra installasjonene.

Bad - *Fast inventar bad*	TG 2
Beskrivelse:	Baderomsinnredning bestående av benkeskap med profilerte fronter. Innfliset speil over servant.
Vurdering:	Benkeskap har fuktskader/svelling i siden.
Årsak:	Årsaken til avviket er vannpåkjenning etter dusjing eller søl fra servanten.
Konsekvens:	Konsekvensen av avviket er at innredningen kan få ytterligere skader, slik at den ikke lenger har tiltenkt funksjon.

Bad - *Hulltaking bad* TG IU

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da veggene i våtsone er mot fast kjøkkeninnredning med røropplegg for varmtvannsbereder. Fra nevnte rom er det ikke hullboret fordi det kan gjøre skade i konstruksjonen.

Er det utført hulltaking fra tilstøtende rom
Nei

Bygningsdeler generelt

Overflater - Gulv TG 1

Beskrivelse: Fliser og trestavs parkett.

Veggoverflater TG 1

Beskrivelse: Malt trepanel.

Himlingsoverflater TG 2

Beskrivelse:	Sparklet og malte plater og takessplater.
Vurdering:	Det er noen sprekker i himlinger i begge soverom.
Årsak:	Forholdet kommer av generell slitasje og bruk av boligen og/eller bevegelse i konstruksjonen.
Konsekvens:	Konsekvensen av forholdet er av estetisk art.

Himlingshøyde målt under befaringen
2.34 m.

Hvilket/hvilke rom ble det målt i?
Stue.

Kjøkkeninnredning

TG 1

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

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Enkelte glassfronter i overskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Plassbygget sittebenk med skuffer. Ventilator med styring til avtrekk i bad/wc. Lekkasjevarlser tilkoblet alarmanlegg.
Vurdering:	Kjøkkeninnredningen er av noe eldre dato, men fremstår velholdt og er av den grunn vurdert til tilstandsgrad 1.

Hvilket år er kjøkkeninnredningen montert?
2014

Hvilken produsent er kjøkkenet?
Tvis

Har det blitt målt med fuktindikator i innredningen under kummen?
Ja, og det ble ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Er det komfyrvakt?
Nei

Kjøkkeninnredning - *Hvitevarer kjøkken*

TG 1

Beskrivelse:	Keramisk topp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen.

Fast inventar

TG 1

Beskrivelse:	Skyvedørsgarderobe i entre og begge soverom.

Innvendige dører

TG 1

Beskrivelse:	Dør med glassfelt og profilerte innvendige dører.

Skadedyr

TG 1

Beskrivelse:	Skadedyr/insekter er ikke observert under befaring og det er ikke mottatt andre opplysninger fra boets representant.

Andre forhold uten tilstandsvurdering

Lovlighet

Beskrivelse: Boligens godkjente plantegninger samsvarer med dagens planløsning.

Dokumentasjon

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

Beskrivelse: Det er ikke utført oppgraderingsarbeider på boligen de siste 5 år, og det foreligger derfor ikke dokumentasjon.

Radon

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass, som gjør den vanskelig å oppdage, med mindre man foretar en radonmåling.
Det anbefales på generelt grunnlag å utføre radonmåling, dersom dette ikke allerede er gjort. I utleieboliger er det krav om radonmåling.
Radonmåling kan gjøres selv, eller ved en innleid profesjonell aktør.

Beskrivelse: Det er ikke utført radonmåling i følge boets representant.
På generelt grunnlag anbefales radonmåling alle boliger opp til 3. etasje.

Er det utført radonmåling i boligen?
Nei

Brannskille

Her undersøkes det om det er åpenbare avvik i brannskillet mot fellesareal og naboboliger. Referansenivået for vurderingen er byggeåret.
I eldre bygninger ble det ikke etablert brannskiller slik forskriftene krever i dag, men det ble likevel gjort brannhemmende tiltak. Dette ble gjort i form av murpuss i himlinger, gjennomgående inner- og yttervegger i murverk, og etasjeskillere isolert med stubbloftsleire. Ved denne typen byggeskikk blir det normalt ikke opplyst at slike forhold er åpenbare avvik.

Beskrivelse: Brannskille i mellom boliger og fellesarealer.

Vurdering: Det var krav om brannskille mellom leiligheten og øvrig del av bygningen da leiligheten ble etablert. Under befaringen ble det ikke observert åpenbare forhold som indikerer at brannskillet ikke er riktig utført.

Er det synlige åpenbare avvik i brannskillet?
Nei

Lyd- og støyforhold

Det angis om boligen ligger innenfor eller utenfor støysonene som er definert på støykartet til geonorge.no.
Dersom boligen ligger innenfor en støysone, angis typen støy og sonen.
Selv om boligen ikke ligger innenfor en definert støysone, kan den likevel være utsatt for støy.
Det er ikke foretatt lydmålinger eller nærmere undersøkelser av lydisolasjonen i boligen mot naboers boenheter eller mot utendørs støy.

Beskrivelse:	Eiendommen ligger ikke innenfor en støysone iht. kommuneplanens kartdata. For nærmere vurdering av støynivå og eventuelle tiltak henvises til kommunens støykart og eventuelle støyfaglige utredninger dersom dette foreligger.
Vurdering:	Boliger oppført før 1997 har vanligvis merkbart dårligere lydisolasjon mot utvendig støy i forhold til nyere boliger.

Kilder og vedlegg

Dokument/Kilde	Dato	Kommentar	Status
Eier	21-09-2026	Boets representant var tilstede under befaringen og ga opplysninger	
Forretningsfører	23-09-2026	Diverse opplysninger gitt av forretningsfører pr. epost.	
Egenerklæring	29-09-2026	Egenerklæring er mottatt på e-post	
Godkjente plantegninger	19-05-1988	Godkjente plantegninger er mottatt på e-post	

Forutsetninger

Tilstandsrapport
RAPPORTENS FORUTSETNINGER

Rapportens art og omfang:

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til NS 3600:2025+AC:2026 «Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig» og tilfredsstiller minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), sist endret 16. desember 2025. Rapporten gir en teknisk vurdering av boligens tilstand på befaringstidspunktet og er ment som informasjonsgrunnlag ved omsetning av bolig.

NS 3600 er fulgt så langt det lar seg gjøre, men på enkelte punkter kan rapporten avvike fra standarden.

Rapporten beskriver tilstanden til de bygningsdeler og rom som er undersøkt, og angir tilstandsgrader med beskrivelse av årsak, konsekvens hvor det er satt TG2 eller TG3, samt anbefalt tiltak for avvik hvor det er satt TG 3. For bygningsdeler med TG3 angis estimert utbedringskostnad, jf. forskrift til avhendingslova § 2-22.

Tyder AS er ikke ansvarlig dersom eier har holdt tilbake informasjon, gitt uriktig eller misvisende informasjon om feil og mangler.

Mandatavgrensning

Rapportens omfang følger kravene i forskrift til avhendingslova og NS 3600:2025, og omfatter de rom og bygningsdeler som standarden og forskriften krever undersøkt. Bygningsdeler eller forhold som ikke er eksplisitt omfattet av mandatet eller standarden, er ikke vurdert, og det kan ikke utledes noen konklusjon om slike forhold fra rapportens innhold. Dersom rapporten ikke omtaler en bestemt bygningsdel eller et bestemt forhold, innebærer dette ikke at forholdet er vurdert som tilfredsstillende. Tyder AS påtar seg intet ansvar for forhold som faller utenfor mandatet.

Undersøkelsesnivå og metode

Undersøkelsene er basert på det som er visuelt observerbart, jf. forskrift til avhendingslova § 2-1. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjoner ut over hulltak i henhold til forskriftens krav, og det er ikke utført destruktive undersøkelser med mindre annet fremgår av rapporten.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler eller eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Bygningsdeler som ikke har vært tilgjengelige for inspeksjon angis med TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt).

Bærekraft og klimarobusthet

Bærekraftsvurderinger er innarbeidet i kriteriene for tilstandsgrad iht. NS 3600:2025. Rapporten kan inneholde veiledende vurdering av boligens klimarobusthet og boligens positive kvaliteter der dette er relevant.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Forhold som medfører fare for helse, miljø og sikkerhet rapporteres samlet i tråd med NS 3600:2025. Dette omfatter blant annet ulovlige forhold, avvik fra gjeldende regelverk, fare for personskade og helsefarlige stoffer.

