PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

GULLHAUGVEIEN 83

Vedlegg

Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Budreglement

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning

Tilstandsrapport

Leilighet i 4-mannsbolig

Gullhaugveien 83 , 1354 BÆRUMS VERK

BÆRUM kommune

gnr. 94, bnr. 498, snr. 147

Sum areal alle bygg: BRA: 78 m² BRA-i: 74 m²



Befaringsdato: 19.02.2025 **Rapportdato:** 27.02.2025 **Oppdragsnr.:** 12901-1630 **Referansenummer:** VB1301

Autorisert foretak: TEK-Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Lasse Jensen **Vår ref:**

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

Norsk takst

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

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

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

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

TEK-Norge AS

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

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

Rapportansvarlig



Lasse Jensen

Uavhengig Takstingeniør

lasse.jensen@tek-norge.no

930 30 092

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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i 4-mannsbolig som ligger i bygningens 2. etasje og inneholder: Vindfang, bad, kjøkken, stue og 2 soverom. Utgang fra stue til balkong.

Boligen virker å være i normalt god stand. De fleste bygningsdeler er fra byggeår. Det må forventes oppgradering av badet.

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

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

Leilighet i 4-mannsbolig - Byggeår: 1989

UTVENDIG Gå til side

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.
Taktekkingen er av betongtakstein.
Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Vestvendt balkong i betongkonstruksjoner med adkomst/utgang fra stuen. Rekkverk i tre.

INNVENDIG Gå til side

Overflater gulv med laminat.
Overflater vegger med glatte malte flater.
Overflater himling med glatte malte flater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Innvendig har boligen malte glatte dører.
Skyvedør til soverom.

VÅTROM Gå til side

Badet er fra 1989.
Gulv med belegg og vegger med malt våtromstapet. Vegger og tak/himling er oppmalt i 2025.
Badet er innredet med servant med underskap, toalett og dusjkabinett. Servantinnredningen er skiftet i 2025. Dusjkabinettet ble skiftet for ca. 10 år siden iflg eier.
Det er opplegg for vaskemaskin.
Det er panelovn som oppvarming.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning er fra byggeår. Ny kjøkkenkran i 2025.
Innredning med slette fronter. Benkeplate i tre. Nedfelt vask av stål.
Opplegg for oppvaskmaskin.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon. Ventiler i yttervegg og over vinduer.
Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.
Boligen har hovedsakelig skjult ledningsnett for strøm.
Sikringsskapet er plassert i vindfang.
Boligen er utstyrt med røykvarsler, og 6 kg pulverapparat.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

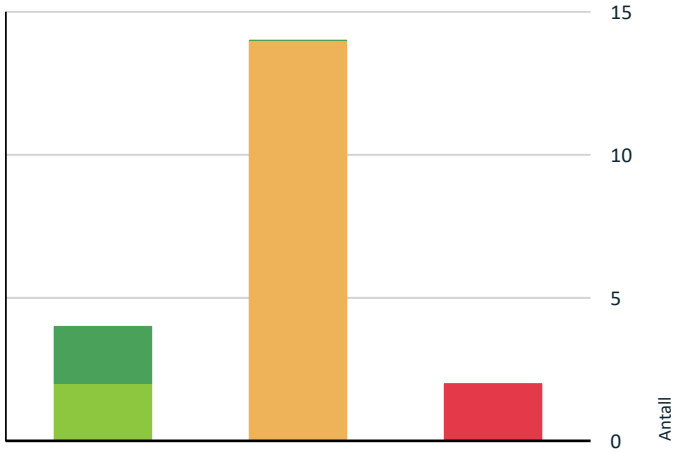
Leilighet i 4-mannsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Takstmann er ikke forelagt godkjente/byggemeldte tegninger og lovlighet/godkjent bruk er derfor ikke vurdert. Det kan derfor ikke utelukkes at enkelte rom har endret bruk og krever søknad om bruksendring.

Sammendrag av boligens tilstand

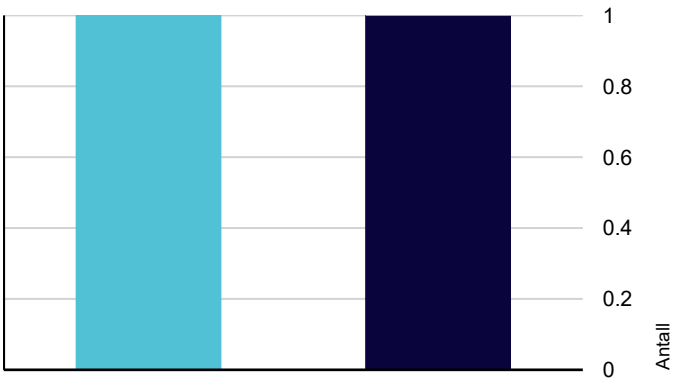
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- 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



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Felles bygningsdeler uten særskilt vedlikeholdsansvar for denne boligen er ikke vurdert, med mindre bygningsdelen er i særlig nær tilknytning til boligen. Boligen er en del av et sameie.
Det er ikke gjort kostnadsestimat for TG2 i denne rapporten.
Forskrift til avhendingslova krever kun kostnadsestimat av TG3.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i 4-mannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET I 4-MANNSBOLIG

Byggeår
1989

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Kledning uten lufting er ikke uvanlig løsning på boliger fra denne tiden.

Liten eller ingen lufting bak kledningen er ikke en anbefalt løsning i dag, men ble ofte praktisert tidligere.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Ved lite lufting av kledningen er det større risiko for kondens og fuktutfordringer i veggkonstruksjoner.

Det må forventes hyppigere kontroll og vedlikehold av kledning med lite lufting.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke var sikkerhetsmessig tilfredsstillende tilkomst til loftet. Takkonstruksjon og loft er derfor besiktiget fra loftsluke.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Skjøten på ventilasjonsrør fra kjøkken har glidd fra hverandre og er vurdert under kapittel for avtrekk kjøkken.
Det er noen mindre fuktskjolder på gavelvegg. Årsaken er sannsynligvis manglende/skadet dampsperre på ventilasjonsrør fra kjøkken.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Ventlasjonskanal må utbedres og bør isoleres med dampsperre for å unngå kondensering.

Tilstandsrapport

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Årstall: 1988 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduet på kjøkken subber noe i karmen.

Forøvrig, tilstand med bakgrunn i alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Umiddelbare tiltak er ikke nødvendig, men utskifting av vinduer bør planlegges på sikt.

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

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstand med bakgrunn i alder på balkongdør.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Umiddelbare tiltak er ikke nødvendig, men utskifting av balkongdør bør planlegges på sikt.

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

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vestvendt balkong i betongkonstruksjoner med adkomst/utgang fra stuen. Rekkverk i tre.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverkshøyde målt til 0,91 meter.

Balkonger, terrasser og lignende skal ha rekkverk med høyde minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 meter etter dagens forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Overflater gulv med laminat.
Overflater vegger med glatte malte flater.
Overflater himling med glatte malte flater.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Tilstandsrapport

Gjelder laminatgulv.

Veger og tak/himling er oppmalt i 2025.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt nivåforskjell mellom høyeste og laveste på 20 mm gjennom hele rommet på stort soverom.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Skjevheter er av liten praktisk betydning utover påvirkning av møblering/innredning.

TG 2 Radon

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

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Måling av radon og eventuelle tiltak knyttet til dette er normalt sameiets/borettslagets ansvar. Hva som gjelder her er ukjent.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.
Skyvedør til soverom.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Badet er fra 1989.
Gulv med belegg og vegger med malt våtromstapet.
Badet er innredet med servant med underskap, toalett og dusjkabinett.
Det er opplegg for vaskemaskin.
Sluk av plast
Det er panelovn som oppvarming.

Servantinnredningen er skiftet i 2025.
Vegger og tak/himling er oppmalt i 2025.
Dusjkabinettet ble skiftet for ca. 10 år siden iflg eier.

