PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

# GULLHAUGVEIEN 114

# Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

# Tilstandsrapport

Rekkehus

Gullhaugveien 114, 1354 BÆRUMS VERK

BÆRUM kommune

gnr. 95, bnr. 387

**Sum areal alle bygg: BRA: 152 m² BRA-i: 140 m²**



**Befaringsdato:** 05.07.2025 **Rapportdato:** 20.07.2025 **Oppdragsnr.:** 10836-1407 **Referansenummer:** YF9992

**Autorisert foretak:** Byggmester/Takstmann Bjørn Aarvik **Sertifisert Takstingeniør:** Bjørn Aarvik **Vår ref:**

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

# Norsk takst

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

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

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

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

# Byggmester/Takstmann Bjørn Aarvik

Byggmester/takstmann, MNT Bjørn Aarvik. # Veletablert firma som ble startet for 40 år siden. Medlem AV NITO.

# 18 første årene ble firmaet drevet som et rent bygg- og tømremesterfirma. # Utdannet som takstmann i 1991, og medlem av Norges Takst. # Medlem av NITO.

# Jobbet som takstmann, i 33 år, og har følgende godkjenninger. # Verditaksering og tilstandsrapporter av alle typer leiligheter, boliger og fritidsboliger.

#Verditaksering og tilstandsrapporter på næringseiendommer. I tillegg utfører jeg: # Ferdigbefaringer/overtakelser av nye leiligheter, rekkehus og eneboliger

# Reklamasjoner i forbindelse med eierskiftesaker ved kjøp/salg. # Byggrådgivning samt prosjekt- og byggeledelse. # Fagkyndig meddommer i Borgating Lamannsrett.



**Rapportansvarlig**


Bjørn Aarvik

Uavhengig Takstingeniør

takstmann@bjornaarvik.no

900 51 191

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, 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.

Byggmester/Takstmann Bjørn Aarvik
Landerokollen 13
0672 OSLO

Norsk takst

# 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

Meget god/ god tilstand.

**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

**Lovlighet** Gå til side

**Rekkehus**

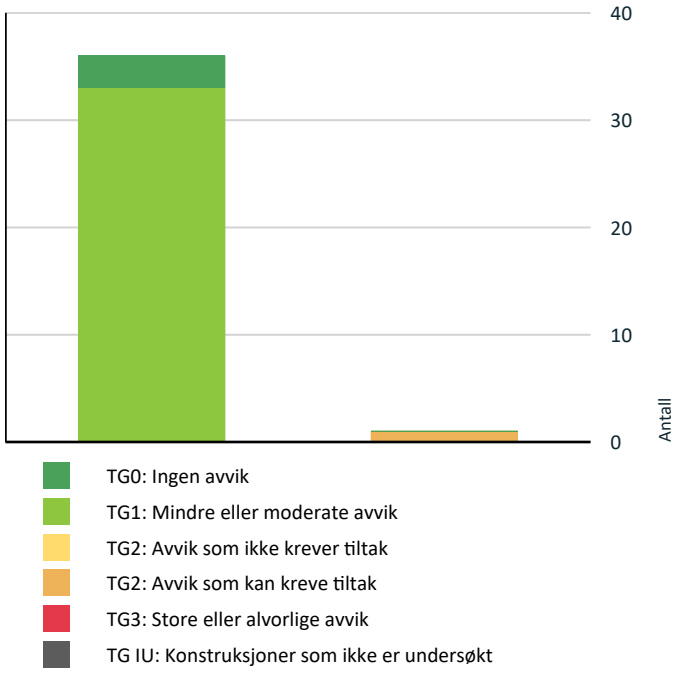
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Takvinduer vises ikke på tegninger. Delt entre med separat vegg til bod.

Byggmester/Takstmann Bjørn Aarvik
Landerokollen 13
0672 OSLO

# Sammendrag av boligens tilstand

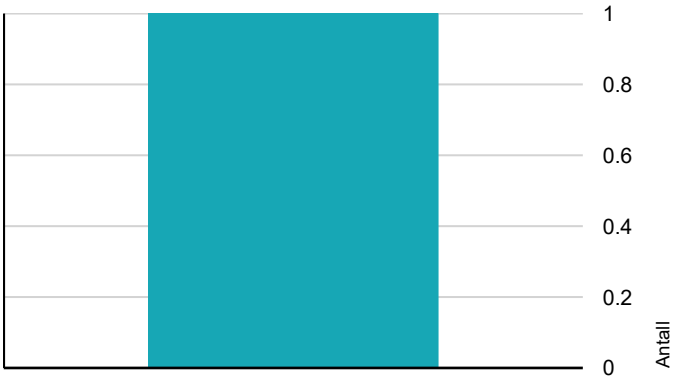
## Fordeling av tilstandsgrader




- 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

Heftelseanmerkninger er ikke vurdert med mindre det er angitt. Møbler og inventar er ikke flyttet av takstmannen under befaringen. Dette kan medføre at skader som er tildekket/skjult ikke fremkommer i taksten. Takstmannen kan ikke svare for slike forhold. Grunnforhold er ikke kontrollert. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på takseringstidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et evt. salg. Arealene er målt opp på stedet iht. NS-3940:2023, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført iht byggeårets normer og krav. Det gjøres oppmerksom på at når taksten sendes elektronisk vil den kunne bli eksponert for andre enn mottaker.

## Oppsummering av avvik

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

### Rekkehus

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

**Utvendig > Taktekking** Gå til side

# Tilstandsrapport

## REKKEHUS

**Byggeår**
1989

**Standard**
Meget god/ god standard.

**Vedlikehold**
Meget godt/ godt vedlikeholdt. Mindre godt vedlikeholdt takstein. (Mose.)

## UTVENDIG

### TG 2 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot i stige.

**Vurdering av avvik:**
• Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

**Konsekvens/tiltak**
• Lokal utbedring må utføres.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

### TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i stål.

### TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Ikke mulig å kontrollere lufting bak kledning.

### TG 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Sperrekonstruksjon. Nytt undertak, takløft og tilbygg i 2020

### TG 1 Vinduer

Vinduer og balkongdør fra byggeår.

### TG 1 Dører

Malt hovedytterdør.

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

13 m2 terrasse på inngangssiden. Fransk balkong.

### TG 1 Terrasse

27 m2 terrasse på hageside, delvis overbygget med pergola.

**Årstall:** 2023 **Kilde:** Eier

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Gulv: En-stav eikeparkett. Vegger: Malte flater. Himling: Malte himlinger.

**Årstall:** 2020 **Kilde:** Eier

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt armert betongdekke. Trebjelkelag.

### TG 0 Radon

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier. Ingen bemerkninger. Målt 46,9 bq .

### TG 1 Pipe og ildsted

Elementpipe.

### TG 1 Innvendige trapper

Malt tretrapp.

### TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører med slette fronter.

**Årstall:** 2020 **Kilde:** Eier

### TG 1 Andre innvendige forhold

Nyere varmevifte.

**Årstall:** 2022 **Kilde:** Eier

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

**Årstall:** 2020 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser. Himlinger: Malte flater.

**Årstall:** 2020 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 35.

**Årstall:** 2020 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Membran med ukjent utførelse.

**Årstall:** 2020 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt klosett. Dobbel formstøpt servant med skuffeinnreding. Ett-greps kraner. Dusjhjørne med 2 stk dusjer. Dusj direkte på gulvet. Termostat dusjbatterier.

**Årstall:** 2020 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon.

**Årstall:** 2020 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Da det ikke var fysisk mulig å bore hull i tilliggende konstruksjoner, er det foretatt kontrollsøk med fuktmåler på vegger i våtsonen. Målinger OK.