Dokumentasjon

Selger/oppdragsgiver plikter å fremlegge tilgjengelig dokumentasjon om boligen i henhold til oversikten i NS 3600:2025+AC:2026, herunder tegninger, ferdigattest/brukstillatelse, FDV-dokumentasjon, dokumentasjon på membran og utførelse av våtrom, og opplysninger om utførte arbeider, skader og vedlikehold. Rapporten baseres delvis på opplysninger fra selger; Tyder AS er ikke ansvarlig for uriktige eller ufullstendige opplysninger gitt av selger. I tilfeller hvor disse dokumentene ikke foreligger kommenteres det i rapporten.

Gyldighet og bortfall av ansvar

Tilstandsrapporten kan ikke være eldre enn ett år regnet fra befaringsdatoen. Etter utløp av gyldighetsperioden kan rapporten ikke påberopes som grunnlag for krav mot Tyder AS, og ethvert ansvar for rapportens innhold bortfaller i sin helhet.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt etter avhendingslova § 3-7 eller kjøpers undersøkelsesplikt etter avhendingslova § 3-10. Kjøperen anses å kjenne til omstendigheter som tydelig fremgår av en godkjent tilstandsrapport, jf. avhendingslova § 3-10 første ledd.

Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette må gjøres før rapporten anvendes eller tas i bruk.

Ansvarsbegrensning

Tyder AS' erstatningsansvar for feil eller mangler i rapporten er begrenset som følger: Ved alminnelig uaktsomhet er ansvaret begrenset oppad til det dobbelte av honorarets størrelse for det aktuelle oppdraget. Ved grov uaktsomhet er ansvaret begrenset oppad til gjeldende forsikringssum under Tyder AS' profesjonsansvarsforsikring på skadetidspunktet.

Undersøkelse av kjøper

Potensiell kjøper av boligen må sette seg nøye inn i tilstandsrapporten og gjøre egne undersøkelser på eiendommen før det avtales kjøp.

Kjøper må være oppmerksom på at tilstandsrapporten ikke erstatter egen undersøkelsesplikt, og at kjøperen etter avhendingslova § 3-10 anses å kjenne til forhold som fremgår av rapporten.

Erfaring- og kompetansekrav

Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder og kravene til kompetanse og uavhengighet i 3600:2025+AC:2026. Takstmannen skal opptre uavhengig og uten egeninteresse i handelen.

Rettigheter

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for. Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS. Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Vibeke Kohl	9578-5995-4-1386762	2026-09-29 13:58:47
Tonje Kohl	9578-5995-4-1885409	2026-09-29 01:23:45

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
28. sep. 2026

Oppdragsnummer
45-0174/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Gullhaugveien 89, 1354 BÆRUMS VERK

Meglerfirma
Nordvik Sandvika

Selgere
Vibeke Kohl, Tonje Kohl

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
3. oktober 1996

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Ja. Toril Kohl

Selges eiendommen som et dødsbo?
Ja. Toril Kohl

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Nei

Utført arbeid

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vet ikke. Jeg har ikke bodd her da dette er et dødsbo

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vibeke Kohl: Vet ikke Tonje Kohl: Vet ikke navn på firma som utførte de lovpålagte/ regulerte arbeider, men alt arbeid som var lovpålagt/ regulert på tidlig 2000- tallet ble utført av faglærte. Jeg vet at at membran på hele badet ble fornyet, utenpå de eksisterende flatene som allerede var der, og var våtroms- godkjente.

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

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: Vibeke Kohl: Vet ikke Tonje Kohl: Utbedring av sikringsskap gjort i forbindelse med renovasjon/ oppussing av bl.a kjøkken i 2014. Takstmann har sett og verifisert dokumentasjon.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

Eventuell kommentar: Det foreligger dokumentasjon, sett og verifisert av takstmann, på kontroll og utbedret arbeid iht funn i kontroll.

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

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

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

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

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Det er ikke pipe i bygget

---

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

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

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

Eventuell kommentar: Det har ikke vært insekter eller skadedyr i boligen

---

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?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Det kommer rapport fra takstmann i løpet av noen dager

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Det kommer rapport fra takstmann i løpet av noen dager

---

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: 45-0174/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Tonje Kohl	**2026-09-29**	**Vibeke Kohl**	**2026-09-29**

Identifikasjon

Tonje Kohl

Identifikasjon

Vibeke Kohl

Signicat

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

VESTRE BÆRUM EIENDOMSMEGLING AS
Nordvik Sandvika v/Henrik Nielsen
Sjølyst plass 2, 0278 OSLO
E-post: h.nielsen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 45-0174/26 . Vår ref.: 10047-1-144 Dato: 23.09.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Gullhaug Boligsameie
Organisasjonsnr:	976485173
Seksjonseier:	Kohl, Toril
Medeier:	
Leilighetsnummer:	144
Adresse:	Gullhaugveien 89, 1354 BÆRUMS VERK
Seksjonsnummer:	144
Gnr.	94
Bnr.	498

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 78193442.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Det følger en garasjeplass med alle seksjonene. I tillegg leier styret ut parkeringsplasser, noen plasser har ladepunkt. Kontakt styret for utleie.
Seksjon 1-128 (blokkene) betaler for vamtvann via felleskostnadene.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Dnb Bank ASA**
Lånenr.:	15161663171
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,75%
Restsaldo	4 157 492,05
Innfrielsesdato:	01.03.2031
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 471,82,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
TV/internett	454,00	
Felleskostnader	3 017,82	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	270,-
Fradragsberettigede kostnader:	1 679,-
Annen formue:	0,-
Gjeld:	25 152,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Dnb Bank ASA**
Lånenummer:	15161663171
Restsaldo:	21 476,04
Kapitalkostnader:	462,63
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 21 476,05,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Nina Christin Braaten Karlsen pr. e-post: nina.christin.karlsen@obos.no eller telefon: 22 98 14 68.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Per Øivind Fuhr, e-post: gullhaugboligsameie@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

Husordensregler for Gullhaug Boligsameie

Vedtatt i sameiermøte den 13.10.99 og revidert i sameiermøte 15.03.00, 20.03.06, 31.03.08 og 22.3.10, 14.03.12 og 02.06.20

"Husorden" har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet. Foruten plikter og ordensregler som er nødvendig, vil vi med "Husorden" sikre beboerne trivsel og hygge. Vi vil oppnå dette ved at "Husorden" blir fulgt og alle opptrer med hensyn og forståelse overfor hverandre.

"Husorden" er et supplement til boligsameiets vedtekter. Meldinger fra styret til beboerne, ved rundskriv eller oppslag som supplerer de gjeldende bestemmelser, skal gjelde på samme måte som "Husorden"- bestemmelsene.

ALMINNELIGE BESTEMMELSER.

1. Styret utpeker hvert år en tillitsvalgt i hver oppgang i blokkene/småhus. Den tillitsvalgte skal fungere som et bindeledd mellom styret og de øvrige beboerne. Utpekingen foregår ut i fra en liste som rullerer etter husnummer/seksjonsnummer uavhengig om det gjelder eiere eller leietakere.

2. Trappeoppganger er ikke oppbevaringsplass. Sykler, ski, akebrett og annet utstyr settes i sportsbod. Barnevogner i bruk kan settes i oppgangen.

Fellesgarasjeanleggene er ikke oppbevaringsplass. Kun ett sett dekk og et takstativ eller skiboks kan oppbevares i forbindelse med egen biloppstillingsplass.

Styret forholder seg til instruks for fellesgarasjeanlegg gitt av Asker og Bærum Brannvesen og vil uten varsel fjerne øvrige gjenstander for eiers risiko og regning.

3. Sameiet har 2 avfallsstasjoner, hhv ved Gullberget 30 og ved Gullhaugveien 123. Ved avfallsstasjonene er det containere for restavfall, matavfall, papp/papir, plast og glass/metall.

Matavfallet kastes i egne grønne poser, nye poser kan fås av vaktmester på forespørsel.

Annet avfall, slik som møbler, hvitevarer og bygningsrester, må beboere selv kaste på egnet sted, f.eks. Isi avfallsstasjon.