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Det gjøres spesielt oppmerksom på:
- Gulvbelegget er skadet ved sluket (utett belegg).
Mye rust på skruer i sluket.

Tilstandsrapport

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

Selv om det ikke er påvist skadesymptom anbefales det at våtrommet totalrenoveres innen kort tid.

På eldre våtrom er risikoen for plutselig svikt i tettesjikt stor. Spesielt i området det dusjes og særlig utsatt er overgang mellom tettesjikt og sluk samt rundt rørgjennomføringer.

Alder og konstruksjonsmetode tilsier at full oppgradering av våtrommet til dagens standard må forventes.

Kostnadsestimat: Over 300 000

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Det er forskriftsmessig boret hull i vegg mot våtrom.
Det er utført fuktmåling (vektprosent) i skjult konstruksjon via hullet og det er registrert under 7%. Registrert fuktnivå anses som normalt/tørt.
Målingen er utført i nedre del av vegg mot dusjen fra kjøkken.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning er fra byggeår.
Innredning med slette fronter. Benkeplate i tre. Nedfelt vask av stål.
Opplegg for oppvaskmaskin.

Ny kjøkkenkran i 2025.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Vesentlig slitasje på benkeplaten.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Skjøten på avtrekkskanalen har glidd fra hverandre på loftet.
Det er ulyd i ventilasjonsagregatet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kanalen må settes sammen for å unngå skader på takkonstruksjonen. Avviket er årsaken til TG3 og er kostnadsestimert.

Aggregatet har høy alder og står foran utskifting i nær fremtid.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Tilstandsrapport

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

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

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• 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 avløpsrør av plast.

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

Boligen har naturlig ventilasjon. Ventiler i yttervegg og over vinduer.
Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Årstall: 1989 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tilfredsstillende kobling av varmtvannstank vil være fast tilkobling av strøm for beredere over 1,5 kW. etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Tilkobling med stikkontakt øker risiko for varmegang i tilkobling.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Boligen har hovedsakelig skjult ledningsnett for strøm. Sikringsskapet er plassert i vindfang.

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

Spørsmål til eier

Tilstandsrapport

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1989 Originalt anlegg
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Eiers opplysning.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei Eiers opplysning.

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Anlegget har høy alder og det anbefales derfor en gjennomgang

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen er utstyrt med røykvarsler, og 6 kg pulverapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

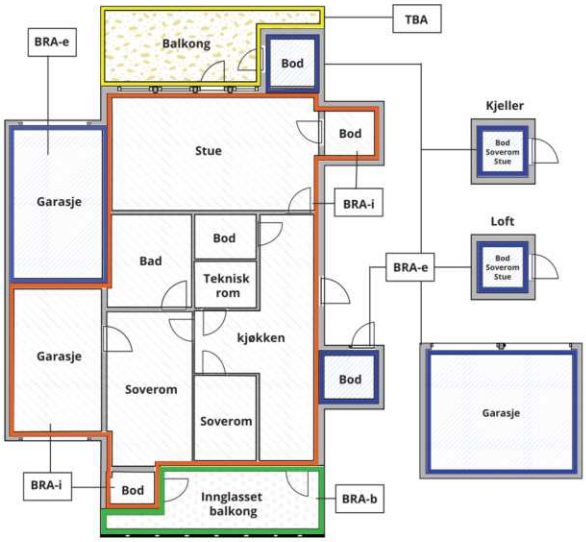
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser 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

Leilighet i 4-mannsbolig

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	74	4		78	9
SUM	**74**	**4**			**9**
SUM BRA	**78**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Vindfang, Gang, Bad, Soverom, Soverom 2, Stue, Kjøkken	Bod, Bod 2	

Kommentar

Eier opplyser at det følger med biloppstillingsplass i felles garasje.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Takstmann er ikke forelagt godkjente/byggemeldte tegninger og lovlighet/godkjent bruk er derfor ikke vurdert. Det kan derfor ikke utelukkes at enkelte rom har endret bruk og krever søknad om bruksendring.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: 2025 (dokumentasjon er ikke ferdigstilt ved befaring):
- Leiligheten er oppmalt.
- Skiftet diverse lamper.
- Ny servantinnredning på bad.
- Ny kjøkkenkran.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet i 4-mannsbolig	74	0

Kommentar

Leilighet i 4-mannsbolig

Eksterne boder er ikke medtatt som s-rom iht gamle måleregler.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.2.2025	Lasse Jensen	Takstingeniør
	Bernt Reidar Aaserød	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	94	498		147	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Gullhaugveien 83

Hjemmelshaver
Aaserød Bernt Reidar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	06.02.2025		Fremvist		Nei
Fra Infoland	19.02.2025		Fremvist		Nei
Ørnulv Wiig Installasjon AS	01.01.2005	Samsvarserklæring: - Uspesifisert.	Fremvist		Nei
Skogheim installasjon as	20.02.2025	Samsvarserklæring: - Byttet lampe bad, hengt opp lamper i gang og soverom. Festet stikkontakt i stue	Fremvist		Nei
BW RØR AS	24.02.2025	Faktura: Div utskifting av utstyr på bad mm.	Fremvist		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på 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.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/VB1301

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Bærum

Oppdragsnr.
7250042

Selger 1 navn
Bernt Reidar Aaserød

Gateadresse
Gullhaugveien 83

Poststed	Postnr
BÆRUMS VERK	1354

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2008

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 16

Antall måneder: 3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: En liten skade i gulvbelegget (Betongdekke)

Document reference: 7250042

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Utvendig maling

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7250042

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7250042

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 7250042

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bernt Aaserød	0462ac2f871680e0dc7418e80c01b646141e9de6	06.02.2025 09:23:00 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 7250042

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

PrivatMegleren Bærum
E-post: johanne.kindberg@privatmegleren.no

Solibo AS
Dronning Eufemias Gate 16
0191 Oslo
NO 920 800 572 MVA
meglerkontakt@solibo.no

Boligopplysninger for boligselskap: **Gullhaug Boligsameie**

19.02.2025

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 19.02.2025

Boligselskap:	Gullhaug Boligsameie
Organisasjonsnr:	976485173
Gnr./bnr:	94 / 498
Eier(e):	Bernt Reidar Aaserød
Seksjonsnr:	147
Adresse:	Gullberget 83, 1354 Bærums Verk
Boligselskapets hjemmeside:	home.solibo.no/hp/gullhaug/
Kontaktskjema til styret:	home.solibo.no/hp/gullhaug/kontakt

Dokument som medfølger Meglerpakken:
Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

· Styregodkjenning:	Ja
· Særskilte klausuler:	Se boligselskapets vedtekter.
· Dyrehold:	Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
· Forsikringsselskap:	Gjensidige Forsikring ASA, polisenr. 78193442
· Opplysninger om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse etc.:	Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
· Påkostninger/utbedringer:	Se årsmeldingen.
· Forkjøpsrett:	Ingen
· Tomt:	Eiet

· **Parkeringsbestemmelser:** Seksjonen disponerer ikke parkeringsplass.

Informasjon om lån per 01.02.2025:

Bank:	DNB Bank ASA
Lånenummer:	1636.84.58728
Nominell rente (flyt):	7,40 %
Innfrielsesår:	2031
Lånetype:	Annuitet
Antall terminer pr år:	12
Saldo pr 01.02.2025:	kr 4 704 631
Andel av saldo:	kr 24 302
IN-ordning:	Nei

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader	kr 2.847,– pr. md.
Kabel-TV	kr 381,– pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d:	kr 3.228,– pr. md.

Ligningsposter pr. 31.12.2024:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	kr 2 483	kr 28 447

Opplysning om restanser
Ved oppgjør bes megler ta kontakt med Solibo på meglerkontakt@solibo.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Melding fra megler ved salg
Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.no
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke:	4990,- ink. mva.
Eierskiftegebyr:	6570,- ink mva.

