Gullhaugveien 201

1354 Bærums verk · Bærum kommune

EIE eiendomsmegling

Vi hjelper deg med å

Andreas Fostad Loeng

EIENDOMSMEGLERFULLMEKTIG

97 63 09 36

alo@eie.no

EIE Røa, Skøyen & Ullern

finne ditt nye hjem

INNHOLD

Dette må du vite 7
Ditt nye hjem? 16
Informasjon & dokumenter 122
Kort om oss 199

Rett til fritt å velge megler

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).

DETTE MÅ DU VITE

Nøkkelinformasjon

EIENDOM
Gullhaugveien 201, 1354 Bærums verk, Etasje: 3

MATRIKKEL
Gnr. 94 Bnr. 505 Snr. 99 i Bærum kommune

BOLIGTYPE
Leilighet

EIERFORM
Eierseksjon

AREALER
Totalt BRA 57 kvm består av:
- BRA-i (internt bruksareal): 55 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): 2 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 10 kvm

AREAL
Primærrom: 55 kvm, Bruksareal: 57 kvm, BRA-i: 55 kvm , BRA-e: 2 kvm , TBA: 10 kvm
Vedlagte plantegninger er ikke målbare. Oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

ANTALL SOVEROM
1

BYGGEÅR
1990

TOMT
Fellestomt 5668 kvm

PRISANTYDNING
3 650 000

TILSTANDSRAPPORT
Anticimex

ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE
Andel fellesgjeld: kr. 138 189,- pr. 21.12.23
Andel fellesformue kr. 0,- pr. 21.12.23

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER
kr 3 650 000,- (Prisantydning)
kr 138 189,- (Andel av fellesgjeld)
---
kr 3 788 189,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
kr 200,- (Pantattest kjøper)
kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)
kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)
kr 94 700,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 3 788 189,-))
---
kr 95 900,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)
---
kr 3 884 089,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:
kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))
---
kr 3 893 339,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

FELLESKOSTNAD
Kr. 4 511,- pr. mnd.

Det er tidligere besluttet at det skal utføres noe takarbeider, dette er allerede hensyntatt i fellesutgiftene - Arbeidet er planlagt sommer 2024.
Fellesutgiftene vil øke fra 01.07.2024, hvor mye økningen blir er foreløpig ikke besluttet.

FELLESKOSTNAD INKLUDERER
Varmtvann, Kabel tv/internett, Trappevask, vaktmestertjenester, Forsikring, Skjøtsel av uteområdet, Drift av garasjeanlegg, Renovasjon, Vann og avløp, Generell drift og forvaltning av boligsameiet.

EIER
Cecilie Tveito Bjerke-Rajan Chris Bjerke-Rajan

Beskrivelse

BESKRIVELSE
Velkommen til Gullhaugveien 201, presentert av Andreas F. Loeng ved EIE eiendomsmegling. Dette er en lys leilighet i moderne farger, som er nylig oppusset. Fin selveierleilighet, med en meget god planløsning.

Leiligheten befinner seg i byggets 3. etasje med stue i moderne farger og utgang til en stor balkong på hele 10 kvm. Stort og romlig soverom med god plass til oppbevaring.

Flott beliggende lavblokk i attraktivt og barnevennlig boligområde på Gullhaug. Området er kjent for å være et barnevennlig og hyggelig boligområde med kort vei til skoler, barnehager, marka, buss, Bærums Verk handlesenter m.m.

- Pusset opp i 2024
- Stor balkong, 10 kvm
- Barnevennlig område
- Inkl. V.v, trappevask, vaktmestertjeneste, kabel tv/internett m.m.
- Bod

- Leiligheten disponerer en parkeringsplass i felles garasjeanlegg.

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

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Beliggenhet

BELIGGENHET
Leiligheten ligger i et solrikt og rolig boligfelt i grønne omgivelser på Bærums Verk. Lekeplasser for barn rett ved. Området byr på et nettverk av gangveier, både kommunale turstier og andre småstier, som snor seg mellom hus og blokkbebyggelsen, ypperlig for lufteturer med hunden og en joggetur utenom trafikken. Lommedalsveien tar en enkelt til Handelsstedet Bærums Verk på noen minutter med bil. Sandvika og Bekkestua er også lett tilgjengelig.

Skole for barn i alle aldre er lett tilgjengelig, og det er et godt barnehagetilbud i lokalområdet. Leiligheten ligger i Anna Krefting og Mølladammen skolekrets.

Nærområdet er rikt på kulturelle og sportslige aktiviteter for barn og voksne av alle aldre. Bærum Golfklubb ligger en kort kjøretur unna og tilbyr flotte baner i landlige omgivelser. Handelstedet Bærums Verk byr på et bredt utvalg innen kultur, butikker og spisesteder. Med mange butikker, gallerier og spisesteder er dette hyggelig og koselig sted å besøke. Blant butikkene på handelsstedet finner man Baker Hansen, Den lille sjokoladefabrikken, MAXBO, Meny, På Håret Verket og Vinmonopolet for å nevne noen. Bærums Verk er godt kjent for sitt hyggelige julemarked og det tilbys aktiviteter for alle aldre hele året.

For de som vil ut i skog og mark er tilbudet svært bredt. Krydsbybakken alpint ligger noen minutter innover mot Lommedalen. For de som er mer interessert i langrenn er det flotte skiløyper på Eineåsen rett utenfor boligfeltet, samt flere løyper lenger innover i Lommedalen. På sommeren byr marka på flotte turmuligheter til for eksempel Burudvann eller utsikten på Eineåsen.

Det er også et godt kollektivtransporttilbud i kort avstand fra boligen. Buss går fra Gullhaug busstopp, like ved leiligheten. Her går busser mellom Gullhaug og Oslo Bussterminal hvert kvarter med avganger hvert 7. minutt i rushtiden.

TOMT
Fellestomt, 5668 kvm

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

ADKOMST
Det vil bli skiltet med EIE visningsskilt på oppsatte fellesvisninger.
Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startsted til den aktuelle boligen.

SKOLE/BARNEHAGE
Skole for barn i alle aldre er lett tilgjengelig, og det er et godt barnehagetilbud i lokalområdet. Leiligheten ligger i Gullhaug og Eineåsen skolekrets.

OFFENTLIG KOMMUNIKASJON
Det er også et godt kollektivtransporttilbud i kort avstand fra boligen. Buss går fra Gullhaug busstopp, like ved leiligheten. Her går busser mellom Gullhaug og Oslo Bussterminal hvert kvarter med avganger hvert 7. minutt i rushtiden.

- Meget kort gangavstand til buss (1 min)

FRITIDSTILBUD
Her bor man som nærmeste nabo til Skianlegget om vinteren med skiløyper i marka og fine turveier om sommeren. Og fotballbane på sommeren.

På Bvh sitt anlegg på gullhaug.

Innhold

INNEHOLDER
Leilighet beliggende i byggets 3.etasje. Adkomst via felles trappegang. Oppgangen har callinganlegg.
Leiligheten består av entré, bad, stue med åpen løsning mot kjøkken og soverom.

BYGGEMÅTE
Boligbygg over 3 etasjer samt kjeller. Bygningen har støpt gulv mot grunn, grunnmur, bærende vegger og skillende dekker av betong-
/murkonstruksjoner. Utvendige fasader med pussede/malte murflater og trekledning.

Tilnærmet flat takkonstruksjon (taket er ikke besiktiget).
Leiligheten har dører og vinduer fra 2022. Entrédør med brannklasse B30. Verandadør og vinduer med karmer/rammer av tre og tre-lags glass.
Tilknyttet varmtvann.

iht. tilstandsrapporten.

For ytterligere informasjon om byggemåte se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Det er viktig at interessenter setter seg grundig inn i rapporten. Som kjøper anses man kjent med de opplysninger som tydelig gis i en offentlig godkjent tilstandsrapport. Interessenter oppfordres til å kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

BODER
En bod på verandaen med lys og stikkontakt.

Felles sykkelbod i sammenheng med søppelskuret.

Standard

STANDARD
For den utfyllende tekniske standard for øvrig, henvises det til vedlagte tilstandsrapport.

KJØKKEN
Kjøkken med åpen løsning mot stue. Kjøkkeninnredning fra omkring 2012 med glatte fronter i matt hvit utførelse. Benkeplater av laminat. Nedfelt
rustfri oppvaskkum med ett-greps armatur. Plater mellom benkeskap og overskap. Benkeskapsbelysning og stikkontakter under overskap. Integrerte
hvitevarer. Kjøleskap med frysedel, komfyr med induksjonstopp og oppvaskmaskin. Ventilator i overskap. Vannrør av kobber og avløpsrør av plast.

BAD
Baderom delvis fra byggeår, oppgradert på overflater og innredninger i 2011. Gulvflate med belegg. Vegger med malt strie. Himlingsflate med malt
betong. Vegghengt servantskap med dører. Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Speil og overlys på vegg over servant. Gulvmontert
toalett. Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel. Badekar med dusjdør. Kombinert bade-/dusjbatteri tilkoblet veggmontert hånd-/regndusj. Vannrør av
type kobber. Avløpsrør av plast. Avtrekksventil på vegg. Stråleovn på vegg.

OVERFLATER
Gulvflater belagt med laminat og parkett. Vegger med malte slette flater. Himlingsflater med malt betong. Profilerte hvite innerdører.
Skyvedørsgarderobe i entré og soverom.
Oppgraderinger: Lagt laminatgulv samt malt vegg- og himlingsflater i 2024.

VVS/TEKNISK
Tekniske anlegg i hovedsak fra byggeår. Vannrør av type kobber. Avløpsrør av plast. Stoppekraner plassert på kjøkken. Tilknyttet varmtvann.
Leiligheten har ventilasjon med naturlig tilluft via tilluftsventiler i vinduer, kombinert med avtrekk via bad.

Følgende punkter er vurdert til TG2 i tilstandsrapport:
Våtrom - adkomst via entré Vannrør
Membran, tettesjikt og overgang til sluk.
Avløpsrør (ink. sluk)
Kjøkken Vannrør
Avløpsrør
Elektrisk anlegg Forenklet vurdering av det elektriske anlegget
Balkonger, terrasser,
veranda etc
Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

FERDIGATTEST
Det foreligger ferdigattest datert 15.01.1990 som omhandler blokk.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen datert 06.06.1988 Disse samsvarer med dagens bruk av boligen.

Energi

ELEKTRISK ANLEGG
Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.

OPPVARMING
Oppvarming med elektrisitet.

ENERGIMERKING
Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Rød - Energikarakter E

Økonomi/drift

KOMMUNALE AVGIFTER
Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer/avgifter.

FORDELING FELLESKOSTNADER
Fellesutgifter: kr 4 511,- pr.mnd.
Varmtvann, Kabel tv/internett, Trappevask, vaktmestertjenester, Forsikring, Skjøtsel av uteområdet, Drift av garasjeanlegg, Renovasjon, Vann og avløp, Generell drift og forvaltning av boligsameiet.

SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD
Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 83987221472, Handelsbanken
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 21.12.2023: 6.7% pa.
Antall terminer til innfrielse: 170
Saldo per 21.12.2023: 2 429 021
Andel av saldo: 15 430
Første termin/første avdrag: 01.03.2023 (siste termin 01.02.2038)

Lånenummer: 83987211582, Handelsbanken
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 21.12.2023: 6.7% pa.
Antall terminer til innfrielse: 279
Saldo per 21.12.2023: 19 325 586
Andel av saldo: 122 760

Første termin/første avdrag: 01.07.2022 (siste termin 01.03.2047)

Overnevnte informasjon er hentet fra forretningsfører.

ÅRSREGNSKAP
Sameiets regnskap pr. 31.12.2022 viser et underskudd på kr 17 037 721,-.dette med bakgrunn i vesentlig vedlikehold og reparasjoner. Generelt har sameiet hatt inntekter og kostnader som forventet i 2022.

Sameiet hadde driftsinntekter på kr 8 081 373 og kostnader på kr 19 621 311.

For 2023 var det budsjettert med driftsinntekter på kr 8 251 334, kostnader på kr 6 554 000 og et årsresultat på kr 530 334.

FORSIKRING MED POLISENUMMER
Gjensidige Forsikring ASA Polisenummer: 85539112

FORMUESVERDI
Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 1 081 780,- Som sekundærbolig Kr. 4 110 762,-

SAMEIE
Sameie: Gullmyra Boligsameie, Orgnr: 975564509

Sameiet består av 108 seksjoner og har felles tomteareal.

FORRETNINGSFØRER
ABBL

STYREGODKJENNING
Det er ikke krav til styregodkjenning av ny eier.

Diverse

TEKNISKE INSTALLASJONER
TV-tuner følger ikke med objektet, da det følger abonnementet til eier.

DYREHOLD
Dyrehold er tillatt iht. husordensreglene.

DIVERSE
Gullmyra boligsameie ble ferdigstilt i 1989/90 og består av 144 seksjoner.

Fryser/kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr er integrert så det blir stående. Vi lar også vaskemaskin og tørketrommel bli stående.

ANNET
Viktig informasjon:

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

Oppussing som er nylig gjennomført:

Maling av vegger og tak i alle rom, nytt gulv/lister er lagt i stue/kjøkken og det er oppdatert og oppgradert el-anlegg i boligen, er blitt gjort en del elektriker arbeid.