4. Oppgangenes ytterdører og dørene til garasjene skal holdes låst.

5. For å sikre trivsel og hygge, bør støynivået generelt holdes på et for naboene akseptabelt nivå. Det skal være ro mellom kl. 23.00 - 07.00.

Ved helt spesielle anledninger, eksempelvis i forbindelse med selskapeligheter i leiligheten ut over kl. 23.00, skal innehaveren av tilstøtende leiligheter varsles på forhånd. Regler for selskapeligheter gjelder også dersom disse holdes på terrasser eller Sameiets fellesområder.

Boring og hamring og annet støyende arbeid skal ikke forekomme etter kl. 20.00 eller på søndag, helligdager og høytidsdager.

6. Lufting av sengetøy, tepper etc. og tørking av tøy på balkonger og terrasser må fortrinnsvis skje under rekkverk høyde, og må foregå på en slik måte at det ikke virker sjenerende for naboene.

Terrassen skal heller ikke brukes som lagringsplass for alle mulige slags gjenstander. Eksempler på dette kan være gamle skap, pappesker og lignende.

7. Ventilasjon.

Ventilatoren skal aldri være helt avslått og minimum én lufteventil eller ett vindu skal være åpen for å sikre tilførsel av luft. Fettfilter skal rengjøres regelmessig og selve viften skal rengjøres minimum én gang i året. I leiligheter med skapvifte er det ikke tillatt å skifte denne ut med annet enn en tilsvarende type vifte (Villavent eller Flexit).

8. Vasking av trapp. Etter ut/innflytting vaskes trappen av de som flytter.

9. Parkering er forbudt på veier foran husene. Parkering utenfor anviste plasser i garasje er også forbudt. Beboerne har plikt til å informere besøkende om bruk av gjesteparkeringsplasser. Beboere skal ikke benytte gjesteparkeringsplasser. Gjester kan parkere i inntil tre dager uavhengig om kjøretøyet er brukt/flyttet i mellomtiden uten spesiell tillatelse. Skal gjester parkere lenger enn tre døgn kan man søke om tillatelse til dette i styret. Parkering ut over tre døgn vil kunne ilegges kontrollavgift eller borttauing umiddelbart.

Uregistrerte biler, campingvogner, varetilhengere og kjøretøy tillates ikke hensatt parkert på gjesteparkeringsplasser.
Garasjeanleggene skal ikke fungere som reparasjonsverksted for biler. Skifting av dekk er tillatt. Tomgangskjøring i eller utenfor garasjeanleggene er forbudt.
Kjøring på veiene foran husene er forbudt. Unntak fra denne regelen er nødvendig varetransport, syketransport og transport av funksjonshemmede.
Hvis man bestiller drosje, ber man drosjen vente utenfor bommene. Utfyllende parkeringsbestemmelser finnes på våre hjemmesider:
www.gullhaugboligsameie.no.

10. Bruk de opparbeidede adkomstveier til husene og unngå at det blir laget snarveier utenom disse. Plener bør skånes den første tiden etter snøsmeltingen.

Felling og beskjæring av trær må bare finne sted etter at styret i boligsameiet har samtykket på forhånd.

Rengjøring av vannrenner og drensrør på terrassen må besørges av huseier. Dette er viktig for å unngå skader på bygget og naboens markiser. Plasser ikke lagrede objekter i terrassebodens vannrenne, da dette demmer opp avløpsvann. Hold rennen åpen.

11. Styret organiserer dugnad etter behov. Sameiere som ikke deltar på sameiets dugnader skal betale en dugnadsavgift på kr 500,- pr. dugnad.

12. Dyrehold er tillatt i Gullhaug Boligsameie.
Hunder skal alltid ledsages av fører og gå i bånd ute. Katter skal bære halsbånd med eiers navn og kontaktinformasjon når disse er ute. Ekskrementer fra husdyr skal fjernes umiddelbart. Husdyr skal ikke støye eller på andre måter være til sjenanse for andre beboere.
Ved gjentatte brudd på disse reglene kan styret kreve dyret fjernet.
Eier er økonomisk ansvarlig for eventuelle skader et husdyr forårsaker på eiendom tilhørende Sameiet eller andre beboere.

13. Klager i forbindelse med brudd på Husordensreglene, sendes skriftlig til styret. Klagen kan ikke sendes anonymt og den må være begrunnet i konkrete hendelser.

14. En beboer er ansvarlig for besøkende eller andre personer som vedkommende beboer slipper inn i Sameiets avlåste fellesarealer (oppganger, fellesboder og fellesgarasjeanlegg).

15. Beboere er ansvarlige for at leiligheten har påkrevd røykvarsler og brannslukkingsapparat og at disse fungerer. Beboere plikter å gjøre seg kjent med Sameiets brannverninstruks. Beboere som ikke følger Sameiets regler om oppbevaring i oppganger, fellesboder og fellesgarasjeanlegg risikerer at gjenstand(ene) fjernes og kastes for den enkelte beboers risiko og regning.

16. Beplantning i bygningens terrasseblomsterkasser skal stelles av den enkelte beboer som også beskjærer plantene ved behov. Beplantningen skal ikke stå vesentlig ut fra blomsterkassene og ikke henge ned over naboseksjon.

Beplantning på fellesareal er kun tillatt etter tillatelse fra Styret.

17. Endringer av reglene
Det er bare sameiermøtet som kan vedta endring av husordensreglene. Dette må skje ved alminnelig flertall. Nye regler blir i så fall sendt alle beboerne.

Vedtekter for Gullhaug Boligsameie

Vedtatt på konstituerende sameiermøte 9. mars 1989. Revidert i sameiermøte den 13.10.99, 15.03.00, 20.03.06, 22.3.10, 14.03.12, 14.09.16 , 13.03.17, 15.04.21 og 15.03.23.

-1-
INNLEDNING

Sameiets navn er Gullhaug Boligsameie. Sameiet har forretningskontor i Bærum.
Eiendommen gnr. 94, bnr. 498 - 499 er i overensstemmelse med oppdelingsbegjæring av 02.09.1988 delt opp i 176 ideelle eierandeler. Alle bestemmelser, som er inntatt i oppføringskontrakten og skjøte fra Løvenskiold-Vækerø A/S, oppdelingsbegjæring og husordensreglene er bindende for sameierne, og overdragelse av eierandeler må kun finne sted på de vilkår som er inntatt i disse dokumenter og disse vedtekter.
Hver boligenhet har på sameiermøtet en stemme.
Eier en organisasjon/ institusjon e.l. flere boligenheter, kan den utpeke et stemmeberettiget medlem for hver boligenhet blant boligenhetens beboere. Ellers har den et antall stemmer svarende til det antall boligenheter den eier.

-2-
SEKSJON

En ideell eierandel med eksklusiv bruksrett til én bolig benevnes seksjon.
Seksjonseieren har eksklusiv bruksrett til en nummerert bod og en nummerert biloppstillingsplass i garasjeanlegget. Dessuten har kjøper av seksjonen felles bruksrett sammen med de øvrige eierne av eiendommen til boligsameiets fellesarealer, så som trapper, ganger, samt felles bruksrett til de felles tomteanlegg m/ grøntanlegg, veier, fellesinnretninger m.v.

-3-
DISPOSISJON OVER SEKSJON

Eieren har rett til å overdra og pantsette sin seksjon i henhold til skjøte og kjøpekontrakt.
Overdragelse skal godkjennes av styret, som dog ikke kan nekte godkjennelse uten saklig grunn.

-4-
SEKSJONSEIERNES PLIKTER

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

Bruksretten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig 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. Arealer utenom husets grunnflate er fellesareal. Den enkelte sameier har ikke anledning til å foreta endringer av disse uten styrets godkjennelse.

Den styret gir fullmakt har adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta ettersyn, installasjoner eller reparasjoner. Dette må dog ikke skje uten saklig grunn.

-5-
SEKSJONSEIERNES VEDLIKEHOLDSPLIKT

Vedlikehold av bruksenheten påhviler den enkelte sameier. Med vedlikehold forstås all oppusning, istandsetting og fornyelse innenfor enhetens avgrensning. For elektrisk anlegg gjelder vedlikeholdsansvaret fra og med enhetens sikringsskap. For vann gjelder vedlikeholdsansvaret fra felles koblingspunkt. For avløp gjelder vedlikeholdsansvaret frem til felles avløpsrør. For ventilasjon gjelder vedlikeholdsansvaret frem til felles ventilasjonskanal. Vedlikeholdsansvaret omfatter også enhetens inngangsdør, vinduer samt eventuell porttelefon.

