NORDVIK

Gullhaugveien 199

3 soverom | 99 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Gullhaugveien 199

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
18	Om boligen
27	Tilstandsrapport
41	Egenerklæringsskjema
48	Andre vedlegg
119	Nabolagsprofil
121	Kontaktinfo
124	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
127	Forbrukerinformasjon om budgivning
128	Budskjema

Salgsoppgave produsert 02.02.2026









Nøkkelinformasjon

Familievennlig moderne 4-roms selveier med solrik balkong - Garasje- Barnevennlig - Nærhet til marka

Prisantydning	**5 190 000,-**
Omkostninger	**135 430,-**
Totalpris	**5 497 671,-**
Fellesgjeld	**172 241,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**6 712,-**
BRA-i	**99 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1989**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Gullhaugveien 199 – en lys og romslig 4-roms leilighet i 2. etasje med attraktiv beliggenhet i et rolig og barnevennlig boligområde. Leiligheten har en god planløsning med tre soverom, ett bad og en solrik balkong på ca. 10 kvm med gode solforhold. Her bor du med marka like utenfor døren, perfekt for tur- og skientusiaster, samtidig som det er kort vei til barnehager, skoler, kollektivtransport og daglige servicetilbud. Boligen fremstår velholdt med en rekke oppgraderinger de senere årene, og inkluderer garasjeplass med elbillader.

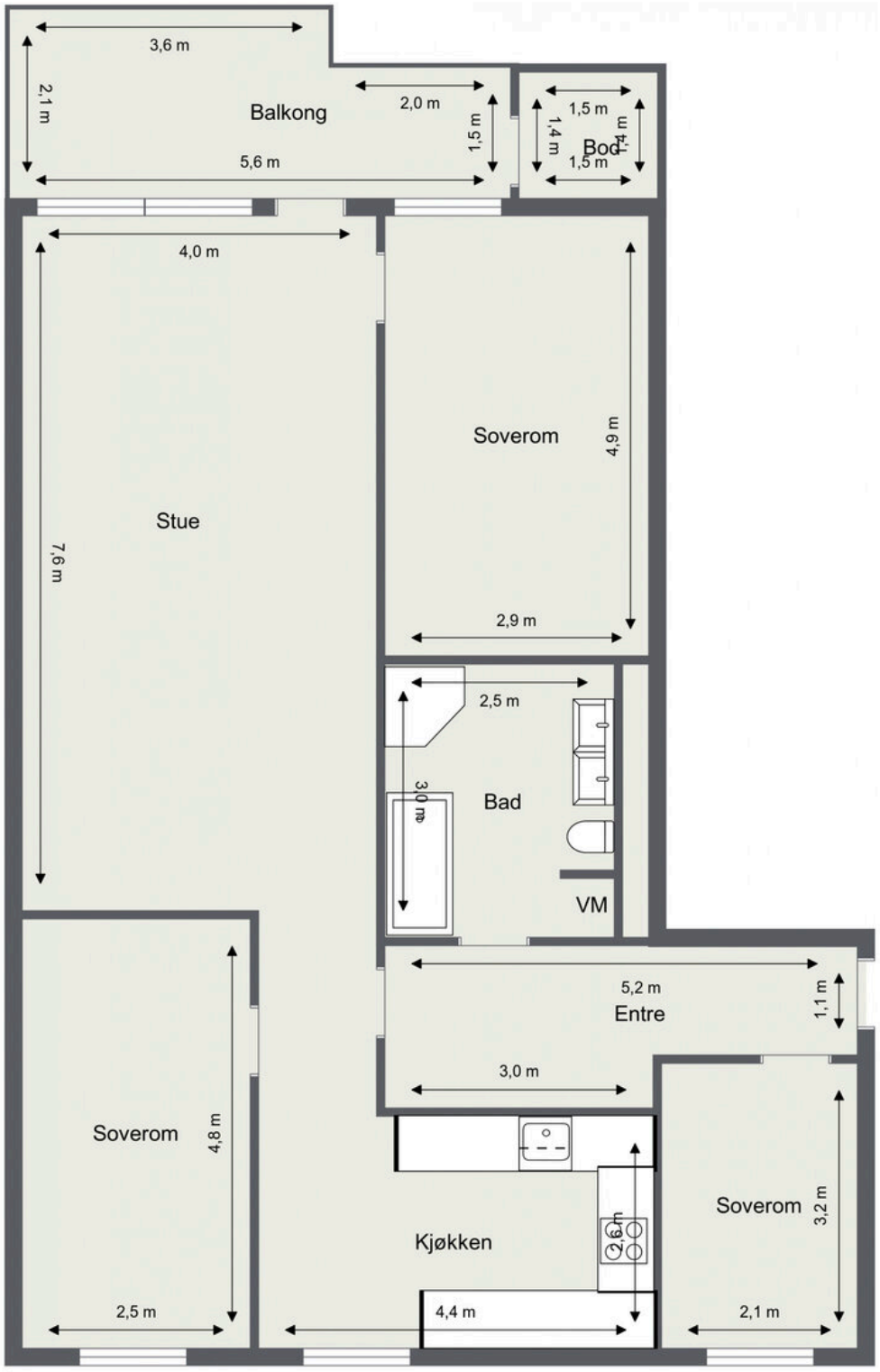
Solrik balkong på ca. 10 kvm med sol fra morgen til kveld
Garasjeplass med elbillader
Tre soverom og god planløsning
Marka like utenfor perfekt for tur- og skientusiaster
Barnevennlig område nær barnehager, skoler og lekeplasser

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 99 kvm
Total BRA: 101 kvm

Gullhaugveien 199

2. Etasje



Tegnet av Bolig og Eiendomstakst AS.
Mobilnr: 93007718
Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende

ra stuen er det direkte utgang til solrik balkong på ca. 10 kvm





God plass til utemøbler og et perfekt sted for avslapning og hyggelige sommerkvelder - her har du sol fra kl. 10 på morgenen til ca. 20 på kvelden om sommeren

Det er en lagringsbod på balkongen med plass til ekstra oppbevaring




MEELUP BEACH
MARGARET RIVER










ASKIM
Rapsolje

















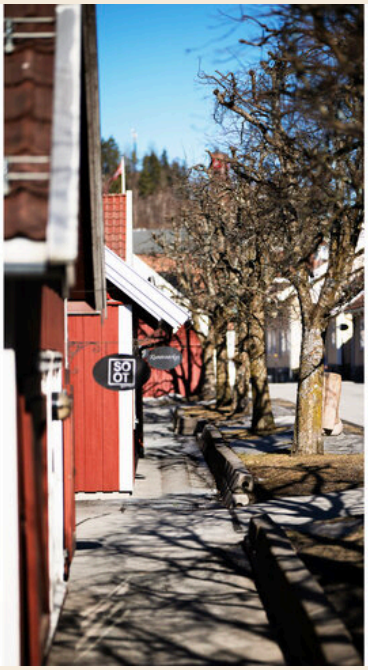







Gullhaug
#
150 Nationaltheatret
150E Nationaltheatret


HISTORIE
BÆRUMS VERK






VELKOMMEN TIL
EINEÅSEN SKIANLEGG
BÆRUMS VERK IF.



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/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
56-0173/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Gullhaugveien 199, 1354 BÆRUMS VERK
Gnr 94, bnr 505, snr 91 i Bærum kommune

Selgere
Trine Constanse Hjertaas
Tanya Helena Hevrøy

Kjøpesum og omkostninger
5 190 000,- (Prisantydning)
172 241,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 362 241,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
134 050,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
135 430,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
148 430,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 497 671,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 510 671,- (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. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1989

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 99 kvm
BRA-e: 2 kvm
Totalt BRA: 101 kvm
TBA: 10 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 99 kvm. Entré, stue, kjøkken, bad og 3 soverom
BRA-e: 2 kvm. Bod
Total BRA: 101 kvm.
TBA: 10 kvm.

Solforhold
Sol på terrassen fra ca. 10 på moringen til kl 20-21.00 på kvelden (på sommeren).

Innhold
Leiligheten ligger i 2 etasje og inneholder:
- Entré
- Stue
- Kjøkken
- Bad
- 3 soverom
- Bod

Balkong på 10 kvm med utgang fra stue.

Standard
Entrè/gang | Lys og innbydende entré med god plass til garderobeløsning. Gangarealet binder leiligheten godt sammen og gir adkomst til boligens øvrige rom.

Stue | Romslig og luftig stue med gode møbleringsmuligheter for både sofa- og spisegruppe. Store vindusflater gir rikelig med naturlig lys og en behagelig atmosfære. Fra stuen er det direkte utgang til solrik balkong på ca. 10 kvm med sol fra ca. kl. 10 på morgenen til ca. kl. 20–21 på kvelden sommerstid. God plass til utemøbler – et perfekt sted for avslapning og hyggelige sommerkvelder. Det er lagringsbod på balkongen

Kjøkken | Pent og funksjonelt kjøkken med god skap- og

benkeplass. Kjøkkeninnredning med profilerte fronter samt heltre benkeplate som gir et varmt og tidløst uttrykk. Benkeplatene er lakkert i både 2021 og 2025. Kjøkkenet er utstyrt med integrert stekeovn, platetopp og microovn, samt opplegg for oppvaskmaskin. Ventilator med avtrekk ut gir et godt inneklima. En praktisk og hyggelig kjøkkenløsning med god arbeidsplass og naturlig lys.

Soverom | Leiligheten har tre soverom av god størrelse. Alle rommene har plass til seng og garderobeløsning, og kan også egne seg som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Hovedsoverom fremstår romslig og rolig.

Bad | Pent fliselagt bad med badekar, dusjkabinett, to servanter med skapinnredning, veggmontert WC og opplegg for vaskemaskin. Varmekabler i gulv. Badet har påkostet innredning og dusjkabinett/badekar fra 2021, mens fliser og veggmontert WC ble oppgradert i 2012.

_____

Innvendige overflater |
Gulv med parkett og fliser.
Vegger med malte flater og fliser.
Malte himlinger.

Tekniske installasjoner |
Der er elektriske varmekabler på badet.
Det er originale vannrør i kobber i boligen. Det er lagt opp nyere rør inne på bad til badekar, servanter og dusjkabinett.
Det er originale avløpsrør i plast i boligen.
Det er naturlig ventilasjon med ventiler i vinduer og til kanal på bad.
Det er mekanisk avtrekk på kjøkken.
Det er el-anlegg med en blanding av originale og noe nyere stikkontakter, brytere, komponenter m.m. Det er sikringsskap med originale automatsikringer, og 1 noe nyere automatsikring.