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

Offentlige forhold

FORPLIKTELSER, RETTIGHETER OG SERVITUTTER
Kommunen har lovbestemt første prioritets pant (legalpant) i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav. De andre sameierne/sameiet har panterett i seksjonen for felleskostnader samt andre krav som følge av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for den enkelte bruksenhet overstiger 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tvangsdekning besluttes gjennomført, jf. lov om eierseksjoner § 31 første ledd. Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereiendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Kjøper er gjort kjent med at ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn 2 boligseksjoner i samme eierseksjonssameie, jf. lov om eierseksjoner § 23, første ledd

1989/17232-3/100 Pantsettelseserklæring tinglyst 26.05.1989
BELØP: NOK 10.000
Panthaver:Sameiet
Lnr: 1002664
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
MED PRIORITET ETTER 100% AV FØRSTE KJØPESUM OG SENERE PLIKT
TIL Å VIKE ETTER 85% AV GODKJENT VERDITAKST.
Gjelder denne registerenheten med flere

1989/17232-5/100 Best om garasje/parkering
26.05.1989

Gjelder denne registerenheten med flere

1990/53200-3/100 Best. om adkomstrett tinglyst 28.12.1990
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

1990/53200-4/100 Pantsettelseserklæring tinglyst 28.12.1990
BELØP: NOK 20.000
Panthaver:Gullmyra Boligsameie
Lnr: 1014879
Panterett uten opptrinnsrett til Boligsameiet
med prioritet etter 100% av første kjøpesum og
senere plikt til å vike for 85% av verditakst

1992/14500-2/100 Pantsettelseserklæring tinglyst 10.06.1992
BELØP: NOK 20.000
Panthaver:Gullmyra Boligsameie
Lnr: 1010597
Opptrinnsrett etter Husbanken.
Gjelder denne registerenheten med flere

Grunndata
2020/448738-1/200 Omnummerering ved kommuneendring
tinglyst 01.01.2020 00:00

2024/96018-1/200 Omnummerering ved kommuneendring
tinglyst 01.01.2024 00:00
1989/17232-2/100 Seksjonering
26.05.1989
opprettet seksjoner:
snr: 99
formål: Bolig
sameiebrøk: 58/15209
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 140 SEKSJONER
SEKSJONERINGEN OMFATTER OGSÅ BNR 506

1989/40846-150/100 Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
tinglyst 20.11.1989
endring av formål/brøk:
snr: 99
formål: Bolig
sameiebrøk: 58/15169
For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

UTLEIE
Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Utleie skal meldes styret.
Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

VEI/VANN/KLOAKK
Eiendommen har adkomst via offentlig vei.
Eierseksjonssameiet er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen.

REGULERING
Kopi av situasjonskart og reguleringsbestemmelser er vedlagt salgsoppgave. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.
Eiendommen er regulert til bolig i reguleringsplan.

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE
Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD
kr 3 650 000,- (Prisantydning)
kr 138 189,- (Andel av fellesgjeld)
---
kr 3 788 189,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
kr 200,- (Pantattest kjøper)
kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)
kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)
kr 94 700,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 3 788 189,-))
---
kr 95 900,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)
---
kr 3 884 089,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:
kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))
---
kr 3 893 339,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

BOLIGSELGERFORSIKRING
Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 12.000.000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgave.

BETALINGSBETINGELSER
Fullstendig kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtagelse.
Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

VEDERLAGET
Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Eierskiftegebyr trekkes i oppgjør - SELGER (Kr.6 200)
Grunnpakke eierseksjon (Kr.18 765)

Look (Kr.2 875)
Løfting av Finn-annonse (Kr.1 253)
Markedspakke 1 (Kr.21 050)
Oppgjør (Kr.7 500)
Provisjon (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 3 788 189,-) (Kr.45 000)
Tilrettelegging (Kr.11 000)
Visningshonorar (Kr.2 500)
Totalt kr. (Kr.116 143)

Dersom handelen ikke kommer i stand eller at oppdraget sies opp har megleren krav på dekning for
påløpte timer, påløpte visninger, grunn og markedspakke samt utlegg.

OPPDRAGSNUMMER
50-23-0219

Kjøpsinformasjon

BUDGIVNING
Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi gjør oppmerksom på at det i forbrukerforhold ikke kan inngis bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn dette. Hos EIE stiller vi strengere krav til frister ved budgivning enn det som følger av Forbrukerinformasjon om budgivning punkt 4, vedlagt i salgsoppgaven. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan bli avvist.

Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler og/eller megler rekker å bringe budet videre til selger. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. For øvrig vises det til vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gå til budgivning" på eiendommens hjemmeside på eie.no eller ved å trykke på knappen "Gi bud" i finn-annonsen. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Som kjøper og selger hos EIE vil du få tilsendt budjournalen etter at handel er inngått. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form. Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING
EIE har sammen med vår samarbeidspartner lansert et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom EIE.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for boligkjøperpakken og boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

LOVANVENDELSE
Generelle bestemmelser Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra

en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

HVITVASKING
Eiendomsmegler er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvitvaskingsloven pålegger megler å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

Dersom kundetiltak ikke lar seg gjennomføre vil EIE eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

PERSONVERN
Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret. Som eiendomsmeglingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Dette innebærer at mulighetene for å få slettet personopplysninger er begrenset. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på https://eie.no/eiendom/personvernerklaering

Megler

AVDELING
In-Vest Eiendomsmegling AS
EIE Røa, Skøyen & Ullern
Org. nr: 945064358
Griniveien 10
0756 Oslo
Tlf: 22 51 11 11

ANSVARLIG MEGLER
Eiendomsmegler / Partner Petter A.P. Jordbakke

SAKSBEHANDLERE
Andreas Fostad Loeng
EIE Røa, Skøyen & Ullern
Eiendomsmeglerfullmektig
Mob: 97 63 09 36 / E-post: alo@eie.no

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

DITT NYE HJEM?

SALON des FLEURS

SALÔN des FLEURS

EIE har Norges mest fornøyde boligkunder*

Eiendomsmeglere forvalter det mest dyrebare kundene våre eier, og vi verdsetter derfor tilliten fra våre kunder høyt.

Hver dag står vi på for å gi dere Premium rådgivning, og trygghet og forutsigbarhet gjennom hele boligprosessen. For tredje gang har EIE bevist at disse verdiene gir de mest fornøyde boligkundene i landet*. Vi takker ydmykt for tilliten.

*EIE ble bransjevinner i Norsk Kundebarometer 2023, 2021 og 2020. Og 2. plass i 2022. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.no

EIE eiendomsmegling

New Homemade
KITCHEN

E

EIE er bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023*

EIE har et uttalt mål å være en attraktiv, inkluderende og trygg arbeidsplass. Vi har troen på at mangfold ikke bare sikrer god balanse, men også driver innovasjon og vekst.

Vi er takknemlig for at våre kunder deler vårt fokus på bærekraft, innovasjon, inkludering og mangfold.

*EIE ble bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023, 2022 og 2020.
Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.barekraftbarometer.com

SALÔN des FLEURS

Premium rådgivning lønner seg

Vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde, og legger ned et meglerhåndverk som våre kunder fortjener.

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Vi kaller det Premium rådgivning

SALÓN des FLEURS

SALON des FLEURS

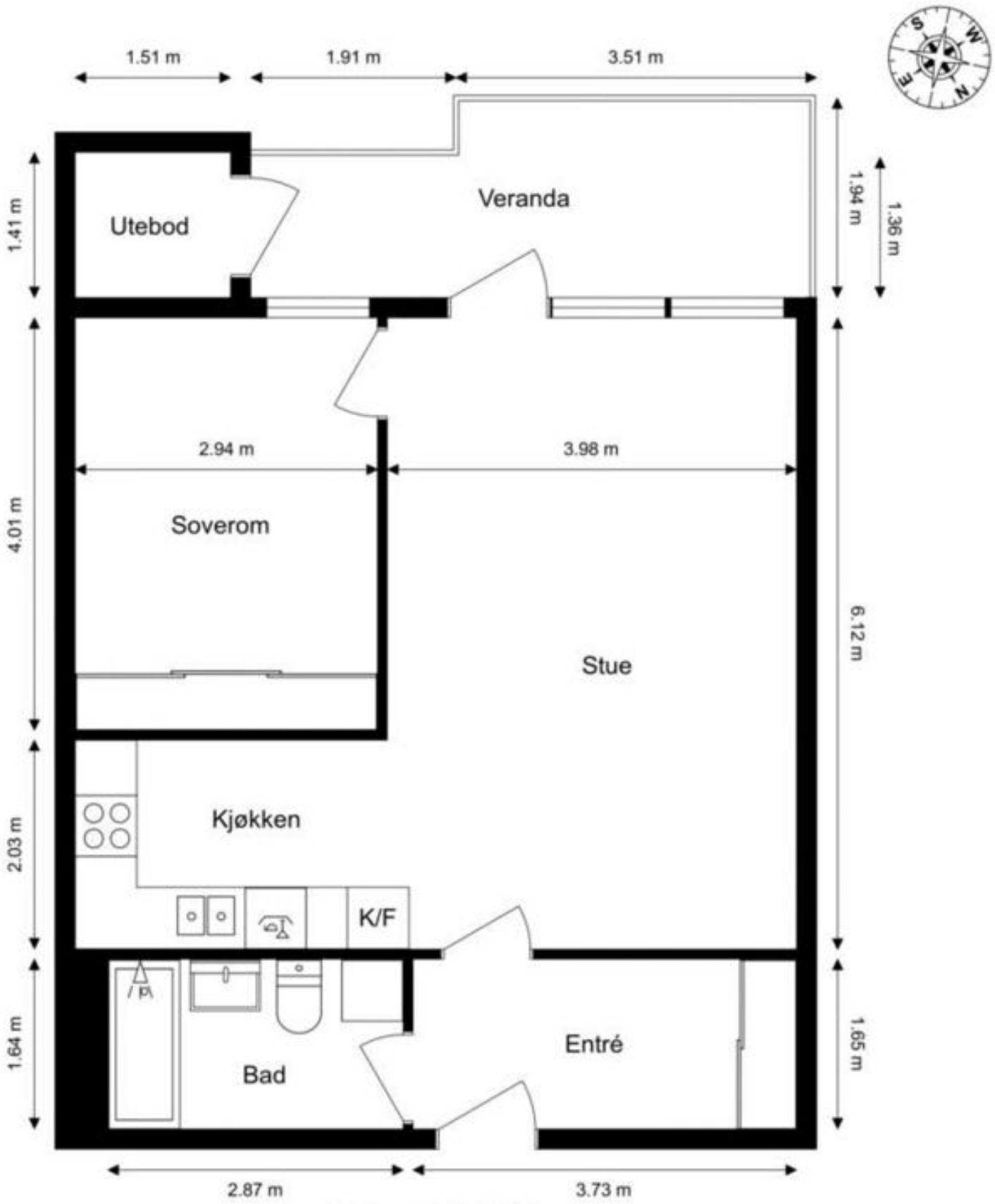
BAKER HANSEN

BLOMSTER
BAK

ER HANSEN

Gullhaugveien 201, 1354 BÆRUMS VERK

Leilighet - 3.etasje



Ordernr. 15053572

Anticimex

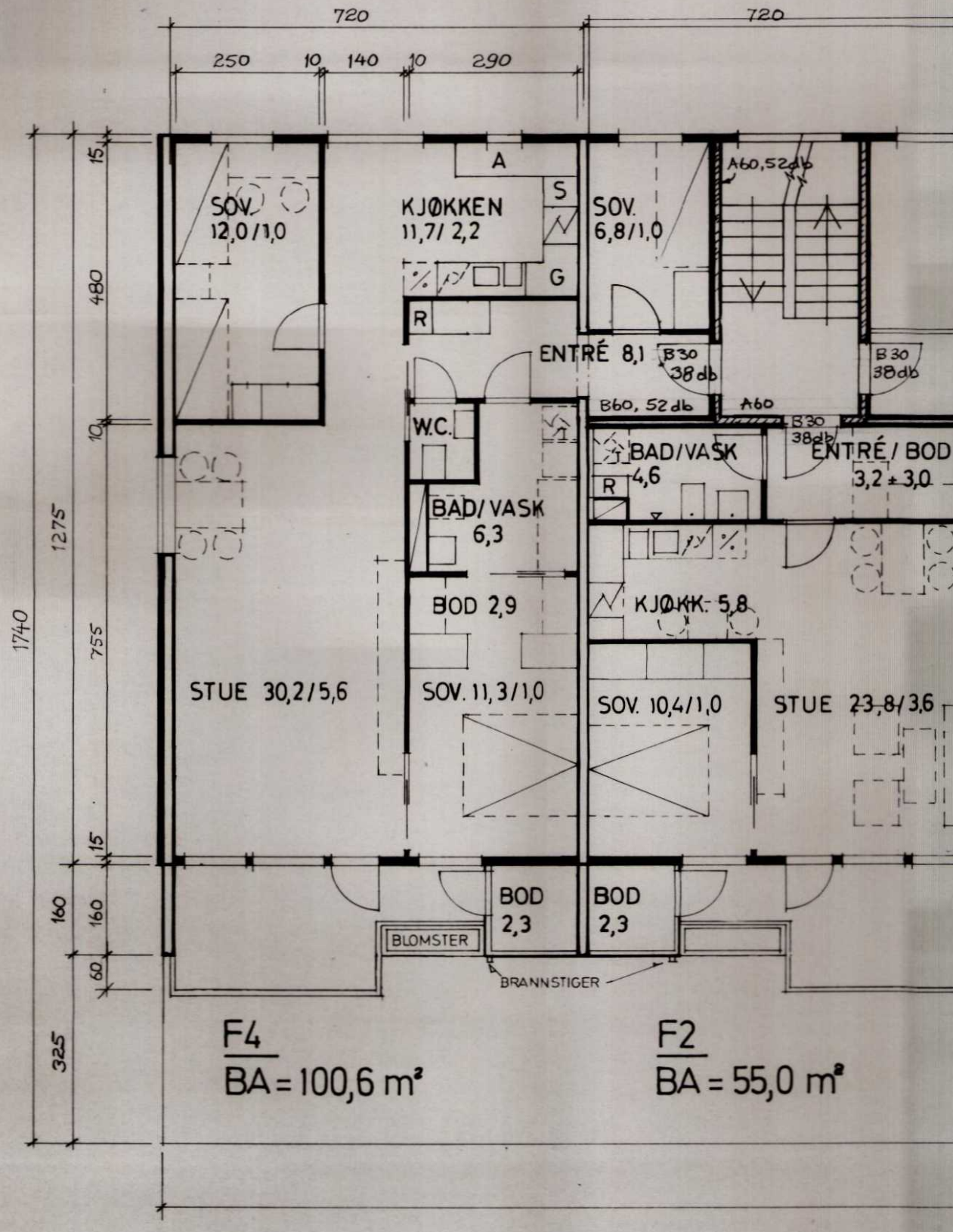
Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.
Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.