**Årstall:** 2020 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

**Årstall:** 2020 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser. Himlinger: Malte flater.

**Årstall:** 2020 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 35.

**Årstall:** 2020 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Membran med ukjent utførelse.

**Årstall:** 2020 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt klosett. Formstøpt servant med skuffeinnredning. Ett-greps kran. Dusjhjørne. Dusj direkte på gulvet. Termostat dusjbatteri. Speilskap.

**Årstall:** 2020 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon.

**Årstall:** 2020 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Stue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7.

**Årstall:** 2020 **Kilde:** Eier

# Tilstandsrapport

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN /TRAPPEROM

#### TG 1 Overflater og innredning

Ikea laminat skapinnredning med slette fronter. Laminat benkeplate. Nedfelt kum. Ett-greps kran. Ventilator. Integrert ovn, kjøl/frys, oppvaskmaskin og induksjonstopp. Åpen løsning mot stue. Aquastopp

**Årstall:** 2020 **Kilde:** Eier

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN /TRAPPEROM

#### TG 1 Avtrekk

Ventilator med avtrekk ut.

**Årstall:** 2020 **Kilde:** Eier

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

**Årstall:** 2020 **Kilde:** Eier

#### TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

#### TG 1 Ventilasjon

balansert ventilasjon.

**Årstall:** 2020 **Kilde:** Eier

#### TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

**Årstall:** 2020 **Kilde:** Eier

#### TG 1 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.*

Automatsikringer med vippebrytere. Eier opplyser at dert kom en person fra eltilsynet/kommunen og oppgraderte det elektriskeanlegget i 2020. Dokumentasjon ikke fremlagt.

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

**Spørsmål til eier**

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Ja**

   **Det foreligger kun samsvarserklæring for montering av el-billader i 2022.**

**Inntak og sikringsskap**

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   **Nei**

**Generell kommentar**

Takstmannen ikke er fagmann på elektriske anlegg. Tilstandsgraden som er satt, gjelder ikke som en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, men gjelder kun enkle observasjoner takstmannen har notert på befaringen. Det anbefales alltid kontroll av det elektriske anlegget av el. takstmann/ aut. el. installatør. Kostnadsestimatet gjelder kostnaden det er å få gjort en tilstandsrapport av en aut. installatør eller el. takstmann.

#### TG 0 Branntekniske forhold

# Tilstandsrapport

*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.*

Røykvarslere i hver etasje. 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**

## TOMTEFORHOLD

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

Støpt armert betongfundament/betongplate.

### TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1989. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1989. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

# 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

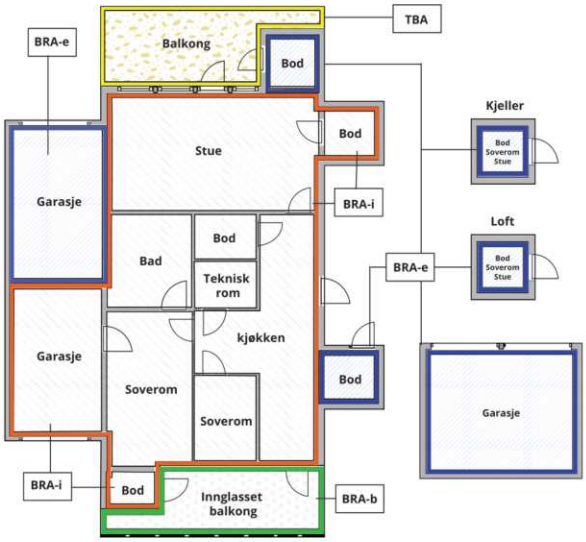
## Hva er måleverdig areal?

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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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

## Rekkehus

| Etasje | Bruksareal BRA m² | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
| Loft | 27 | | | 27 | | 17 | 44 |
| 2. Etasje | 51 | | | 51 | | | 51 |
| 1. Etasje | 62 | 12 | | 74 | 40 | | 74 |
| **SUM** | **140** | **12** | | | **40** | **17** | **169** |
| **SUM BRA** | **152** | | | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| Loft | Trapperom, Loftstue, Soverom | | |
| 2. Etasje | Trapperom, Bad, Soverom, Soverom 2, Soverom 3 | | |
| 1. Etasje | Entré, Stue/kjøkken /trapperom, Bad, Bod | Garasje | |

**Kommentar**

Arealer er kontrollmålt med lasermåler. Takhøyde i stue 1.etasje: +- 2.35 m. Takhøyde i trapperom 2.etasje: +- 2.36 m. Takhøyde møne loft: +- 2.42 m. Garasje i felles garasjerekke 12 m2. Terrasse i bakhage 27 m2, hvorav 14 m2 er overbygget. Terrasse ved inngangsparti : 13 m2.

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
*Kommentar:* Takvinduer vises ikke på tegninger. Delt entre med separat vegg til bod.

**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:* Hele boligen ble modernisert innvendig i 2020. Installert el-billader, trukket kabel samt installert jordfeilbryter 2022. Installert automatisk strømmåler i 2020, utført av faglært elektriker engasjert av kommunen. Bygget ny terrasse og satt opp pergola i i2023. Innredet loftsetasje inkl nytt takoppløft.

**Krav for rom til varig opphold**

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

*Kommentar:* Deler av boligen har lavere høyde enn 2,40 m i rom for varig opphold i forhold til dagens krav.. Gjelder 1.etasje og 2.etasje ( 2,35-2,36 m)

## 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) |
|---|---|---|
| **Rekkehus** | 137 | 3 |

Byggmester/Takstmann Bjørn Aarvik
Landerokollen 13
0672 OSLO

Norsk takst

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 05.7.2025 | Bjørn Aarvik | Takstingeniør |
| | David Christian Frich | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3201 BÆRUM | 95 | 387 | | 0 | 169.8 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

**Adresse**
Gullhaugveien 114

**Hjemmelshaver**
Frich David Christian, Frich Dee-Ann Heidi

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Midtrekkehus, renovert 2020 med tilbygg og oppløft. Lekkert og unikt rekkehus. Solrik og barnevennlig beliggenhet på Bærums Verk/Gullhaug. Denne boligen passer perfekt for en småbarnsfamilie, med 4 soverom, 2 nye bad og 2 stuer. Fort vei til barnehager, skoler og offentlig kommunikasjon til blant annet Oslo med expressbuss og Sandvika. Kort vei til marka med flott turterreng. Egen garasje i felles garasjerekke. Gjesteparkering.

**Adkomstvei**

Offentlig adkomstvei.

**Tilknytning vann**

Offentlig tilknytning. Private stikkledninger.

**Tilknytning avløp**

Offentlig tilknytning. Private stikkledninger.

**Regulering**

Området er regulert til bolig.

**Om tomten**

Felles tomt bestående av trær, busker, grøntarealer, oppstillingsplasser og asfalterte internveier. Egen bakhage, Markterrasser foran og bak huset. Delvis overbygget terrasse på hageside.

**Tinglyste/andre forhold**

Ingen spesielle forhold registrert i grunnboken av betydning for tilstandsvurderingen.