Unnlater en sameier å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge videre skader, kan sameiet sørge for vedlikeholdet for vedkommende sameiers regning.
Dersom en sameiers manglende vedlikehold eller feilaktig utført vedlikehold medfører skader på eller forringelse av øvrig bygningsmasse, kan sameieren holdes økonomisk ansvarlig for dette.
Dersom skader oppstår i den enkelte enhet som følge av forhold som faller inn under boligsameiets vedlikeholdsansvar, plikter den berørte seksjonseier å gi umiddelbar skriftlig melding om skaden til styret. Dersom slik melding ikke blir gitt innen 1 måned etter at skaden ble oppdaget, vil seksjonseier selv måtte bære ansvar for å utbedre skaden, samt en eventuell økning av skadeomfanget.
Ved forsikringstilfelle som oppstår innenfor det som faller inn under seksjonseierens vedlikeholdsplikt, skal seksjonseieren dekke hele egenandelen til forsikringsselskapet.

-6-
VEDLIKEHOLDSFOND

Sameiermøtet avgjør om det skal foretas avsetning til vedlikeholdsfond.

-7-
FORANDRINGER I BOLIGEN, ANTENNE, MARKISER M.M

Sameierne må ikke uten godkjennelse fra boligsameiets styre gjøre bygningsmessige forandringer vedrørende boligen så som montering av markiser m.m. Dette vil også gjelde for montering av varmepumpe og fliser på terrasse/balkong.
Paraboler. Det er ikke tillatt å montere paraboler i bygningsmassen, kun settes løst på egen terrasse.

-8-
BOLIGSAMEIETS PLIKTER

Vedtekter Gullhaug Boligsameie, revidert 15.04.21

Boligsameiet skal:

a) vedlikeholde og forvalte eiendommen med grøntarealer, beplantninger, veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser og fellesinnretninger av enhver art.
b) besørge utvendig vedlikehold av sameiets bygninger på eiendommen, herunder vedlikehold av trappeoppganger, ytre inngangsdører og rom til avbenyttelse for samtlige seksjonseiere.
c) forvalte og vedlikeholde garasjeanleggene.

-9-
FELLESUTGIFTER

Boligsameiet betaler alle kostnader til drift av boligsameiets bygninger, så som offentlige avgifter som direkte kan henføres til bygningene, forsikringer, drift og forsvarlig ytre vedlikehold av bygningene samt forretningsførsel.
Dessuten betaler boligsameiet alle kostnadene til opparbeidelse, drift og vedlikehold av fellesarealer med veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser, grøntarealer og beplantning samt vaktmestertjeneste.
Videre betaler boligsameiet alle kostnader til drift og vedlikehold av garasjeanleggene.
Til dekning av felleskostnadene betaler hver seksjonseier et månedlig kostnadsbidrag.
Kostnadsbidraget fastsettes av boligsameiets styre, med basis i følgende fordelingsnøkkel:
50 % fordeles likt på hver seksjon
50 % fordeles etter boligens nettoareal (bruksareal).

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

Regulering av fellesutgiftene på 10 prosent eller mer krever 2/3 flertall på sameiermøtet.

-10-
UTLEIE

Sameierne kan ikke inngå bindende avtaler om utleie av bolig eller garasjeplass, før leietakeren skriftlig har forpliktet seg til å følge boligsameiets vedtekter, husordensregler samt vedtak fattet av sameiermøte og styre. Ved utleie, er utleier ansvarlig for at leietaker følger vedtekter og husordensregler.

Fremleie av garasjeplass skal meddeles styret, og er kun tillatt til andre sameiere/beboere.

-11-
MISLIGHOLD

Hvis en sameier vesentlig misligholder sin forpliktelse overfor de øvrige sameierne, kan vedkommende med minst tre måneders skriftlig varsel pålegges å flytte og selge seksjonen.
Det er å anse som vesentlig mislighold hvis seksjonens beboer etter gjentatte skriftlige oppfordringer, ikke retter seg etter sameiets vedtekter eller husordensreglene som er bilag til disse vedtektene, med de endringer som måtte bli vedtatt av sameiermøtet.
Det er også å betrakte som vesentlig mislighold når en seksjonseier etter skriftlig påkrav ikke betaler sin andel av de av sameiet vedtatte fellesutgifter, jfr. pkt. 16 og 17.

Vedtekter Gullhaug Boligsameie, revidert 15.04.21

-12-
SAMEIERMØTE

Hvert år innen 30. april med minst 8 dagers, høyst 20 dagers varsel, innkalles til ordinært sameiermøte, hvor hver boligenhet jfr. pkt.1 avgir en stemme.
Det er anledning til å møte ved fullmektig, dog kun 2 fullmakter per møtedeltaker. Sameiermøte ledes av styrets formann. Alle vedtak fattes ved simpelt flertall av de avgitte stemmer. Dog kreves det 2/3 flertall av de avgitte stemmene til vedtak om:

1. Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses som vesentlig.

2. Fastsetting av vedtekter og endring av disse.

3. Salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen når vedtaket ikke i nevneverdig grad endrer utnyttingen av den enkelte bruksenhet eller fører til nevneverdige ulemper for den enkelte sameier.

4. Øvrige vedtak som nevnt i lov om eierseksjoner § 30.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet.

På det ordinære sameiermøte skal disse sakene behandles:

1. Konstituering.
2. Årsmelding fra styret.
3. Fastsettelse av resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Driftsbudsjett.
5. Valg av revisor.
6. Valg av styremedlemmer og varamenn.
7. Valg av valgkomite på 3 medlemmer.
8. Evt. godtgjørelse til styret.
9. Andre saker som er nevnt i innkallelsen.

Ekstraordinært sameiermøte skal innkalles med minst 3, høyst 20 dagers varsel, når styret finner det nødvendig eller når minst 10 % av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.
Saker som et medlem ønsker behandlet på ordinært sameiermøte, skal nevnes i innkallelsen når det settes fram krav om det senest 21 dager før sameiermøte.

-13-
STYRET

Boligsameiet ledes av et styre bestående av en styreleder og 4 styremedlemmer med 2

varamedlemmer. Funksjonstiden for lederen og styremedlemmene er to år. Styremedlemmer og varamenn kan gjenvelges. Styreleder velges ved særskilt valg. Styret fastlegger hvilke oppgaver det enkelte styremedlem tar seg av.
Styret står for forvaltning av sameiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter, vedtak av sameiemøtet.
Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet utgjør møteleders stemme utslaget

Styremedlemmer. For å få en viss kontinuitet (Erfaring) i styret bør det kun være 2 styremedlemmer på valg hvert år, med mulighet for gjenvalg 2 år av gangen.
Skulle et styremedlem trekke seg før 2-års perioden er over, trer den vara inn som har flest stemmer som styremedlem resten av perioden for det styremedlemmet.

I fellesanliggender og ved salg eller bortfeste etter Lov om eierseksjoners § 40 representerer styret sameierne, og forplikter dem ved underskrift av styreleder, i hans fravær av varastyreleder og ett styremedlem. Styret kan gi prokura.