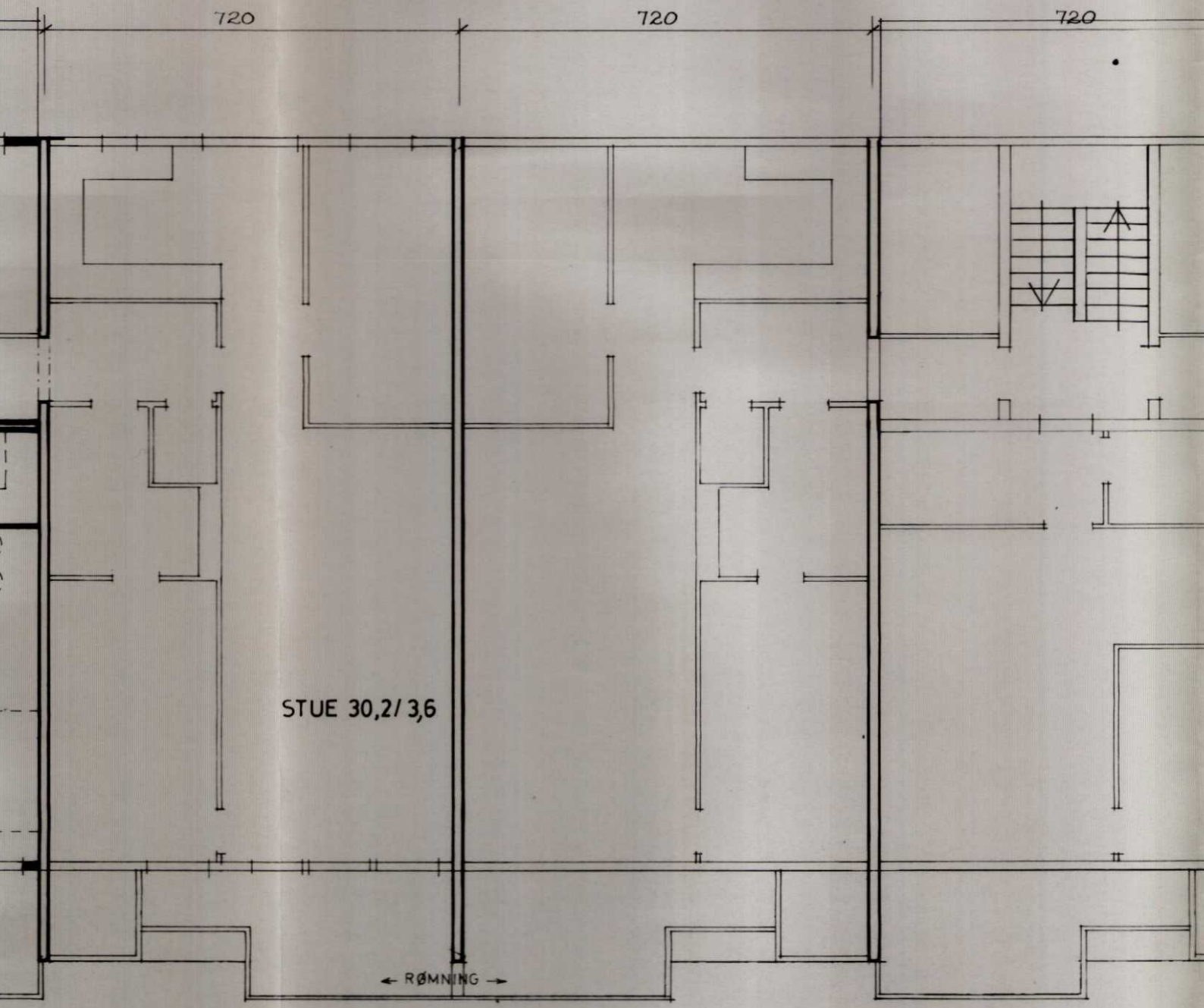
Boligen din er *verdifull*, opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

VELKOMMEN TIL
EINEÅSEN SKIANLEGG
BÆRUMS VERK IF.
FOTTER
SKOG-
BRANN
PIPPI
AV ASTRID LINDGREN
6. APRIL - 21. APRIL

INFORMASJON & DOKUMENTER


720
720
250
10
140
10
290
1740
15
480
10
1275
755
15
160
160
60
325
SOV.
12,0/1,0
KJØKKEN
11,7/2,2
A
S
G
R
SOV.
6,8/1,0
A60, 52db
ENTRÉ 8,1
B30
38db
B60, 52db
A60
B30
38db
B30
38db
W.C.
BAD/VASK
4,6
R
ENTRÉ/BOD
3,2 + 3,0
BAD/VASK
6,3
BOD 2,9
KJØKK. 5,8
STUE 30,2/5,6
SOV. 11,3/1,0
SOV. 10,4/1,0
STUE 23,8/3,6
BOD
2,3
BOD
2,3
BLOMSTER
BRANNSTIGER
F4
BA = 100,6 m²
F2
BA = 55,0 m²



F4
BA = 100,6 m²

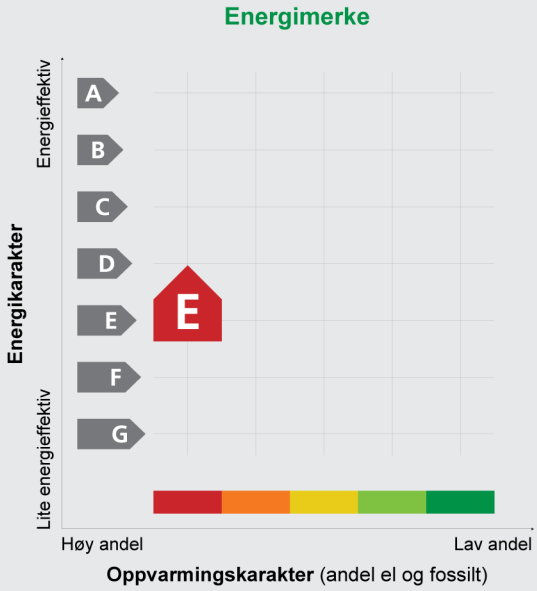
F4

F2

4340

ENERGIATTEST

Adresse	Gullhaugveien 201
Postnr	1354
Sted	Bærums Verk
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	94
Bnr.	506
Seksjonsnr.	99
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	H0302
Merkenr.	A2021-1254096
Dato	23.04.2021



Innmeldt av	Veronica Standberg

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1989
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	55
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

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

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Gullhaugveien 201
Postnr/Sted: 1354 Bærums Verk
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0302
Dato: 23.04.2021 20:56:49
Energimerkenummer: A2021-1254096
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Veronica Standberg

Gnr: 94
Bnr: 506
Seksjonsnr: 99
Festenr:
Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 2: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

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

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 4: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Gullmyra Boligsameie

Til seksjonseiere og andre med møterett

Innkalling til digitalt ekstraordinært årsmøte

Det innkalles herved til ekstraordinært årsmøte i Gullmyra Boligsameie

Frist for avstemming: Ferdag 24.11.2023 kl. 16:00
Sted: Digitalt møte på https://abbl.bbl.no/minside

Til behandling foreligger:

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av protokollfører

1.3 Registrering av stemmeberettigede

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

2 Valg av revisor.

Med vennlig hilsen
Gullmyra Boligsameie
Styret

Innkalling til digitalt ekstraordinært årsmøte

Det innkalles herved til digitalt ekstraordinært årsmøte i Gullmyra Boligsameie

Frist for avstemming: Ferdag 24.11.2023 kl. 16:00
Sted: Digitalt møte på https://abbl.bbl.no/minside

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: ABBL representant v/ forretningsfører Åse Jensen.

1.2 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: ABBL representant v/ forretningsfører Åse Jensen.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Tas til orientering. Deltakerne registreres digitalt.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Forslag til vedtak: Ronny Amundsen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Valg av revisor.

Ved bytte av forretningsfører må det også velges ny revisor. ABBL benytter KPMG AS som revisor og dette ligger i forvaltningsavtalen.

Styret forslår at vi velger KPMG AS som ny revisor for sameiet. Velger vi annen revisor må sameiet betale honorar for dette.

Forslag til vedtak: KPMG AS velges som revisor for Gullmyra Boligsameie.

Med vennlig hilsen
Gullmyra Boligsameie
Styret

ORDINÆRT ÅRSMØTE 2023

Gullmyra Boligsameie

Tid: Mandag 20.03.2023, kl. 18:00

Sted: Gullhaug skole

Til seksjonseierne:
Det innkalles til ordinært årsmøte i Gullmyra Boligsameie

Tid: 20.03.2023, kl. 18:00

Sted: Gullhaug skole

Hvis man ikke kan delta i møtet, kan man gi fullmakt til en som skal delta. Fullmakt vedlagt.

SAKSLISTE

1. Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Antall stemmeberettigede
- 1.3 Valg av en person til å føre protokollen
- 1.4 Valg av 2 protokollvitner
- 1.5 Godkjenning av innkalling/saksliste

2. Årsberetning fra styret

3. Årsregnskapet for 2022

4. Godkjennelse av styrehonorar

5. Andre saker

6. Valg

- 6.1 Valg av styreleder
- 6.2 Valg av to styremedlemmer
- 6.3 Valg av to varamedlemmer
- 6.4 Valg av valgkomité

Bærum, 10.03.2023
Gullmyra Boligsameie
Styret

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på sameiets ordinære årsmøte:

Sak 1: Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøte.

Sak 2: Årsberetning fra styret

Årsberetning for 2022 følger vedlagt og anbefales godkjent.

Sak 3: Årsregnskapet for 2022

Resultatregnskap 2022, balanse pr. 31.12.2022 og budsjett for 2023 følger vedlagt.

3.1 Forslag til vedtak

Styret anbefaler at årsregnskapet for 2022 godkjennes og at overskudd overføres til egenkapitalen.

3.2 Budsjett for 2023 anbefales tatt til orientering.

Sak 4: Godkjennelse av styrehonorar

Styret foreslår styrehonorar for perioden 2022/2023 på kr 112 000.

Sak 5: Andre saker

Ingen innkomne saker

Sak 6: Valg

6.1 Valg av styreleder

Marit Westum stiller til gjenvalg til 2024

6.2 Valg av to styremedlemmer

Tom Ramberg stiller til gjenvalg til 2024
Bjørn Holmsen stiller til gjenvalg til 2024

7.3 Valg av to varamedlemmer

Tom Rian stiller til gjenvalg til 2024
Althea Bjune stiller til gjenvalg til 2024

7.4 Valg av valgkomitè

Tanya Helena Hevrøy tar gjenvalg til 2024
Aneta Kaminska tar gjenvalg til 2024
Snorre Rønning tar gjenvalg til 2024

STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2022
Gullmyra boligsameie

Tillitsvalgte
På ordinært årsmøte 16.03.2022 fikk styret følgende styresammensetning;

Navn:	Verv:	Valgår
Marit Westum	Styreleder	2023
Ronny Amundsen	Styremedlem	2024
Maria Tønseth	Styremedlem	2024
Tom Ramberg	Styremedlem	2023
Bjørn Holmsen	Styremedlem	2023

Tom Rian	Varamedlem	2023
Althea Bjune	Varamedlem	2023

Tanya Helena Hevrøy	Valgkomite	2023
Aneta Kominska	Valgkomite	2023
Snorre Rønning	Valgkomite	2023

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

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av Hammersborg Eiendomsforvaltning AS. Kontaktperson er Sverre Hermanstad. Styreleder har jevnlig kontakt med forretningsfører.
Selskapets revisor er endret fra RSM Norge AS til BDO AS.

Adresser og forsikringer
Selskapet består av adressene Gullhaugveien 165-167-169-171-199-201 og 207, Gullberget 110-112-114 og 116 i Bærum kommune med gnr.94, bnr.506.
Sameiet er fullverdiforsikret i Gjensidige forsikring fra 27.12.2016, polisenummer 85539112.

Møtevirksomhet
Styret har i perioden avholdt 11 ordinære styremøter.
Det har i tillegg vært normal kontakt og møte/befaringer med Gullmyra Huseierforeningen.