Parkering
Leiligheten disponerer en parkeringsplass i fellesgarasje, merket med nr. 120. Det er montert ladeboks for elbil.

Modernisering og påkostninger
Selger opplyser om følgende oppgraderinger/påkostninger på boligen:
- 2020: Malte alle vegger i leiligheten.
- 2021 og 2025 lakket benken på kjøkkenet.
- 2021 og 2026 (venter på ny etter avtale) ny platetopp på kjøkkenet.
- 2021: Det er foretatt oppgradering av bad med montering av nytt dusjkabinett, badekar og servant med skapinnredning.
- 2021/22: Det elektriske anlegget er kontrollert, og påviste jordingsfeil er utbedret.
- 2023: Ny platting på terrassen
- 2022: Nye vinduer, verandadør og ytterdør
- 2023: Malte tak på hoved soverom.
- 2025 Malte soverom ved gangen.
- 2026: Malte tak bad.

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble utført av Wien og Lie Rørleggerbedr. AS Badet ble oppgradert i 2021 med nytt dusjkabinett, badekar samt servant med skap.

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: Arbeidet ble utført av Elektrokompetanse AS. Det ble lagt jordleder /jordingsforbindelse på bad og terrasse. Arbeidet ble utført i sep-des 2021. Samt fjernet stikkontakter på bad som ikke hadde jording.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Det ble utført kontroll av det elektriske anlegget mai 2022 av Elvia AS

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Dette er i regi av boligsameie

Bygningssakkyndig
Jan-Petter Vie

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:

Bygning fundamentert med støpt mur, yttervegger i betong og treverk med teglstein og trepanel på fasader, etasjeskillere i betong, vinduer med 2 og 3-lags isolerglass (fra 2022) og flatt tak tekket med papp eller folie.
Leilighet med normal standard. Malt lyd/brannklassifisert entredør og balkongdør med glass fra 2022. Balkong ut fra stue med støpt dekke og løse lemmer. Det er lagringsbod på balkongen.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Innvendig |
- Overflater: Det er stedvis slitasje på parkett.

Innvendig |
- Innvendige dører: Det er stedvis slitasje/fuktsvelling på dører.
- Overflater og innredning på kjøkken: Det er noe slitasje på innredning, benkeplater m.m.
- Avtrekk på kjøkken: Alder på ventilator tilsier at det må påregnes utskifting.

Tekniske installasjoner |
- Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Generelt på baderom: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000,-.

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer følger med boligen:
- Kjøleskap
- Platetopp
- Oppvaskmaskin
- Mikrobølgeovn
- Ovn

Følgende hvitevarer følger IKKE med boligen:
- Vaskemaskin
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Lampe på kjøkkenet følger ikke med ved salg.

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

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

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

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

Dersom utleie av boligen utføres blir seksjonseier fakturert kr. 2500 pr. leietakerskifte.

Energi og oppvarming

Energimerking
D - rød
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

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

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

Oppvarming
Elektrisk oppvarming.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 8 400 kWh for 2025. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

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 6 712,- pr. mnd.
Inkluderer: Avdrag lån: kr. 359,-
Huseierforeningen: kr. 969,-
Felleskostnader: kr. 4 400,-
Renter og omkostninger lån: kr. 984,-

Felleskosttnadene inkluderer: Kommunale avgifter, betjening av andel fellesgjeld, vaktmestertjenester, felles forsikring, kabel tv, varmtvann, trappevask m.m

Kommunale avgifter
inkl. i felleskostnader.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til

boligen:
- Ingen alarm.
- Kabel-tv/internett fra T-We inkludert i fellesutgifter, samme med internett.
- Det må innbetales et ut-/innflyttingsgebyr på kr. 2 500,- til sameiet. Faktureres megler på samme måte som ved eierskiftegebyr.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 639 504,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 6 558 016,- pr. 2024
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd
Fibernett er installert i Gullmyra boligsameie.

Sameiet

Navn og orgnr.
Gullmyra Huseierforening, orgnr. 975564509

Om sameiet
Boligselskapet består av 144 seksjoner. Selskapets navn er Gullmyra Boligsameie med org.nr.: 975564509 i Bærum kommune.
Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Asker og Bærum Boligbyggelag (ABBL). Boligselskapets revisor er KPMG AS, v/ Svein Wiig.

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

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2025
· Utbedre tak over boder og inngangspartier (Gjenstående arbeider fra 2023).
· Reparere gress som er skadet etter brøyting i vinter (Reklamasjon).
· Sjekke/bytte defekte takvifter.
· Taksjekk vår og høst – Serviceavtale med taktekker.
· Diverse arbeider med våre arealer foran blokkene, barking av bed, påfyll av jord og klipping av busker. Fjerne alle buskene i skråningen mellom Gullberget 116 og garasjen. Erstattes med gress og noen busker.
· El. kontroll alle tavleskap (Sikringsskap) og berederrom m.m. Utføres en gang pr. år
· Rive og bygge ny gangvei mellom bussholdeplassen og Gullhaugveien 201. Utføres i 2025 eller 2026 – Avhengig av kostnader.

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

Forretningsfører
ABBL

Informasjon om fellesgjeld
Kr 172 241,-pr. 27.01.2026

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 83987221472, Handelsbanken
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 27.01.2026: 6.7% pa.
Antall terminer til innfrielse: 145
Saldo per 27.01.2026: 2 206 054
Andel av saldo: 18 287
Første termin/første avdrag: 01.03.2023 (siste termin 01.02.2038)
Utskifting av vinduer og dører

Lånenummer: 83987211582, Handelsbanken
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 27.01.2026: 6.45% pa.
Antall terminer til innfrielse: 254
Saldo per 27.01.2026: 18 571 953
Andel av saldo: 153 954
Første termin/første avdrag: 01.07.2022 (siste termin 01.03.2047)
Utskifting av dører og vinduer

Fellesformue
Kr 22 248,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapfor 2024 viser et overskuddpå kr. 512 057,-

Budsjettet for 2025 legger til grunn et overskudd på kr. 526 511,-

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

oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad en gang i året.

Dyrehold
De er tillatt med husdyr i sameiet, men huseier forplikter seg til å følge regler for hundehold, utarbeidet av Norsk Hundeeierforbund.

Sameiets forsikring
Protector Forsikring ASA
Polisenr. 3462286

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 2 320 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. Fellestomt opparbeidet med bl.a. busker, asfalt, plen, parkeringsplasser m.m.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisninger. Det er rikelig med gjesteparkering rett utenfor blokken.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Gullhaugveien 199 har en rolig og attraktiv beliggenhet i et veletablert boligområde på Bærums Verk. Området er kjent for å være trygt, familievennlig og sosialt, med et godt naboskap der mange kjenner hverandre. Bebyggelsen består av en fin blanding av eldre beboere og barnefamilier, noe som bidrar til et stabilt og hyggelig bomiljø.

Boligen ligger med umiddelbar nærhet til marka og skiløyper, og byr på svært gode rekreasjonsmuligheter året rundt. Nærområdet er populært for turer i Eineråsen og i skiløypene om sommeren, mens Sukkertoppen byr på en velkjent akebakke vinterstid. Dette gjør beliggenheten spesielt attraktiv for aktive familier og friluftsinteresserte.

I umiddelbar nærhet finnes gode hverdagsfasiliteter. Gullhaug barnehage ligger kun ca. 2 minutters gange fra boligen, og området har kort vei til flere barnehager og skoler. Bærums Verk sentrum med sitt hyggelige miljø, kafeer, butikker og servicetilbud nås på ca. 10 minutters gange.

Området har svært gode kollektivforbindelser. Det går buss til Oslo hvert 10. minutt, med hyppigere avganger i morgenrushet. Ekspressbuss bruker om lag 30 minutter til Oslo, noe som gjør beliggenheten godt egnet for pendlere.

Dette er en beliggenhet som kombinerer nærhet til natur, gode oppvekstvilkår, trygghet og enkel adkomst til byen, og som passer godt for både barnefamilier, par og andre som ønsker å bo i rolige og grønne omgivelser med god tilgjengelighet.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 15.01.1990.

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

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

Regulerings- og arealplaner
Kommuneplaner
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype Kommuneplanens arealdel
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 21.06.2023
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25000/7418655.pdf
Delarealer Delareal 2 320 m
Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende

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

Delarealer Delareal 2 320 m
Formål Blokkbebyggelse
Feltnavn GRB2

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

Konsesjon
Ingen konsesjon.
Ingen odel.
Ingen boplikt eller driveplikt.

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

3201/94/505/91:
26.05.1989 - Dokumentnr: 17232 - Best om garasje/parkering
Gjelder denne registerenheten med flere

15.11.1990 - Dokumentnr: 47939 - Bestemmelse om vannrett
Rett for Bærum vann- og kloakkvesen til å ha liggende ledninger over d.e.
Kan ikke avlyses uten samtykke fra Bærum kommune.
Rett og plikt til å være medlem av Gullmyra Boligsameie.

26.05.1989 - Dokumentnr: 17232 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 91
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 98/15209
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 140 SEKSJONER
SEKSJONERINGEN OMFATTER OGSÅ BNR 506

20.11.1989 - Dokumentnr: 40846 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endret seksjon: Snr: 91
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 98/15169

16.01.1991 - Dokumentnr: 1184 - Målebrev
Areal 2322 m2 Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 448738 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0219 Gnr:94 Bnr:505 Snr:91

01.01.2024 - Dokumentnr: 96018 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3024 Gnr:94 Bnr:505 Snr:91

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 overtakelsen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført

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

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,10% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 59 400,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 15 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 25 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Rådgivning kr. 2 300,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 368,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 500,-

Samlet skal selger betale kr. 149 328,- 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 2. februar 2026

Megler
Eystein Garathun Næss, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 95169623

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

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). L12 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Gullhaugveien 199, 1354 BÆRUMS VERK
BÆRUM kommune
gnr. 94, bnr. 505, snr. 91

Sum areal alle bygg: BRA: 101 m² BRA-i: 99 m²



Befaringsdato: 02.02.2026 **Rapportdato:** 02.02.2026 **Oppdragsnr.:** 11114-2132 **Referansenummer:** NG7633

Autorisert foretak: Bolig og Eiendomstakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jan-Petter Vie

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

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Jan-Petter Vie

Jan-Petter Vie

petter@vies.no

930 07 718

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygning fundamentert med støpt mur, yttervegger i betong og treverk med teglstein og trepanel på fasader, etasjeskillere i betong, vinduer med 2 og 3-lags isolerglass og flatt tak tekket med papp eller folie.
Leilighet med normal standard.