## Forsikring

| Selskap | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|---|---|---|---|---|

**Kommentar**
Ingen opplysninger.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | 21.07.2025 | | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Brukstillat./ferdigatt. | 03.09.2020 | Gjelder tilbygg/takoppløfty. | Gjennomgått | | Nei |
| Megler | 07.07.2025 | | Gjennomgått | | Nei |
| Eier | 05.07.2025 | | Gjennomgått | | Nei |
| Tegninger | 03.09.2020 | | Gjennomgått | | Nei |
| Eiendomsverdi.no | 14.07.2025 | | Gjennomgått | | Nei |
| Radonmåling | 03.07.2023 | Ingen bemerkninger. Målt 46,9 bq . | Gjennomgått | | Nei |
| Samsvarserklæring | 19.10.2020 | Gjelder kun el-billader montert på gjerde i bakhage. | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 20.07.2025 | |
| 2 | 29.07.2025 | Korrigert tekst. |

For gyldighet på rapporten se forside

Byggmester/Takstmann Bjørn Aarvik
Landerokollen 13
0672 OSLO

# 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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.

Byggmester/Takstmann Bjørn Aarvik
Landerokollen 13
0672 OSLO

Norsk takst

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• 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/YF9992

## 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

# Andre bilder



Kontroll av røropplegg på kjøkken,



Kontroll av avtrekk på ventilator på kjøkken



Hullboring og kontroll av feltnivå i vegg mot bad/ dusjsonen i 1.etasje.



Kontroll av sikringsskap.



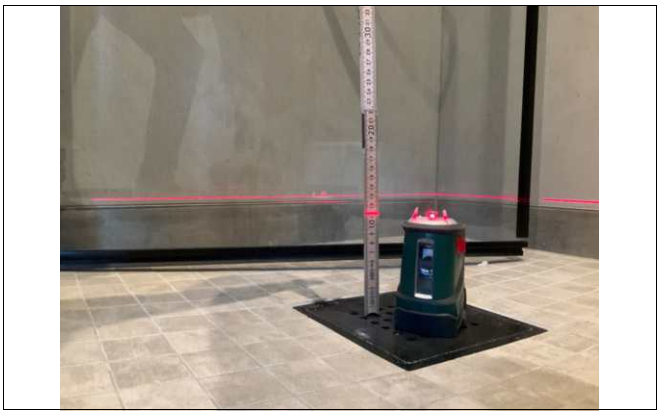

kursfortegnelse sikringsskap.



Kontroll av rørskap.



Kontroll av sluk på bad i 1.etasje.



Kontroll av fall på gulv på bad i 1.etasje.



Nivellering av gulv med laser.



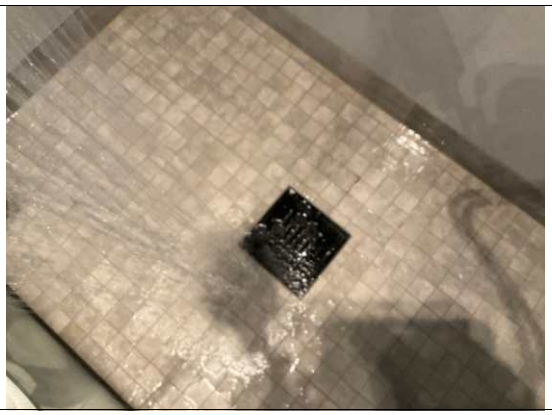
Varmepumpe.



Kontrollsøk med fuktmåler på bad i 2.etasje.



Kontroll av sluk på bad i 2.etasje.



Kontroll av lokalt fall i dusj på bad i 2.etasje.



Kontroll av fall på gulv på bad.



Nivellering av gulv med laser.



For store åpninger mellom trappetrinn. Dagens krav er maks 10 cm.



Nivellering av gulv med laser.



Mose på takstein.



Mose på takstein.



Aggregat balansert ventilasjon.



Fast tilkobling på VVB.



VVB



Felles garasjeanlegg.

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| Meglerfirma |
| --- |
| Privatmegleren Bærum |

| Oppdragsnr. |
| --- |
| 7250340 |

| Selger 1 navn | Selger 2 navn |
| --- | --- |
| David Christian Frich | Dee-Ann Frich |

| Gateadresse |
| --- |
| Gullhaugveien 114 |

| 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: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Ibis

Polise/avtalenr.: 703886.10

## 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

Document reference: 7250340

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

| | |
|---|---|
| Svar | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | Bolig er kjøpt av Atle Fallan Emanuelsen som er faglært og har vært ansvarlig for oppussing av boligen. |
| Arbeid utført av | BÆRUM HÅNDVERK ATLE FALLAN EMANUELSEN |

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Helt renovert og nytt bad 2020. |

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Ja alt arbeid skal være byggemeldt. |

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 | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | Det ble installert elbillader, trukket kabel og installert jordfeilbryter 2022. |
| Arbeid utført av | Sofienberg elektro |

Filer

1FDV_Dokumentasjon.pdf 1Samsvarserklæring.pdf 1Sluttkontroll_R1.pdf 2Risikovurdering_R1.pdf

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Det ble installert automatisk størmmåler i 2021. Det var faglært elektriker engasjert av kommunen. |

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Jeg har ladeboks som kan levere opptil 7,2kwh trefase, se vedlagte dokumenter. |

Document reference: 7250340

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 faglært |
| Beskrivelse | La ny terrasse og satt opp pergola 2023. Nytt tak ble bygget av Atle Fallan Emanuelsen 2020. |
| Arbeid utført av | Borowiec Maskiner Tlf: +47 96669063 Organisasjonsnummer 917 775 745 MVA |

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

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Det var opprinnelig et uinnredet loft. Det har blitt pusset opp og gjort om til oppholdsrom og soverom. I tillegg ble det utført takoppløft. Arbeidet ble utført av: BÆRUM HÅNDVERK ATLE FALLAN EMANUELSEN Organisasjonsnummer: 985 942 293, |

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Det er byggemeldt og ferdigattest på arbeidende som er utført på loftet/tredje etasje i boligen. |

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

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Resultat 15 bq/m3-46 bq/m3. |

21.1 Radonmåling

| | |
|---|---|
| År | 2023 |
| Verdi | Høyeste verdi 46 b1/m3. |

Filer

RadonReport.pdf

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

Document reference: 7250340

## 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 forsikringspremie er 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: 7250340

# E-Signing validated

secured by IN GROUPE

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| DeeAnn Frich | 288eb2ef8816930916d4b a367119c69f7f6723a0 | 21.07.2025 13:23:58 UTC | Signer authenticated by One time code |

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| David Christian Frich | 4be7da7eaec52fdcc11da d53055ee5629d3a9685 | 04.07.2025 19:08:15 UTC | Signer authenticated by One time code |

Document reference: 7250340

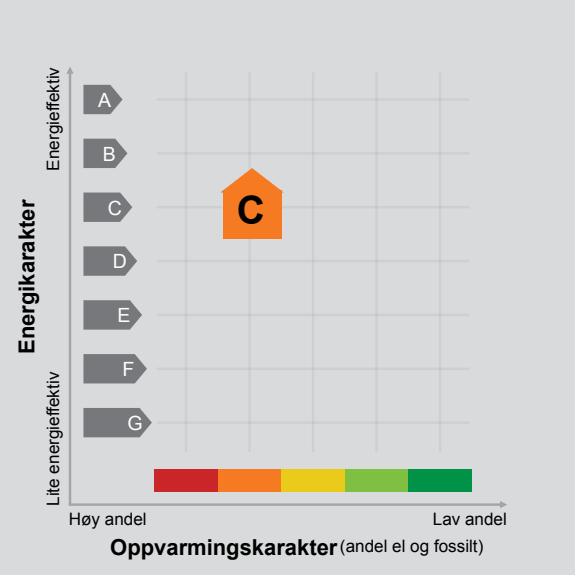

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Gullhaugveien 114 |
| Postnummer | 1354 |
| Sted | BÆRUMS VERK |
| Kommunenavn | Bærum |
| Gårdsnummer | 95 |
| Bruksnummer | 387 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 18537141 |
| Bruksenhetsnummer | H0101 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-143551 |
| Dato | 03.07.2025 |