Styret har i perioden avholdt 1 ekstraordinært årsmøte den 17.11.2022.

Styret har i perioden arbeidet med følgende saker:
I tillegg til ordinære saker og løpende vedlikehold kan følgende nevnes:

- Bytte av inngangsdører i leiligheter, samt boddører. Avsluttes 1 kvt. 2023.
- Bytte av vinduer i alle leiligheter og fellesarealer. Avsluttes 1.kvt. 2023.
- Årlig brannvernrunde utført i alle seksjoner v/Gowens

- *Sjekk/bytte av defekte takvifter. (Ved manglende ventilasjon må dette meldes styret).*
- *Flere vannskader er utbedret, de fleste skadene skyldtes lekkasje fra tak.*
- *Diverse utbedringer i berederrom.*
- *Noen taklamper i fellesarealene er byttet. Alle lamper (Både ute og inne) blir byttet første halvår 2023.*
- *Styret har jobbet en del med innhenting av tilbud vedrørende vedlikehold som ble besluttet på ekstraordinært årsmøte i desember – Takarbeider, maling og nye lamper.*

.

Eierskifter
Det har vært 9 overdragelser i 2022. Styret ønsker de nye sameierne velkommen!
Februar i 114, mai i 116 og 207, juni i 171 og 207, juli i 171, oktober i 169, november i 207 og 116.

I perioden er det, i tillegg til ordinært styrehonorar, utbetalt godtgjørelser til styrets medlemmer: Ronny Amundsen (vaktmester), Bjørn Holmsen (parkforvalter) og Marit Westum (styreleder).
I regnskapet er det definert at styrehonorar utbetales til styrets medlemmer og angitt i regnskapet, og en godtgjørelse på kr. 8000,- pr. år mot kvittering på kjøp/reperasjon av mobil eller PC/Mac.

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

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

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

Forsknings- og utviklingsaktiviteter
Selskapet driver ikke FOU.

Økonomi
Regnskapet er utarbeidet under forutsetning av fortsatt drift. Selskapets likviditet er tilfredsstillende. Resultatregnskapet viser et underskudd på kr. -17 395 591,-. For øvrig vises til regnskapet med noter, budsjett og kommentarer under regnskapsbehandling på årsmøtet.

Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller selskapets stilling.

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

Brannvern:
Styret har løpende avtale med Gowens AS. Siste avtale inngått med Gowens AS i 2021. Det blir foretatt årlige brannvernrunder til avtalen sies opp. Dersom det mangler røykvarsler eller slukkeapparat ved kontroll vil dette bli installert i boligen, seksjonseier blir deretter fakturert for nytt utstyr.

Hms:
Styret har utarbeidet en HMS-perm. Hensikten med permen er å ha en god internkontroll i sameiet.

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

Søppel og annet avfall:
Vaktmester finner stadig hensatte søppelposer og møbler rundt på området og i fellesarealer.
Styret oppfordrer alle til å plassere husholdnings avfall der det skal være - i søppelrommet.
Møbler og annet avfall må beboere selv frakte til nærmeste miljøstasjon.
Vi minner om at det kun er kun restavfall og matavfall som skal kastes i søppelrommet.

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

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

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

Bærum, - - 2023

.....
Marit Westum
Styreleder

.....
Ronny Amundsen
Styremedlem

.....
Tom Ramberg
Styremedlem

.....
Marit Tønseth
Styremedlem

.....
Bjørn Holmsen
Styremedlem

Dokumentet er elektronisk signert

GB styrets årsb...

Name	Date
Ramberg, Tom	**2023-03-10**

Identification

bankID Ramberg, Tom

Name	Date
Tønseth, Maria A Skauge	**2023-03-10**

Identification

bankID Tønseth, Maria A Skauge

Name	Date
Holmsen, Bjørn Andreas	**2023-03-09**

Identification

bankID Holmsen, Bjørn Andreas

Name	Date
Amundsen, Ronny	**2023-03-09**

Identification

bankID Amundsen, Ronny

Name	Date
Westum, Marit	**2023-03-09**

Identification

bankID Westum, Marit

SIGNICAT

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

Gullmyra Boligsameie
2022

Dokumentet er elektronisk signert

Resultatregnskap 2022

Gullmyra Boligsameie
av Hammersborg Eiendomsforvaltning AS
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Driftsinntekter					
Fellesutgifter	2	7 777 020	7 101 396	7 773 441	8 195 000
Andre inntekter	3	304 353	277 455	308 400	56 334
Sum driftsinntekter		**8 081 373**	**7 378 851**	**8 081 841**	**8 251 334**
Driftskostnader					
Avskrivninger		0	0	9 000	0
Lønnskostnader	4	637 665	517 700	535 000	535 000
Revisjonshonorar	5	0	13 223	14 500	15 000
Forretningsførerhonorar		203 673	184 000	200 000	213 000
Andre honorarer		0	15 447	0	0
Forsikringspremier		360 069	332 314	372 000	428 000
Energikostnader	6	556 891	502 774	605 000	605 000
Kommunale avgifter	7	1 290 720	1 211 729	1 292 000	1 450 000
Festeavgift/andre leiekostnader		1 284 696	1 147 044	1 287 000	1 287 000
Andre driftskostn. eiendom	8	1 063 752	1 021 069	1 138 000	1 195 000
Driftskostnader administrasjon	9	80 596	74 051	106 000	114 000
Reparasjoner og vedlikehold	10	19 621 311	1 660 075	838 660	689 000
Andre kostnader	11	19 722	23 171	34 000	23 000
Sum driftskostnader		**25 119 094**	**6 702 597**	**6 431 160**	**6 554 000**
Driftsresultat		**-17 037 721**	**676 254**	**1 650 681**	**1 697 334**
Finansinntekter	12	143 412	47 544	30 000	30 000
Finanskostnader	13	501 282	35 311	549 681	1 197 000
Resultat av finansposter		**-357 870**	**12 233**	**-519 681**	**-1 167 000**
Årsresultat		**-17 395 591**	**688 487**	**1 131 000**	**530 334**

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2022

Gullmyra Boligsameie
av Hammersborg Eiendomsforvaltning AS
Alle beløp i NOK

	Note	2022	2021
Eiendeler			
Omløpsmidler			
Kortsiktige fordringer	14	801 818	774 785
Bankinnskudd og kontanter	15	2 528 126	719 030
Sum omløpsmidler		**3 329 944**	**1 493 815**
Sum eiendeler		**3 329 944**	**1 493 815**
Gjeld og egenkapital			
Egenkapital			
Vedlikeholdsfond		119 835	119 835
Annen egenkapital		423 878	423 878
Årets resultat		-17 395 591	0
Sum egenkapital / (- udekket tap)	**16**	**-16 851 879**	**543 712**
Langsiktig gjeld			
Lån	17	19 727 507	616 170
Sum langsiktig gjeld		**19 727 507**	**616 170**
Kortsiktig gjeld			
Forskudd felleskostn.		87 493	117 202
Påløpte rentekostnader		82 937	1 706
Leverandørgjeld		126 425	55 660
Annen kortsiktig gjeld	18	157 461	159 365
Sum kortsiktig gjeld		**454 316**	**333 933**
Sum gjeld		**20 181 823**	**950 103**
Sum egenkapital og gjeld		**3 329 944**	**1 493 815**

BÆRUM,
Styret for Gullmyra Boligsameie

Marit Westum
Styrets leder

Tom Ramberg
Styremedlem

Maria Andrea Skauge Tønseth
Styremedlem

Ronny Amundsen
Styremedlem

Bjørn Andreas Holmsen
Styremedlem

Dokumentet er elektronisk signert

Noter til årsregnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen et år. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskostnad og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld.
Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

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 en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Anleggsmidler
I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, den enkelte seksjon lignes på den enkelte seksjonseier.
Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkningen som disse rehabiliterings- og påkostnings tiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets fellesutgifter. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Driftsinntekter
Felleskostnader inntektsføres hver måned ved fakturering av sameierne i henhold til vedtatt faktureringsplan.

Økonomi
Regnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift. Foretakets likviditet er tilfredsstillende. Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller foretakets stilling. Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter foretaket har hatt er medtatt i det fremlagte regnskapet.

Note 2 Fellesutgifter

	2022	2021
Andel huseierforeningen	1 287 588	1 148 676
Fellesutgifter fakturert	6 489 432	5 952 720
Sum fellesutgifter	**7 777 020**	**7 101 396**

Note 3 Andre driftsinntekter

	2022	2021
Andre driftsinntekter	101 913	169 437
Feieavgift pipeløp	526	658
Prosjektet - ladestasjoner til elbiler	302 400	252 000
Viderefakturert kostnad - motkonto	-100 486	-144 640
Sum andre inntekter	**304 353**	**277 455**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 4 Lønnskostnader

	2022	2021
Andre honorarer	2 800	2 684
Annen lønn	3 640	0
Arbeidsgiveravgift	74 433	62 268
Arbeidsgiveravgift feriepenger	6 169	4 673
Fordel andre skattepl.ford	14 582	24 000
Fordel forsikring OTP	4 862	4 545
Lønn	402 010	310 388
Motkonto diverse fordeler	-19 444	-28 545
Premie OTP (kollektiv pensjon)	4 862	4 545
Påløpte feriepenger	43 751	33 142
Styre- og møtehonorar	100 000	100 000
Sum lønnskostnader	**637 665**	**517 700**

Selskapet har 1 ansatt i deltidsstilling, og har oppfylt sine forpliktelser til obligatorisk tjenestepensjon (OTP). Det ble utbetalt styrehonorar i perioden. Arbeidsmiljøet anses for å være godt.
Styret er ikke kjent med at selskapets virksomhet påvirker det ytre miljø utover det som anses som vanlig for et boligselskap.

Note 5 Revisjonshonorar

	2022	2021
Revisjonshonorar	0	13 223
Sum revisjonshonorar	**0**	**13 223**

Honorar til revisor gjelder lovpålagt revisjon. Ifm. bytte av revisor vil revisjonshonorar bli kostnadsført i 2023.

Note 6 Energikostnader

	2022	2021
Utfakturert andel strøm HF	-42 559	-34 058
Strøm	212 797	177 308
Strøm varmtvann	386 653	359 524
Sum energikostnader	**556 891**	**502 774**

Note 7 Kommunale avgifter

	2022	2021
Avløps-, kloakkavgift	386 303	360 065
Feieavgift	881	881
Renovasjonsavgift	590 813	575 280
Vannavgift	312 722	275 503
Sum kommunal avgifter	**1 290 720**	**1 211 729**

Note 8 Andre driftskostnader

	2022	2021
Annet renhold	22 500	25 895
Containerleie/-tømming	7 199	15 560
Driftsmateriell	10 467	9 906
Kabel-tv/internett	826 836	789 393
Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	1 044	0
Matteleie	24 150	22 650
Nøkler, låser, navneskilt o.l.	19 671	12 164
Skadedyrutryddelse	15 608	14 922
Trappevask/renhold	135 501	129 891
Verktøy og redskaper	776	688
Sum andre driftskostnader eiendom	**1 063 752**	**1 021 069**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 9 Driftskostnader administrasjon

	2022	2021
Fakturaproduksjon, ligningsoppgaver mm	34 108	32 944
IT kostnader	21 667	23 050
Mobiltelefon	14 787	8 000
Porto	9 535	9 207
Trykksaker, kopiering	499	850
Sum driftskostnader administrasjon	**80 596**	**74 051**

Note 10 Reparasjon og vedlikehold

	2022	2021
Annet material.kj for rep/ved.h	12 696	4 104
Annet rep. og vedlikehold	23 613	199 696
Brannvernsutstyr	70 650	66 017
Egenandel forsikring	0	35 000
Elektrikerarbeid	153 864	21 369
Garasjeport/inngangsdører	51 783	0
Gartnerarbeid - grøntanlegg	3 236	2 005
Glassarbeid	6 152	0
Ladestasjoner Elbiler	302 400	277 200
Malerarbeid	689 844	123 131
Porttelefon	0	2 325
Rørleggerarbeid	17 522	11 716
Takarbeid	149 375	600 636
Vedlikehold og rep. bygning	18 132 220	111 813
Ventilasjonsanlegg	7 957	205 063
Sum reparasjoner og vedlikehold	**19 621 311**	**1 660 075**

Note 11 Andre kostnader

	2022	2021
Andre kostnader	1 684	-126
Bank og kortgebyr	18 038	23 298
Øre-/kroneavrunding	1	-1
Sum andre kostnader	**19 722**	**23 171**

Note 12 Finansinntekter

	2022	2021
Annen finans inntekt. Utbytte Gjensidige	43 379	44 874
Renteinntekter av bankinnskudd	95 781	740
Renter kundefordringer	4 252	1 931
Sum finansinntekter	**143 412**	**47 544**

Note 13 Finanskostnad

	2022	2021
Rentekostnader lån 11582	496 842	0
Rentekostnader lån innfridd	4 440	35 311
Sum finanskostnader	**501 282**	**35 311**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 14 Kortsiktige fordringer

	2022	2021
Kundefordringer	46 157	37 531
Kunderestanse	87 493	117 202
Kundefordringer	**133 650**	**154 733**
Andre periodiseringer	4 006	3 792
Periodisering forsikring	456 770	413 872
Periodisering kabel TV	207 392	202 389
Andre kortsiktige fordringer	**668 168**	**620 053**
Sum kortsiktige fordringer	**801 818**	**774 785**

Note 15 Kontanter og bankinnskudd

	2022	2021
Bankinnskudd driftskto. Nordea 73144	2 495 841	694 394
Bankinnskudd DNB 26898	5 275	5 275
Bankinnskudd for skattetrekk Nordea	27 010	19 361
Sum kontanter og bankinnskudd	**2 528 126**	**719 030**

Note 16 Egenkapital

	2022	2021
Vedlikeholdsfond	119 835	119 835
Annen egenkapital	423 878	423 878
Sum egenkapital 01.01	**543 712**	**543 712**
Årets resultat	-17 395 591	0
Sum egenkapital 31.12	**-16 851 879**	**543 712**

Selskapet har negativ egenkapital. Sameiet har gjennomført rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekter som innebærer at sameiet har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten som dette medfører, er blitt finansiert ved låneopptak.