Leiligheten er påkostet med bl.a. vinduer, balkongdør og ytterdør i 2022, utstyr på bad i 2021, fliser på bad i 2012, kjøkken med hvitevarer i 2006, m.m.

Det er foretatt el-kontroll i 2022.
Det er røropplegg, sluk, våtromskonstruksjon m.m.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1990

UTVENDIG Gå til side

Vinduer med 2 og 3 lags glass fra 2022.
Malt lyd/brannklassifisert entredør og balkongdør med glass fra 2022.
Balkong ut fra stue med støpt dekke og løse lemmer. Det er lagringsbod på balkongen.

INNVENDIG Gå til side

Gulv med parkett og fliser. Vegger med malte flater og fliser. Malte himlinger.
Etasjeskillere med støpt dekke.
Innvendige malte profilerte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Fliselagt bad med badekar, dusjkabinett, 2 servanter, veggmontert wc og opplegg til vaskemaskin. Det er varmekabler i gulv og glatt innrening i rommet. Baderommet er påkostet innredning, dusjkabinett og badekar i 2021, fliser, veggmontert wc m.m. i 2012 m.m. Det er originalt sluk, røropplegg, våtromskonstruksjon m.m. Rommet er i bruk.
Det ble foretatt hulltaking inn mot bad fra soverom, uten å påvise unormale fuktutslag.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra 2006 med profilerte fronter, heltre benkeplater og ventilator. Kjøkken med oppvaskkum og opplegg til oppvaskmaskin. Det er integrert komfyr, platetopp og microovn på kjøkkenet.
Ventilator fra 2006 med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det er originale vannrør i kobber i boligen. Det er lagt opp nyere rør inne på bad til badekar, servanter og dusjkabinett.
Det er originale avløpsrør i plast i boligen.
Det er naturlig ventilasjon med ventiler i vinduer og til kanal på bad.
Det er mekanisk avtrekk på kjøkken. Mekanisk avtrekk på kjøkken kan være i strid med sameiets vedtekter.
Det er el-anlegg med en blanding av originale og noe nyere stikkontakter, brytere, komponenter m.m. Det er sikringsskap med originale automatsikringer, og 1 noe nyere automatsikring. Eier opplyser om at det er foretatt el-kontroll i boligen i 2022.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

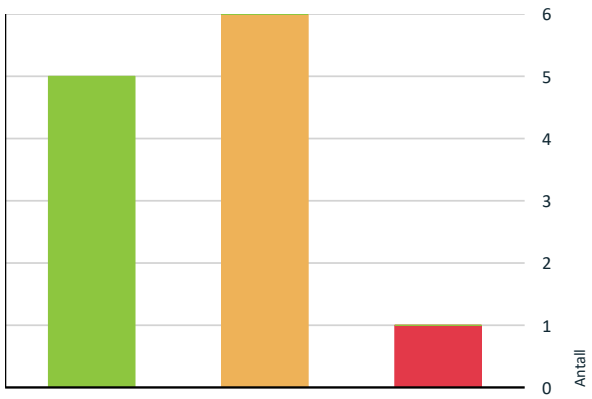
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

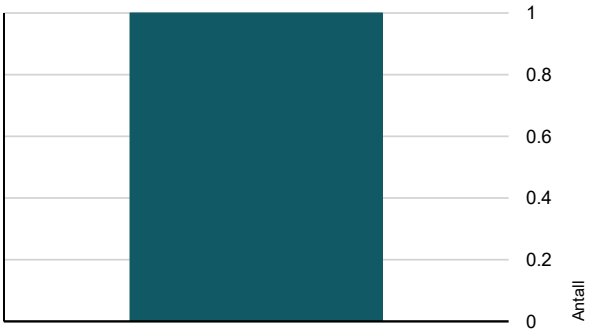
Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Tiltak under kr 20 000
Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
Tiltak over kr 500 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > 2 Etasje > Bad > Generell** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Kjøkken > 2 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 2 Etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1990

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med 2 og 3 lags glass fra 2022.

Årstall: 2022

TG 1 Dører

Malt lyd/brannklassifisert entredør og balkongdør med glass fra 2022.

Årstall: 2022

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong ut fra stue med støpt dekke og løse lemmer. Det er lagringsbod på balkongen.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv med parkett og fliser. Vegger med malte flater og fliser. Malte himlinger.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er stedvis slitasje på parkett.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utbedringer kan vurderes.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere med støpt dekke.

TG 2 Innvendige dører

Innvendige malte profilerte dører.

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

Det er stedvis slitasje/fuktsvelling på dører.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Fliselagt bad med badekar, dusjkabinett, 2 servanter, veggmontert wc og opplegg til vaskemaskin. Det er varmekabler i gulv og glatt innrening i rommet. Baderommet er påkostet innredning, dusjkabinett og badekar i 2021, fliser, veggmontert wc m.m. i 2012 m.m. Det er originalt sluk, røropplegg, våtromskonstruksjon m.m.
Rommet er i bruk.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





2 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking inn mot bad fra soverom, uten å påvise unormale fuktutslag.

KJØKKEN

2 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning fra 2006 med profilerte fronter, heltre benkeplater og ventilator. Kjøkken med oppvaskkum og opplegg til oppvaskmaskin. Det er integrert komfyr, platetopp og microovn på kjøkkenet.

Årstall: 2006

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er noe slitasje på innredning, benkeplater m.m.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utbedring kan vurderes.



2 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Ventilator fra 2006 med avtrekk ut.

Årstall: 2006

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Alder på ventilator tilsier at det må påregnes utskifting.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utskifting må på sikt påregnes.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Det er originale vannrør i kobber i boligen. Det er lagt opp nyere rør inne på bad til badekar, servanter og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

Det er originale avløpsrør i plast i boligen.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 Ventilasjon

Det er naturlig ventilasjon med ventiler i vinduer og til kanal på bad. Det er mekanisk avtrekk på kjøkken. Mekanisk avtrekk på kjøkken kan være i strid med sameiets vedtekter.

Elektrisk anlegg

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

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

Det er el-anlegg med en blanding av originale og noe nyere stikkontakter, brytere, komponenter m.m. Det er sikringsskap med originale automatsikringer, og 1 noe nyere automatsikring. Eier opplyser om at det er foretatt el-kontroll i boligen i 2022.

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

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det er utført el-arbeider på kjøkken m.m, men de foreligger ingen samsvarserklæring på dette arbeidet. Det ble utført noe el-arbeider på bad i 2021, det foreligger samsvarserklæring på dette arbeidet.

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Ja Utvidet kontroll på noe eldre el-anlegg/el-anlegg uten samsvarserklæring anbefales alltid.

Tilstandsrapport



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

Helse, miljø og sikkerhet

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

Vurdering av avvik:
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2 Etasje	99	2		101	10
SUM	**99**	**2**			**10**
SUM BRA	**101**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 Etasje	Entré, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, stue, kjøkken	Bod	

Kommentar

I tillegg 1 egen parkeringsplass i felles garasje med ladeboks til el-bil.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det er skiftet utstyr på bad i 2021.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.2.2026	Jan-Petter Vie	Takstingeniør
	Eiere	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	94	505		91		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Gullhaugveien 199

Hjemmelshaver

Hevrøy Tanya Helena, Hjertaas Trine Constanse
Hevrøy

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet beliggende i et etablert boligområde på Berums Verk.
Det er gangavstand til butikker, skoler, barnehager, off. kommunikasjon m.m.
Det er normalt gode lysforhold i leiligheten.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Fellestomt opparbeidet med bl.a. busker, asfalt, plen, parkeringsplasser m.m.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/NG7633

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Hevrøy, Tanya Helena	9578-5999-4-3501834	2026-01-27 21:43:30
Hjertaas, Trine Constanse	9578-5999-4-3017109	2026-01-27 21:39:12

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
27. jan. 2026

Oppdragsnummer
56-0173/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Gullhaugveien 199, 1354 BÆRUMS VERK

Meglerfirma
Nordvik Bærum

Selgere
Trine Constanse Hjertaas, Tanya Helena Hevrøy

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
23. september 2020

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 3462286
Forsikret i: Protector forsikring ASA

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble utført av Wien og Lie Rørleggerbedr. AS Badet ble oppgradert i 2021 med nytt dusjkabinett, badekar samt servant med skap.

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

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

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeidet ble utført av Elektrokompetanse AS. Det ble lagt jordleder /jordingsforbindelse på bad og terrasse. Arbeidet ble utført i sep-des 2021. Samt fjernet stikkontakter på bad som ikke hadde jording.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Det ble utført kontroll av det elektriske anlegget mai 2022 av Elvia AS

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Dette er i regi av boligsameie

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 56-0173/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Hjertaas, Trine Constanse	**2026-01-27**	**Hevrøy, Tanya Helena**	**2026-01-27**

Identifikasjon

bankID Hjertaas, Trine Constanse

Identifikasjon

bankID Hevrøy, Tanya Helena

Signicat

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

Boligopplysninger:

Gullmyra Boligsameie
Gullhaugveien 199
1354 BÆRUMS VERK

Vår ref.: 253/91
Type: Sameie
Eiere: Trine Constanse Hjertaas, Tanya Helena Hevrøy

Organisasjonsnr: 975 564 509 **Seksjonsnr:** 91

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 6 712

Felleskostnader:	Avdrag lån	359
	Huseierforeningen	969
	Felleskostnader 1	4 400
	Renter og omkostninger lån	984

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	172 241	Gjeld siste årsoppg.:	176 598
Klient ajourf. lån:	20 778 007	Klient gj. s. årsoppg.:	21 303 557

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 83987221472, Handelsbanken
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 27.01.2026: 6.7% pa.
Antall terminer til innfrielse: 145
Saldo per 27.01.2026: 2 206 054
Andel av saldo: 18 287
Første termin/første avdrag: 01.03.2023 (siste termin 01.02.2038)
Utskifting av vinduer og dører

Lånenummer: 83987211582, Handelsbanken
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 27.01.2026: 6.45% pa.
Antall terminer til innfrielse: 254
Saldo per 27.01.2026: 18 571 953
Andel av saldo: 153 954
Første termin/første avdrag: 01.07.2022 (siste termin 01.03.2047)
Utskifting av dører og vinduer