Det påløper en faktureringskostnad på kr 39,- på fakturaer som utstedes fra Solibo AS
Med vennlig hilsen,
Solibo AS

Vedtekter for Gullhaug Boligsameie

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

-1-
INNLEDNING

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

-2-
SEKSJON

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

-3-
DISPOSISJON OVER SEKSJON

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

-4-
SEKSJONSEIERNES PLIKTER

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

Bruksretten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Arealer utenom husets grunnflate er fellesareal. Den enkelte sameier har ikke anledning til å foreta endringer av disse uten styrets godkjennelse.

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

-5-

SEKSJONSEIERNES VEDLIKEHOLDSPLIKT

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

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

-6-

VEDLIKEHOLDSFOND

Sameiermøtet avgjør om det skal foretas avsetning til vedlikeholdsfond.

-7-

FORANDRINGER I BOLIGEN, ANTENNE, MARKISER M.M

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

-8-

BOLIGSAMEIETS PLIKTER

Boligsameiet skal:

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

-9-
FELLESUTGIFTER

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

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

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

-10-
UTLEIE

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

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

-11-
MISLIGHOLD

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

-12-
SAMEIERMØTE

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

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

2. Fastsetting av vedtekter og endring av disse.

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

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

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

På det ordinære sameiermøte skal disse sakene behandles:

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

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

-13-
STYRET

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

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

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

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

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

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

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

Styret (og forretningsfører) kommuniserer med seksjonseierne pr e-post. Seksjonseierne har plikt til å holde styret og forretningsfører informert om riktig e-postadresse. Dersom en seksjonseier må ha informasjon pr brevpost, må dette meddeles styret og forretningsfører skriftlig.

-14-
FORRETNINGSFØRER

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

-15-
PANTESIKKERHET OVERFOR SAMEIET

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

- 16 -
PÅLEGG OM SALG

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

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

- 17 -
FRAVIKELSE

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

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

-18-
TVISTER

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

-19-
VEDTEKTSENDRING

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

Husordensregler for Gullhaug Boligsameie

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

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

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

ALMINNELIGE BESTEMMELSER.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ved helt spesielle anledninger, eksempelvis i forbindelse med selskapeligheter i leiligheten ut over kl. 23.00, skal innehaveren av tilstøtende leiligheter varsles på forhånd. Regler for selskapeligheter gjelder også dersom disse holdes på terrasser eller Sameiets fellesområder. Boring og hamring og annet støyende arbeid skal ikke forekomme etter kl. 20.00 eller på søndag, helligdager og høytidsdager.

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

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

7. Ventilasjon.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Beplantning på fellesareal er kun tillatt etter tillatelse fra Styret.

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

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Ordinært årsmøte

Gullhaug Boligsameie
9. april 2024

INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd at

> «*Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.*
>
> *Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.*
>
> *Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.*»

FYSISK MØTE

Styret har besluttet at møtet vil bli gjennomført ved et fysisk møte. Informasjon om møtested og tidspunkt for møtet finner du lenger ned i innkallingen. Styret ønsker at du i forkant av møtet gjør deg godt kjent med innkallingen, og de sakene som skal behandles. Dette for å sikre en mest mulig effektiv gjennomføring av møtet.

Styret ønsker deg velkommen til møtet, og håper så mange av dere som mulig har anledning til å delta.

Dersom du mottar innkallingen per ordinær post, skyldes dette at Solibo ikke har registrert din epostadresse eller at styret av andre grunner har instruert Solibo om å sende deg innkallingen per ordinær post. Ta kontakt med Solibo dersom du ønsker innkalling til møte elektronisk.

Til eiere i Gullhaug Boligsameie

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet gjennomføres ved fysisk møte.

Dato for møte:	09.04.2024
Tidspunkt:	19:00 (registrering fra 18:45)
Sted:	Gullhaug skole - Grindaberget 7, 1354 Bærums Verk

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING
2. ÅRSRAPPORT FOR 2023
3. ÅRSREGNSKAP FOR 2023
4. GODTGJØRELSE TIL STYRET
5. VALG AV TILLITSVALGTE
6. VEDLIKEHOLD BLOKKENE

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder
1.2 Valg av protokollfører og protokollvitne
1.3 Registrering av antall stemmeberettigede i møtet
1.4 Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

2. ÅRSRAPPORT FOR 2023

Styrets sammensetning

Styreleder	Per Fuhr	På valg:	2024
Styremedlem	Bjørn Eidsvåg	På valg:	2025
Styremedlem	Erik Ruud	På valg:	2024
Styremedlem	Therese Tufte	På valg:	2025
Styremedlem	Trygve Magnus	På valg:	2024
Varamedlem	Tom Erik Brauer	På valg:	2024
Varamedlem	Svein Anderssen	På valg:	2024

Kontaktinformasjon

Sameiets hjemmeside: Gullhaugboligsameie.no

https://home.solibo.no/hp/gullhaug/

Sameiet har egen nettside via Solibo Home. Her finner man informasjon fra styret og praktisk informasjon. Det er også her man tar kontakt med styret.

Forretningsfører

Navn: Solibo AS

Revisor

Navn: BDO AS

Forsikring

Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring

Polisenummer: 78193442

Sameiet har felles bygningsforsikring. Beboer må selv tegne egen forsikringsavtale for forsikring av eget innbo.

Opplysninger om styrets arbeid i perioden

Styret har i løpet av perioden gjennomført styremøter ved behov, jobbet med drift og vedlikehold av sameiets eiendom, samt fulgt opp beboere og leverandører i samarbeid med forretningsfører Solibo.

Hva har vi gjort i 2023

- Byttet 5 motorer til garasjeporter
- Byttet 900 løpemeter med råteskadet panel
- Byttet 2 branndører
- Skiftet ut en rekke vinduer. Mange på sameiets regning og en del hvor beboer har dekket dette selv da beboer har ønsket et bedre inneklima og redusert strømregning.
- Malt det meste av småhusene (de små grå)
- Ny avtale med Telenor som sikret oss vesentlig lavere priser med en prisfrys på 2 år!
- Byttet 5 boddører pga skadedyr utenfor Gullhaugveien 131
- Etablerte friskluftventiler i 2 leiligheter for å bedre sirkulasjonen for å hindre gjentagende problemer med sopp og kondens.

Hva tenker styret skal gjøre i 2024

- Male ferdig alle småhusene
- Fortsette å bytte en del vinduer som er gamle og råteskadet
- Bytte ut flere branndører
- Asfaltere i front Gullhaugveien 61-67 (halve regningen tar Telenor!)
- Sjekke alle tak på småhusene og bytte takstein der det er nødvendig

Kommentarer til årsregnskapet

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Styret er ikke kjent med andre hendelser som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til orientering.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2023

Årsregnskap 2023

for

Gullhaug Boligsameie

Orgnr: 976 485 173

Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
DISPONIBLE MIDLER PR 1.1	**145 948**	**236 492**
ENDRING I DISPONIBLE MIDLER		
Årets resultat	138 778	-90 545
ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER	**138 778**	**-90 545**
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**284 726**	**145 948**
SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE		
Omløpsmidler	756 259	1 129 908
Kortsiktig gjeld	471 533	983 961
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**284 726**	**145 948**

Gullhaug Boligsameie

Balanse 2023

	Note	Balanse 2023	Balanse 2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
SUM ANLEGGSMIDLER		**0**	**0**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		181 510	11 277
Forskuddsbetalte kostnader	**10**	347 228	585 605
Andre kortsiktige fordringer		0	160 968
Bankinnskudd		227 521	372 058
SUM OMLØPSMIDLER		**756 259**	**1 129 908**
SUM EIENDELER		**756 259**	**1 129 908**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	**9**	284 725	145 947
SUM EGENKAPITAL		**284 725**	**145 947**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
SUM LANGSIKTIG GJELD		**0**	**0**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		384 046	586 725
Skyldige offentlige avgifter	**11**	13 027	22 465
Forskudd felleskostander		0	79 026
Skyldig feriepenger		74 261	80 736
Annen påløpt kostnad		0	215 009
Mellomregning utlegg		199	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**471 533**	**983 961**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**756 259**	**1 129 908**