Note 17 Langsiktig Gjeld

	2022	2021
Lån Handelsbanken 11582	19 727 507	0
Lån Handelsbanken innfridd	0	616 170
Sum langsiktig gjeld	**19 727 507**	**616 170**

Gjelden er ikke pantesikret. Långiver er Handelsbanken.
Lånet gjelder rehabilitering, reparasjon og vedlikehold. Rentesatsen pr. 28.01.2023 er
5,2 % p.a., og lånet betales over 12 terminer i året. Lånet løper til 01.03.2047.
Kr. 17 337 954, pluss renter og omk., forfaller til betaling mer enn 5 år etter regnskapsårets slutt.

Note 18 Kortsiktig gjeld

	2022	2021
Andre påløpte kostnader	69 505	94 138
Forskuddstrekk	26 933	19 284
Påløpt aga av ferielønn	6 169	4 673
Skyldig arbeidsgiveravgift	11 103	8 128
Skyldige feriepenger	43 751	33 142
Sum annen kortsiktig gjeld	**157 461**	**159 365**

Dokumentet er elektronisk signert

2022 Årsoppgjør...

Name	Date
Holmsen, Bjørn Andreas	**2023-03-09**

Identification

BankID Holmsen, Bjørn Andreas

Name	Date
Amundsen,Ronny	**2023-03-09**

Identification

BankID PÅ MOBIL Amundsen,Ronny

Name	Date
Westum, Marit	**2023-03-09**

Identification

BankID Westum, Marit

Name	Date
Ramberg, Tom	**2023-03-10**

Identification

BankID Ramberg, Tom

Name	Date
Tønseth, Maria A Skauge	**2023-03-10**

Identification

BankID Tønseth, Maria A Skauge

SIGNICAT

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

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Gullmyra Boligsameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Gullmyra Boligsameie.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2022 • Resultatregnskap 2022 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnøkkel: 8L0EW-QBNT8-KC3V0-J66LY-CQJ1Y-HKL4O

forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 8L0EW-QBNT8-KC3V0-J66LY-CQJ1Y-HKL4O

PENNEO

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

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

Sven Mozart Aarvold
Statsautorisert revisor
Serienummer: 9578-5998-4-921327
IP: 188.95.xxx.xxx
2023-03-13 13:21:39 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 8L0EW-QBNT8-KC3V0-J66LY-CQJ1Y-HKL4O

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

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

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

Valgkomiteens innstilling til Gullmyra boligsameies generalforsamling for 2022

Valgkomiteen består av følgende personer:

Tanya Helena Hevrøy
Aneta Kaminska
Snorre Rønning

Følgende innstilling gis til generalforsamlingen:

Styremedlemmene Ronny Amundsen og Maria Tønseth er ikke på valg i år.

Verv:	Velges for antall år:	Navn:
Styreleder	1 år	Marit Westum (tar gjenvalg)
Styremedlem	2 år	Tom Ramberg (tar gjenvalg)
Styremedlem	2 år	Bjørn Holmsen (tar gjenvalg)
Varamedlem	1 år	Tom Rian (tar gjenvalg)
Varamedlem	1 år	Athea Bjune (tar gjenvalg
Valgkomite	1 år	Tanya Helena Hevrøy (tar gjenvalg)
Valgkomite	1 år	Aneta Kaminska (tar gjenvalg)
Valgkomite	1 år	Snorre Rønning (tar gjenvalg)

Det er ikke mottatt motkandidater før generalforsamlingen.

Bærums verk 09-03-2023

Tanya Helena Hevrøy Aneta Kaminska Snorre Rønning

FULLMAKT

Dersom du ikke kan møte på årsmøtet kan du møte ved fullmektig.
Ønsker du å benytte denne retten kan fullmakten under benyttes.

FULLMAKT
Vennligst bruk blokkbokstaver ved utfylling.

Jeg, ... er eier av seksjon nr. ..... i sameiet .....

Jeg kan ikke møte på årsmøtet den ...../..... – 20....., og gir med dette

..... fullmakt til å møte for meg.

....., den .....

_____
Underskrift

ABBL
ASKER OG BÆRUM BOLIGBYGGELAG

EIE eiendomsmegling Røa, Ullern og Skøyen
v/ Andreas Fostad Loeng

Sandvika, 21.12.23
Vår ref.: 253/99

AD SALG AV LEILIGHET I GULLHAUGVEIEN 201, 1354 BÆRUMS VERK, GULLMYRA BOLIGSAMEIE ORG NR 975 564 509, SNR. 99
EIER(E): Cecilie Tveito Bjerke-Rajan

Disse megleropplysningene koster kr 3 360,- + mva. kr 840,- totalt kr 4 200,- som innbetales til kontonr.: 7131.06.80146

Totale fellesutgifter pr mnd	kr	4 511,-
Husleie 2	kr	705,-
Felleskostnader 1	kr	2 792,-
Renter og omkostninger lån	kr	768,-
Avdrag lån	kr	246,-

Ved papirfaktura på felleskostnader som skal betales av kjøper, tilkommer det et miljøgebyr på kr 50,-. For å unngå dette oppfordres det til å opprette Avtalegiro eller efaktura i din nettbank. For å kunne etablere efaktura i må det i din nettbank være valgt JTTA (Ja takk til alle). Da vil det automatisk bli sendt efaktura.

Andel fellesgjeld ajourført	kr	138 189,-
Andel fellesgjeld pr. 31.12.22	kr	*
Klient fellesgjeld ajouført	kr	21 719 546,-
Klient fellesgjeld pr 31.12.22	kr	*

*ABBL har ikke disse opplysningene.

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 83987221472, Handelsbanken
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 21.12.2023: 6.7% pa.
Antall terminer til innfrielse: 170
Saldo per 21.12.2023: 2 429 021
Andel av saldo: 15 430
Første termin/første avdrag: 01.03.2023 (siste termin 01.02.2038)

Lånenummer: 83987211582, Handelsbanken
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 21.12.2023: 6.7% pa.
Antall terminer til innfrielse: 279
Saldo per 21.12.2023: 19 325 586
Andel av saldo: 122 760
Første termin/første avdrag: 01.07.2022 (siste termin 01.03.2047)
Forsikring: Gjensidige Forsikring ASA, Polisenummer 85539112

Festeavtale: Nei

Parkering: Se vedtekter §2

ANNET: Dette er et relativt nytt sameie hos ABBL og det er derfor noe informasjon som må hentes inn hos andre instanser. Ved spørsmål om hvem som sitter på hva så kan eiendomsforvalter Åse Jensen kontaktes.

For eventuelle restanser: Kontakt Boligfaktura på telefon 32 21 15 85 eller på mail kundeservice@boligfaktura.no

Søknad om godkjennelse av ny(e) sameier(e) sendes til leder Marit Westum, epost; post@gullmyraboligsameie.no , Kopi av godkjennelsen sendes ABBL.

Vårt eierskiftegebyr kr 4 960,-+ mva. kr 1 240,- = 6 200,-, kontonr.: 7131.06.80146, innbetales til oss rett etter overtakelse.

Vedlagt oversendes innkalling, referat, vedtekter og husordensregler. Vennligst lever dette til kjøper(e) i forbindelse med kontraktinngåelse. Ved og oppgi epostadresse og/eller mobiltelefonnummer kan du som ny eier logge deg inn på min side. Her finner opplysninger om ditt boligselskap og din leilighet. Pålogging er via www.abbl.no trykk på «beboer- og medlemsportal» oppe i høyre hjørne.

Spørsmål for øvrig kan rettes til eiendomsforvalter **Åse Jensen.**

Med hilsen
Asker og Bærum Boligbyggelag A/L

Eline Garshol

Eline Garshol

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Gullmyra Boligsameie mandag 20.11.2023 kl. 18:00 - Digitalt møte.

Med digital avstemmingsperiode 21.11 - 24.11.2023.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
ABBL representant v/ forretningsfører Åse Jensen.

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
ABBL representant v/ forretningsfører Åse Jensen.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:
Tatt til orientering. Til stede var 24 seksjonseiere som registrerte seg digitalt. Fra ABBL møtte Åse Jensen.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:
Ronny Amundsen ble valgt til å undertegne protokollen sammen med møteleder.

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:
Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Valg av revisor.

Ved bytte av forretningsfører må det også velges ny revisor. ABBL benytter KPMG AS som revisor og dette ligger i forvaltningsavtalen.

Styret forslår at vi velger KPMG AS som ny revisor for sameiet. Velger vi annen revisor må sameiet betale honorar for dette.

Vedtak:
KPMG AS velges som revisor for Gullmyra Boligsameie.

Protokoll ekstraordinært møte for Gullmyra Boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Sekretær	Ronny Amundsen (sign.)	29.11.2023
Protokollvitne	Åse Jensen (sign.)	30.11.2023

PROTOKOLL

fra ordinært årsmøte 2023 i Gullmyra Boligsameie

Avholdt: 20.03.2023 kl:18:00 Sted: Gullhaug skole

Møtet ble erklært for lovlig innkalt

Sak 1: **Konstituering**

1.1 Valg av møteleder

Valgt: Sverre Hermanstad

1.2 Antall stemmeberettigede

Antall fremmøtte: 16
Antall fullmakter: 29

1.3 Valg av person til å føre protokollen

Valgt: Sverre Hermanstad

1.4 Valg av to protokollvitner

Valgt: Arne Ragnar Melhuus og Sylvelin Braaten Bjercke

1.5 Godkjenning av innkalling/saksliste

Vedtak: **Godkjent**

Sak 2: **Styrets årsberetning**

Styrets årsberetning for 2022 følger innkallingen og anbefales godkjent.

Vedtak: **Godkjent**

Sak 3: **Årsregnskapet for 2022**

3.1 Årsregnskap for 2022
Resultatregnskap 2022, balanse pr. 31.12.2022 og budsjett for 2023 er vedlagt innkallingen.

Vedtak:
Sameiets årsregnskap som viser et underskudd på kr. -17.395.591 ble godkjent.

3.2 Budsjett for 2023

Vedtak: Tas til orientering

Sak 4: Godkjennelse av styrehonorar

Styret foreslår styrehonorar for perioden 2022/2023 på kr. 130.000

Vedtak: Godkjent

Sak 5: Andre saker

Ved fristens utløp var det ikke kommet inn noen saker.

Sak 6: Valg

6.1 Valg av styreleder
Valgt: Marit Westum

6.2 Valg av 2 styremedlemmer
Valgt: Tom Ramberg og Bjørn Holmsen

6.3 Valg av 2 varamedlemmer
Valgt: Tom Rian og Athea Bjune

6.4 Valg av valgkomité
Valgt: Tanya Helene Hevrøy, Aneta Kaminska og Snorre Rønning

Styrets sammensetning etter endt årsmøte:

Styreleder:	Marit Westum til 2024
Styremedlem:	Tom Ramberg til 2025
Styremedlem:	Bjørn Holmsen til 2025
Varamedlem:	Tom-Lasse Rian til 2024
Varamedlem:	Alethea Bjune til 2024

Møtet ble hevet kl. 19:20

Protokollen undertegnes av:

Arne Ragnar Melhuus	Sverre Hermanstad	Sylvelin Braaten Bjercke
Valgt av årsmøtet	Møteleder	Valgt av årsmøtet

Protokoll årsmø...

Name	Date
Bjercke, Sylvelin Braaten	**2023-03-24**

Identification

bankID Bjercke, Sylvelin Braaten

Name	Date
Hermanstad, Sverre Oddvar	**2023-03-24**

Identification

bankID Hermanstad, Sverre Oddvar

Name	Date
Melhuus, Arne Ragnar	**2023-03-26**

Identification

bankID Melhuus, Arne Ragnar

SIGNICAT

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

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Gullhaugveien 201
1354 BÆRUMS VERK
Gnr./Bnr.: 94/505
Seksjonsnr. : 99
Bærum kommune

Areal

Leilighet
Bruksareal: 57 m²

Totalt bruksareal (BRA): 57 m²

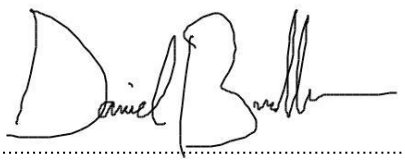
Befaring

Befaringsdato: 03.04.2024

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no
Tlf: 41414128
E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no
Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Daniel Buchhave

Mobil: 90913150

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Risikovurderingsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600 er også lagt til grunn, men ikke absolutt alle standardens bestemmelser er tatt med. Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne risikovurderingsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle forsikringstakers/selgers opplysningsplikt overfor forsikringsgiver og kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som vil kunne begrense boligselgerforsikringens dekningsomfang og som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

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

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	03.04.2024
Referansenummer	15053572
Meglerforetakets oppdragsnummer	50-23-0219
Hjemmelshaver/selger	Cecilie Tveito Bjerke-Rajan/Chris Bjerke-Rajan
Bygningssakkyndig inspektør	Daniel Buchhave
Tilstede på befaringen	Cecilie Tveito Bjerke-Rajan/Chris Bjerke-Rajan
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	3 °C
Rapportdato	30.04.2024 15:00

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Gullhaugveien 201
Postnummer/sted	1354 BÆRUMS VERK
Kommune	3201 - Bærum
Gnr./Bnr.:	94/505
Seksjonsnr.	99
Tomt	Eiet tomt: 5668 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1990		

Byggemåte

Selveierleilighet i Gullmyra Boligsameie beliggende på Bærums Verk. Sameiet består av 108 seksjoner og har felles tomteareal. Fellesområde opparbeidet med blant annet asfalterte og gruslagte adkomst-/internveier, plenarealer, busker og annen beplantning.