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

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

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

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

## Målt energibruk 16 368 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

| | |
|---|---|
| 16 368 kWh elektrisitet | 0 kWh fjernvarme |
| 0 liter olje/parafin | 0 Sm³ gass |
| 0 kg bio (pellets/halm/flis) | 0 liter ved |

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

**- Montere automatikk på utebelysning**
**- Luft kort og effektivt**
**- Velg hvitevarer med lavt forbruk**
**- Følg med på energibruken i boligen**

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

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

| | |
|---|---|
| **Bygningskategori:** | Småhus |
| **Bygningstype:** | Rekkehus |
| **Byggeår** | 1989 |
| **Bygningsmateriale:** | Tre |
| **BRA:** | 139 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 3 |
| **Detaljert vegger:** | Ja |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Elektrisk Varmepumpe |
| **Ventilasjon** | Balansert ventilasjon |

## Om grunnlaget for energiattesten

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

## *Om energimerkeordningen*

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

*Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.*

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

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

**For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.**

# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Tiltak utendørs

### Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

### Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

### Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

## Brukertiltak

### Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 13: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 14: Redusér innetemperaturen

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 16: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

### Tiltak 17: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

### Tiltak 18: Montering tetningslister

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

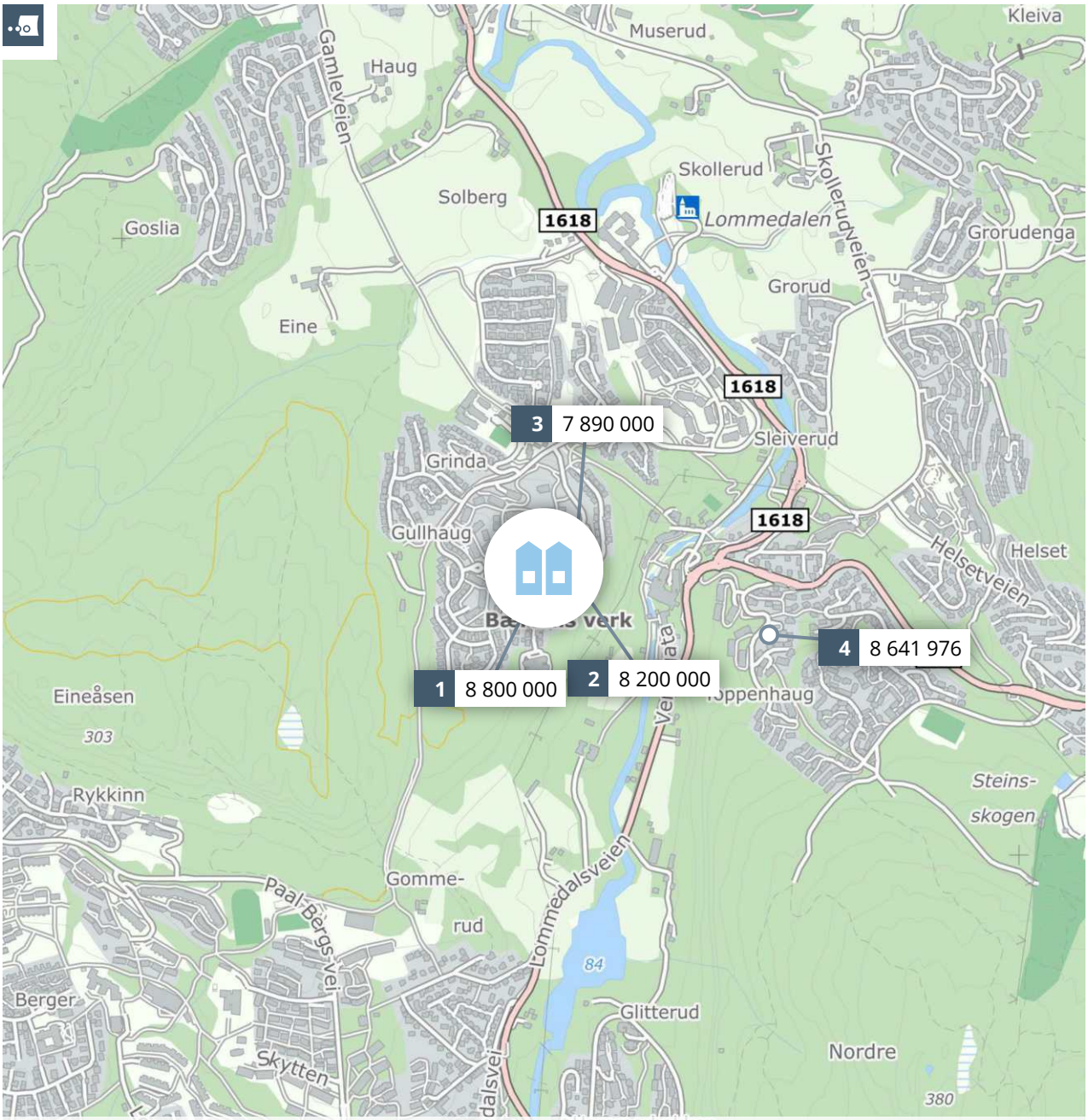
### Tiltak 19: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 20: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.




# Meglers verdivurdering

# GULLHAUGVEIEN 114

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bærum den 01.08.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Erik Løvås.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Gullhaugveien 114, 1354 BÆRUMS VERK

Selveier rekkehus på selveiertomt, bygget i 1989

GNR 95 BNR 387 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3201 BÆRUM GRUNNKRETS Bærums verk 21

Verdivurdert til

**8 250 000**

| - | 8 250 000 | 58 929 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 140 m² | 12 m² | - m² | 40 m² | - m² | 17 m² |
| Tomt | | | | | | 170 m² |
| Byggeår | | | | | | 1989 |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | - |
| Formue | - |
| Soverom | 4 |
| Etasjer | - |

Parkering Peis

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| EIENDOM | | | | | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Gullhaugveien 110 | | | | 13.05.2025 | 7 950 000 | **8 800 000** | 0 | 8 800 000 | **72 131** |
| | 122 m² | 1989 | 317 m² | 4 sov | | | | | | |
| 2 | Gullhaugveien 72 | | | | 25.10.2022 | 8 300 000 | **8 200 000** | 0 | 8 200 000 | **58 993** |
| | 139 m² | 1989 | 255 m² | 4 sov | | | | | | |
| 3 | Gullhaugveien 56 | | | | 14.03.2023 | 7 990 000 | **7 890 000** | 0 | 7 890 000 | **58 444** |
| | 135 m² | 1989 | 200 m² | 3 sov | | | | | | |
| 4 | Nedre Toppenhaug 72 | | | | 15.07.2025 | 8 300 000 | **8 200 000** | 441 976 | 8 641 976 | **48 011** |
| | 180 m² | 1984 | 13,7 daa | 4 sov | | | | | | |

Solrik og barnevennlig beliggende rekkehus på Gullhaug på Bærums verk.

