

Toppenhaugberget 120



Velkommen til

Toppenhaugberget 120



Salgsoppgaven produsert 16. mai 2025

TOPPENHAUG/BÆRUMS VERK

Fantastisk enderekkehus med nydelig utsikt og flotte solforhold. Frodig hage og usjenerte uteplasser. Garasje m/lading

Prisantydning	6 300 000,-
Fellesgjeld	6 107,-
Omkostninger	159 000,-
Totalpris	6 465 107,-
Fellesutgifter pr. mnd	1 888,-
BRA-i	78 kvm
Totalt BRA	87 kvm
Soverom	3

Etasje	3
Boligtype	Rekkehus
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1984
Megler	Runa Røhmer Moen
Telefon	950 80 751
E-post	r.moen@nordvikbolig.no




JA!



Kort fortalt

- Velkommen til Toppenhaugberget 120 - Tiltalende og familievennlig enderekkehus med flott beliggenhet på Øvre Toppenhaug på Bærums Verk. Boligen ligger på et rolig boligtun med barnehager, lekeplasser og skoler i nærområdet og passer ypperlig for barnefamilier.

- Enderekkehus med stor hage og maks lysforhold
- Artig planløsning over halve plan gir en god romfølelse
- Stue med fantastisk utsikt og ny peisovn
- Koselig kjøkken med spiseplass og utgang til markterrasse og hage
- 3 soverom og walk-in-garderobe
- Nydelig utsikt og flotte lys- og solforhold i hele boligen
- Barnevennlig, stor hage grensende til fellesarealer
- Mange fine, usjenerte uteplasser
- Meget god lagrinsgplass
- Garasjeplass med lading
- Kort vei til off. kommunikasjon
- Elleville turmuligheter sommer som vinter

Arealer og innhold

BRA-i:	78 kvm
BRA-e:	9 kvm
Totalt BRA:	87 kvm
TBA:	33 kvm

Beskrivelse

Underetasje:
BRA-i: 31 kvm. hall m/trapp, bad, 2 soverom, vindfang
Total BRA: 31 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 47 kvm. kjøkken m/ spiseplass, soverom m/ walk in closet, stue
BRA-e: 9 kvm. 2 stk. uteboder
Total BRA: 56 kvm.
TBA: 33 kvm.







Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

Forklaring av bilde/rommet


FRANCISCO


SAN
FRANCISCO






DE FLORE
CAFE

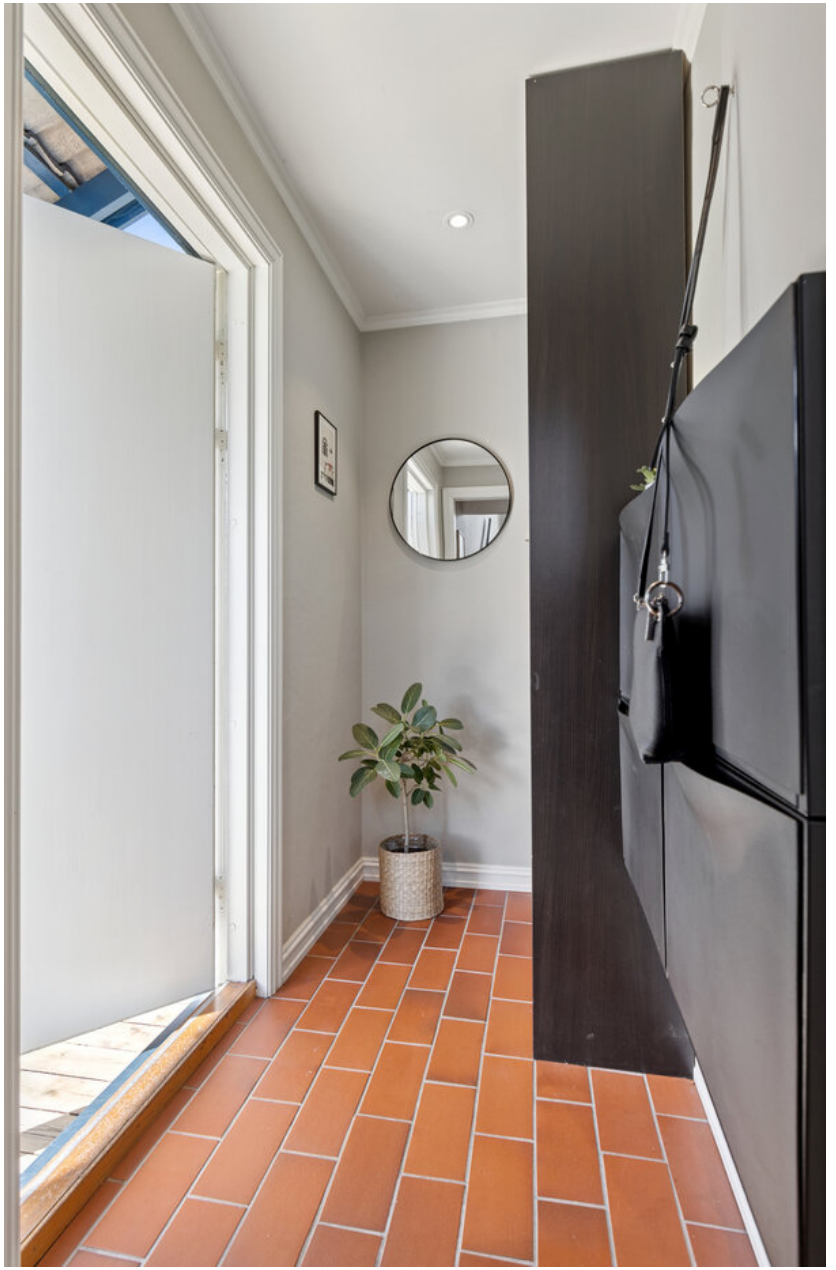







OSLO













Informasjon

Toppenhaugberget 120

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
56-0146/25

Boligtype
Rekkehus

Adresse og betegnelse
Toppenhaugberget 120, 1353 BÆRUMS VERK
Gnr 118, bnr 289 i Bærum kommune

Selger
Mari Ourom Flaatrud

Kjøpesum og omkostninger
6 300 000,- (Prisantydning)
6 107,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 306 107,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
157 650,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
159 000,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
178 200,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 465 107,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 484 307,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.
Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1984

Etasje
3

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 78 kvm
BRA-e: 9 kvm
Totalt BRA: 87 kvm
TBA: 33 kvm

Beskrivelse:
Underetasje:
BRA-i: 31 kvm. hall m/trapp, bad, 2 soverom, vindfang
Total BRA: 31 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 47 kvm. kjøkken m/ spiseplass, soverom m/ walk in closet, stue
BRA-e: 9 kvm. 2 stk. uteboder
Total BRA: 56 kvm.
TBA: 33 kvm.

Solforhold

Om sommeren kommer sola på kjøkkensiden tidlig morgen og går ned litt bortenfor Krydsbybakken kl. 22.25. Det er fantastiske solforhold på eiendommen det meste av året!

Innhold

U. etasje: Vindfang, hall m/trapp og lagring, bad, 2 soverom
1. etasje: kjøkken m/ spiseplass,
2. etasje: Stue og soverom m/walk in closet
2 stk. uteboder

Standard

UTVENDIG
Yttertak i trekonstruksjoner med saltak form tekket med betongtakstein. Takstoler med forenklet undertak. Takrenner, nedløp og beslag av plast/blikk. Yttertak bygget opp takstoler med forenklet undertak. Taket er kaldt med lufting i gesims. Tilgang til loft, delvis innredet med gulv. Bindingsverkskonstruksjon med liggende kledning. Sørsiden ble malt sist i 2025. Vinduer med 2- og 3- lags isolerglass produsert i hhv. 2006 og 1983. Trefyllings ytterdør fra byggeår. Balkongdør med 3-lags isolerglass produsert i 1983. Sør- og vestvendt markterrasseer/inngangspart (ca. 40 m2) i trekonstruksjoner.

INNVENDIG
Gulv med overflater av laminat, parkett og fliser. Gulvvarme på badet og i entre.
Vegger med malt strie, malte plater og malt kledning.
Himlinger med malt kledning og malte plater. Downlights i store deler av boligen.
Takhøyden i stuen er målt til 2.35 m og på kjøkkenet ble det målt en takhøyde på 3.30 m.
Stålpipe. Ildsted i stue.
Trapper i tre med åpne trinn mellom etasjene.
Profilerte hvite dørblader.
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Entre/hall med trapp
Flott og usjenert terrasseplatting ved inngangsparti. Entre/gang med garderobeoppheng og videre adkomst til hall. I hallen er det god lagringsplass under trappen med plassbygde skap.