Boligbygg over 3 etasjer samt kjeller. Bygningen har støpt gulv mot grunn, grunnmur, bærende vegger og skillende dekker av betong-/murkonstruksjoner. Utvendige fasader med pussede/malte murflater og trekledning. Tilnærmet flat takkonstruksjon (taket er ikke besiktiget). Leiligheten har dører og vinduer fra 2022. Entrédør med brannklasse B30. Verandadør og vinduer med karmer/rammer av tre og tre-lags glass. Tilknyttet varmtvann. Oppvarming med elektrisitet.

Leilighet beliggende i byggets 3.etasje. Adkomst via felles trappegang. Oppgangen har callinganlegg.

Leiligheten består av entré, bad, stue med åpen løsning mot kjøkken og soverom.

Utgang fra stue til veranda med videre adkomst til utvendig bod.

Leiligheten disponerer i tillegg en parkeringsplass i felles garasjeanlegg i kjeller.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad

TG 1 i orden

TG 2 Alder, slitasje, skader mv.

TG 3 Strakstiltak nødvendig

TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - adkomst via entré		Vannrør	8	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	8	
		Avløpsrør (ink. sluk)	8	
Kjøkken		Vannrør	9	
		Avløpsrør	9	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	11	
Balkonger, terrasser, veranda etc		Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	12	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene gjelder fra befaringstidspunktet.

Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller hvor den bygningssakkyndige er i tvil og gjør et valg basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne.

Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
3.etasje	55	2		57	10
	Entré, bad, stue med åpen løsning mot kjøkken og soverom.	Utvendig bod.			Veranda.
SUM	55	2		57	10
	Total bruksareal: 57 m²				

Kommentar til areal

Ifølge huseier inneholder sameiet fellesarealer som kan benyttes av sameierne. Det opplyses om felles delte arealer som: Felles utvendig sykkelbod.

Veranda på 10 m2 (TBA).

Utvendig bod på 2 m2 (BRA-e).

Leiligheten disponerer en parkeringsplass i felles garasjeanlegg i kjeller.

Leiligheten inneholder 55 m2 P-rom og 0 m2 S-rom.

Rapport

Våtrom - adkomst via entré

Baderom delvis fra byggeår, oppgradert på overflater og innredninger i 2011. Gulvflate med belegg. Vegger med malt strie. Himlingsflate med malt betong. Vegghengt servantskap med dører. Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Speil og overlys på vegg over servant. Gulvmontert toalett. Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel. Badekar med dusjdør. Kombinert bade-/dusjbatteri tilkoblet veggmontert hånd-/regndusj. Vannrør av type kobber. Avløpsrør av plast. Avtrekksventil på vegg. Stråleovn på vegg.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Fukt i tilliggende konstruksjoner

Fukt i tilliggende konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 26,9 %, temperatur 22,3 grader C og duggpunkt 2,4 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.
Fallforhold (gulv)	Det er ikke mulig å måle fallet i sluksonen grunnet plassering av badekar. Det er ikke kjent om fallforholdet fører til tilfredsstillende avrenning av bruksvannet dersom badekar fjernes. Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 30 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.

TG 2

Vannrør	Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Det vurderes at det ikke er benyttet tilstrekkelig tettesjikt på våtrommets veggflater. Det er ifølge selgers opplysning malt 3 strøk med våtromsmaling over eksisterende strie. På bakgrunn av at det ikke er lagt ny tilhørende strie til våtromssystemet så er det vurdert å kunne forkorte levetid og medfører risiko for utettheter.
Avløpsrør (ink. sluk)	Avløpsrør er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid. Selv om det er gjort oppgraderinger på våtrommet, er sluket ikke skiftet. Erfaringsmessig medfører dette økt risiko for lekkasje rundt sluket.

Kjøkken

Kjøkken med åpen løsning mot stue. Kjøkkeninnredning fra omkring 2012 med glatte fronter i matt hvit utførelse. Benkeplater av laminat. Nedfelt rustfri oppvaskkum med ett-greps armatur. Plater mellom benkeskap og overskap. Benkeskapsbelysning og stikkontakter under overskap. Integrerte hvitevarer. Kjøleskap med frysedel, komfyr med induksjonstopp og oppvaskmaskin. Ventilator i overskap. Vannrør av kobber og avløpsrør av plast.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Ventilasjon - Innredning - Annet

Innredning	Enkelte merker/hakk på fronter.
Informasjon	Det er ikke etablert komfyrvakt på kjøkkenet. Komfyrvakt bør vurderes etablert.

TG 2

Vannrør	Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid. Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper for å begrense eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner. Lekkasjestopper kan vurderes.
Avløpsrør	Avløpsrør er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Øvrige rom

Gulvflater belagt med laminat og parkett. Vegger med malte slette flater. Himlingsflater med malt betong. Profilerte hvite innerdører. Skyvedørsgarderobe i entré og soverom.

Oppgraderinger: Lagt laminatgulv samt malt vegg- og himlingsflater i 2024.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)

Overflater gulv	Det er kort avstand mellom skjøter på laminatgulv i stue. Målt ca. 5 cm avstand mellom skjøter. Leggeanvisning krever minst 30 cm avstand. Kan medføre kortere holdbarhet på gulv.

Etasjeskiller - 3.etasje

Etasjeskille av betong.

Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter.

Følgende rom er målt: Stue/kjøkken (kryssmåling).

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**

Skjevhetsmåling

Skjevhetsmåling	Det er kun registrert mindre målbare skjevheter i leiligheten. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til ca. 5 mm.

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Tekniske anlegg i hovedsak fra byggeår. Vannrør av type kobber. Avløpsrør av plast. Stoppekraner plassert på kjøkken. Tilknyttet varmtvann. Leiligheten har ventilasjon med naturlig tilluft via tilluftsventiler i vinduer, kombinert med avtrekk via bad.

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**

Hovedstoppekran - Ventilasjon

TGIU	Stakeluke	Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i leiligheten. Bad 2,38 meter. Øvrige rom 2,40 - 2,41 meter.

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med automatsikringer plassert i entré.

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er elfagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:
Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Ikke relevant.
Er det synlig tegn på termiske skader: Nei.
Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei.

Selgers opplysninger:
Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Byggeår.
Foreligger det eltilsynrapport fra de siste fem år: Nei.
Forekommer det at sikringer løses ut: Nei.
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei.
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja.
Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei.
Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja.

TG 2

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Med bakgrunn i at det er mer enn fem år siden det har vært utført el-tilsyn av boligen er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert avvik. Det legges vekt på at undersøkelsene ikke er utført av en elfagkyndig kontrollør/eltakstmann.

Som følger av manglende samssvarerklæring/dokumentasjon på deler av det elektriske anlegget er TG2 satt i henhold til NS3600. Se sjekkliste dokumentasjon vedrørende utførte arbeider.

Brann

Leiligheten har brannslukningsapparat og røykvarsler.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Brannslokkingsutstyr - Røykvarslere - Rømningsveier - Brannskiller

Dører og vinduer

Leiligheten har dører og vinduer fra 2022. Entrédør med brannklasse B30. Verandadør og vinduer med karmer/rammer av tre og tre-lags glass.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Vinduer - Dører

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue til sydvendt veranda på 10 m2. Verandaen er overbygget, belagt med terrassebord og har rekkverk av malt trevirke. Markise. Rekkverkshøyde er målt til 84 cm.

TG 2	Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Avvik fra dagens byggteknisk forskrift.

Sjekkliste dokumentasjon

	Kommentar
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Faktura fra elektriker, datert 12.04.2024. Arbeidsbeskrivelse lagt inn under.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Samsvarserklæring ifm diverse arbeider på bad, datert 22.12.2011. Fremlagt Samsvarserklæring med sjekkliste/risikovurdering samt sluttkontroll av disse arbeidene, med følgende arbeidsbeskrivelse (markert i Samsvarserklæring som utvidelse og endring) datert 12.04.2024: kjøkken: Teknisk stikk. kjøkken: Vaskemaskin og tørketrommel. stua: Kjøkken, sov, bod. stua: Gang, bad og stue. kjøkken: Oppvaskmaskin.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Dokumentasjon på el-tilsyn er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt, signert og datert 02.04.2024.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningsskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes.
Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereder kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplektede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Denne rapporten benyttes som grunnlag for å tegne boligselgerforsikring hos Anticimex forsikring NUF. Rapporten er således å betrakte som en underwriter-rapport (risikovurderingsrapport) til denne. For det tilfelle Anticimex AS har tilsvarende avtale med andre forsikringsselskaper, gjelder det samme.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

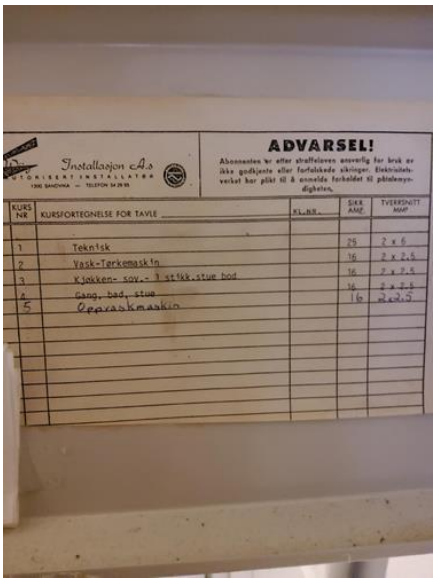
Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

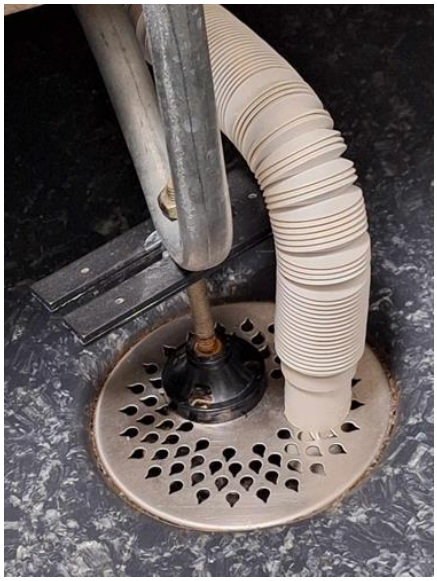
Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:
Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet),undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningsmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om P-ROM er godkjent for varig opphold (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmepumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.

Elektrisk anlegg - [Sikringsskap]



Elektrisk anlegg - [Kursoversikt sikringsskap]



Våtrom - [Slukrist bad]

Våtrom - [Sluk bad]

Vedtekter	
Adresse	**GULLMYRA BOLIGSAMEIE**

Vedtatt på konstituerende seksjonseier møte 5. desember 1989
Sist endret på ordinært årsmøte 14. mai 2020.

§ 1
NAVN, EIERFORHOLD OG FORMÅL

Sameiets navn er Gullmyra Boligsameie, og omfatter eiendommen gnr. 94 bnr. 505 og 506 i Bærum. Eiendommen er i overensstemmelse med oppdelingsbegjæring delt opp i 144 ideelle boligseksjoner + 4 garasje seksjoner. Alle bestemmelser som er inntatt i oppdelingsbegjæringen, kjøpekontrakt, skjøte og husordensregler er bindende for seksjonseier.

Sameiets formål er å ivareta seksjonseiernes felles interesser, samt forvaltning av eiendommens fellesanlegg av enhver art.

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.juni 2017 nr. 65.

§ 2
Seksjon og biloppstillingsplass

En ideell eiendomsandel med eksklusiv bruksrett til èn bolig, benevnes seksjon. Seksjonseier har eksklusiv bruksrett til en nummerert biloppstillingsplass i garasjeanlegget, som eies av Gullmyra Huseierforening. Dessuten har kjøper av seksjonen felles bruksrett sammen med de øvrige eierne av eiendommen til boligsameies fellesareal, så som trapper, ganger, samt felles bruksrett med de øvrige medlemmer av Gullmyra Huseierforening til de felles tomteanlegg m/grøntanlegg, veier, fellesinnretninger m.v. som eies av Gullmyra Huseierforening.

Seksjonseier, som har ervervet p-plass, og som har nedsatt funksjonsevne, må rette søknad om bytte til styret. Dersom bytte av plass godkjennes, må berørte eier/bruksrettshaver av p-plass godta dette.

§ 3
Disposisjon over seksjon og fellesareal

Overdragelse av eiendomsandeler må kun finne sted på de vilkår som er tillatt i ovennevnte dokumenter og disse vedtekter, jfr. § 1.