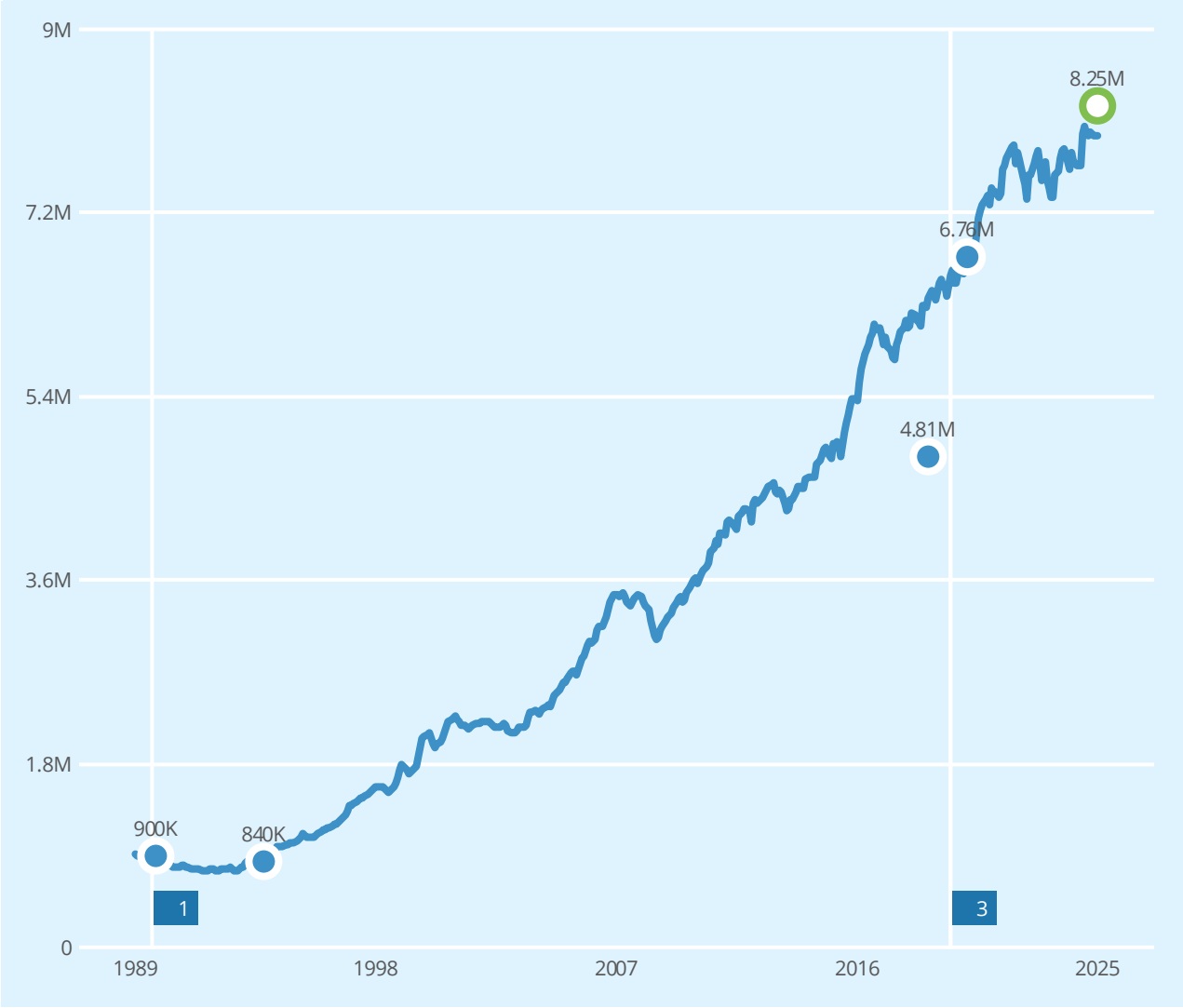
Huset her en meget god planløsning og inneholder: flislagt entre, vaskerom, bad/wc, kjøkken, stue / spisestue med peis og utg. pent opparbeidet hage med terrasse, plen og pergola.
Opp trappen til 2. etg er det gang, 3 soverom og flislagt bad med dobbel dusj. På loftet er det soverom og loftstue.

Hele boligen ble renovert mellom 2019 og 2020 og fremstår tidsriktig meg fine materialvalg.

Garasje og lader for el-bil strukket til gateparkering i Gullhaugveien.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

# Historiske omsetninger




Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Rekkehus
2 Tilbygg rekkehus
3 Påbygg rekkehus

| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESGJELD | TOTALPRIS | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 04.04.2020 | | 09.09.2020 | 6 980 000 | 6 760 000 | 0 | 6 760 000 | 4 |
| 22.03.2019 | 27.03.2019 | 29.04.2019 | 4 050 000 | 4 810 000 | 0 | 4 810 000 | |
| 04.02.1994 | | 04.02.1994 | - | 840 000 | - | 840 000 | |
| 26.01.1990 | | 26.01.1990 | - | 900 000 | - | 900 000 | |