Kjøkken
Koselig kjøkken med stor og hyggelig spiseplass. Kjøkkeninnredning med hvite formpressede fronter. Benkeplaten er av laminat. Fliser mellom overskap og benk. Det er plass til kjøleskap. Opplegg og plass til oppvaskmaskin og komfyr. Utgående ventilator over kokeplass. Nedfelt oppvaskkum med utslagsdel. Det anbefales montering av komfyrvakt og waterguard.
Fra kjøkkenet er det utgang til en solrik terrasse med lune kroker, hvor du har videre adkomst til hagen.

Stue
Meget lys og hyggelig stue med fantastisk utsikt i flere himmelretninger. Her har du plass til både sofagruppe og koselig sittekrok foran den nye peisovnen. Ovnen gi lun og fin varme vinterstid.

Soverom
Det er tilsammen tre soverom i boligen. To av soverommene ligger i u. etasjen ved inngangspartiet. Hovedsoverommet ligger i 2. etasje og har stor, flott walk-in-garderobe med plassbygget innredning, speil og downlights.

Bad
Romslig bad/vaskerom med fliser på gulv, fliser på vegger og malt kledning i himlingen. Det er montert klosett, dusjkabinett og servantinnredning. Speil med lys på vegg. Stålkum på vegg. Opplegg og plass til vaskemaskin. Elektrisk styrt vifte, tilluft fra luftespalte under dør. Sluk og smøremembran (synlig i sluk) fra byggeår.
Badet er oppgradert med v.kabler og fliser i senere tid, usikkert årstall.
Dagens eier har oppgradert med ny servantinnredning og nytt speil med lys i 2025.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vegg på soverom mot bad.

Lagring:
I tillegg til de innvendige garderobeskapene og walk-in garderoben, er det ekstra lagring under trappen. Det er også en egen, romslig bod i fellesbygg i nærheten av garasjen, det er ikke nummer på denne. I tillegg disponerer nr. 120 en egen bod i hagen som står utenfor egen tomt. Denne har en tidligere eier satt opp etter muntlig avtale med styret for mange år siden. Det er også en krypkjeller med inngang fra halle, samt et stort lagringsloft.

Parkering
Bruksrett til én garasjeplass nr 120 med elbil-lader i felles garasjerekke.
Ladekostnadene betales direkte i app.
Det er også biloppstillingsplasser på huseierforeningens tomt.

Modernisering og påkostninger
Selger opplyser at hun har utbedret følgende:
Peisovn og nytt pipeløp. Utført av Peishuset Kolsås/Varmefag i oktober 2022.
Venstre stolpe på inngangspartiet byttet i 2025. Utført av Bærum Blikk og Ventilasjon.
Ny innmat i strømskap i 2023.
Nytt servantskap, servant og speil på badet i 2025.
Tre nye plafonder nede.
Nye armaturer under kjøkkenskapene i 2025.
En rekke nye stikkontakter på kjøkken og bad, samt ute.
Plattinger på vestsiden bygget i 2023 og 2025 (gjenbruk av materialer).
Ny levegg på kjøkkensiden i 2024.
De fleste rom er malt i 2021 og/eller 2025.

Tidligere eiere har utført:
Kledning: Enkelte bord byttet ut av forrige eier.
Tak: Enkelte taktstein byttet ut av forrige eier.
Ventilasjonspipe: Nytt pipebeslag og takhatt montert av Bærum Blikk og Ventilasjon, 2020.

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byttet servantskap og speil, nytt dobbeltstikk over speil og ny plafond, 2025. Utført av Tribo rør og TT elektro.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Peisovn

og nytt pipeløp. Utført av Peishuset Kolsås/Varmefag i oktober 2022. Selvbygd platting, 2023. Ny levegg på kjøkkensiden mellom nr. 118 og nr. 120, 2024. Utført av nabo i nr. 118. Venstre stolpe på inngangspartiet byttet i 2025. Utført av Bærum Blikk og Ventilasjon. Tidligere eiere: Kledning: enkelte bord byttet ut av forrige eier. Tak: enkelte taktstein byttet ut av forrige eier. Ventilasjonspipe: Nytt pipebeslag og takhatt montert av Bærum Blikk og Ventilasjon, 2020.