Styremedlemmer eller styreleder skal erklæres inhabil i behandling og avgjørelse i saker som omhandler firma(er), sameiere eller sameiets ansatt(e) som vedkommende styremedlem/styreleder har eller har hatt økonomisk relasjon med utenom styrevervet. Ordinære innkjøp av varer og tjenester av en hverdagslig størrelsesorden skaper ikke automatisk inhabilitet i denne sammenheng.
For øvrig gjelder Eierseksjonslovens § 42.
Styret har ansvar for å hente inn anbud for samtlige eksterne oppdrag og innkjøp til Sameiet. Unntak gjøres for hasteoppdrag med timebasert fakturering og med forventet varighet på mindre enn to arbeidsdager. Styreleder eller det styremedlem som har fått oppdraget fra Styret å rekvirere oppdraget, kan i så tilfelle velge å bruke en fast leverandør så lenge denne ikke antas å være mer enn 15 prosent dyrere enn annen leverandør.
Unntak gjøres videre for ordinært innkjøp av verktøy, materialer, etc så lenge disse innkjøpene er nødvendig i forbindelse med ordinært vedlikehold eller arbeid beordret av Styret.
For samtlige andre eksterne oppdrag og innkjøp som forventes å innebære en total kostnad på over kr 25.000,- skal det hentes inn minimum to anbud, hvorav én fra en leverandør som tidligere ikke er benyttet.
For samtlige andre eksterne oppdrag og innkjøp som forventes å innebære en total kostnad på over kr 150.000,- skal leverandørs soliditet vurderes.
Alle faste leverandører av strøm, TV-signaler, forretningsfører, etc skal opp til vurdering minimum én gang i løpet av hvert kalenderår
Styreleder eller utpekte styremedlemmer er ansvarlige for å innhente anbud etter ovenfor nevnte regler.
For samtlige eksterne oppdrag og innkjøp som ikke krever anbud, skal Styreleder informere Styret om oppdragets/innkjøpets art samt antatt/fakturert beløp under førstkommende styremøte.
Leverandører som etter Styrets vurdering anses å ha overfakturert Sameiet, har levert et dårlig produkt eller som av andre grunner ikke vurderes skikket som leverandør, utelukkes fra å levere til Sameiet for en periode på to til ti år. En liste over utelukkede leverandører utarbeides av Styret og gjøres tilgjengelig for fremtidige styrer. Å ha levert høyere anbud enn andre leverandører er ikke nok for en leverandør å bli utelukket.

Vedtekter Gullhaug Boligsameie, revidert 15.04.21

Endring av styrehonorar på mer enn 10 prosent krever 2/3 flertall på sameiermøte.

Det hører inn under styret å ansette – herunder utarbeide arbeidsinstruks, fastsette lønn, føre tilsyn med at de ansatte oppfyller sine plikter – samt å si opp eller avskjedige ansatte.

Styret (og forretningsfører) 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 og forretningsfører skriftlig.

-14-
FORRETNINGSFØRER

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

-15-
PANTESIKKERHET OVERFOR SAMEIET

Som sikkerhet for oppfyllelse av seksjonseierens forpliktelser etter nærværende vedtekter, forbeholder boligsameiet seg panterett med kr. 15 000,- i hver seksjon. Denne panterett er uten opptrinnsrett. Sameiet forplikter seg til å vike prioritet for inntil 90 % av lånetakst etter Forsikringsrådets regler.
Styret kan ved en seksjonseiers mislighold av økonomisk art begjære tvangsauksjon over vedkommende seksjon.
Seksjonseieren kan ikke fremsette motkrav med mindre dette er erkjent eller rettskraftig avgjort ved dom.

- 16 -
PÅLEGG OM SALG

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfelle der det kan kreves fravikelse etter § 27. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg så langt de passer. Tvangsfullbyrdelseslovens §§ 4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelseslovens § 11-7 første ledd reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal begjæring om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling i søksmåls former. Bestemmelsene i tvangsfulbyrdelseslovens § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter denne paragraf. (Kfr. lov om eierseksjoner § 26)

Vedtekter Gullhaug Boligsameie, revidert 15.04.21

- 17 -
FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Begjæring om fravikelse kan settes fram tidligst samtidig med at det gis pålegg etter § 26 i eierseksjonsloven om salg. Begjæringen settes fram for namsretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelseslovens § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke erklært grunnløse, skal begjæring om fravikelse ikke tas til følge uten behandling i søksmåls former.

Etter reglene i paragrafen her kan det også kreves fravikelse i forhold til bruker som ikke er sameier. (Kfr. lov om eierseksjoner § 27).

-18-
TVISTER

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

-19-
VEDTEKTSENDRING

Endring i boligsameiets vedtekter kan bare besluttes av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmene.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 10047
GULLHAUG BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i GULLHAUG BOLIGSAMEIE

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

Dato for årsmøtet:

9. april 2026 kl. 19:00, Gullhaug Skole.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap 2025
6. Fastsettelse av honorarer
7. Vedtektsendring
8. Dugnad
9. Valg av styremedlemmer

Med vennlig hilsen,
Styret i GULLHAUG BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styreleder foreslå som møteleder

Forslag til vedtak

Per Øivind Fuhr er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap 2025

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av styrets årsrapport

b) Godkjenning av årsregnskap

c) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 2025 årsrapport.pdf
2. 10047 Gullhaug Boligsameie.pdf
3. 10047 Årsregnskapet 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr [250000].

Styrets innstilling

Samme honorar som det har vært noen år

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til [250000]

Sak 7

Vedtektsendring

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Tillegg til punkt 15 Sameiemøte.
En seksjon kan kun være representert i styret med 1 representant. Valgkomiteens medlemmer kan ikke fremme forslag til styremedlem innenfor de respektives seksjoner.

Styrets innstilling

Ønsker at denne vedtektsendringen stemmes for.

Forslag til vedtak

Tillegget vedtas

Sak 8

Dugnad

Forslag fremmet av:
Therese Tufte

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Innledning: De senere år har det vært en endring i samfunnet og flere arbeidsplasser og foreninger har et bevisst forhold til alkohol på samlinger og sosiale arrangementer.

Denne endringen ønsker jeg også for Gullhaug boligsameie.

De siste årene har det blitt servert alkohol på dugnaden, noe jeg har reagert på, spesielt mtp at det kjøpes inn av sameiets penger og at det serveres alkohol hvor det er barn tilstede.

Vedtak: Styret skal ikke bruke sameiets penger på alkohol.

Styrets innstilling

Styret mener at ved fremtidige dugnader serveres svært moderate mengder alkohol slik det gjøres i dag. Det kjøpes inn brus og alkoholfrie alternativer som i dag. Dette gjøres for å fremme det sosiale miljøet i sameiet.

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Dugnad
- Mot Dugnad

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Styret skal ikke bruke sameiets penger på alkohol.
2. Styrets praksis fra tidligere år videreføres

Sak 9

Valg av styremedlemmer

Dette er Valgkomiteen sin instilling

Innstilling

Valgkomiteen ble enig om at vi innstiller Per Øivind Fuhr til styreleder. Videre har ikke valgkomiteen kommet frem til en felles innstilling og vi ønsker derfor å ha direkte valg på årsmøtet blant nåværende medlemmer av styret og de innkomne kandidatene

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Per Øivind Fuhr
  Instilles av valgkomiteen

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Artur Germizi
  Kandidaten har meldt sin interesse for styreverv
- Erik Ruud
  Gjenvalg
- Pål Refsdal
  Kandidaten har meldt sin interesse for styreverv
- Trygve Magnus
  Gjenvalg

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Artur Germizi

  Kandidaten har meldt sin interesse for styreverv
- Pål Refsdal

  Kandidaten har meldt sin interesse for styreverv
- Torkel Haug

  Gjenvalg

Vedlegg

1. Følgende kandidater kan stemmes over.pdf

Årsrapport for Gullhaug boligsameie

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har tillitsvalgte vært:

Styret
Styreleder Per Øivind Fuhr
Styremedlem Trygve Magnus
Styremedlem Erik Ruud
Styremedlem Bjørn Eidsvåg
Styremedlem Hege Rinø

Vara
Varamedlem Therese Tufte
Varamedlem Torkel Haug

Kontaktinformasjon
Styret

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

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

Generelle opplysninger om Gullhaug boligsameie.
Gullhaug boligsameie består av 176 seksjoner.

Gullhaug boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 976485173, og ligger i Bærum kommune.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførsel er utført av OBOS Eiendomsforvaltning i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Hani Al Saidy. Revisor er BDO.

Hva har vi gjort i 2025
- Malt alle gule blokkene innvendig samt listet oppgangene
- Byttet 2 veibommer
- Byttet 4 råteskadet vinduer
- Byttet panel på blokkene der det har vært behov
- Sjekket tak på alle småhusene og byttet mye takstein der det har vært behov
- Byttet vindskier på småhusene og satt opp nytt blikk på de mest utsatte stedene
- Malt ferdig det som stod igjen på de gule blokkene utvendig

Hva skal gjøres i 2026 – 2027

- Male Gullhaugveien 103 – 117
- Tømt/sugd opp alle kummer i sameiet
- Bytte de resterende 9 branndører vi har igjen på lager
- Bytte råteskadet panel på uteboder og male de som står igjen
- Bytte vinduer som har råteskader som er avdekket etter at Buer malte blokkene
- Sette opp beplanting en del steder i sameiet
- Kjerneborre for lufting hvor det er et svakt punkt i 1 etage på samtlige blokker
- Diverse utomhusområder (fornyelse og reperasjon)
- Bytte utgangsdører på blokkene (vurderer nytt calling-system samtidig)

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i GULLHAUG BOLIGSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til GULLHAUG BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- 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 for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: SNFI0-JB2B1-16O44-GGALE-LAGP5-SGPEW

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."