Signert 05-03-2024 08:26:26 UTC

Gullhaug Boligsameie

Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		5 061 187	4 600 308	5 060 339	5 465 166
Annen driftsrelatert inntekt	2	2 516 470	1 832 780	2 303 000	1 814 900
SUM DRIFTSINNTEKTER		**7 577 657**	**6 433 088**	**7 363 339**	**7 280 066**
DRIFTSKOSTNADER					
Lønnskostnader	3	964 002	954 697	711 300	990 800
Forsikring		407 647	380 883	407 147	408 000
Forretningsførsel	4	189 299	173 751	186 000	175 400
Revisjon		21 072	0	18 000	10 000
Kommunale avgifter		2 082 697	1 801 182	2 080 000	2 408 270
Energi/fyring	5	774 005	1 038 210	1 329 000	705 000
Kabel-TV/internett		916 008	839 294	928 000	805 000
Vedlikehold	6	1 249 206	922 015	1 000 000	1 000 000
Renhold	7	221 808	206 847	217 000	235 900
Andre driftskostnader	8	657 459	248 450	290 000	306 196
SUM DRIFTSKOSTNADER		**7 483 203**	**6 565 327**	**7 166 447**	**7 044 566**
DRIFTSRESULTAT		**94 454**	**-132 240**	**196 892**	**235 500**
Finansinntekter		44 824	41 802	0	0
Finanskostnader		500	107	0	0
RESULTAT FINANSPOSTER		**-44 324**	**-41 695**	**0**	**0**
Resultat		**138 778**	**-90 545**	**196 892**	**235 500**
DISPONERING					
Overført til/fra egenkapital	9	138 778	-90 545		
SUM DISPONERING		**138 778**	**-90 545**		

Signert 05-03-2024 08:26:26 UTC

Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

Sameiets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

INNTEKTER
Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

SKATTETREKK
Ved utbetaling av styrehonorar eller annen lønnskjøring vil skattetrekk settes på separat skattetrekkskonto i selskapets eie. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

VARIGE DRIFTSMIDLER
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.

✔ Signert 05-03-2024 08:26:26 UTC

Gullhaug Boligsameie

NOTE 2 - ANNEN DRIFTSINNTEKT

Kabel-TV/Internett	929 280
Elbillading	24 210
Trappevask	217 728
Elektrisitet	1 043 515
Nøkler/portåpnere	2 049
Utleie parkerings-/garasjeplass	160 900
Annen inntekt	138 788
Sum annen driftsinntekt	**2 516 470**

NOTE 3 - LØNNSKOSTNADER

Feriepenger	56 701
Påløpte feriepenger av ikke utbetalt lønn	17 560
Arbeidsgiveravgift	100 437
Arbeidsgiveravgift av opptjente feriepenger	10 471
Pensjonskostnader	5 071
Annen personalkostnad	372
Lønn til ansatte	520 298
Styrehonorar	206 000
Annet lønnstilskudd	54 316
Refusjon av sykepenger	-7 224
Sum lønnskostander	**964 001**

NOTE 4 - FORRETNINGSFØRSEL

Forretningsførsel fra Solibo 01.06.2023 - 31.12.2023	96 250
Forretningsførsel fra 01.01.2023 - 31.05.2023	93 049
Sum forretningsførsel	**189 299**

NOTE 5 - ENERGI/FYRING

Elektrisitet	340 428
Varmtvann	433 577
Sum energi/fyring	**774 005**

NOTE 6 - VEDLIKEHOLD

Vedlikehold bygninger	594 643
Vedlikehold VVS	64 434
Vedlikehold elektro	96 415
Vedlikehold lekeplasser/uteområde	80 437
Drift/vedlikehold heis	81 316
Vedlikehold felles vaskeri	4 974
Reparasjon og vedlikehold utstyr	40 476
Malerarbeider	40 892
Glassarbeid/vindu	93 487
Diverse vedlikeholdskostnader	97 741
Annet vedlikehold 1	54 390
Sum vedlikehold	**1 249 206**

✔ Signert 05-03-2024 08:26:26 UTC

NOTE 7 - RENHOLD

Mattleie	29 502
Renhold	192 307
Sum renhold	**221 808**

NOTE 8 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Renovasjon	6 182
Bensin, dieselolje	3 331
Containerleie	44 666
Snøbrøyting/gressklipping	63 418
Leie datasystemer	2 738
Leie maskiner	15 969
Annen leiekostnad	2 575
Verktøy og redskap	399
Inventar	13 066
Driftsmaterialer	5 986
Lyspærer og sikringer	1 370
Nøkler og låser	4 828
Navnskilt og postkasser	517
Arbeidsklær og verneutstyr	1 218
Annet driftsmateriale	16 275
Egenandeler forsikring	10 000
Kostnader dugnad	250
Dører og porter	253 079
Infrastruktur elbil-lading	105 785
Annen fremmed tjeneste	28 805
Kontorrekvisita	3 421
Annen kontorkostnad	678
Telefon	10 881
Porto	1 496
Drivstoff, biler/maskiner	11 569
Styremøter	7 409
Øredifferanser	-209
Bank og kortgebyrer	16 504
System - og transaksjonskostnader	19 305
Omkostninger inkasso	1 680
Annen kostnad	4 269
Sum andre driftskostnader	**657 459**

NOTE 9 - ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital 1.1	145 947
Overført til/fra egenkapital	138 778
Opptjent egenkapital 31.12	**284 725**

NOTE 10 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

Forskuddsbetalt forsikring	116 122
Forskuddsbetalt kabel-TV/internett	200 109
Andre forskuddsbetalte kostnader	30 996
Sum forskuddsbetalte kostnader	**347 228**

✔ Signert 05-03-2024 08:26:26 UTC

NOTE 11 - SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	1 816
Skyldig arbeidsgiveravgift	740
Påløpt arbeidsgiveravgift på ferielønn	10 471
Sum skyldige offentlige avgifter	**13 027**

✔ Signert 05-03-2024 08:26:26 UTC

BDO AS
Wilbergjordet 2
Postboks 812
1609 Fredrikstad

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Gullhaug Boligsameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Gullhaug Boligsameie.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap 2023 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

Penneo Dokumentnøkkel: EY206-C03LD-DX5ET-5LP55-UGPYS-UMWGC

Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Fredrik Thorsteinsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: EY206-C03LD-DXSET-5LPSS-UGPYS-UMWGC

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."

Fredrik A B Thorsteinsen
Partner
På vegne av: BDO AS
Serienummer: UN:NO-9578-5999-4-1956347
IP: 188.95.xxx.xxx
2024-03-19 14:52:58 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: EY206-C03LD-DXSET-5LPSS-UGPYS-UMWGC

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

Forslag til vedtak:

Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Det foreslås et honorar til styret for gjennomført styreperiode på kr. 250 000,-. Styret vedtar intern fordeling.

5. VALG AV TILLITTSVALGTE

5.1 Valg av styreleder
Valg komiteen legger frem sin innstilling på årsmøtet.

5.2 Valg av 2 styremedlemmer
Valg komiteen legger frem sin innstilling på årsmøtet.

5.3 Valg av 2 varamedlemmer
Valg komiteen legger frem sin innstilling på årsmøtet.

5.4 Valg av valgkomité
Valg komiteen legger frem sin innstilling på årsmøtet.

6. Vedlikehold blokkene

Forslagsstiller:

Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:

Blokkene i sameiet har behov for maling og renovering av trappeoppgangene. Når det gjelder malingen av blokkene er det ikke mulig å gjøre det på samme måte som vi ellers har gjort i sameiet. Pga høyden og kompleksiteten i arbeidet er det nødvendig å hente inn ekstern bistand.