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byttet innmat i strømskap, satt opp dobbeltstikk ute ved inngangen, 2023. Utført av A.B.O. Installasjon. Bad 2025: Speil med lys, dobbeltstikk over speil og plafond. Kjøkken 2025: Tre nye dobbeltstikk. Utført av TT elektro. Fra forrige eier, og utført av Astrakom AS: Nye stikkontakter soverom nede, panelovner montert på to soverom nede og i gangen, 2017. Nye stikkontakter og spotter i soverom oppe, 2018. Nye spotter kjøkken+stue og nye stikkontakter i stuen, 2019. Nye spotter i gangen og ny termostat til varmekabler i gang, 2021.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ladeboks ble montert i garasjen i 2019. Vet ikke av hvem.

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

Var tiltaket søknadspliktig?
Ja.

Har arbeidet blitt godkjent?
Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Innvendig bod ved siden av gangen er av en tidligere eier omgjort til soverom og vindu er satt inn. Søknad om bruksendringen av bod/soverom 2021. Forrige eier informerte om at soverommet var blitt godkjent i august 2021.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja. Beskriv: Forrige eier informerte om observasjon av enkelte skjeggkre. Har ikke vært et problem i min botid.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Ja. Beskriv: I forbindelse med dette salget har jeg blitt gjort oppmerksom på at det minste soverommet nede ikke har ferdigattest.

Bygningssakkyndig

Tek-Norge AS

Byggemåte

Rekkehus fundamentert på støpt såle. Etasjeskiller i trebjelkelag, isolert etter byggeårets standard. Yttervegger oppført med isolert bindingsverk. Utvendig kledd med panel. Yttertak i trekonstruksjoner med saltak form tekket med takstein. Rekkehus over 2 plan oppført i 1984, tilgang til loft og krypkjeller. Fremstår under befaringen med normal bruksslitasje og standard på alle overflater generelt. Enkelte merker/hakk må påregnes da dette også er en brukt

bolig, dette gjelder på overflater og innredningen. Boligen har to utvendige boder samt den disponerer en biloppstillingsplass i felles rekke. Tilstandsgrad er dels satt grunnet alder på bygningsdelen - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt. Erfaringsmessig bør det alltid påregnes noe kosmetisk oppgradering av utstyr, overflater og innredninger i brukte boliger. Det vises forøvrig til rapporten for utfyllende beskrivelser og vurderinger av tilstandsgrader.

Tilstandsgrader gis ut fra følgende kriterier:
-Tilstandsgrad 0: Ingen avvik.
-Tilstandsgrad 1: Mindre avvik
-Tilstandsgrad 2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS gir Tilstandsgrad 2.
-Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik.
-TG IU: Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

Denne eiendom har fått følgende tilstandsgrad 1:
Se vedlagte boligsalgsrapport.

Denne eiendom har fått følgende tilstandsgrad 2:

UTVENDIG

Taktekking
Yttertak i trekonstruksjoner med saltak form tekket med betongtakstein. Takstoler med forenklet undertak. Takstmann har ikke vært oppe på taket så innfestninger, overganger, oppbretter og gjennomføringer er ikke undersøkt. Taktekket er kun besiktiget fra bakkenivå som følge av HMS rutiner for arbeid i høyden. Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder på takstein fra byggeår.
Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved alder er det større sjanser for skader og slitasje.

Nedløp og beslag
Takrenner, nedløp og beslag av plast/blikk. Nedløp er rettet ned mot grunn, det er uvisst hvor eksakt vannet fra nedløp går. Viktig å rense renner og nedløp etter behov. Blikk montert mellom takrenner og takstein.
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder. Avskalling av maling på synlig blikk bak takrenner.
Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved alder er det større sjanser for skader og slitasje.

Veggkonstruksjon
Bindingsverkskonstruksjon med liggende kledning. Terrasse siden ble malt sist i 2025.
Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
Tilstandgraden er satt på bakgrunn av lite lufting og at det er gått mer enn halvparten av antatt levetid på deler av kledningen. Antatt levetid er 40 år. Det er observert værslitte bord,

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring/utskiftning bør utføres. Ved lite lufting av kledningen er det større risiko for kondens og fuktutfordringer i veggkonstruksjoner. Det må forventes hyppigere kontroll og vedlikehold av kledning med lite lufting. Ved alder er det større sjanser for skader og slitsje. Enkelte oppgraderinger må påregnes de værslitte bordene.