Overdragelse av seksjon kan ikke skje uten styrets skriftlige godkjennelse.

Styret kan ikke nekte godkjennelse uten saklig grunn. Som saklig grunn regnes bl.a. at sameie ikke får dekket utestående fordring på seksjonen/ eier ved salg. Totalrestanse inklusive renter og omkostninger skal være innbetalt sameie ved forretningsfører, før godkjennelse kan foretas.

Den enkelte seksjonseier har for øvrig full rettslig råderett over sin seksjon.

Innehaver av den enkelte seksjon er ansvarlig for at ubetalt andel av fellesutgifter, eventuelle andre utgifter som sameie har fastsatt, blir betalt og hefter også for tidligere seksjonseiers forpliktelser.

Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere hindres i å bruke dem.

§ 4
Seksjonseiernes plikter

Seksjonseier ne er forpliktet til å rette seg etter boligsameiets vedtekter og vedtak fattet av årsmøtet og styret. Ved alminnelig flertall fastsetter årsmøtet vanlige ordensregler for eiendommen.

Den enkelte seksjonseier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruksretten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig/skade eller ulempe for brukerne av andre seksjoner. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Bruksenheten må bare benyttes i samsvar med seksjonene formål.

Styret eller den styret gir fullmakt, har adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta ettersyn, installasjon eller reparasjon.

§ 5
Vedlikehold

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innvendige vinduer og innvendige balkongdører, samt ytterdør

j) innvendig ringeklokke og postkasse

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten. Seksjonseier har ansvaret for innvendig vedlikehold av fellesareal som er tillagt den enkelte seksjon, så som boder, balkonger, terrasser m.v.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt over, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

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

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten har nødvendige røykvarslere og brannslukningsutstyr og at disse er i forskriftsmessig stand.

Unnlater seksjonseieren å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge skader eller ulemper, kan seksjonseierne ved styret sørge for vedlikeholdet for vedkommendes regning. Det samme gjelder retting av forandringer som styret ikke kan godkjenne.

Seksjonseier må selv dekke egenandelen ved bruk av sameiets forsikring, dersom skaden har oppstått som følge av mangelfullt vedlikehold.

Seksjonseier har en særlig vedlikeholdsplikt når det gjelder våtrom og våtroms installasjoner. Vedlikeholdet skal generelt utføres på en fagmessig god og forsvarlig måte slik at lekkasjeskader unngås.

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

§ 6
Forandringer i boligen, antenne, markise m.m.

Seksjonseier ne må ikke uten godkjennelse fra styret gjøre bygningsmessige forandringer vedrørende boligen, eller sette opp radio eller tv antenne. Parabol kan monteres inne på egen terrasse/balkong, men under tak. Ved installasjon av varmepumpe og andre tekniske installasjoner må det søkes om tillatelse i hvert enkelt tilfelle.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen/fasaden må ikke igangsettes før samtykke fra årsmøte er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

En seksjonseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til ulempe for seierseksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Alle seksjoner må benytte eksisterende ventilasjonsanlegg ved endring av kjøkken eller bad. Kullfilter eller andre løsninger enn eksisterende er ikke tillatt.

§ 7
Fellesutgifter/inntekter

Boligsameie betaler kostnader til drift av boligsameiets bygninger, så som offentlige avgifter som direkte kan henføres til bygningene, forsikringer, drift og forsvarlig ytre vedlikehold av bygningene, samt forretningsførsel og vaktmestertjeneste.

Den enkelte seksjonseier skal betale et månedlig å kontobeløp til dekning av sin andel av felleskostnadene. For mye innbetalte felleskostnader overføres til disposisjonsfond. For lite innbetalt felleskostnader dekkes av disposisjonsfond. Kostnadsbidraget fastsettes av boligsameiets styre, med basis i følgende fordelingsnøkkel:

50% fordeles likt på hver seksjon.
50% fordeles etter sameiebrøken (boligens areal).

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

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseier ne etter samme nøkkel som brukes ved fordeling av felleskostnader.

Årsmøtet kan med alminnelig flertall vedta avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

§ 8
Utleie

Utleie av seksjon kan ikke foretas uten styrets skriftlige godkjennelse, som dog ikke kan nektes uten saklig grunn.

Seksjonseier ne kan ikke inngå bindende avtale om utleie av boligen eller garasjeplass, før leietakeren skriftlig har forpliktet seg til å følge boligsameiets vedtekter, samt vedtak fattet av årsmøte og styre. Fremleie er ikke tillatt, d.v.s. utleietakers videre bortleie.

Eier plikter å opplyse styret og forretningsfører om leietakers navn, egen adresse i utleieperioden, samt varigheten av denne.

§ 9
Mislighold

Hvis en seksjonseier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige seksjonseier ne, kan vedkommende, med minst seks måneders skriftlig varsel, pålegges å selge seksjonen. Er ikke pålegget etterkommet innen fristens utløp, kan seksjonen kreves tvangssolgt, konf. eierseksjonslovens § 38

Det er å anse som vesentlig mislighold hvis seksjonseieren eller personer han er ansvarlig for, etter gjentatte skriftlige oppfordringer, ikke retter seg etter vedtekter, husordensregler og vedtak fattet av årsmøtet. Seksjonseieren er ansvarlig for sine husstands medlemmer, leietaker eller andre personer som han har gitt adgang til leiligheten eller, uten skjellig grunn, til eiendommen forøvrig.

Det er også å betrakte som vesentlig mislighold når en seksjonseier etter skriftlig påkrav ikke betaler sin andel av de av sameie vedtatte fellesutgifter.

Medfører seksjonseier ens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseiers oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve seksjonseier utkastet før seksjonen er solgt. Konferer denne bestemmelses første ledd og eierseksjonslovens § 39. Denne bestemmelse gjelder også for brukere av seksjonen som ikke er seksjonseier når den seksjonseier brukeren utleder sin bruksrett fra, samtidig gis pålegg om salg i medhold av eierseksjonslovens § 38.

§ 10
Årsmøtet er sameiets øverste organ

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Innkalling til ordinært årsmøte skjer skriftlig med minst 8, høyst 20 dagers varsel. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke være seksjonseier.

Saker som et medlem ønsker behandlet på ordinært årsmøte, skal nevnes i innkallelsen når det settes frem krav om det innen den frist styret bestemmer, jf Esl §33(4). Skal et forslag som etter lov og vedtekter vedtas med 2/3 flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

Ekstraordinært årsmøte skal innkalles med minst 3, høyst 20 dagers varsel, når styret finner det nødvendig eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst 10 % av stemmene skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

På det ordinære årsmøtet skal disse sakene behandles:

1. Konstituering
2. Årsberetning fra styret
3. Godkjennelse av resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Driftsbudsjett
5. Valg av revisor
6. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
7. Valg av Valgkomite på 3 medlemmer
8. Eventuell godtgjørelse til styret
9. Andre saker som er nevnt i innkallelsen

§ 11
Årsmøtets myndighet

På årsmøtet har seksjonseier ne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Det er anledning til å møte ved fullmektig.

Seksjonseier en har rett til å ta med seg en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse med mer enn halvparten av de avgitte stemmer.

Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Alle vedtak fattes som hovedregel med alminnelig flertall av gitte stemmer.

<u>Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:</u>

1. Ombygging, påbygging eller endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameie går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.

2. Vedtak om omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.

3. Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameie.

4. Andre rettslige disposisjoner over den faste eiendom som går utover vanlig forvaltning.

5. Vedtak om samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter.

6. Vedtak om samtykke til reseksjonering.

7. Tiltak som medfører økonomisk ansvar for seksjonseier ne utover 5% av årlige fellesutgifter.

8. Vedtektsendringer.

Det kreves tilslutning fra de seksjonseierne det gjelder til vedtak om:

1. Begrensninger i bruken av næringsseksjoner

2. Begrensninger i den rettslige rådighet over seksjonen.

3. Endring i fordeling av felleskostnader.

4. Endring i fordeling av inntekter av fellesarealer.

5. Om beregning av flertallet i seksjonseier

For vedtak i saker som er nevnt i eierseksjonslovens § 51 kreves enstemmighet blant alle seksjonseierne.

Flertallet i årsmøtet kan ikke gjøre vedtak som er egnet til å gi noen seksjonseiere en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

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

§ 12
Styret

Boligsameiet ledes av et styre bestående av formann og fire styremedlemmer med like mange varamenn. Funksjonstiden for styremedlemmer er to år, dog slik at ett styremedlem etter loddtrekning trer ut etter første driftsår. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamenn kan gjenvelges. Formannen velges ved særskilt valg. Styret velger innenfor sin midte varaformann og sekretær.
Bare seksjonseiere kan velges som styremedlemmer.
Hvis et styremedlem overdrar sin seksjon trer han ut av styret.
Styret står for forvaltningen av seksjonseiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak fattet av årsmøtet.
Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet utgjør møteleders stemme utslaget.

I fellesanliggender og ved salg eller bortfeste etter eierseksjonsloven § 60 og/eller vedtektenes § 11, siste avsnitt, representerer styret seksjonseier ne, og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem og i leders fravær av nestleder og to styremedlemmer, jf eierseksjonsloven § 60. Styret kan gi prokura.

Styret kommuniserer med seksjonseierne pr e-post. Seksjonseierne har plikt til å holde styret

og forretningsfører informert om riktig e-postadresse. Dersom en seksjonseier må ha informasjon pr brevpost, må dette meddeles styret skriftlig.

§ 13
Forretningsfører

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

§ 14
Pantesikkerhet overfor sameie

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Videre har boligsameie panterett for inntil kr. 20.000, - -kroner tyvetusen 00/100- i hver seksjon til dekning av fellesutgifter og særpålegg til vedkommende seksjon. Denne panteretten skal ha prioritet etter 100 % av første kjøpesum for seksjonen og har ikke opptrinnsrett. Senere har sameie ved styret plikt til å vike prioritet med panteretten etter 85 % av godkjent verditakst.

Videre har sameie ytterligere panterett med kr. 20.000, - i hver seksjon, samt i tilfelle bygningens assuranse/erstatningssum. Panteretten er tinglyst på hver seksjon. Denne panterett har opptrinnsrett etter Husbanken.

Forretningsfører har ved en seksjonseiers mislighold av økonomisk art, fullmakt til å begjære tvangssalg over vedkommende seksjonseier.
Seksjonseierne kan ikke fremsette motkrav med mindre dette er erkjent eller rettskraftig avgjort ved dom.

Seksjonseieren er forpliktet til å medvirke til justering av det pantesikrede beløp ifølge konsumprisindeksen. Slik justering kan kreves hvert tiende år. Utgangspunkt for indeksreguleringen er 15.01.90.

§ 15
Tvister

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

§ 16

Vedtektsendring

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

§ 17
Oppløsning

Boligsameie kan ikke oppløses uten etter samtykke av samtlige seksjonseiere.

Så lenge det hviler husbanklån på eiendommene, kan sameie heller ikke oppløses.

Egenerklæringsskjema

Anticimex FORSIKRING

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	In-Vest Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	50230219
Adresse	Gullhaugveien 201		
Postnr.	1354	Sted	Bærums verk
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2021	Hvor lenge har du bodd i boligen?	2år 6mnd
Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☐ Nei ☒ Ja		
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Gjensidige Forsikring ASA	Polise/avtalenr	85539112
Selger 1 Fornavn	Chris	Etternavn	Bjerke-Rajan

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet «Kommentar»)

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☐ Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn: Kontakt sammeie

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Kontakt sammeie for mer info, utskifting av vinduer i alle seksjoner, som inkluderer balkongdører, seksjonsdører og boddører år 2022-2023

13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.

☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn: Boligelektrikeren AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Satt inn en lampe på bad og soverom. Satt inn to lamper i stua alle disse har dimme funksjon/bryter og kan styres igjennom app
det ble også utført el-tilsyn/el-kontroll. Fullstendig rapport/dokumentasjon ligger i mappen til boligelektrikeren, her kan man finne følgende dokumentasjon:
*Vurdering
*Samsvar
*Sluttkontroll
*Sjekkliste Risiko
*Fakturagrunnlag

Alt dette ble gjort av Boligelektrikeren og var ferdig utført ca kl:11.30, 19.april 2024
og er fullstendig godkjent.

13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar: Dette ligger inne på kundeportalen til boligelektrikerne

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar: Se pkt 13.1, ble utført el-kontroll av anlegget

15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.

☒ Nei ☐ Ja

17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar Leiligheten ligger i 3. etg, det er derfor ikke pålagt med radon måling, da dette anses som lite hensiktsmessig.

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Grunnet utbytting av dører og vinduer så har energimerkingen sikkert blitt litt bedre.
Hele feltet ble malt (treverk og betong) i 2006

Nye tak på blokkene i 2006/2007 - Kun takpapp ble skiftet.
Fuging av elementskjøtene på blokkene i perioden 2001 til 2008.
Nye sensor lamper ble montert i alle oppganer i 2009.
Rens av ventilasjon utført i 2010.
Byttet alle hovedinngangsdører i 2009/2010.
Byttet takplater over leilighetene i øverste etasje i 2012.
Byttet takrenner og nedløpsrør i 2012.
Montert snøfangere i 2013.
Malt alt treverk på blokkene (Skiftet der det var råte) og flekkmalt betong. 2014.
Byttet alle nødlysarmaturer. 2014.
Byttet låssystem. 2014. Gjelder hovedinngangsdører på blokkene.
Byttet ringetablå og porttelefoner. 2014.
Montert nye postkasser. 2014
Malt alle oppganger og skiftet gulvbelegg. 2014.
Skiftet varmtvannsberedere og hovedstoppekran, montert trykktanker. 2015/2016.
Garasjene rehabilitert, skiftet membran på balkonger og utendørsområdet mellom garasjene. Utført av Huseierforeningen i 2015.
Rens av ventilasjon utført i 2016.
Malt oppgangen i Gullhaugveien 207 i 2019, deler malt i 2022.
Rens av avløpsrør/spyling (Alle leilgheter) i 2022.
Rens av ventilasjon i 2022.