Oppgangene fremstår som svært slitt og dette er også noe vi ønsker å få gjort noe med.

Styret har to forslag til å dekke utgiftene.

Alternativ 1.

Vi låner opp inntil 5.000.000,- og nedbetaler dette over 7 år. Det gir oss årlig betaling på ca 870.000, gitt en rente på 6%. Totalkostnad for sameiet med renter og gebyrer blir i perioden på ca 1.150.000.

Dette alternativet vil gjøre at vi må redusere budsjetteringen på årlig vedlikehold med 700.000, dvs kun 500.000 til årlig vedlikehold over ordinert budsjett, dette gir utfordringer med en eldre bygningsmasse. Husleien vil kunne komme til å gå noe opp for å kompensere for nødvendig vedlikehold.

Alternativ 2.

Oppretter et tidsbegrenset vedlikeholdsfond på 2 år for oppgradering av blokkene. Enten som et engangsinnskudd eller månedlig innbetaling over 24 mnd.

-Valgmulighet 2A: Engangsinnskudd på 28.500,- innen 1. juli 2024.

-Valgmulighet 2B: Månedlig innbetaling over 24 måneder på 1300,- i tillegg til ordinær husleie. Innbetalingen starter 1. juli.

Ved valg av dette alternativet opprettholdes vedlikeholdet i sameiet på dagens nivå.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Alternativ 1: Årsmøtet vedtar å ta opp et lån på 5 000 000 kroner med en løpetid på 7 år til maling og renovering av trappeoppgangene.

Alternativ 2: Årsmøte vedtar at styret oppretter et tidsbegrenset vedlikeholdsfond på 2 år for oppgradering av blokkene.

Hvis alternativ 2 blir valgt:

- Valgmulighet 2A: Årsmøte vedtar et engangsinnskud på 28 500,- som skal betales innen 01. juli 2024.
- Valgmulighet 2B: Årsmøte vedtar månedlig innbetalinger over 24 måneder på ca. 1 300,- i tillegg til ordinær husleie. Innbetalinger starter 01. juli 2024.

FULLMAKTSSKJEMA

ÅRSMØTE

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.

- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

Seksjon/Andel/Aksjenr. _____ ****Leilighetsnr.** _____

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I GULLHAUG BOLIGSAMEIE

Møtedato:	tirsdag, 9. april 2024
Møtetidspunkt:	Klokken 19:00
Møtested:	Gullhaug skole - Grindaberget 7, 1354 Bærums Verk

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Per Øivind Fuhr foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble Therese Tufte foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Siv Skjermheim foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

32 velg type eier
8 fullmakter
Totalt 40 stemmer

Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.

Vedtak: Godkjent

2. Årsrapport for 2023

Styrets årsrapport for ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

3. Årsregnskap for 2023

Årsregnskapet ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

4. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått honorar til styret på kr. 250 000,- for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

Vedtak: Godkjent

---

5. Valg av tillitsvalgte

5.1. Valg av styreleder

Styreleder velges særskilt.
Per Øivind Fuhr ble valgt som styreleder for 2 år Enstemmig.

5.2. Valg av styremedlemmer

Trygve Magnus ble valgt som styremedlem for 2 år Enstemmig.
Erik Ruud ble valgt som styremedlem for 2 år Enstemmig.

5.3. Valg av varamedlemmer

Tom Erik Brauer ble valgt som varamedlem for 1 år Enstemmig.
Per Vang ble valgt som varamedlem for 1 år Enstemmig.

5.4. Valg av valgkomité

Mette Henden og Gro Solberg ble valgt som valgkomité for 1 år.

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder	Per Øivind Fuhr	På valg: 2026
Styremedlem:	Trygve Magnus	På valg: 2026
Styremedlem:	Therese Tufte	På valg: 2025
Styremedlem:	Erik Ruud	På valg: 2026
Styremedlem:	Bjørn Eidsvåg	På valg: 2025
Varamedlem:	Tom Erik Brauer	På valg: 2025
Varamedlem:	Per Vang	På valg: 2025

Vedtak: Godkjent

6. Vedlikehold blokkene

Forslagstiller:
Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:
Se innkallingen til møtet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:
Alternativ 1: Årsmøtet vedtar å ta opp et lån på 5 000 000 kroner med en løpetid på 7 år til maling og renovering av trappeoppgangene.
Alternativ 2: Årsmøte vedtar at styret oppretter et tidsbegrenset vedlikeholdsfond på 2 år for oppgradering av blokkene.
Hvis alternativ 2 blir valgt:

- Valgmulighet 2A: Årsmøte vedtar et engangsinnskud på 28 500,- som skal betales innen 01. juli 2024.
- Valgmulighet 2B: Årsmøte vedtar månedlig innbetalinger over 24 måneder på ca. 1 300,- i tillegg til ordinær husleie. Innbetalinger starter 01. juli 2024.

Endringsforslag/ benkeforslag:
[Dersom aktuelt med endringer av forslagsstillers opprinnelige forslag, styrets opprinnelige forslag eller nye alternative forslag til vedtak i saken. Det bør protokollføres hvem som har fremmet benkeforslaget. Merk at endringsforslag eller benkeforslag må ligge innenfor rammene av saken og opprinnelige forslag]

Vedtak:
Vedtak 31 stemmer for alternativ 1. 9 stemmer for alternativ 2.

Vedtak: Sameiet tar opp lån stort opptil 5.000.000,-

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

Møteleder:	**Protokollvitne:**
Per Øivind Fuhr	Siv Skjervheim

Deltakere

SOLIBO AS 920 800 572 Norge

Påvirker

Kiersten Oestreng
kiersten.oestreng@solibo.no

Leveransekanal: E-post

GULLHAUG BOLIGSAMEIE 976485173 Norge

Signert med E-signere

Per Fuhr
per.oivind.fuhr@nordea.no
+4791895515

15-04-2024 11:31:41 UTC

Dato

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 158.233.247.22

Signert med E-signere

Siv Janne Skjervheim
skjervheim@gmail.com
+4797756785

15-04-2024 20:26:56 UTC

Dato

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 85.167.17.3

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

Utskriftsdato: 05.02.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	94	**Bruksnr.**	498	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	147
Adresse	Gullhaugveien 83, 1354 BÆRUMS VERK								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Bebyggelsesplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf
Delarealer	**Delareal** 37 015 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	08.04.1987
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8915/1981010.pdf
Delarealer	**Delareal** 37 009 m^2 **Formål** Blokkbebyggelse **Feltnavn** GRB1N
	Delareal 2 m^2 **Formål** Kjørevei

Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

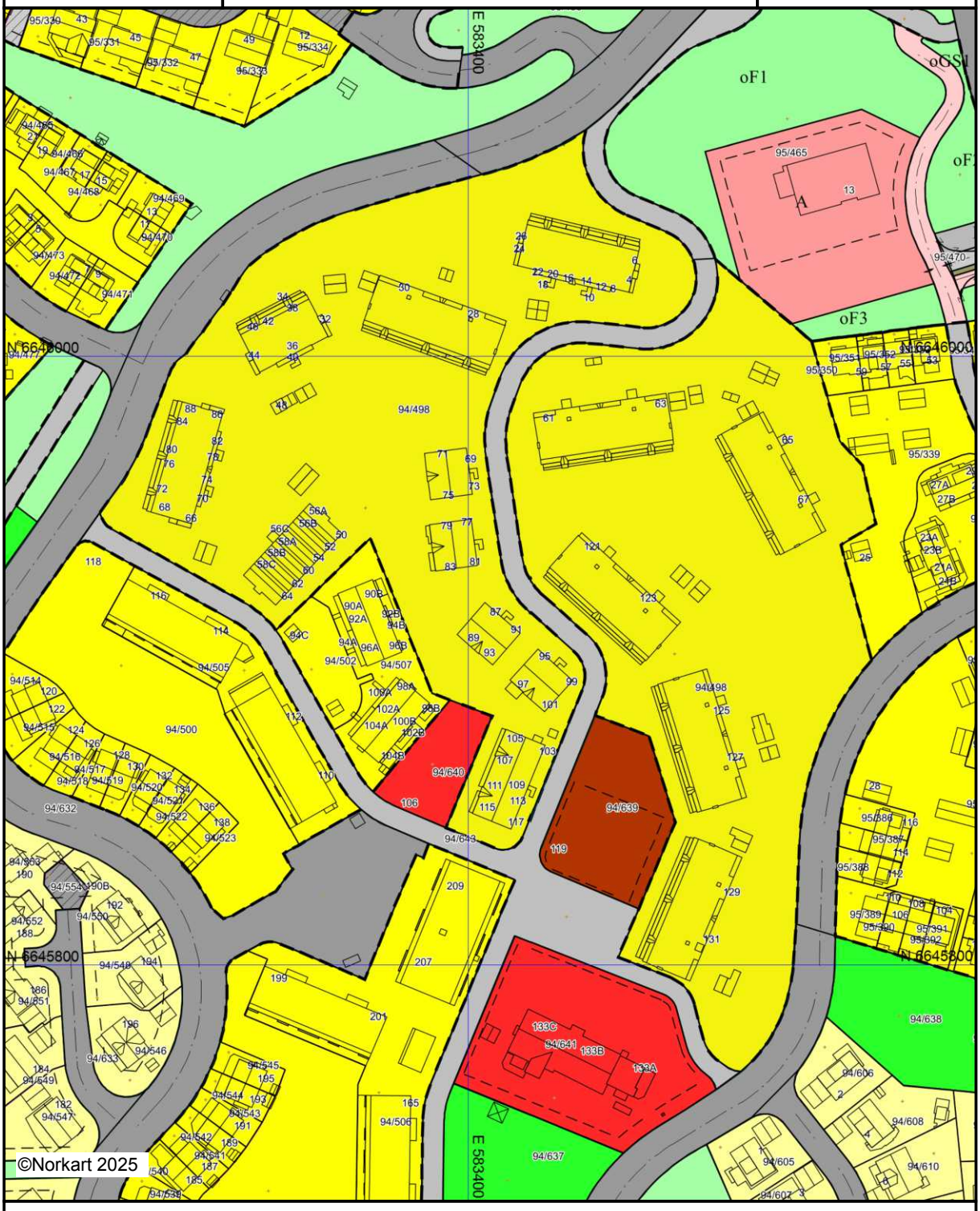
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 94/498/0/147
Adresse: Gullhaugveien 83
Dato: 05.02.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



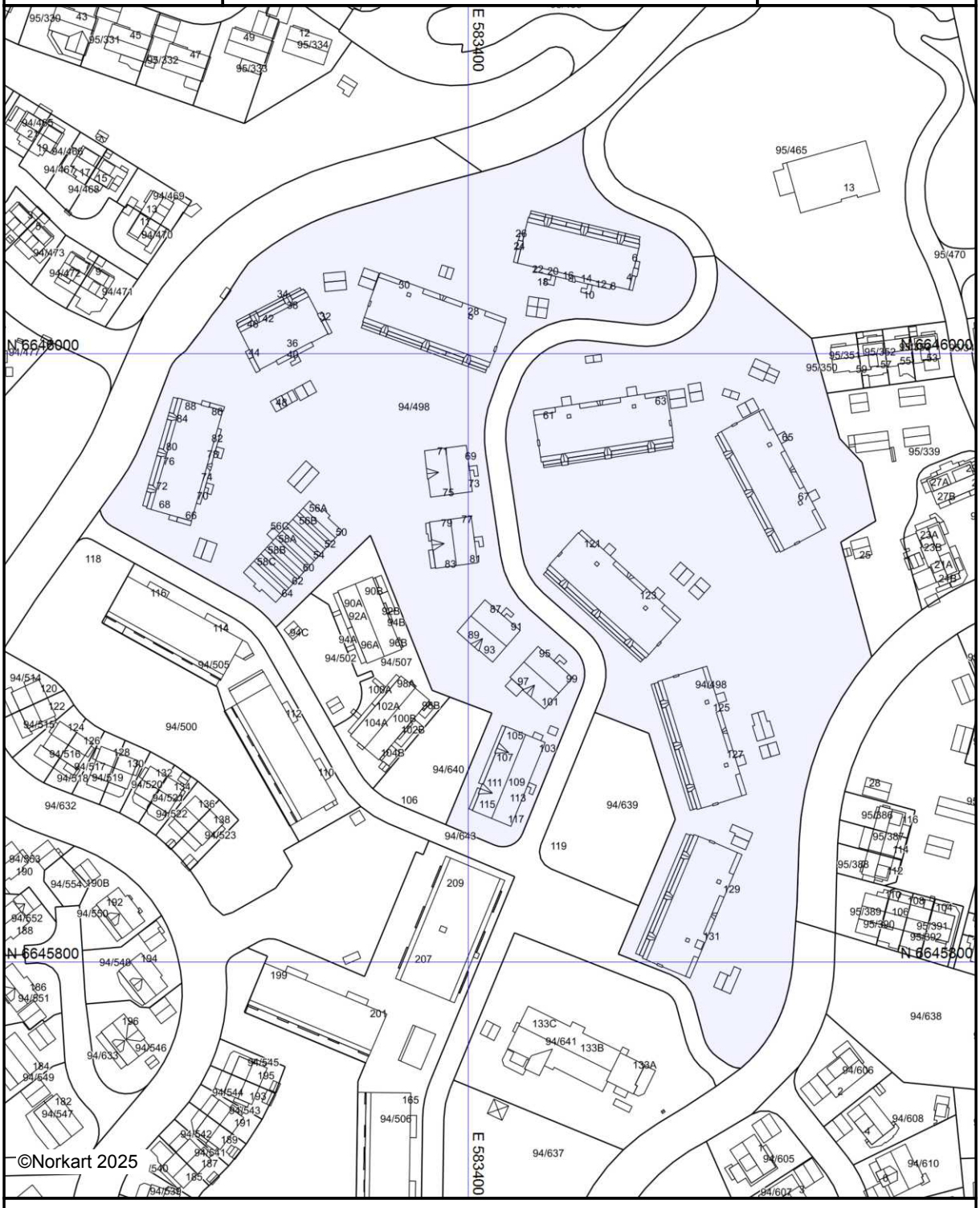
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 94/498/0/147
Adresse: Gullhaugveien 83
Utskriftsdato: 05.02.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