Vinduer
Vinduer med 2- og 3- lags isolerglass produsert i hhv. 2006 og 1983. Omramming og karm av trevirke. Enkelte kantbord med minimal dryppkant og noe slitasje generelt.
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder på vinduene.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Vinduer og dører som har passert 20 år har en viss slitasje på tettelister, hengsler, vridere og karm og det er større risiko for punktering. Det gjøres i tillegg oppmerksom på at eldre vinduer har dårligere energiegenskaper.

Dører
Trefyllings ytterdør fra byggeår. Balkongdører med 3-lags isolerglass produsert i 1983. Omramming og karm av trevirke.
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder generelt.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Dører som har passert 20 år har naturligvis en viss slitasje på tettelister, hengsler, vridere og karm.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser
Sør- og vestvendt markterrasser/ i inngangsparti (ca 40 m2) i trekonstruksjoner. Løpende vedlikehold er viktig på utsatte trevirke. Noe værslitasje må påregnes og noe vedlikehold må påregnes. Grunn under markterrasse er ikke undersøkt. Eier skal bygge ny platting ved inngangsparti, denne var ikke ferdig under befaringen.
Bemerkning: Noe værslitasje er observert og må påregnes som normalt.
Vurdering av avvik:
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av værslitt bordkedning.
Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Vedlikehold må pregnes, slik at man unngår ytterligere slitsje.

INNVENDIG

Radon
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.
Det er ikke krav til radonmåling i private boliger med mindre det er utleiedel. Det anbefales likevel da radon kan ha negative konsekvenser for helse.

Krypkjeller
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Grus på dekke, delvis dekket med plast.
Vurdering av avvik:
• Det er manglende fuktsperre på bakken. Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av at det mangler fuktsperre dekket over hele gulvet.
Konsekvens/tiltak
• Fuktsperre på bakken bør etableres. Sintef Byggforsk anbefaler vintermatter for å kombinere fuktsperre og isolering av bakken.
Det gjøres oppmerksom på at krypkjellere generelt sett er ansett som en risikokonstruksjon på grunn av erfaringsmessig risiko for fuktrelaterte skader. Slike konstruksjoner bør derfor holdes under jevnlig observasjon. Denne krypkjelleren fremstår tør.

Innvendige trapper
Trapper i tre med åpne trinn mellom etasjene.
Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av åpning i rekkverk er målt til 12 cm, kravet er 10 cm. Åpning mellom trinn er målt til 15 cm, kravet er 10 cm.
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav. Ha barn under oppsyn. Det er mulig å skru på sikkerhetsklosser under trinnene.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger
Innvendige vannledninger er av kobber, en del av rørene er malt (synlig på badet. Hovedstoppekran på badet.
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder på kobberrør.
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Ved alder er det større sjanser for skader og slitasje.

Avløpsrør
Avløpsrør av plast. Stort sett skjulte rør.
Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder og at stakemuligheter ikke er tilgjengelig.
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Det må gjøres nærmere undersøkelser. Ved alder er det større sjanser for skader og slitasje. Det bør gjøres tilgjengelig/ lokaliseres stakemuligheter.

Varmtvannstank
Bereder på ca 124 liter fra 1982, plassert i kjøkkenbenken.
Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år Tilstandsgraden er satt på

bakgrunn av alder og at den er koblet til stikkontakt.
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Ved alder er det større sjanser for lekkasjer og slitasje. Tilkobling med stikkontakt øker risiko for varmegang i tilkobling.

Elektrisk anlegg
El-anlegget er oppgradert i senere tid hvor det foreligger samsvarserklæringer på utført arbeid. Det er usikkert om alt av det elektrisk anlegget er sjekket, derfor bør det gjennomføres en el-kontroll av et godkjent foretak.

TOMTEFORHOLD

Drenering
Drenering fra byggeår.
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder.
Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende. Med alder er det større sjanser for skader og slitasje.

Utvendige vann- og avløpsledninger
Utvendige vann- og avløpsrør er ukjent for takstmannen da disse er gravd ned og det ikke foreligger dokumentasjon. Antar at det er bygget i samsvar med kommunale normer og krav.
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
Tilstandgraden er satt på bakgrunn av alder.
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Ved alder er det større sjanser for skader og slitasje.