Ole Jarle Haukvik
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1791940
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-03-19 11:47:44 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: SNFI0-JB2B1-16Q44-GGALE-LAGP5-SGPEW

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.

GULLHAUG BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 976485173, KLIENTNR. 10047

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	8 617 618	6 779 394	8 572 000	8 866 096
Ladeinntekter elbil		23 954	34 056	0	20 000
Andre inntekter	3	210 311	1 101 887	0	30 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**8 851 883**	**7 915 337**	**8 572 000**	**8 916 096**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-311 177	-702 688	-402 310	-410 760
Styrehonorar	5	-250 000	-250 000	-250 000	-250 000
Revisjonshonorar	6	-13 427	-12 272	-10 200	-13 500
Forretningsførerhonorar		-175 525	-171 064	-177 100	-185 070
Konsulenthonorar		-297	0	0	0
Drift og vedlikehold	7	-2 835 792	-7 278 942	-1 392 500	-1 300 000
Forsikringer		-483 271	-464 485	-520 000	-618 000
Kommunale avgifter	8	-2 664 528	-2 410 818	-2 742 000	-2 964 000
Ladekostnader EL-bil		0	0	0	0
Parkeringsplasser		0	0	0	0
Energi/fyring	9	-627 584	-687 114	-705 000	-705 000
TV-anlegg/bredbånd		-813 805	-800 445	-805 000	-960 000
Andre driftskostnader	10	-314 894	-382 502	-482 700	-270 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-8 490 300**	**-13 160 329**	**-7 486 810**	**-7 676 329**
DRIFTSRESULTAT		**361 583**	**-5 244 991**	**1 085 190**	**1 239 767**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	56 852	90 341	0	0
Finanskostnader	12	-333 101	-191 132	-350 000	-288 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-276 249**	**-100 792**	**-350 000**	**-288 000**
ÅRSRESULTAT		**85 334**	**-5 345 783**	**735 190**	**951 767**
Overføringer:					
Udekket tap		0	-5 345 783		
Reduksjon udekket tap		85 334	0		

Document ID 09222115557572557061

GULLHAUG BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 976485173, KLIENTNR. 10047

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		53 885	-13 089
Forskuddsbetalte kostnader		81 904	363 765
Driftskonto OBOS-banken		81 092	0
Skattetrekkskonto OBOS-banken		5 174	0
Innskudd i andre banker		0	132 270
SUM OMLØPSMIDLER		**222 055**	**482 946**
SUM EIENDELER		**222 055**	**482 946**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-4 975 723	-5 061 057
SUM EGENKAPITAL		**-4 975 723**	**-5 061 057**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	4 427 272	4 753 377
SUM LANGSIKTIG GJELD		**4 427 272**	**4 753 377**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		171 711	0
Leverandørgjeld		525 990	575 607
Skyldige offentlige avgifter	15	16 133	17 595
Påløpte renter		24 441	29 793
Annen kortsiktig gjeld	16	32 231	167 632
SUM KORTSIKTIG GJELD		**770 506**	**790 627**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**222 055**	**482 946**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 09.03.2026,
Styret i Gullhaug Boligsameie

Per Øivind Fuhr — Trygve Christian Kravik Magnus — Erik Ruud
Bjørn Eidsvåg — Hege Rinø

Document ID 09222115557572557061

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Energi	599 856
Felleskostnader	6 712 301
TV/internett	820 512
Parkeringsleie	263 200
Renhold	242 352
Leie/felleskostnader tidl.år	-20 603
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**8 617 618**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Ladebokser	108 852
Låser	3 822
Portåpner	1 422
Dører/vinduer	78 950
Nettinnbetalinger	600
Nøkler	1 908
Parkering/Garasje	7 500
Utleie	6 750
Øvrige inntekter	507
SUM ANDRE INNTEKTER	**210 311**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-240 135
Andre lønnsperiodiseringer	33 604
Annen lønn, ikke feriepenger	-120
Påløpte feriepenger	-32 231
Arbeidsgiveravgift	-74 086
Periodiseringskonto arbeidsgiveravgift	4 738
Obligatorisk tjenestepensjon (OTP)	-2 947
SUM PERSONALKOSTNADER	**-311 177**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjeneste-pensjon.

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-250 000
SUM STYREHONORAR	**-250 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-158

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-13 427
SUM REVISJONSHONORAR	**-13 427**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Malermester Buer AS	-1 142 992
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-1 142 992**
Drift/vedlikehold bygninger	-1 274 439
Drift/vedlikehold VVS	-96 939
Drift/vedlikehold elektro	-116 250
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-100 509
Drift/vedlikehold heisanlegg	-39 052
Drift/vedlikehold brannsikring	-114
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-15 600
Egenandel forsikring	-18 000
Kostnader dugnader	-3 318
Reparasjon og vedlikehold annet	-28 580
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-2 835 792**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter; renovasjon, vann/avløp og feiing	-2 664 528
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-2 664 528**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-627 584
SUM ENERGI / FYRING	**-627 584**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Diverse utstyr	-998
Annet driftsmateriale	-25 308
Renhold ved firmaer	-169 897
Snørydding	-92 186
Andre driftskostnader	-5 431
Trykksaker	-90
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-471
Andre kostnader tillitsvalgte	-158
Andre kontorkostnader	-2 562
Porto	-540
Drivstoff	-6 465
Vedlikehold biler/maskiner	-1 988
Bilgodtgjørelse	-280
Bank- og kortgebyr	-8 468
Øreavrunding	-16
Tap på fordringer	-36
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-314 894**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	49 213
Renter av driftskonto i OBOS-banken	149
Renter av innskudd i andre banker	6 074
Andre renteinntekter	1 415
SUM FINANSINNTEKTER	**56 852**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-296 263
Pantegjeldsrenter innfridd lån	-36 838
SUM FINANSKOSTNADER	**-333 101**

NOTE 13
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

Document ID 09222115557572557061

NOTE 14
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Dnb Bank ASA		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,90 %. Løpetiden er 6 år.		
Opprinnelig 2024	-5 000 000	
Nedbetalt tidligere	246 623	
Nedbetalt i år	4 753 377	
		0
Dnb Bank ASA		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,90 %. Løpetiden er 6 år.		
Opprinnelig 2025	-4 982 361	
Nedbetalt i år	555 089	
		-4 427 272
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-4 427 272**

NOTE 15
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-5 174
Skyldig arbeidsgiveravgift	-10 959
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-16 133**

NOTE 16
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-32 231
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-32 231**

Document ID 09222115557572557061

Følgende kandidater kan stemmes over:

Styremedlemmer og varamedlemmer

Trygve Magnus som sitter i styret i dag (Gullberget 28)

Erik Ruud som sitter i styret i dag (Gullberget 20)

Torkel Haug som sitter som vara i dag (Gullberget 38)

Andre kandidater som har meldt sin interesse:

Pål Refsdal (Gullhaugveien 127)

Artur Germizi (Gullhaugveien 127)

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 9.04.26
Selskapsnummer: 10047 **Selskapsnavn:** GULLHAUG BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

_____ _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for GULLHAUG BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 976485173
Møtet ble avholdt 9. april kl. 19:00, Gullhaug Skole.

Antall stemmeberettigede som deltok: 36
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 7

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Styreleder foreslå som møteleder

> **Forslag til vedtak:**
> Per Øivind Fuhr er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollvitner

> **Forslag til vedtak:**
> Therese Tufte er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap 2025

a) Godkjenning av styrets årsrapport

b) Godkjenning av årsregnskap

c) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

✓ **Vedtatt. Årsmøtet ønsker enda mer utfyllende rapport på hva som er gjort av hvilke firma osv. Ønsker også mer informasjon når det skjer ting i sameiet så man ikke lurer på hva som skjer.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr [250000].