4 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Oppusset

# Rekkehus til salgs i BÆRUM kommune nå

46
rekkehus til salgs

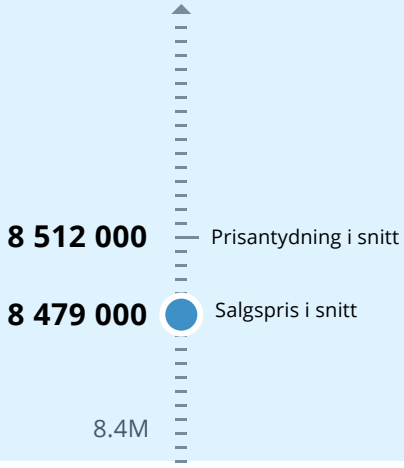



Annonsene har i snitt ligget ute i

82
dager

# Rekkehus solgt i BÆRUM kommune siste 3 mnd

67
rekkehus solgt

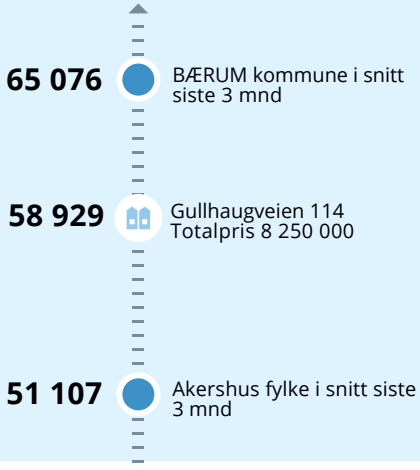



Solgt i snitt i løpet av

28
dager

for 0.3% under prisantydning

# Analyse m²-priser



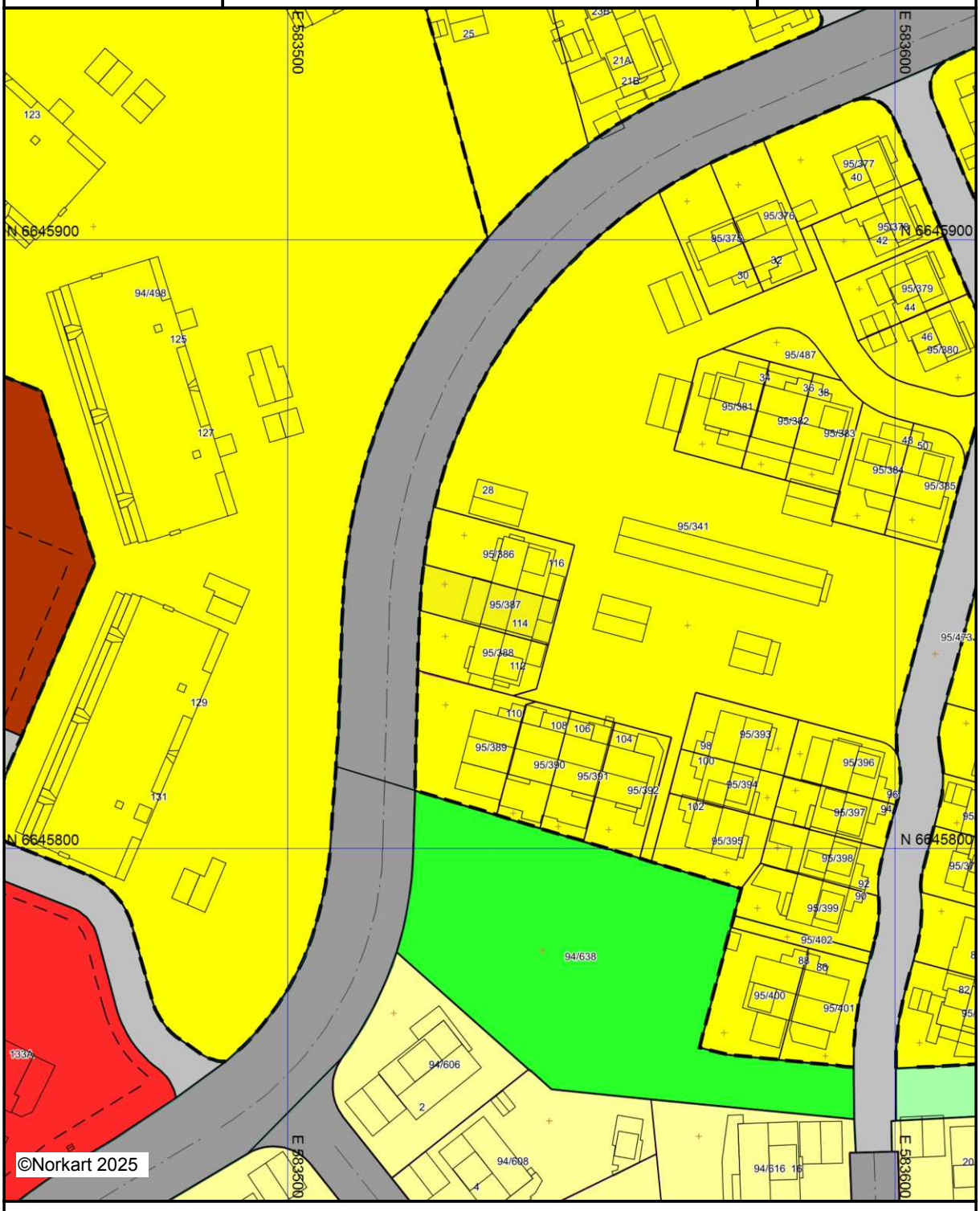
Bærum kommune

# Plankart

Eiendom: 95/387
Adresse: Gullhaugveien 114
Dato: 03.07.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32




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

## Tegnforklaring



Bærum kommune

# VAledninger

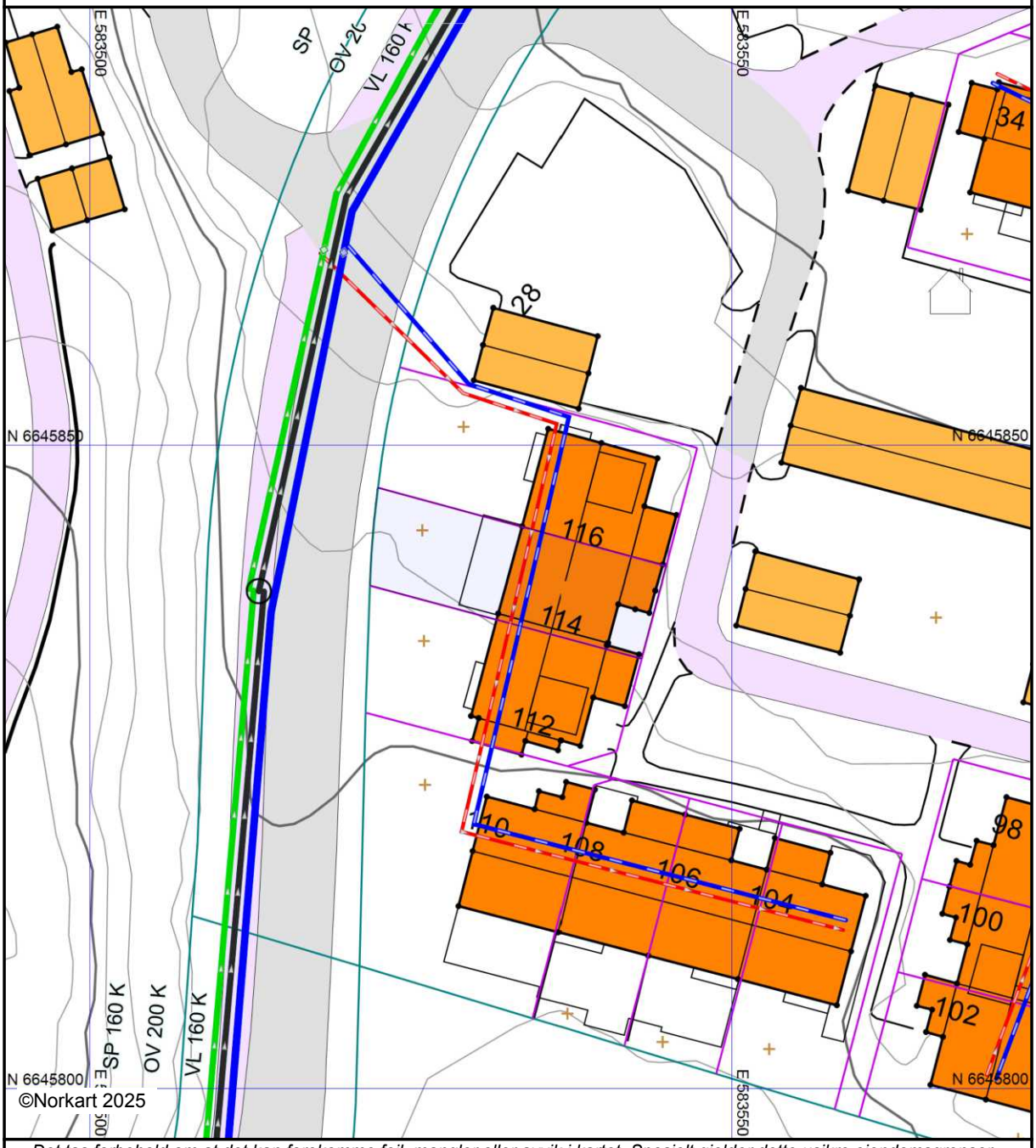
Eiendom: 95/387
Adresse: Gullhaugveien 114
Dato: 03.07.2025
Målestokk: 1:500

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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




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

Utskriftsdato: 03.07.2025

# Bærum kommune

**Adresse:** Postboks 700, 1304 Sandvika

**Telefon:** 67 50 40 50

# Kommunale gebyrer 2025

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

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 3201 | **Gårdsnr.** | 95 | **Bruksnr.** | 387 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
| **Adresse** | Gullhaugveien 114, 1354 BÆRUMS VERK | | | | | | | | |

## Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

| **Gebyr** | **Fakturert beløp i 2024** |
|---|---:|
| Avløp | 7 068,74 kr |
| Feiing | 255,00 kr |
| Renovasjon | 3 904,50 kr |
| Vann | 5 709,31 kr |
| **Sum** | **16 937,55 kr** |

## Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

| **Vare** | **Mva** | **Grunnlag** | **Enhetspris** | **Andel** | **Korreksjon** | **Årsprognose** |
|---|---:|---:|---:|---:|---:|---:|
| 3B - Blokk og fellesløsninger - hentefrekvens 2 | 25% | 10 stk | 4845.44 | 1/10 | 0 % | 4 845,44 kr |
| Vann etter areal | 15% | 145 m2 | 41.64 | 1/1 | 0 % | 6 038,02 kr |
| Avløp etter areal | 15% | 145 m2 | 48.67 | 1/1 | 0 % | 7 056,86 kr |
| Feiegebyr pr skorstein (pipeløp) | 0% | 1 stk | 129.00 | 1/1 | 0 % | 129,00 kr |
| Tilsyn pr boenhet med ildsted | 0% | 1 stk | 263.00 | 1/1 | 0 % | 263,00 kr |
| | | | | | **Sum** | **18 332,32 kr** |

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

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

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

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

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

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

Utskriftsdato: 03.07.2025

# Bærum kommune

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

# Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

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

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 3201 | **Gårdsnr.** | 95 | **Bruksnr.** | 387 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
| **Adresse** | Gullhaugveien 114, 1354 BÆRUMS VERK | | | | | | | | |

# Avtale 90289603 (Avgiftsadresse: Gullhaugveien 114)

## Situasjon

| | |
|---|---|
| **Røykvarslere** | 0 sammenkoblet, 0 enkel |
| **Slukkere** | 0 slange, 0 pulver, 0 skum, 0 andre |

## Tilsyn og feiing

| Ildsted | Røykløp | Siste tilsyn | Siste feiing | Status tilsyn | Status feiing |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 etasje stue | 1 | 28.10.2020 | 30.06.2023 | Utført | Utført |

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

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

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

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

## Megleropplysninger

| Gnr: | **95** | Bnr: | **387** | Fnr: | | Snr: | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Adresse: | **Gullhaugveien 114, 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** | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 87/851 | Rekkehus | ☒ | Ferdigattest | ☐ | Midl. brukstillatelse | ☐ | Ingen |
| 19/7720 | Tilbygg-takopplett-bruksendring | ☒ | 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:**

150108000BBKO0207A6

FA

LØVENSKIOLD-VÆKERØ A/S,
DRAMMENSVEIEN 230

0277 OSLO 2

JORDAL, LEIV
SELMER-FURUHOLMEN A/S
POSTBOKS 5101 MAJORSTUA
0301 OSLO 3

,

# FERDIGATTEST

Jnr. 87- 851

Adresse: GULLHAUGVEIEN 112, 114, 116

Gnr: 95 Bnr: 386, 387, 388

| | |
|---|---|
| Ferdigbesiktigelse avholdt: | 12.12.89 |
| Arbeidets art: | TREMANNSBOLIG |
| Byggherre: | LØVENSKIOLD-VÆKERØ A/S, |
| Anmelder: | SELMER FURUHOLMEN |
| Ansvarshavende: | JORDAL, LEIV |
| Ansvarshavende: | , |

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

Sandvika, 15/12-1989
For bygningssjefen

Gunnar Martinsen

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

Bærum Håndverk Atle Fallan Emanuelsen

Engebråtan 19

1350 LOMMEDALEN

| Deres ref.: | Vår ref.: | Dato: |
|---|---|---|
| | 19/7720 - 20/187318/FRA | 03.09.2020 |

| | |
|---|---|
| Adresse - Tiltak: | Gullhaugveien 114 - tilbygg - takopplett - bruksendring |
| Gnr/Bnr: | 95/387 |
| Tiltakshaver: | Emanuelsen Eiendomsutvikling AS |
| Ansvarlig søker: | Bærum Håndverk Atle Fallan Emanuelsen |

# FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen av 23.1.2020 og godkjente «som bygget tegninger» i vedtak av 3.9.2020.

Det er tidligere gitt midlertidig brukstillatelse for tiltaket.

Det er i gjennomføringsplan versjon 2 datert 19.8.2020 bekreftet at aktuelle fagområder er ferdigstilt.

Alexander Hexeberg Dahl
bygningssjef

Aud Frøystein
saksbehandler

*Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur*

**Protokoll til generalforsamling tirsdag 29.04.2025**
**Gullhaug skole**

1. Åpning av formann
2. Valg av møteleder – Arin Rasheed
3. Valg av referent – Arin Rasheed
4. Til stede:

   30,34,36,39, 42,44,49,59,68,104

5. Innkalling og dagsorden godkjent
6. Petter Fauske og Even Wartiainen undertegner protokoll.
7. Ingen kommentar til årsrapport for 2024
8. Ingen kommentar til regnskap 2024
9. Saker fra styret:
   1. Gartnertjenester for vedlikehold av fellesområder. Bruk av gartnertjeneste vil medføre økning i huseierkontingent.
      - Det ble informert om behovet for gartnertjenester og økning i huseierkontingent. Styret skal hente inn tilbud.
   2. Utbedring av endevegg mot ballplassen.
      - Det ble enstemmig vedtatt å starte utbedringen utifra tilbudet som var lagt frem til generalforsamlingen.
10. Ingen innkommende saker
11. Styresammensetting:
    - Styreleder Arin Rasheed (2024-2025)
    - Christer Melsgard (2024-2025)
    - Lars Jørgen Røv (2025-2026)
    - Tor-Erik Ryeng (2025-2026)
    - Bjørn Øyvind Flebu (2025-2026)
12. Årsplan for 2025 ble godkjent.
13. Budsjett for 2025 ble godkjent.

Petter Fauske
Petter Fauske

Even Wartiainen

Årsoppgjør for

# GULLHAUGVEIEN HUSEIERFORENING

999052460

01.01.2024 - 31.12.2024


| Innhold | Side |
|---|---|
| Resultatregnskap | 2 |
| Eiendeler | 3 |
| Egenkapital og gjeld | 4 |
| Noter | 5 |

GULLHAUGVEIEN HUSEIERFORENING
999 052 460

# Resultatregnskap

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **Driftsinntekter** | | | |
| Annen driftsinntekt | | 430 200 | 557 750 |
| **Sum driftsinntekter** | | **430 200** | **557 750** |
| | | | |
| **Driftskostnader** | | | |
| Annen driftskostnad | 1 | -333 925 | -1 654 260 |
| **Sum driftskostnader** | | **-333 925** | **-1 654 260** |
| | | | |
| **Driftsresultat** | | **96 275** | **-1 096 510** |
| | | | |
| **Finansinntekter** | | | |
| Annen renteinntekt | | 3 493 | 25 809 |
| **Sum finansinntekter** | | **3 493** | **25 809** |
| | | | |
| **Netto finans** | | **3 493** | **25 809** |
| | | | |
| **Årsresultat** | | **99 769** | **-1 070 701** |
| | | | |
| **Overføringer** | | | |
| Annen egenkapital | | 99 769 | -1 070 701 |
| **Sum overføringer** | | **99 769** | **-1 070 701** |

GULLHAUGVEIEN HUSEIERFORENING
999 052 460

# Balanse

| | Note | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **Omløpsmidler** | | | |
| **Fordringer** | | | |
| Kundefordringer | | 3 550 | 0 |
| **Sum fordringer** | | **3 550** | **0** |
| **Bankinnskudd, kontanter og lignende** | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | 2 | 309 643 | 213 622 |
| **Sum bankinnskudd, kontanter og lignende** | | **309 643** | **213 622** |
| **Sum omløpsmidler** | | **313 193** | **213 622** |
| **SUM EIENDELER** | | **313 193** | **213 622** |

GULLHAUGVEIEN HUSEIERFORENING
999 052 460

# Balanse

| | Note | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|---|---|---|---|
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **Egenkapital** | | | |
| **Opptjent egenkapital** | | | |
| Annen egenkapital | | 303 546 | 203 778 |
| **Sum opptjent egenkapital** | | **303 546** | **203 778** |
| **Sum egenkapital** | | **303 546** | **203 778** |
| **Gjeld** | | | |
| **Kortsiktig gjeld** | | | |
| Leverandørgjeld | | 9 647 | 9 844 |
| **Sum kortsiktig gjeld** | | **9 647** | **9 844** |
| **Sum gjeld** | | **9 647** | **9 844** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **313 193** | **213 622** |

Bærums verk den 2. april 2025

Arin Rasheed
styrets leder

Lars Jørgen Røv
styremedlem

Tor Erik Ryeng
styremedlem

Stian Hauge Espehjelle-Kirwin
styremedlem

Christer Melsgard
styremedlem

# Noter

## Regnskapsprinsipper

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

### Salgsinntekter

Inntektsføring av medlemskontingent skjer på fakturatidspunktet. Andre tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som knytter seg til den daglige driften. For andre poster enn kundefordringer omfattes poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig 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. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Foreningen har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2023 til 2024.