4: Særskilte opplysninger

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

Parkering: Se vedtektene

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

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	176 598	Andre inntekter:	714
Annen formue:	22 248	Utgifter:	10 984		

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 94/505 - seksjon:91
Feste/eiet tomt: Eiet

Boligopplysninger:

Gullmyra Boligsameie	**Vår ref.:**	253/91
Gullhaugveien 199	**Type:**	Sameie
1354 BÆRUMS VERK	**Eiere:**	Trine Constanse Hjertaas, Tanya Helena Hevrøy

Organisasjonsnr: 975 564 509

9: Forsikring

Forsikret i:	Protector Forsikring ASA	Polisenr:	3462286

Vedtekter for
Gullmyra boligsameie

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Husordensregler

HUSORDENSREGLER
Adresse GULLMYRA BOLIGSAMEIE

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

Husordensreglene bør settes inn i Huseierboka.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11. Husdyrhold > Hold av husdyr er tillatt i boligsameie, dog slik at huseier forplikter seg til å følge regler for hundehold, utarbeidet av Norsk Hundeeierforbund. Følgende husdyrregler gjelder: - Husdyrhold må ikke være til sjenanse for andre beboere. - Ved lufting skal husdyr føres til egnet sted, og ekskrementer skal fjernes. - Hund skal alltid ledsages av fører, og føres i bånd. - Husdyr må ikke være alene i leiligheten hvis det bjeffet eller på annen måte er til sjenanse for andre. - Ved gjentatte brudd på disse reglene, kan styret vurdere/ kreve husdyret fjernet.

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

13. Besittelse, bruk og omsetting av ulovlige rusmidler er strengt forbudt. Overtredelser vil bli umiddelbart anmeldt til politiet og ansees som vesentlig

mislighold av sameiets husordensregler og vedtekter. Det henvises for øvrig til straffelovens bestemmelser.

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

Gullmyra Boligsameie



Ordinært årsmøte | 2025

Ordinært årsmøte i Gullmyra Boligsameie - Onsdag 23.04.2025

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjons nr.: / Leilighets nr.:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ordinært årsmøte i Gullmyra Boligsameie

Eierens underskrift og dato:

_____ _____

(Eierens underskrift) (Dato)

Hvem kan delta på Ordinært årsmøte?

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

Gullmyra Boligsameie

Til seksjonseiere og andre med møterett

Innkalling til ordinært årsmøte i Gullmyra Boligsameie

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Gullmyra Boligsameie

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av protokollfører

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2024

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

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

5. Budsjett for 2025

Se vedlagte budsjett for 2025.

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til orientering.

6. Valg

Sittende styre består av:

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

6.1 Valg av styreleder

6.2 Valg av styremedlemmer

6.3 Valg av varamedlemmer

6.4 Valg av valgkomité

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

Med vennlig hilsen
Gullmyra Boligsameie
Styret

Gullmyra Boligsameie

Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinært årsmøte har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

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

Forretningsførsel og revisjon

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

Bygninger og forsikringer

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

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

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

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

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

Salg/refinansiering

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

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

Overdragelse/utleie av seksjon skal meldes til styret.

HMS/Internkontroll

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

Regnskapet for 2024

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

Generelt er inntekter og kostnader i store trekk som forventet.

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

Styrets arbeid

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsknings- og utviklingsaktiviteter
Selskapet driver ikke FOU.

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

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

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

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

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

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

www.gullmyraboligsameie.no
Facebook: Gullmyra boligsameie

Utført vesentlig vedlikehold og innkjøp 2024

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

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

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2025

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

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

Kommende 5-års periode

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

Styret i Gullmyra Boligsameie

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap Gullmyra Boligsameie, 2024

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

Balanse Gullmyra Boligsameie, 2024

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

Balanse Gullmyra Boligsameie, 2024

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

Gullmyra Boligsameie

Sted:_____, dato:_____

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

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

Note 1 - Felleskostnader

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

Note 2 - Annen driftsinntekt

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

Note 3 - Lønnskostnad

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

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

Note 4 - Kostnad lokaler

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

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriale

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

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

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

Note 7 - Periodisk vedlikehold

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

Note 8 - Annen driftskostnad

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

Note 9 - Finansinntekt

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

Note 10 - Finanskostnad

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

Note 11 - Andre fordringer

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

Kortsiktige fordringer

Note 12 - Bankinnskudd, kasse og lignende

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

Skattetrekkskonto viser boligselskapets andel av felles skattetrekkskonto for ABBLs klienter

Note 13 - Egenkapital

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

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

Note 14 - Gjeld til kredittinstitusjoner

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

Gjelden er ikke pantesikret.

Note 15 - Gjeld

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

Gjeld

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

Note 16 - Annen kortsiktig gjeld

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

Note 17 - Disponible midler

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

Resultat og balanse med noter for Gullmyra Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Gullmyra Boligsameie

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

KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

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

Til årsmøtet i Gullmyra Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

PENNEO

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

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

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

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

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

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

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

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

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Åse Jensen fra ABBL ble valgt som møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
Åse Jensen fra ABBL ble valgt som protokollfører.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

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

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

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

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:
Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Vedtak:
Tatt til orientering.

3. Årsregnskapet for 2024

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

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

5. Budsjett for 2025

Se vedlagte budsjett for 2025.

Vedtak:
Styrets budsjett tatt til orientering.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder

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

6.2 Valg av styremedlemmer

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

6.3 Valg av varamedlemmer

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

6.4 Valg av valgkomité

Vedtak:
Magnus Nysveen ble enstemmig valgt for 1 år.

Aneta Kominska ble enstemmig valgt for 1 år.

Snorre Rønning ble enstemmig valgt for 1 år.

Protokoll for Gullmyra Boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

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

23010800088KO082194

BÆRUM KOMMUNE
KOMMUNALAVDELINGEN FOR
TEKNISKE TJENESTER

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

FA

LØVENSKIOLD-VÆKERØ,
DRAMMENSVEIEN 230

0277 OSLO 2

ENGEN, ARILD

BÆRUMSVEIEN 473
1351 RUD

FERDIGATTEST

Jnr. 88- 365

Adresse: GULLHAUGVEIEN 199

Gnr: 94 Bnr: 506 Tomt nr: PARSELL F3

Ferdigbesiktigelse avholdt: 12.1.90

Arbeidets art: BLOKK

Byggherre: LØVENSKIOLD-VÆKERØ,

Anmelder: BYGGHOLT

Ansvarshavende: ENGEN, ARILD

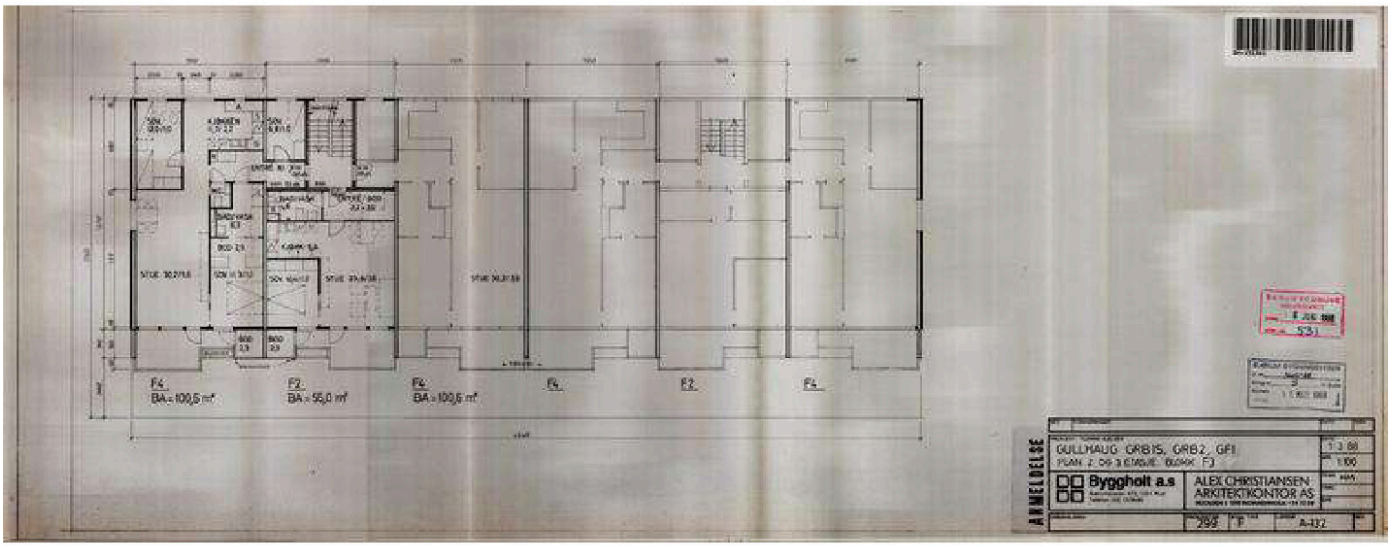
Ansvarshavende:

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

Sandvika, 15/1-1990
For bygningssjefen

Gunnar Martinsen

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


F4
BA = 100,5 m²
F2
BA = 55,0 m²
F4
BA = 100,5 m²
F4
F2
F4
ANMELDELSE
GULLHAUG GRB1S, GRB2, GF1
PLAN 2. OG 3 ETASJE BLOKK F3
Byggholt a.s
ALEX CHRISTIANSEN
ARKITEKTKONTOR AS
1:100
A-132

Utskriftsdato: 27.01.2026

Bærum kommune

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

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	94	**Bruksnr.**	505	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	91
Adresse	Gullhaugveien 199, 1354 BÆRUMS VERK								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Bebyggelsesplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25000/7418655.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 320 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1981010 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1981010)
Navn	GULLHAUG

Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	08.04.1987
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8915/1981010.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 320 m^2 **Formål** Blokkbebyggelse **Feltnavn** GRB2

Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

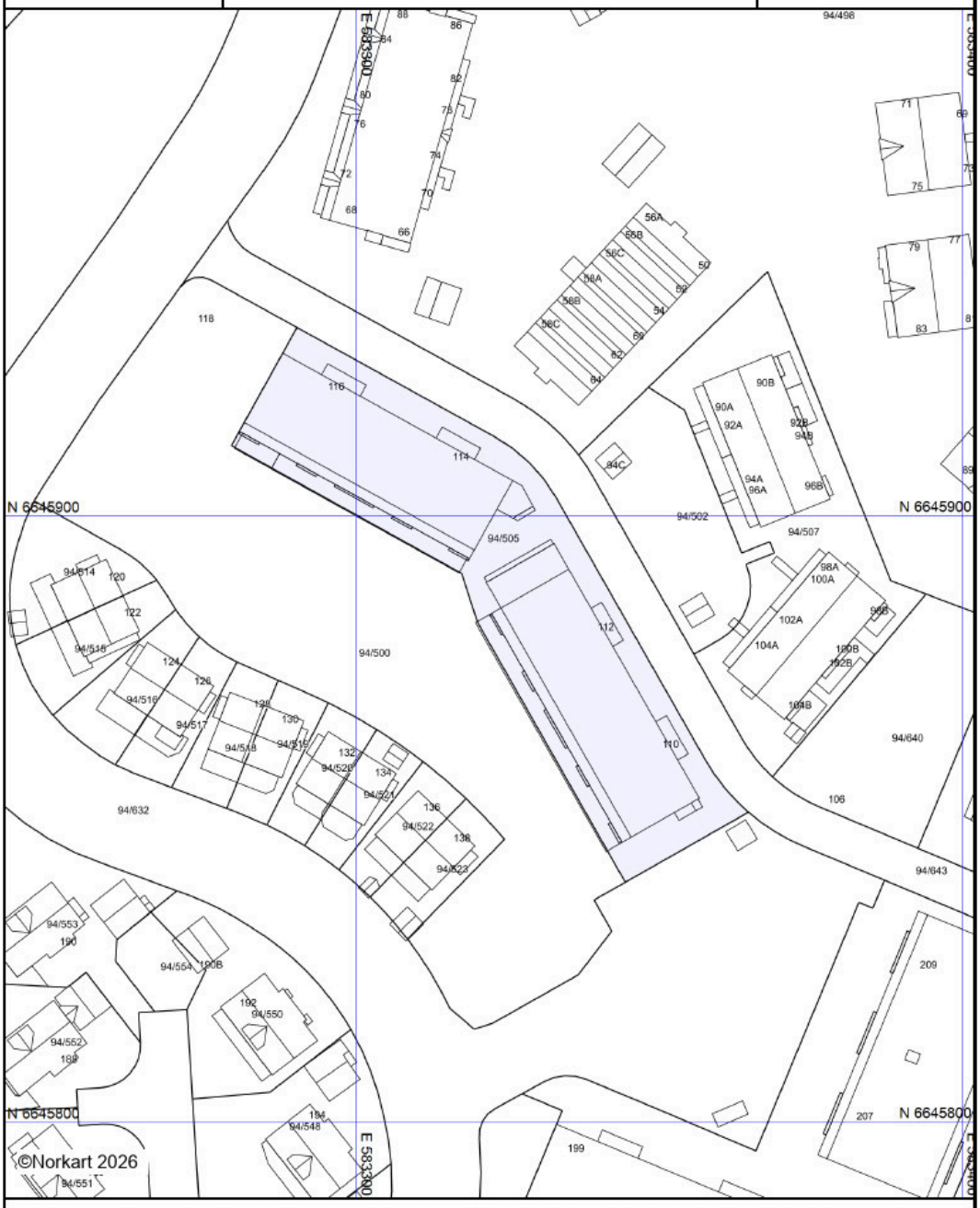
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 94/505/0/91
Adresse: Gullhaugveien 199
Utskriftsdato: 27.01.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

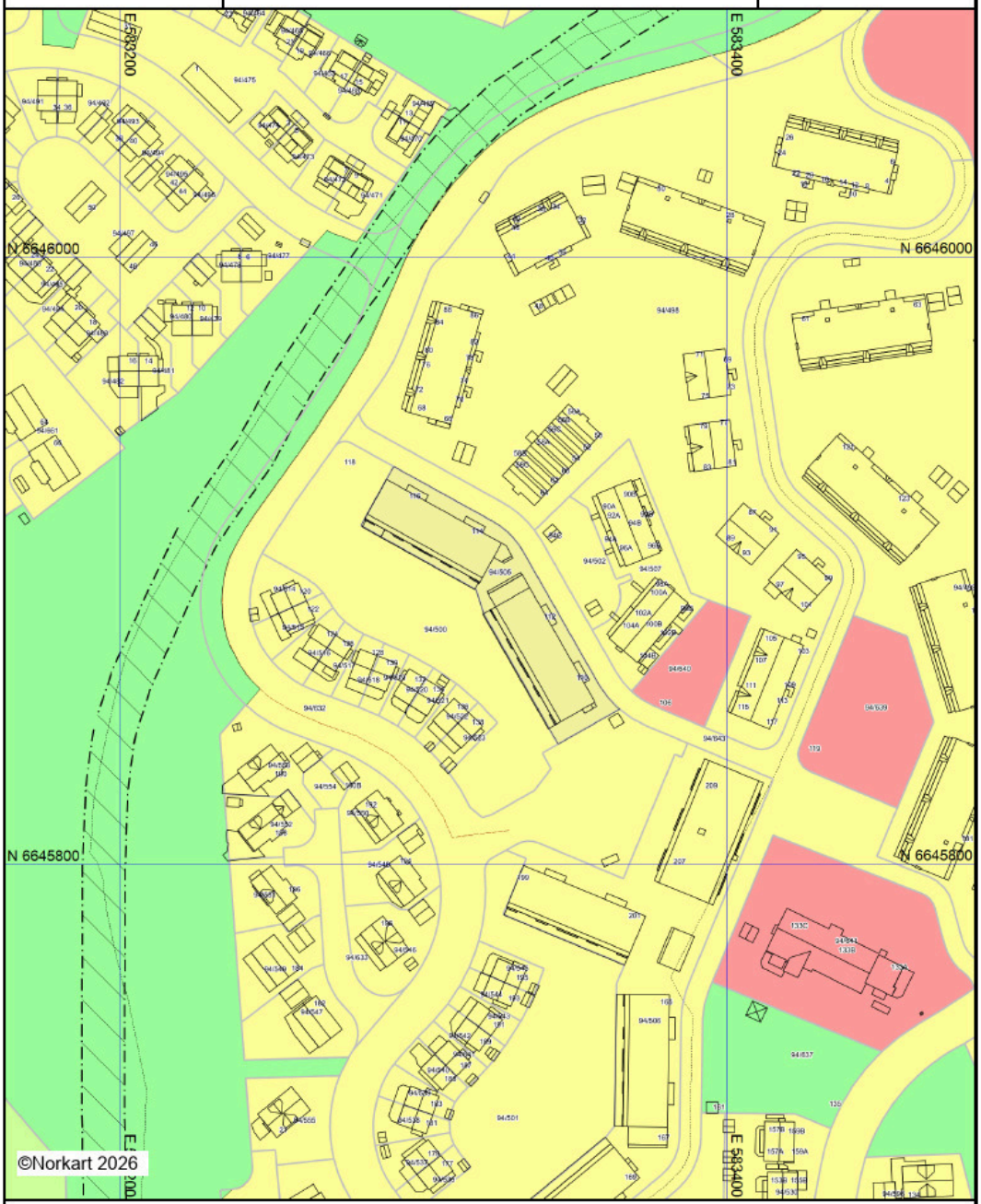
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 94/505/0/91
Adresse: Gullhaugveien 199
Utskriftsdato: 27.01.2026
Målestokk: 1:2000

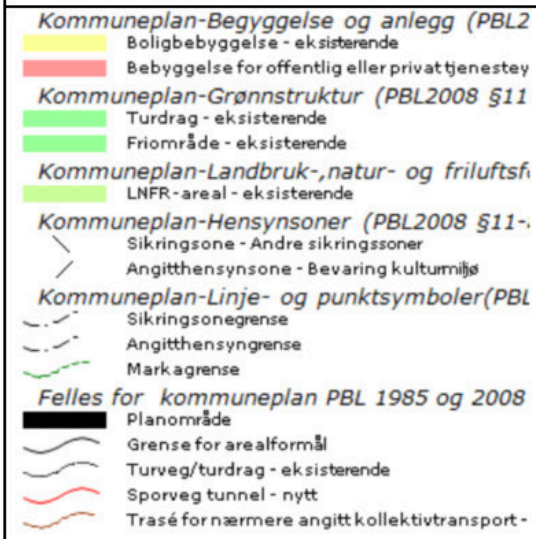
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



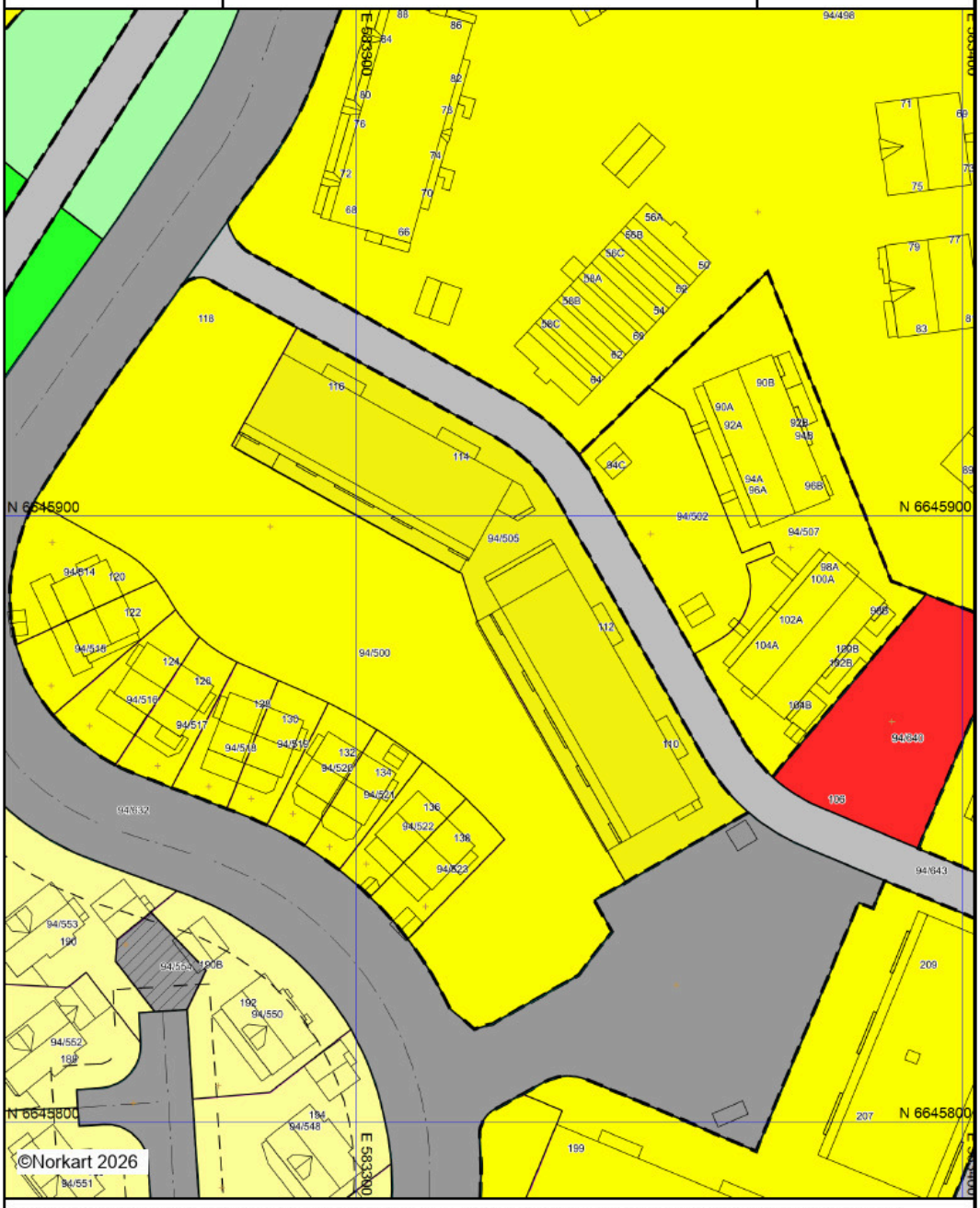
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 94/505/0/91
Adresse: Gullhaugveien 199
Dato: 27.01.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