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende 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.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850
Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet 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.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: https://buysure.no/Anticimex/vilkaar	Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her: buysure.no/boligselgerforsikring

☒	Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning 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. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

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

☐	Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Opprettet: 26/04/2024 10:22:42 (EES-versjon: 2)

BÆRUM KOMMUNE
KOMMUNALAVDELINGEN FOR
TEKNISKE TJENESTER

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

230108000BBK0082194

FA

LØVENSKIOLD-VÆKERØ,
DRAMMENSVEIEN 230

0277 OSLO 2

ENGEN, ARILD

BÆRUMSVEIEN 473
1351 RUD

FERDIGATTEST

Jnr. 88- 365

Adresse: GULLHAUGVEIEN 199

Gnr: 94 Bnr: 506	Tomt nr: PARSELL F3
Ferdigbesiktigelse avholdt:	12.1.90
Arbeidets art:	BLOKK
Byggherre:	LØVENSKIOLD-VÆKERØ,
Anmelder:	BYGGHOLT
Ansvarshavende:	ENGEN, ARILD
Ansvarshavende:	

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

Sandvika, 15/1-1990
For bygningssjefen

Gunnar Martinsen

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

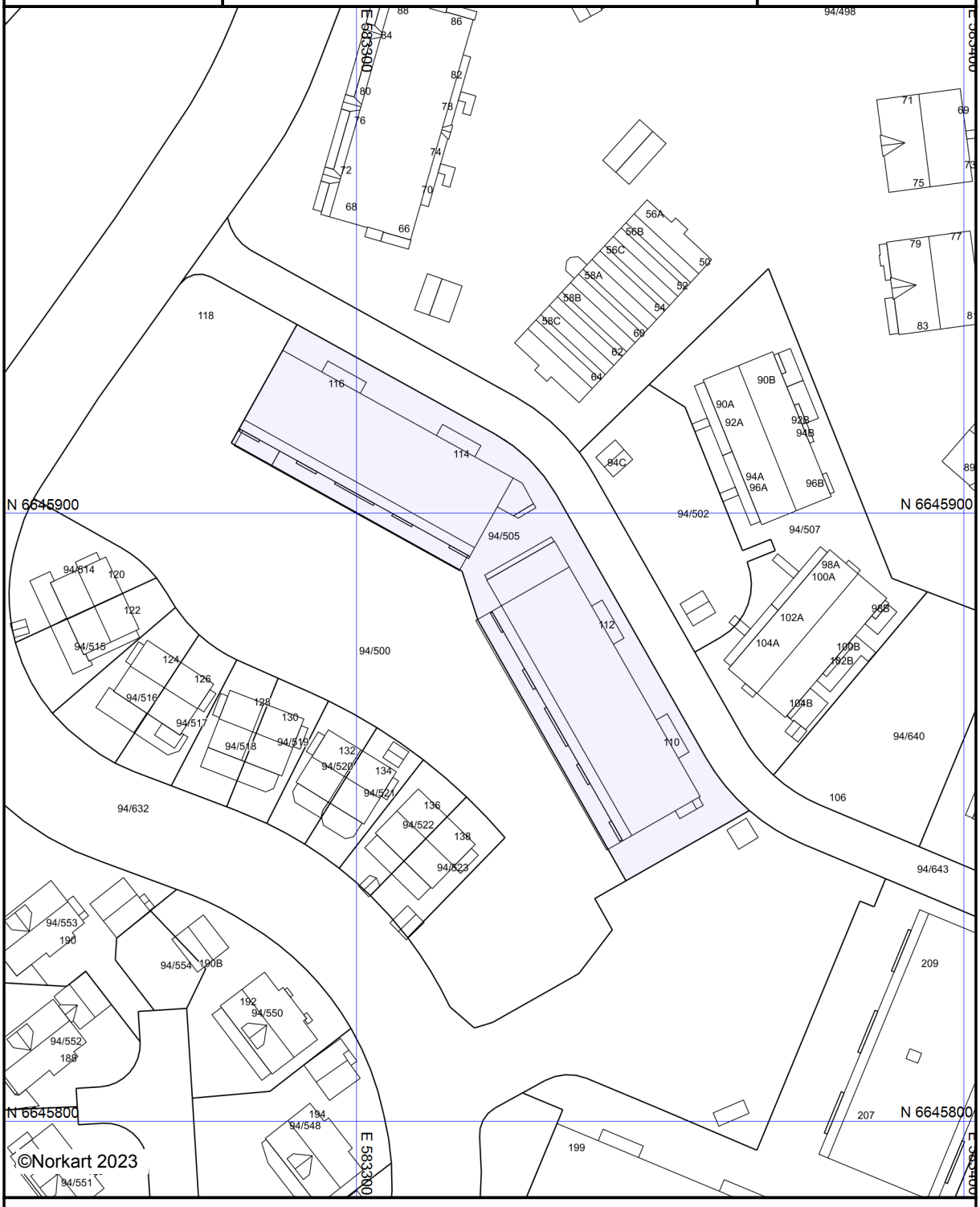
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 94/505/0/99
Adresse: Gullhaugveien 201
Utskriftsdato: 20.12.2023
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

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

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

BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: https://tryggbudgivning.no/264/3262205/iugvanbzhz
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING

Sist oppdatert med virking 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 sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

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.

NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND | WWW.NEF.NO | FIRMAPOST@NEF.NO

Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på Tryg.no

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også juridisk hjelp ved rettstvister.

Innboforsikring

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med forsikringssum 2 millioner kroner.

Flytteforsikring

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

Uhell

Innboforsikringen omfatter også skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

Skadeinsekter, mus og rotter

Får du skadeinsekter, mus eller rotter i boligen hjelper vi deg med bekjempelse. For eksempel bekjempelse av veggedyr eller kakerlakker.

Renteforsikring

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Leilighet?

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Leilighet kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

Pris

Leilighet og rekkehus med andels-/aksjenummer	**8.250 kroner**
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	**9.250 kroner**

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

Egenandel

Standard egenandel er kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

Spørsmål

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider Tryg.no/meld-skade.

Boligkjøperforsikring

- gir deg ekstra trygghet

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring
Forsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

Pris
Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	**7.150 kroner**
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	**8.950 kroner**
Rekkehus med eget gnr/bnr	**13.650 kroner**
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	**13.650 kroner**

Spørsmål
Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider www.tryg.no eller kontakte oss på telefon 915 04040

Boligkjøperpakke

- din nye bolig ferdig forsikret

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:

www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke

LØSØRE OG TILBEHØR

Gjeldende fra januar 2020

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

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.

LISTEN OVER LØSØRE OG TILBEHØR SOM SKAL FØLGE MED EIENDOMMEN VED SALG NÅR ANNET IKKE FREMGÅR AV MARKEDSFØRING ELLER ER AVTALT:

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.

ADVOKATFORENINGENS EIENDOMSMEGLINGSGRUPPE, TLF: 22 03 50 50
EIENDOM NORGE, TLF: 22 42 15 75
NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND, TLF: 22 54 20 80

KORT OM OSS

Andreas Fostad Loeng

EIENDOMSMEGLERFULLMEKTIG

97 63 09 36

alo@eie.no

EIE Røa, Skøyen & Ullern

Premium rådgivning

EIE Røa, Skøyen & Ullern

Møt en eiendomsmegler på Røa, Skøyen eller Ullern med høy lokalkunnskap i Oslo vest.

Vi i EIE Røa, Skøyen & Ullern kan hjelpe deg med alt fra befaring og verdivurdering til å selge boligen din. Vi sørger for at du får mest mulig verdi for boligen når du skal selge.

Selskapet ble etablert i 1988 av eiendomsmeglernestor Trygve Swartling, og ble i 2006 en del av EIE eiendomsmegling. Som en del av EIE kjeden har vi et solid nettverk og god lokalkunnskap som vi bruker til å gi deg den beste opplevelsen når du skal kjøpe eller selge bolig. Vi har også et bredt utvalg av boliger til salgs.

Vi har dedikerte meglere til bydelene Vestre Aker og Ullern. Med høy lokal kunnskap kjenner vi områdene rundt Røa, Skøyen & Ullern svært godt. Vi selger mye i områdene Hovseterdalen, Mærradalen, Makrellbekken, Lysakerelven, Lysejordet, Bogstad, Voksenlia og Holmenkollens solside med Voksen skog, Skogen, Ullerntoppen, Ullernåsen, Lilleaker, Bestum, Skøyen, Karenslyst Allé, Hoff, Silkestrå, Casinetto, Smestad, Makrellbekken, Montebello mv.

Vi er til enhver tid oppdatert på det lokale boligmarkedet og boligtrender. EIE Røa, Skøyen & Ullern er et av de mest omsettende kontorene i EIE eiendomsmegling.

Hos oss får du Premium rådgivning samt personlig og dedikert oppfølging gjennom hele salgsprosessen.

EIE eiendomsmegling Røa, Skøyen & Ullern jobber hardt for at din boligsalgs- og kjøpsprosess skal være en positiv opplevelse. Kontakt oss i dag for å finne ut hvordan vi kan hjelpe deg med å finne din drømmebolig eller få solgt din nåværende bolig på best og raskest mulig måte.

VERDI-OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig

Hold et øye med verdiutviklingen på boligen din – helt uten kostnad

HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

Boligen er oftest det mest verdifulle av våre eiendeler. Med EIE verdiovervåkning kan du følge med på den generelle prisutviklingen i ditt område, og få månedlig verdiestimat av boligen din sendt på e-post.

HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verdivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1. januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på eie.no ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verdivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkningen er hentet fra den månedlige boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Statistikken er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Statistikken er utarbeidet etter siste måneds slutt og omfatter boliger som annonseres på Finn.no. Det innebærer cirka 70 prosent av alle boliger som omsettes i Norge i løpet av et år, og en statistikk eiendomsbransjen legger til grunn for å gi best mulig estimat og oversikt på boligprisene i hele Norge.

MEGLER-BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg

Din bolig er verdifull – benytt deg av vår kunnskap og erfaring

Med EIE meglerbooking kan du når som helst på døgnet avtale tid med en våre meglere – kun ved noen få tastetrykk på vår hjemmeside. Her velger du tjenesten du har behov for, og hvilket tidspunkt som passer for deg. Enten om du skal selge boligen din, refinansiere lånet ditt eller ønsker å vite hva boligen din er verdt i dagens marked, så har vi tilrettelagt for at det skal være enkelt for deg.

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdivurdering av markedsverdien til din bolig. Verdivurdering blir basert på en grundig analyse av din bolig og på tilsvarende boliger solgt i ditt område den siste tiden. Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

eiemeglerbooking.no

EIE advokat

Vår kompetanse – din trygghet

Vi dekker alle sentrale rettsområder, med hovedvekt på eiendomsrettslig premium rådgivning og tvisteløsning. Eiendomsrett omfatter alle juridiske aspekter knyttet til blant annet kjøp, salg, utvikling, utleie, plan- og bygningsrett, tomtefeste og eierseksjonsrett. EIE advokat har spesialisert seg på eiendomsrettslig rådgivning og tvisteløsning innen både privat- og næringseiendom

Vi har også solid kompetanse på relaterte rettsområder som skatt og avgift, arv og skifte, familierett og forsikringsrett, samt selskapsrett og alminnelig kontraktsrett

I EIE verdsetter vi faglig dyktighet, personlig engasjement og rask responstid høyt. Vi kaller det Premium rådgivning

eie.no/advokat

OM EIE EIENDOMS-MEGLING

Et boligsalg er ikke bare et hjem som bytter eier. Det er to eller flere liv som endres for alltid. På begge sider har selger og kjøper noe felles – de skal ta en avgjørelse av stor betydning. Vi skal være der for begge.

Det finnes ikke ett enkelt svar på hva som gjør en megler god. For det er med meglere som med fagfolk flest - det de gjør er like viktig som det de sier. Både mennesker og boliger er forskjellige, men en vellykket salgsprosess har alltid én viktig ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig. Våre kunder har lagt ned mye tid og innsats i sine hjem. De fortjener det samme fra oss.

EIE er Norges største uavhengige eiendomsmeglerkjede, og er i motsetning til andre ikke eid av en bank. Siden oppstarten i 2006, har vi ikke hatt noen annen agenda enn å være den beste eiendomsmegleren - og vi bruker all vår kunnskap og erfaring for å skape en god salgsprosess. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, som betyr at vi er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere, ikke kun det som er lovpålagt.

Tid til å gjøre det ordentlig betyr at vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde. Arbeidet vi har lagt ned har resultert i at vi har vunnet 12 gullmeglere, blitt kåret til å ha bransjens mest fornøyde kunder av Norsk Kundebarometer i 2021* for andre året på rad, og blitt kåret til bransjens mest bærekraftige kjede i 2020*

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

*EIE ble bransjevinner i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.com

EIE speiler selger og kjøper™

eie.no