## Note 1 - Andre driftskostnader

Se spesifisert årsregnskap for detaljer

## Note 2 - Bankinnskudd

**Mer om bankinnskudd**
Posten inneholder kun frie midler

## Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer, eiere med videre

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer av styrende organer.

# Gullhaugveien 114

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Gullhaug skole (1-7 kl.)<br>237 elever, 12 klasser | 8 min<br>0.7 km |
| Anna Krefting skole (1-7 kl.)<br>456 elever, 21 klasser | 6 min<br>2.7 km |
| Mølladammen ungdomsskole (8-10 kl...<br>469 elever, 34 klasser | 19 min<br>1.7 km |
| Eineåsen skole avd. Gommerud (8-10...<br>210 elever | 23 min<br>2 km |
| Rosenvilde videregående skole<br>620 elever | 10 min<br>6.1 km |
| Rud videregående skole<br>950 elever, 66 klasser | 12 min<br>6.4 km |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Gullhaug skole Gymnastikksal | 7 min |
| Skarva ballplass | 10 min |
| Feel24 Bærums Verk (2024) | 18 min |
| Spenst Lommedalen | 6 min |

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| Handelsstedet Bærums Verk | 13 min |
| Rykkinn Senter | 9 min |
| Vitusapotek Bærums Verk | 12 min |
| Vinmonopolet Bærums Verk | 12 min |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Gullhaug<br>Linje 150, 150E | 5 min<br>0.3 km |
| Sandvika stasjon<br>Totalt 9 ulike linjer | 16 min<br>10.6 km |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer | 29 min<br>25.2 km |
| Oslo Gardermoen | 1 t |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Gullhaug barnehage (1-5 år)<br>42 barn | 4 min<br>0.3 km |
| Grindaberget barnehage (1-5 år)<br>53 barn | 5 min<br>0.4 km |
| Skarva barnehage (1-5 år)<br>18 barn | 11 min<br>0.9 km |

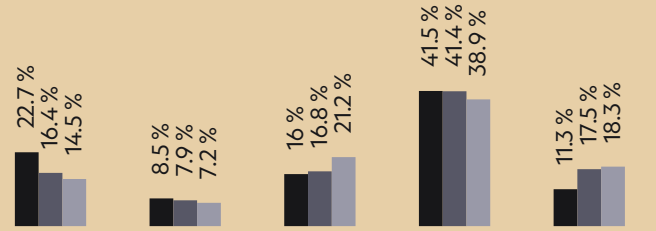
## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Rema 1000 Bærums Verk | 10 min |
| Meny Bærums Verk | 12 min |

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

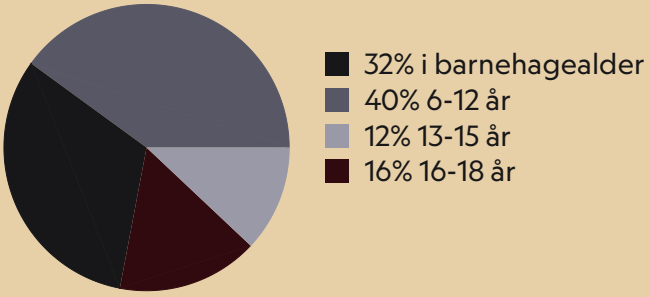
| | |
|---|---|
| Rema 1000 Bærums Verk | 10 min |
| Meny Bærums Verk | 12 min |

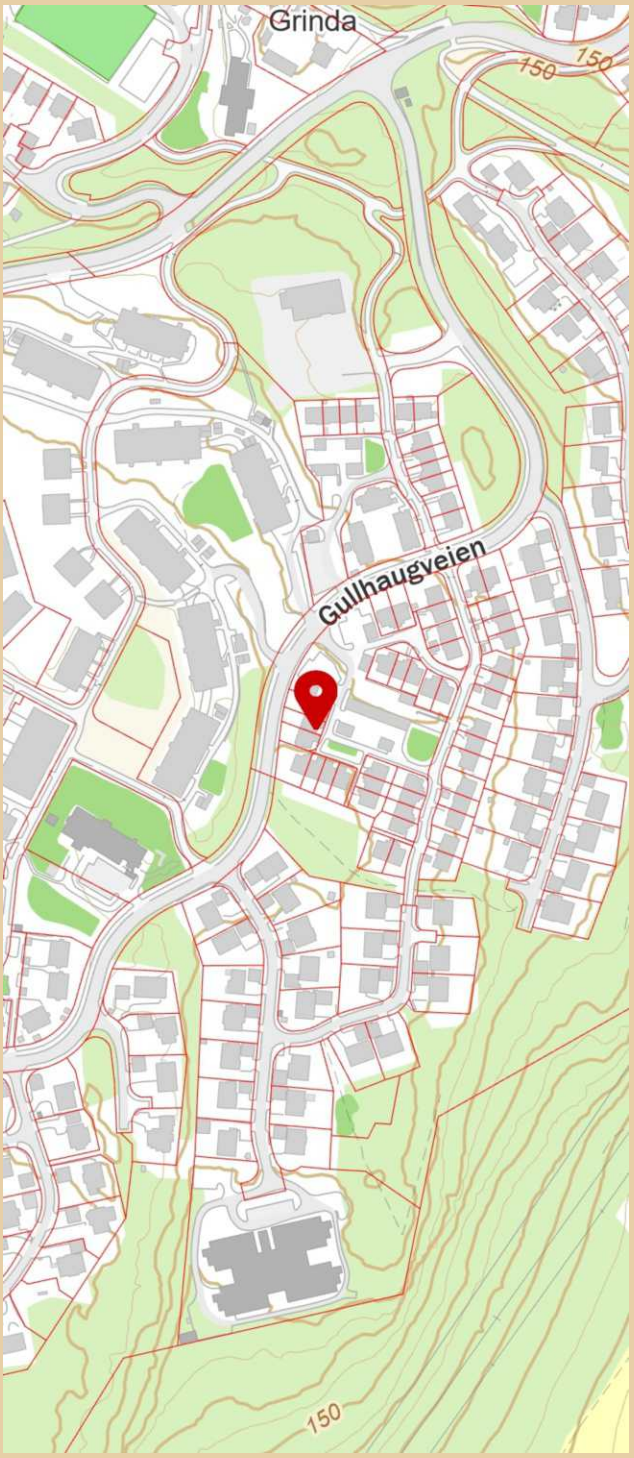
## ALDERSFORDELING




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Grunnkrets: Bærums Verk 2 | 388 | 112 |
| Kommune: Bærum | 128 981 | 54 329 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

## ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)




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

# KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

**Adresse:**
Gullhaugveien 114, 1354 Bærums Verk
Gnr. 95, Bnr. 387, Bærum kommune.

**Oppdragsnummer:**
7250340


**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.

---