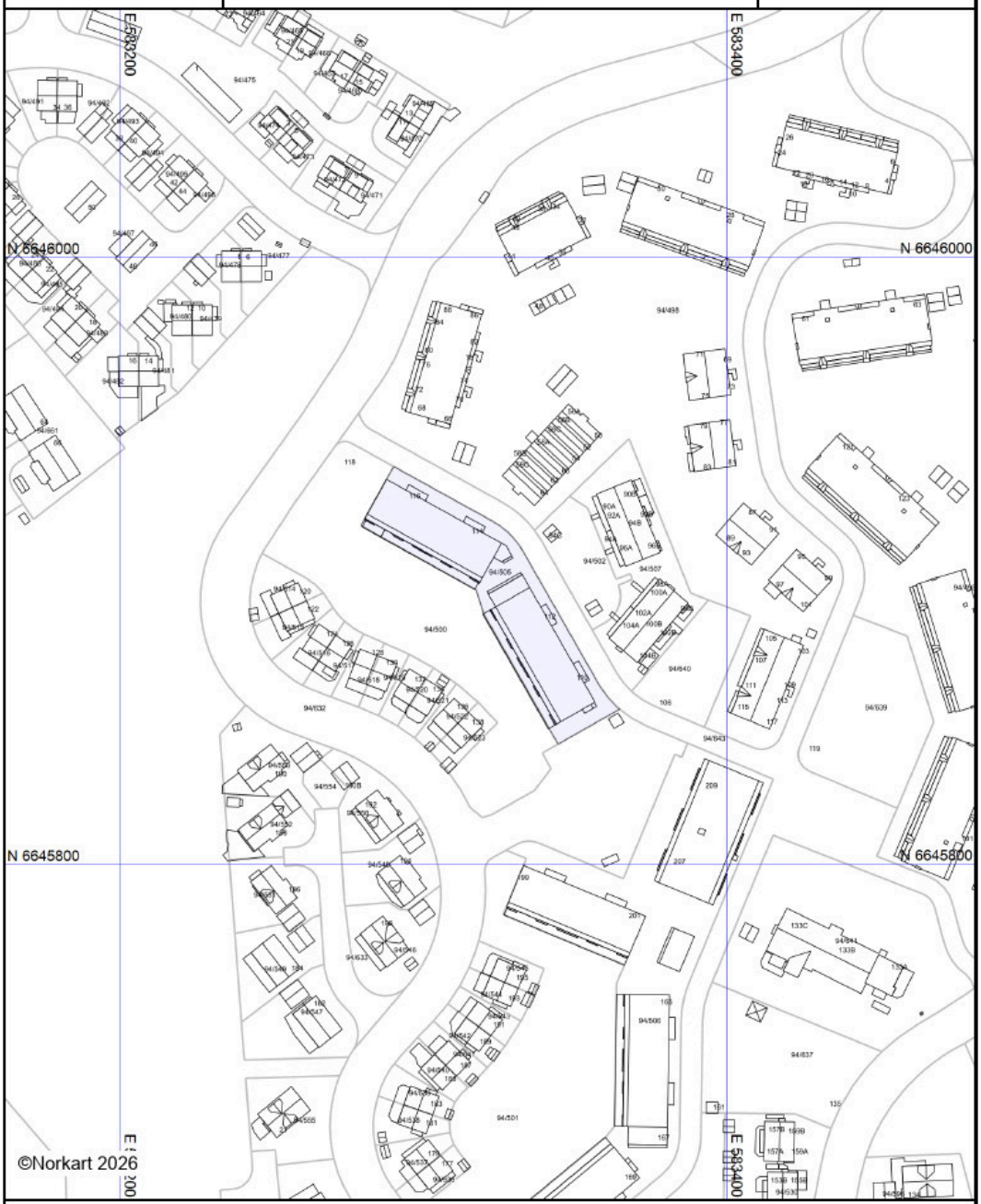
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 94/505/0/91
Adresse: Gullhaugveien 199
Utskriftsdato: 27.01.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Bærum kommune

VAledninger

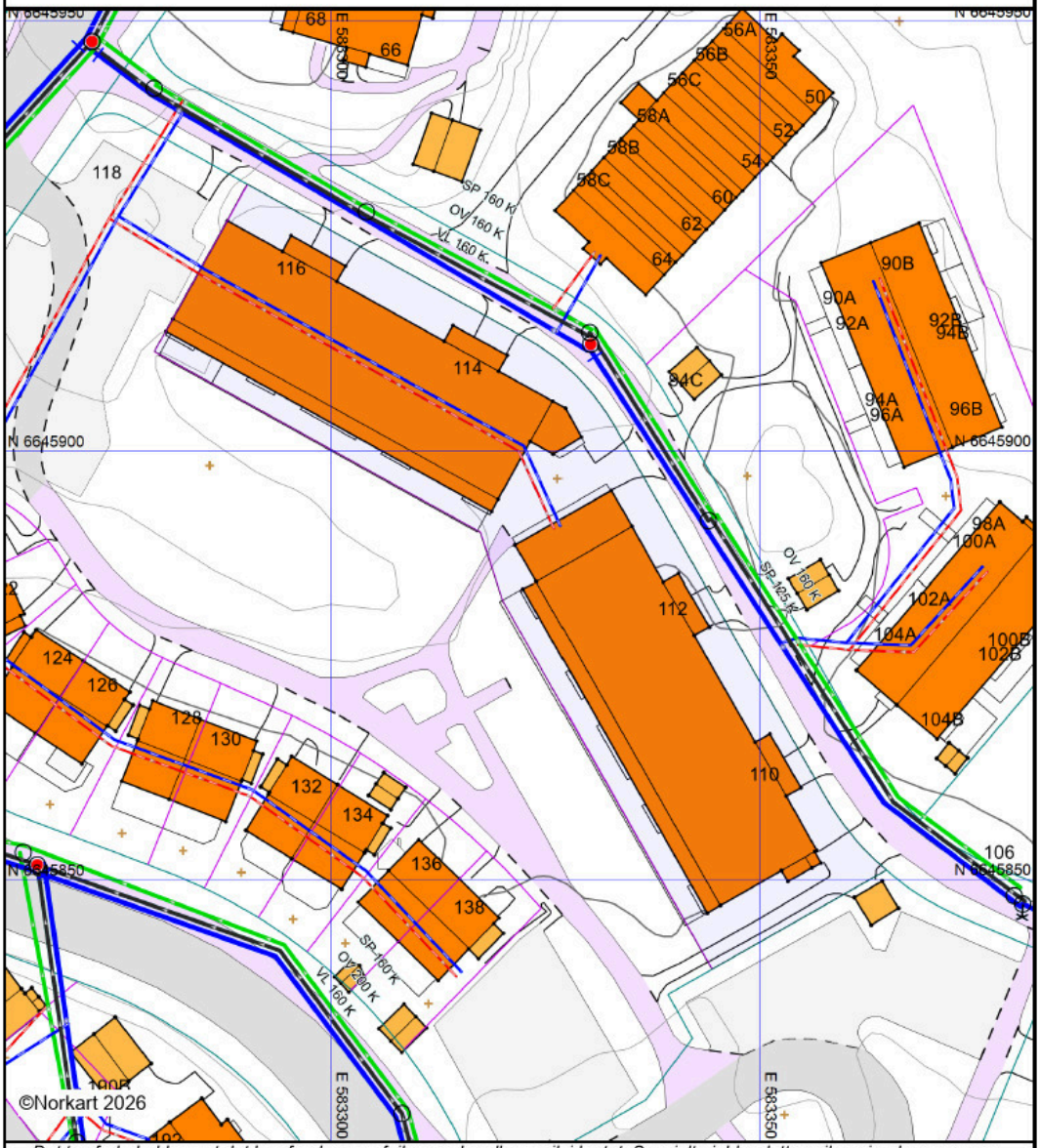
Eiendom: 94/505/0/91
Adresse: Gullhaugveien 199
Dato: 27.01.2026
Målestokk: 1:750