Styrets innstilling
Samme honorar som det har vært noen år

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til [250000]

✓ **Vedtatt.**

7. Vedtektsendring

Tillegg til punkt 15 Sameiemøte.
En seksjon kan kun være representert i styret med 1 representant. Valgkomiteens medlemmer kan ikke fremme forslag til styremedlem innenfor de respektives seksjoner.

Styrets innstilling
Styret trakk saken da teksten var litt difus.

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt.**

8. Dugnad og servering

Fremmet av: Therese Tufte

Innledning: De senere år har det vært en endring i samfunnet og flere arbeidsplasser og foreninger har et bevisst forhold til alkohol på samlinger og sosiale arrangementer.

Denne endringen ønsker jeg også for Gullhaug boligsameie.

De siste årene har det blitt servert alkohol på dugnaden, noe jeg har reagert på, spesielt mtp at det kjøpes inn av sameiets penger og at det serveres alkohol hvor det er barn tilstede.

Vedtak: Styret skal ikke bruke sameiets penger på alkohol.

Styrets innstilling

Styret mener at ved fremtidige dugnader serveres svært moderate mengder alkohol slik det gjøres i dag. Det kjøpes inn brus og alkoholfrie alternativer som i dag. Dette gjøres for å fremme det sosiale miljøet i sameiet.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Styret skal ikke bruke sameiets penger på alkohol.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Forslag til vedtak 2:
Styrets praksis fra tidligere år videreføres

✗ **Ikke vedtatt.**

9. Valg av styremedlemmer

Dette er Valgkomiteen sin instilling

Innstilling
Valgkomiteen ble enig om at vi innstiller Per Øivind Fuhr til styreleder. Videre har ikke valgkomiteen kommet frem til en felles innstilling og vi ønsker derfor å ha direkte valg på årsmøtet blant nåværende medlemmer av styret og de innkomne kandidatene

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Per Øivind Fuhr

Følgende stilte til valg:
Per Øivind Fuhr

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Trygve Magnus
Erik Ruud

Rangering antall stemmer.
1. Trygve
2. Erik
3: Artur
4: Pål

Følgende stilte til valg:
Artur Germizi
Trygve Magnus
Pål Refsdal
Erik Ruud

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Artur Germizi

Pål Refsdal

Følgende stilte til valg:
Artur Germizi
Torkel Haug
Pål Refsdal

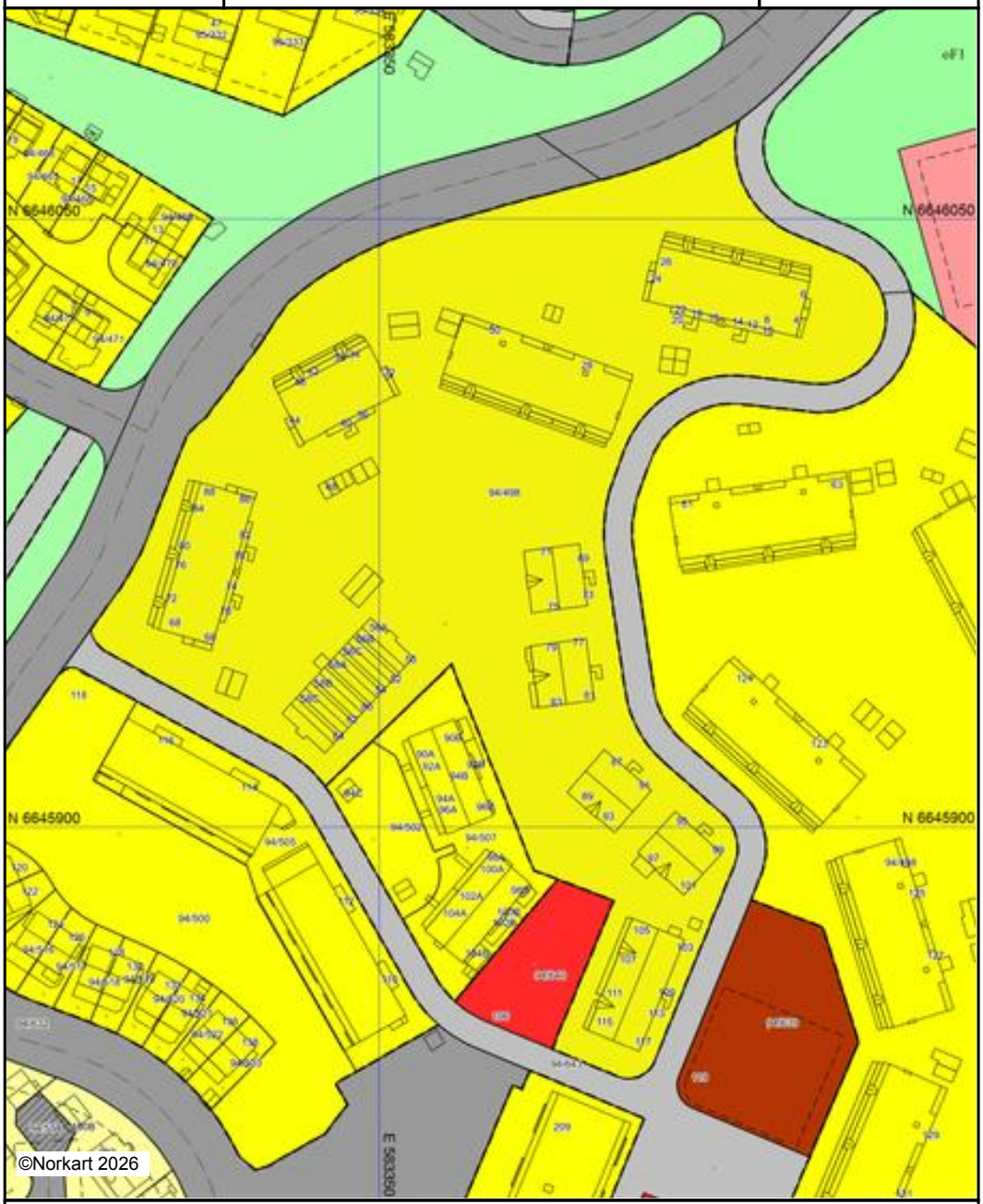
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 94/498/0/144
Adresse: Gullhaugveien 89
Dato: 23.09.2026
Målestokk: 1:1500

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

KOMMUNALAVDELINGEN FOR
PLAN OG UTBYGGING

Postboks 124, 1301 Sandvika
Telefon *(02) 4740 50

250108D008BK0099171

LØVENSKIOLD-VÆKERØ, A/S
DRAMMENSVEI 230

0277 OSLO 2

DAHL, IVAR

C/O SELVAAG-BYGG HOLMENVN. L9
0374 OSLO 3

,

Jnr.
88- 734 PB/jl
BILAG 15

Dato
10/5-1989

REKKEHUS PÅ GNR. 94 BNR. 1 PARSELL 8
BYGGEPLASSADRESSE: GULLHAUG GRB1-N
BYGGHERRE: LØVENSKIOLD-VÆKERØ, A/S

Vi viser til brev av 18/1-89 fra Selvaagbygg med søknad om midlertidig brukstillatelse for ovennevnte bygg.

Ved befaring den 18/4-89 var det følgende å bemerke:

1. Den ubebygde del av tomten må opparbeides i henhold til godkjent parkplan, jfr. "Alminnelige approbasjonsbetingelser for byggearbeider i Bærum", del 3 pkt. 5 vedtekt til plan - og bygningslovens § 69 pkt. 3.

Midlertidig brukstillatelse meddeles. Ovennevnte pålegg må være etterkommet innen 1/9-89.

Skriftlig melding om at ovennevnte pålegg er etterkommet må være bygningsvesenet i hende innen samme frist.

For bygningssjefen
Per Bekkevold
PER BEKKEVOLD

12034

Bærum kommune

VAledninger

Eiendom: 94/498/0/144
Adresse: Gullhaugveien 89
Dato: 23.09.2026
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

250108000BKO099175

FA

LØVENSKIOLD-VÆKERØ, A/S
DRAMMENSVEI 230

0277 OSLO 2

DAHL, IVAR

C/O SELVAAG-BYGG HOLMENVN. L9
0374 OSLO 3

,

FERDIGATTEST

Jnr. 88- 734

Adresse: GULLHAUGVEIEN 87-89-91-93

Gnr: 94 Bnr: 498 Tomt nr: PARSELL 8

Ferdigbesiktigelse avholdt: 18.4.89

Arbeidets art: REKKEHUS

Byggherre: LØVENSKIOLD-VÆKERØ, A/S

Anmelder: SELVAAGBYGG,

Ansvarshavende: DAHL, IVAR

Ansvarshavende: ,

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

Sandvika, 14/9-1989
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

Utskriftsdato: 23.09.2026

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**	498	**Fnr**	0	**Snr**	144
Adresse	Gullhaugveien 89 , 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					
1988/734	Rekkehus	☑	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.