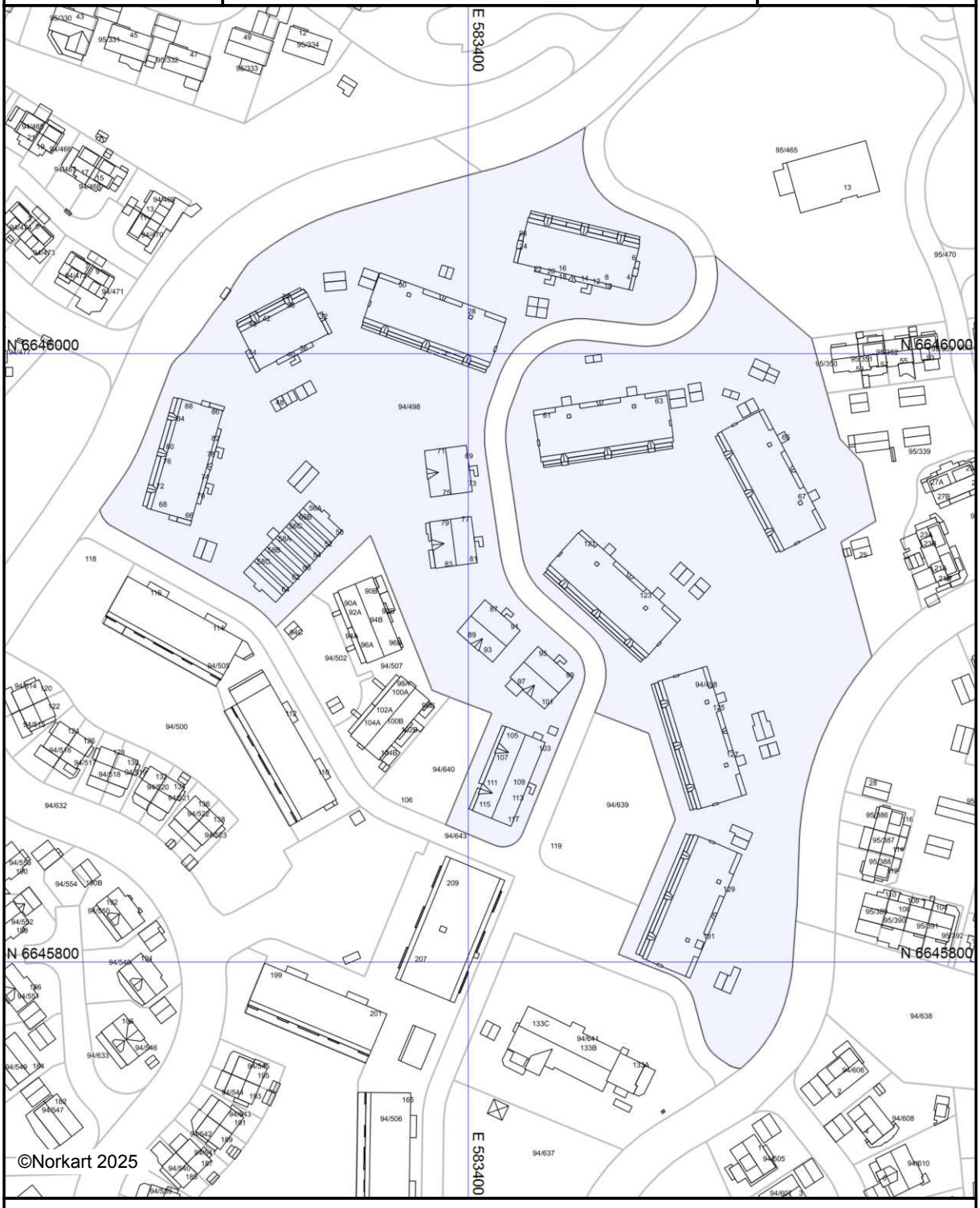
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 94/498/0/147
Adresse: Gullhaugveien 83
Utskriftsdato: 05.02.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

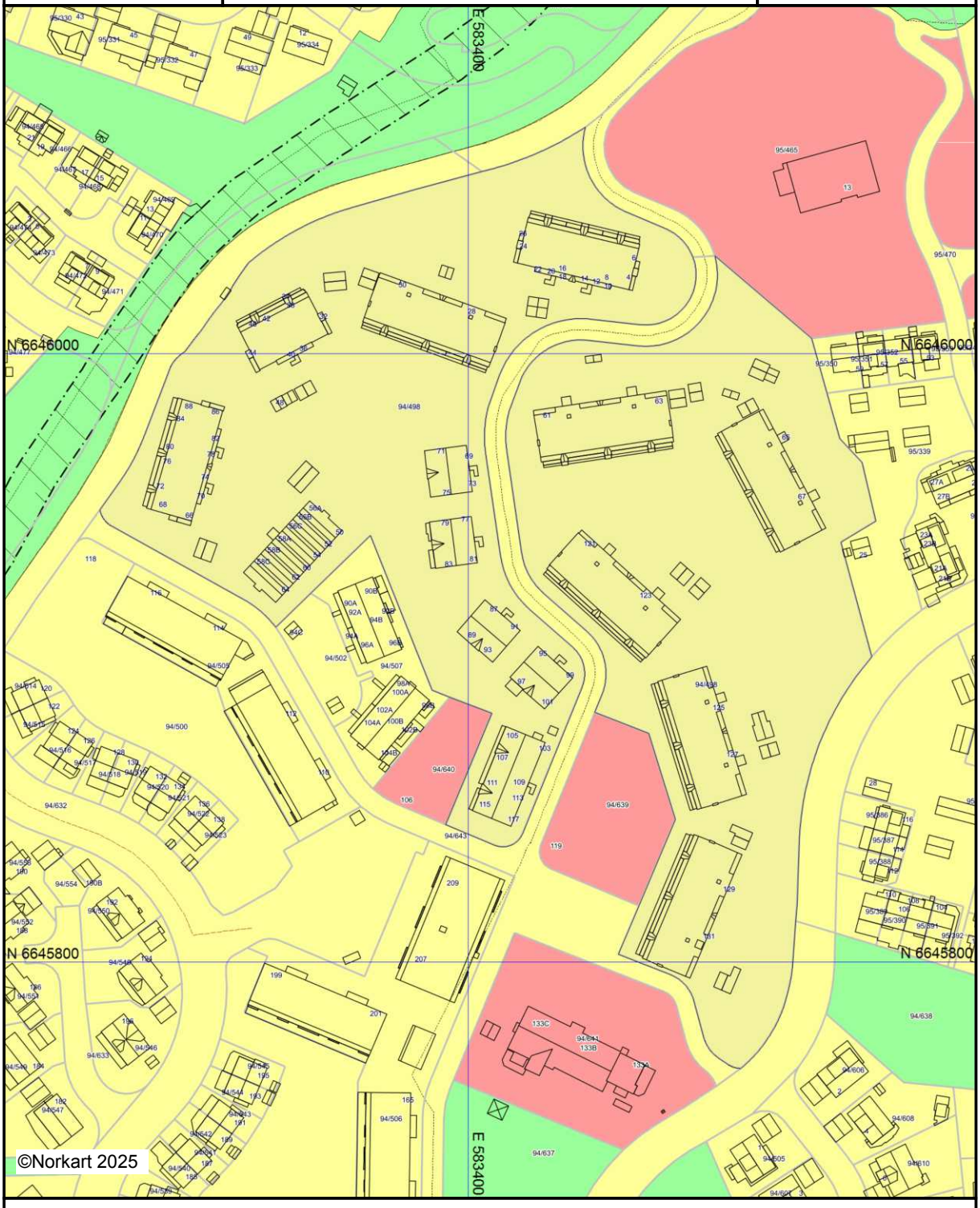
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 94/498/0/147
Adresse: Gullhaugveien 83
Utskriftsdato: 05.02.2025
Målestokk: 1:2000

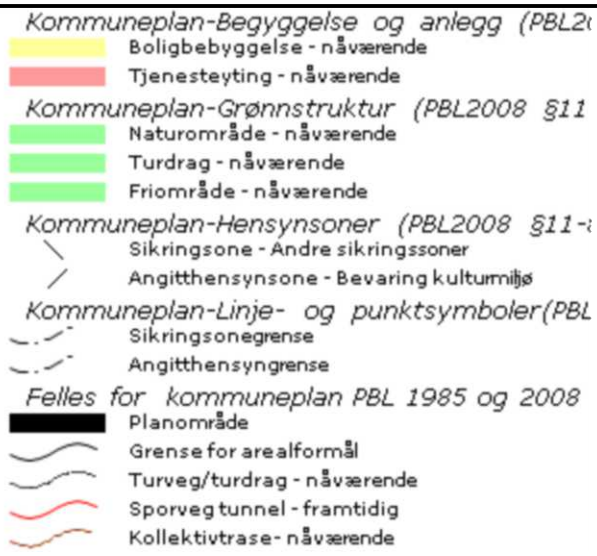
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Bærum kommune

VAledninger

Eiendom: 94/498/0/147
Adresse: Gullhaugveien 83
Dato: 05.02.2025
Målestokk: 1:2000

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.