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

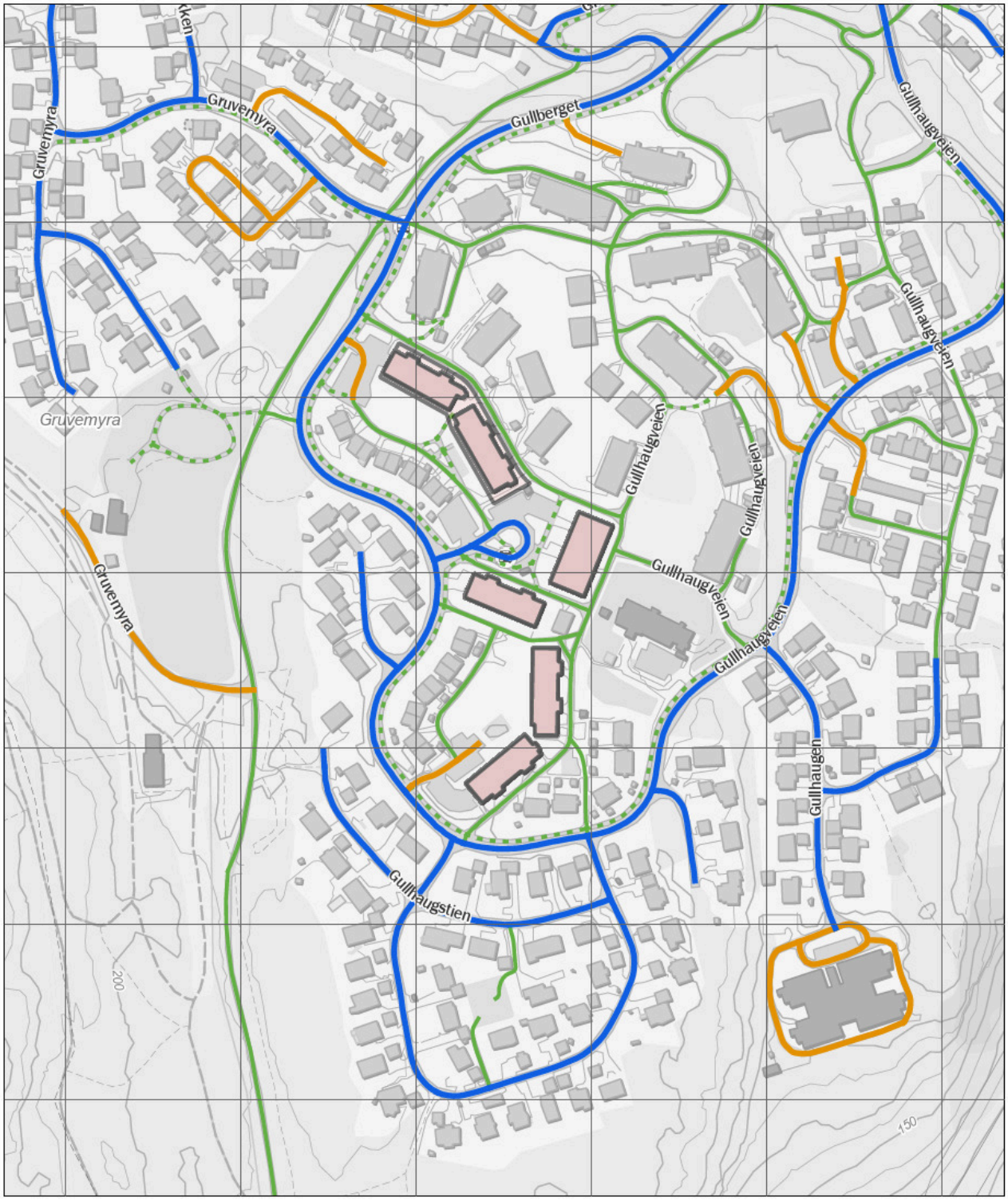
ambita

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 94/505/0/91
Adresse: Gullhaugveien 199, 1354 BÆRUMS VERK

N

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 27/01/2026



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

Lokal kulturminnerapport

Eiendom	3201 94/505		
Utskriftsdato	27.01.2026	**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

Utskriftsdato: 27.01.2026

Bærum kommune

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

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	94	**Bruksnr.**	505	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	91
Adresse	Gullhaugveien 199, 1354 BÆRUMS VERK								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

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

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
3A - Blokk og fellesløsninger - hentefrekvens 1	25%	36 stk	5384.19	1/1	0 %	193 830,75 kr	0,00 kr
8E - Trilletillegg 2-hjulsbeholder 10-15m	25%	1 stk	841.96	1/1	0 %	841,96 kr	0,00 kr
8E - Trilletillegg 4-hjulsbeholder 10-15m	25%	9 stk	1683.84	1/1	0 %	15 154,54 kr	0,00 kr
8E - Trilletillegg GM-beholder 10-20 m	25%	1 stk	841.96	1/1	0 %	841,96 kr	0,00 kr
Vann etter areal	15%	4980 m2	39.80	1/1	0 %	198 211,47 kr	0,00 kr
Avløp etter areal	15%	4980 m2	45.26	1/1	0 %	225 414,72 kr	0,00 kr
					Sum	**634 295,40 kr**	**0,00 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 27.01.2026

Bærum kommune

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

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	94	**Bruksnr.**	505	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	91
Adresse	Gullhaugveien 199, 1354 BÆRUMS VERK								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 27.01.2026

Bærum kommune

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

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	94	**Bruksnr.**	505	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	91
Adresse	Gullhaugveien 199, 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.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 94, Bruksnr 505, Seksjonsnr 91	**Kommune:**	3201	Bærum
Adresse:				
Veiadresse:	Gullhaugveien 199, gatenr 2431	**Grunnkrets:**	2120	Bærums verk 20
(fra bruksenhet)	1354 Bærums Verk	**Valgkrets:**	16	Lesterud og Bærums Verk
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1060701	Lommedalen
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	20.11.1989	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	98/15 169
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	2 320,3 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3201/94/505	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3201/94/505/0/1	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/2	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/3	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/4	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/5	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/6	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/7	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/8	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/9	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/10	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/11	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/12	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/13	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/14	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/15	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/16	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/17	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/18	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/19	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/20	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/21	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/22	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/23	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/24	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/25	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/26	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/27	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/28	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/29	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/30	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/31	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/32	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/33	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/34	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/35	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/36	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/37	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/38	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/39	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/40	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/41	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/42	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/43	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/44	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/45	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/46	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/47	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/48	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/49	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/50	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/51	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/52	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/53	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/54	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/55	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/56	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/57	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/58	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/59	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/60	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/61	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/62	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/63	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/64	0,0

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

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

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

			Mottaker	3201/94/505/0/119	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/120	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/121	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/122	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/123	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/124	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/125	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/126	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/127	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/128	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/129	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/130	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/131	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/132	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/133	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/134	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/135	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/136	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/137	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/138	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/139	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/140	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/141	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/142	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/143	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/144	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/145	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/146	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/147	0,0
			Mottaker	3201/94/505/0/148	0,0
Seksjonering	Forretning:	20.11.1989	Avgiver	3201/94/505	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3201/94/505/0/91	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Gullhaugveien 199	H0201	Bolig	101,0	Kjøkken	4	1	1

Bygningsopplysninger:

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

Etasjeopplysninger:

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

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

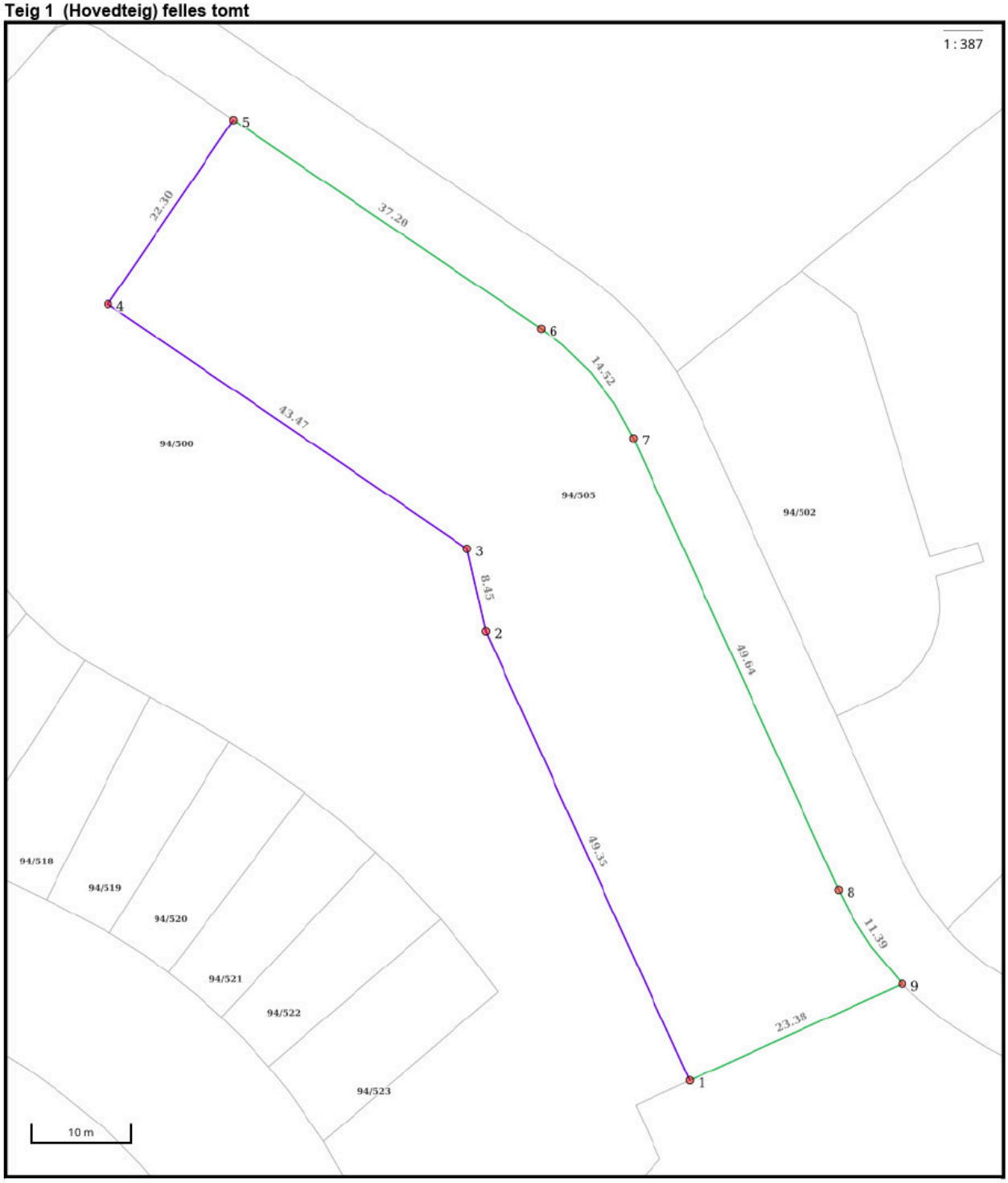
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne
  se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