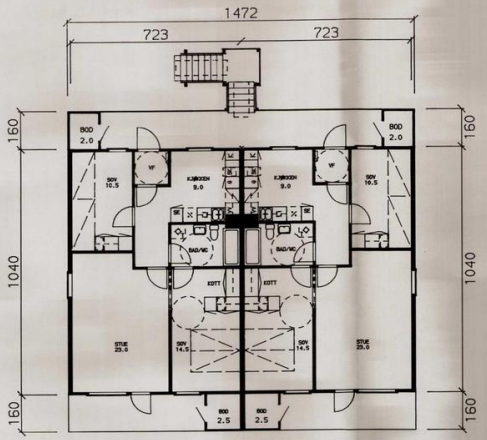
https://www.baerum.kommune.no/tjenester/plan-bygg-og-geodata/byggesak/hva-skal-du-bygge-rive-eller-endre/ferdigattest/

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

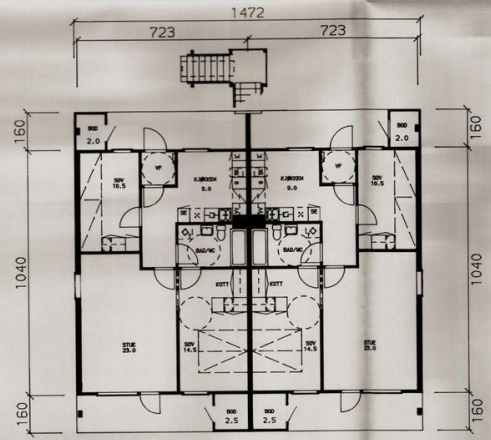
1. Spesielle saker kan være unntatt offentlighet og ikke vises i rapporten. For nærmere undersøkelser og søknad om innsyn, bruk kommunens innsynsløsninger.
2. Ved tilfeller som gjelder viktig infrastruktur eller skjermede personer, kontakt kommunen direkte.



AA 2
BRA 72

AA 2
BRA 72

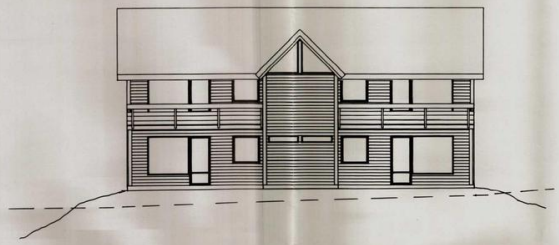
2 ETASJE



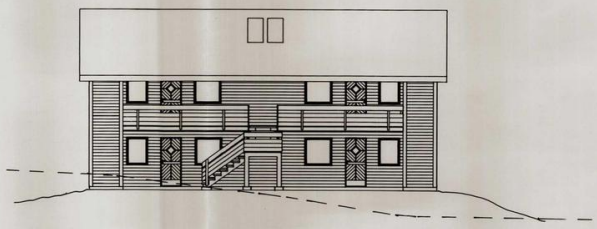
AA 1
BRA 72

AA 1
BRA 72

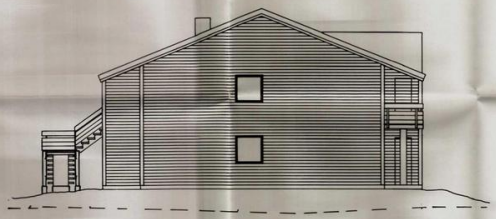
1 ETASJE



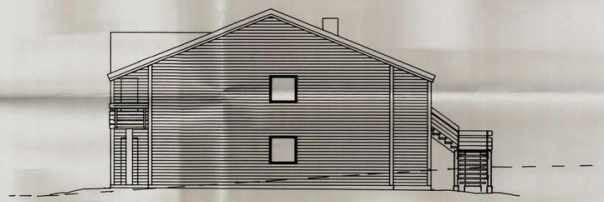
FASADE MOT SYD



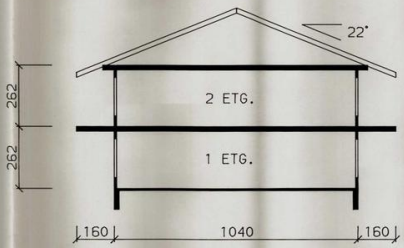
FASADE MOT NORD



GAVL MOT VEST



GAVL MOT ØST



SNITT

DN+155779

J nr. 13-88
Dato mf. 13/5
Mottatt 19 MAI 1988

REV.	DATO	REV.OMFATTER	KONTR

Selvaagbygg

PROSJEKT: GULLHAUG C

FELT	GÅRDS NR.	BRUKS NR.
--	94	1 m/ fl.

TEGNING OMFATTER: PLANER , SNITT
FASADER

HUS	HUSTYPE
8	ALTANGANG

MÅL	DATO	TEGNET AV	KONTROLL
1:100	13/5-88	JaL	

	PROSJEKT NR.	GRUPPE	HUSNR.	NR.	REV.
Tegn.nr:	1756	A	8	3	_

Utskriftsdato: 23.09.2026

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.**	498	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	144
Adresse	Gullhaugveien 89, 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** 37 015 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 m^2 **Formål** Kjørevei
	Delareal 37 009 m^2 **Formål** Blokkbebyggelse **Feltnavn** GRB1N

Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1987027 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1987027)
Navn	GULLHAUG GR1-GR2V-GRB1N
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	25.06.1987

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

Utskriftsdato: 23.09.2026

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	94	**Bruksnr.**	498	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	144
Adresse	Gullhaugveien 89, 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.

Lokal kulturminnerapport

Eiendom	3201 94/498		
Utskriftsdato	23.09.2026	**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

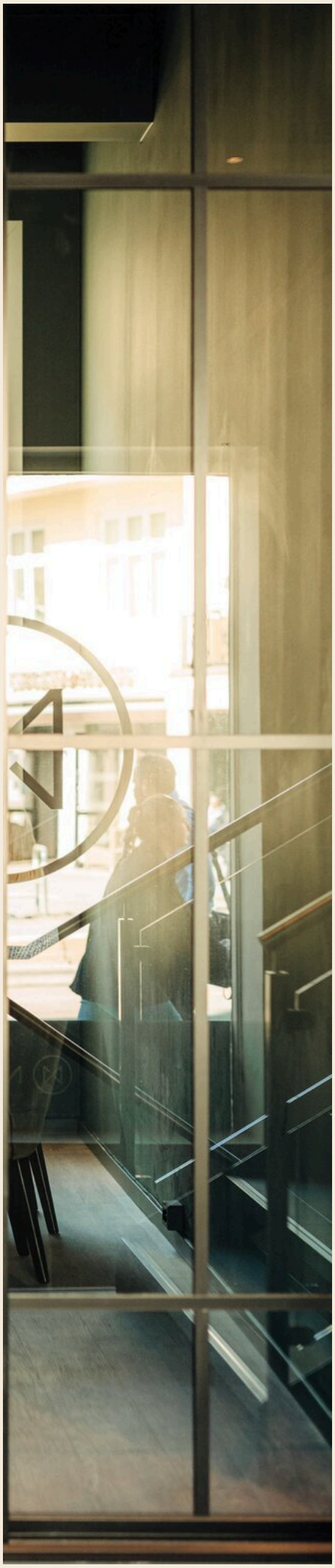
- Kulturmiljøer - lokalt registrerte kulturmiljøer i Bærum kommune
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner – Fredete bygninger
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK
- Kulturminner – lokalt registrerte kulturminner i Bærum kommune

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: 45-0174/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Gullhaugveien 89 1354 BÆRUMS VERK
Matrikkel: Gnr 94, bnr 498, snr 144 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)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Henrik Nielsen

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Sandvika
h.nielsen@nordvikbolig.no
952 86 829