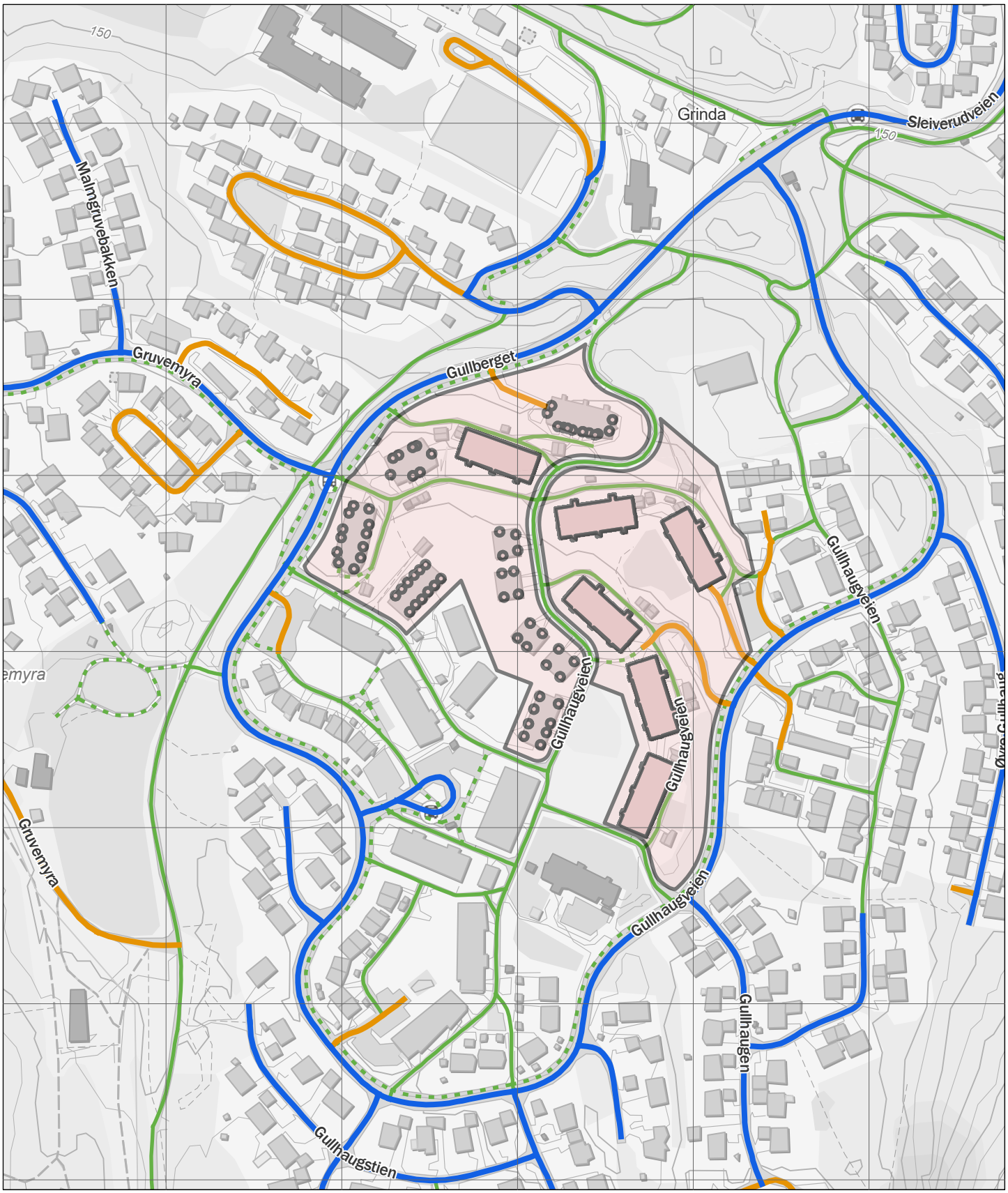


Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.
VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet.
Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 94/498/0/147
Adresse: Gullhaugveien 83, 1354 BÆRUMS VERK

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 05/02/2025



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

BÆRUM KOMMUNE

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

Megleropplysninger

Gnr:	**94**	Bnr:	**498**	Fnr:		Snr:	**147**
Adresse:	**Gullhaugveien 83, 1354 BÆRUMS VERK**						

Her er opplysninger om eiendommen. Opplysningene består av dette følgebrevet med vedlegg som dekker det kommunen leverer i henhold til meglerlovens § 6-7.

ArkivsakId	**Tiltak**	**Dokumenter**					
88/735	Rekkehus	☒	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen

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

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

Kommentar:

BÆRUM KOMMUNE
KOMMUNALAVDELINGEN FOR
TEKNISKE TJENESTER

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

25010800088KO099162

FA

LØVENSKIOLD-VÆKERØ, A/S
DRAMMENSVEI 230

0277 OSLO 2

DAHL, IVAR

C/O SELVAAG-BYGG HOLMENVN. 19
0374 OSLO 3

,

FERDIGATTEST

Jnr. 88- 735

Adresse: GULLHAUGVEIEN 77-79-81-83

Gnr: 94 Bnr: 498	Tomt nr: PARSELL 9
Ferdigbesiktigelse avholdt:	9.5.89
Arbeidets art:	REKKEHUS
Byggherre:	LØVENSKIOLD-VÆKERØ, A/S
Anmelder:	SELVAAGBYGG,
Ansvarshavende:	DAHL, IVAR
Ansvarshavende:	,

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

Sandvika, 14/9-1989
For bygningssjefen

Gunnar Martinsen

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

Gullhaugveien 83

Nabolaget Gullhaug - vurdert av 98 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Gullhaug skole (1-7 kl.) 261 elever, 14 klasser	9 min 0.7 km
Anna Krefting skole (1-7 kl.) 438 elever, 19 klasser	5 min 2.8 km
Eineåsen skole (8-10 kl.) 259 elever, 18 klasser	18 min 1.3 km
Mølladammen ungdomsskole (8-10 kl... 498 elever, 36 klasser	22 min 1.8 km
Eineåsen skole avd. Gommerud (8-10... 210 elever	25 min 1.9 km
Rosenvilde videregående skole 620 elever	9 min 6.2 km
Rud videregående skole 950 elever, 66 klasser	9 min 6.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Gruvemyra Linje 150, 150E	2 min 0.2 km
Sandvika stasjon Totalt 9 ulike linjer	14 min 10.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	28 min 24.3 km
Oslo Gardermoen	1 t

BARNEHAGER

Gullhaug barnehage (1-5 år) 42 barn	2 min 0.2 km
Grindaberget barnehage (1-5 år) 53 barn	4 min 0.3 km
Skarva barnehage (1-5 år) 18 barn	11 min 0.7 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Bærums Verk	12 min
Meny Bærums Verk	14 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Handelsstedet Bærums Verk	16 min
Vitusapotek Bærums Verk	14 min
Vinmonopolet Bærums Verk	16 min

SPORT

Gullhaug skole Gymnastikksal	7 min
Skarva ballplass	11 min
Feel24 Bærums Verk (2024)	20 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 94/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID	IDENTIFISER MED BANKID	REGISTRERING AV BUD	ELEKTRONISK SIGNERING	BUDRUNDEN
På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.	**Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.**	**Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.**	**BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.**	**Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.**

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Gullhaugveien 83, 1354 Bærums Verk
Gnr. 94, Bnr. 498, Snr. 147, Bærum kommune.

Oppdragsnummer:
7250042

Meglerforetak: PrivatMegleren Bærum

Saksbehandler: Erik Løvås

Telefon / Mobil: 48 17 07 00 / 926 19 781

E-post: erik.lovas@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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