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

Ytre avgrensing

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

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

Skatteetaten

Dato
27.01.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3201 BÆRUM

Gnr 94 Bnr 505 Fnr 0 Snr 91

Eiendommens adresse:

Gullhaugveien 199, 1354 BÆRUMS VERK

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

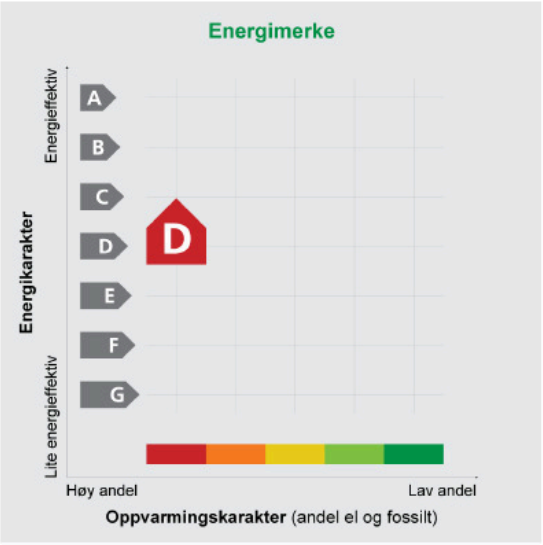
Som primærbolig:	kr 1 639 504
Som sekundærbolig:	kr 6 558 016

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Gullhaugveien 199
Postnr	1354
Sted	BÆRUMS VERK
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	94
Bnr.	505
Seksjonsnr.	91
Festenr.	
Bygn. nr.	6699170
Bolignr.	H0201
Merkenr.	A2020-1127301
Dato	06.05.2020



Innmeldt av	Roger Brustad-Skjeie

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon**
- **Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1989
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	99
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Mekanisk avtrekk
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Gullhaugveien 199
Postnr/Sted: 1354 BÆRUMS VERK
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0201
Dato: 06.05.2020 22:19:47
Energimerkenummer: A2020-1127301
Ansvarlig for energiattesten: Roger Brustad-Skjeie
Energimerking er utført av: Roger Brustad-Skjeie

Gnr: 94
Bnr: 505
Seksjonsnr: 91
Festenr:
Bygnnr: 6699170

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 2: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 3: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 4: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Gullhaugveien 199

Nabolaget Gullhaug - vurdert av 100 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Gullhaug skole (1-7 kl.) 237 elever, 12 klasser	**9 min** 0.8 km
Anna Krefting skole (1-7 kl.) 456 elever, 21 klasser	**5 min** 2.8 km
Mølladammen ungdomsskole (8-10... 469 elever, 34 klasser	**20 min** 1.7 km
Eineåsen skole avd. Gommerud (... 210 elever	**21 min** 1.8 km
Eineåsen skole (8-10 kl.) 297 elever, 19 klasser	**21 min** 1.8 km
Rosenvilde videregående skole 620 elever	**9 min** 6.2 km
Rud videregående skole 950 elever, 66 klasser	**11 min** 6.5 km

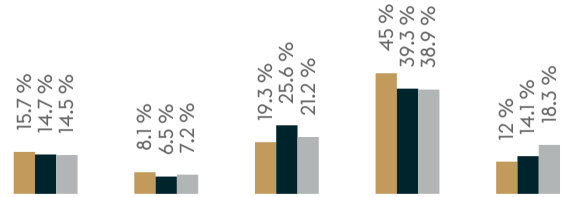
Offentlig transport

Gullhaug Linje 150, 150E	**1 min** 0.1 km
Sandvika stasjon Totalt 9 ulike linjer	**16 min** 10.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**29 min** 25.4 km
Oslo Gardermoen	**59 min**

Barnehager

Gullhaug barnehage (1-5 år) 42 barn	**1 min** 0.1 km
Grindaberget barnehage (1-5 år... 53 barn	**6 min** 0.5 km
Skarva barnehage (1-5 år) 18 barn	**12 min** 0.9 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Naboskapet
Godt vennskap 76/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Gullhaug skole Gymnastikksal	7 min
Skarva ballplass	11 min
Feel24 Bærums Verk (2024)	19 min
Spenst Lommedalen	5 min

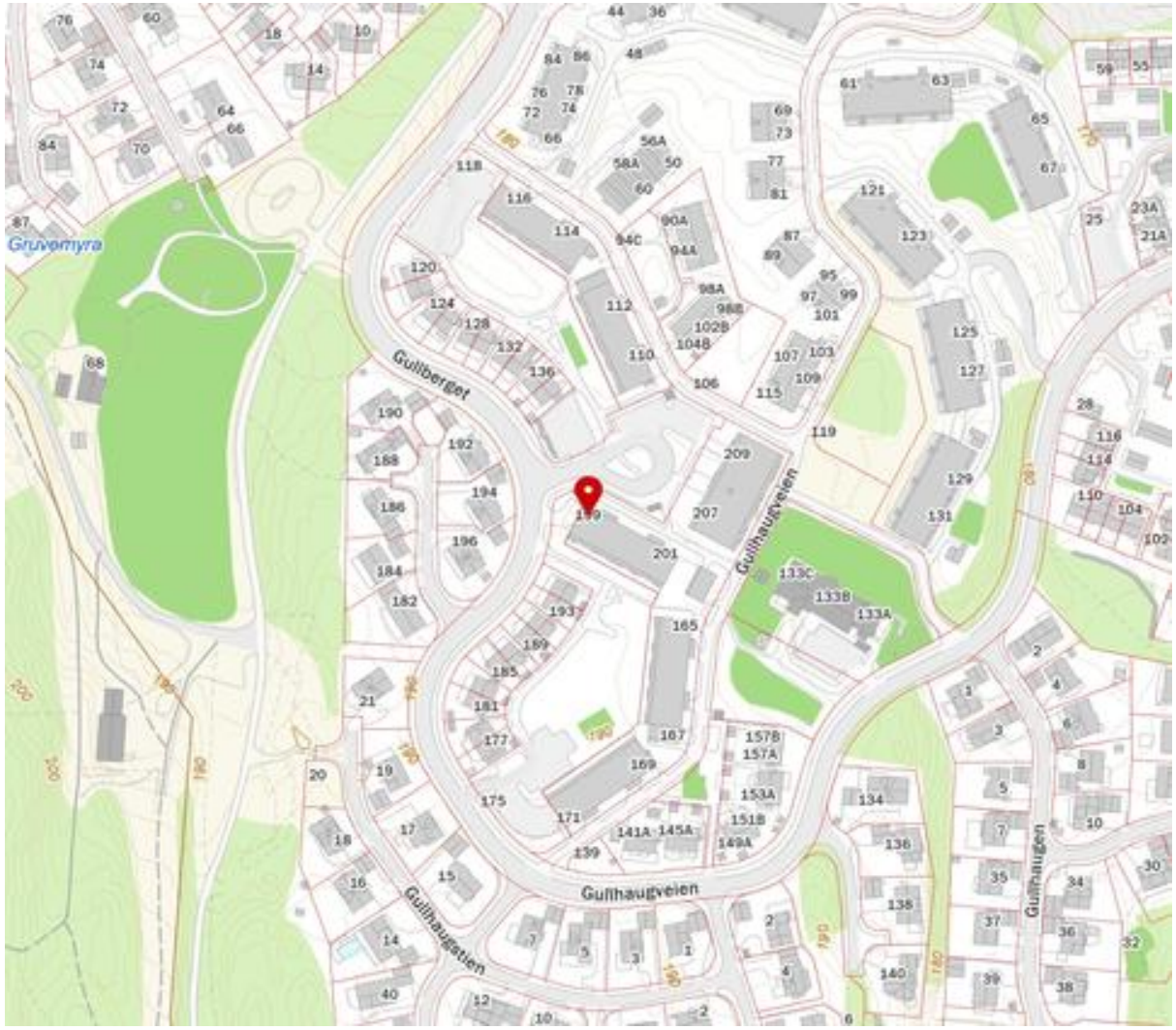
«Idyllisk, med lite bråk og barnevennlig. Her kan alle bo!»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

Støynivået
Lite støynivå 93/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100



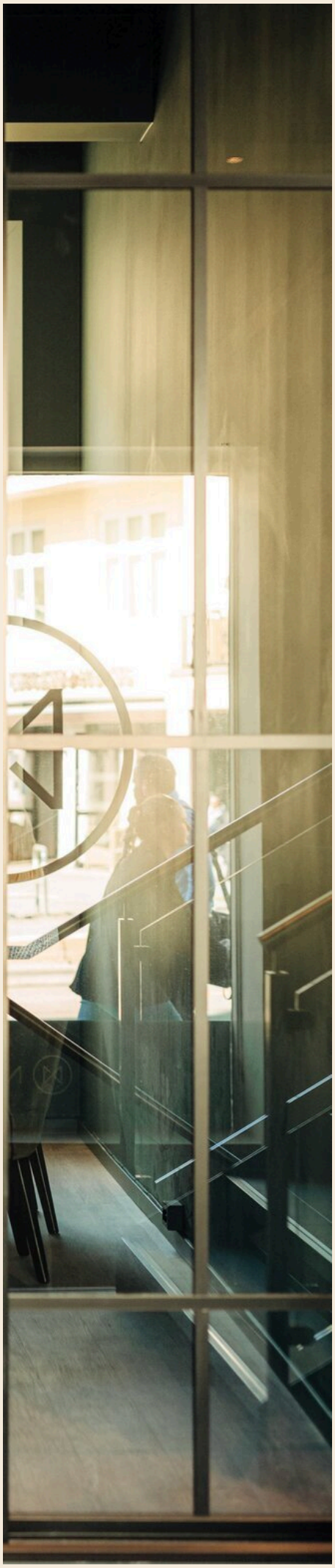
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Velkommen til

Nordvik Bærum

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

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



Gamle Ringeriksvei 29C, 1357 BEKKESTUA
baerum@nordvikbolig.no
901 03 563

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: 56-0173/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Gullhaugveien 199 1354 BÆRUMS VERK
Matrikkel: Gnr 94, bnr 505, snr 91 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:

Eystein Garathun Næss

Eiendomsmegler / Partner
L12 Eiendomsmegling AS
e.naess@nordvikbolig.no
951 69 623