Denne eiendom har fått følgende tilstandsgrad 3:

U. etasje - Bad
Bad/vaskerom med fliser på gulv, fliser på vegger og malt kledning i himlingen. Klosett, dusjkabinett og servantinnredning. Speil med lys på vegg. Stålkum på vegg. Opplegg og plass til vaskemaskin. Elektrisk styrt vifte, tilluft fra luftespalte under dør. Sluk og smøremembran (synlig i sluk) fra byggeår. Elektriske varmekabler. Badet er oppgradert med v.kabler og fliser i senere tid, usikkert årstall. Dagens eier har oppgradert servantinnredningen og speil. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vegg på soverom mot bad.
Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder på sluket og membranen på gulvet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
Alder og konstruksjonsmetode tilsier at full oppgradering av våtrommet til dagens standard må forventes. Selv om det ikke er påvist skadesymptom anbefales det at våtrommet totalrenoveres innen kort tid. På eldre våtrom er risikoen for plutselig svikt i tettesjikt stor. Spesielt i området det dusjes og særlig utsatt er overgang mellom tettesjikt og sluk samt rundt rørgjennomføringer. Så lenge badet er i bruk, anbefales bruk av dusjkabinett. Kostnadsestimat: Over 300 000

Denne eiendom har fått følgende tilstandsgrad IU:

Terrengforhold
Lett skrånet tomt. Det er ukjent byggegrunn. Kontroll av byggegrunn er ikke utført da dette krever større og mer omfattende undersøkelser.

Innbo og løsøre
Følger med: Kjøleskap med fryser, oppvaskmaskin og komfyr.
Kan følge med etter avtale: kombimaskin vask/tørk.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i sin helhet. Medlemmene kan dog ikke inngå bindende avtale om utleie av bolig eller garasjeplass før leietakeren skriftlig har forpliktet seg til å følge huseierforeningens vedtekter, samt vedtak fattet av generalforsamling og styre, ref. vedtektene.

Energi og oppvarming

Energimerking
F - oransje

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Elektrisk oppvarming via panelovner og varmekabler på badet. For øvrig vedfyring.

Informasjon om strømforbruk
Ca. 6000 kWh i året i flg. selger. I tillegg fyrer hun med ca. 15 40-literssekker ved per vintersesong når det er normal vinter.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 1 888,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale fellesutgifter faktureres pr. kvartal med kr 5 663,- (ca. kr. 1 888,- pr. mnd), og fordeles slik:
Renter og omkostninger Lån kr. 177,00
Fellesutgifter kr. 3.270,00
Avdrag Lån kr. 479,00
Kabel-tv/bredbånd kr. 1.737,00

Inkludert i felleskostnader er drift og vedlikehold av fellesområder (grøntanlegg, garasjeanlegg, lekeplass, elektro, maling m.m.), snøbrøyting/strøing/feiing, strøm, veilys, renovasjon, forvaltning og revisjon, kontingent ABBL m.m.

Forsikring inkludert i fellesutgifter gjelder kun garasjer. Ny eier må selv forsikre boligen.

Kommunale avgifter for vann/avløp faktureres separat.

Kommunale avgifter

Kr 7 490,-pr. 2024

Fakturerte beløp i 2024:
Avløp: 4 143,74 kr
Vann: 3 346,84 kr
Sum: 7 490,58 kr

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.

Andre utgifter

Det er følgende kostnader knyttet til boligen:

- Månedlige felleskostnader til Huseierforeningen kr 1888,-. (faktureres kvartalsvis). Disse kostnadene inkl. kabel- TV/ bredbånd, drift og vedlikehold av fellesområder (grøntanlegg, garasjeanlegg, lekeplass, elektro, maling m.m.), snøbrøyting/strøing/feiing, strøm, veilys, renovasjon m.m.
- Årlig innbo- og bygningsforsikring
- Kommunale avgifter
- Strøm

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 445 548,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 5 782 190,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien
For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Telenor via fellesavtale i huseierforeningen (inngår i felleskostnadene som betales kvartalsmessig til huseierforeningen)

Sameiet

Navn og orgnr.

Toppenhaug Huseierforening, orgnr. 915548113

Om sameiet

Huseierforeningens navn er Toppenhaug Huseierforening.
Huseierne i feltene TR 4 og TR 5 eier, som medlemmer av huseierforeningen, i fellesskap gnr. 118, bnr. 32, 33, 34 og 35 i Bærum kommune (garasje og fellesområder) med påstående bygninger og anlegg.
Eiere av hus i feltene TR 4 og TR 5 har rett og plikt til å være medlemmer av huseierforeningen

Forretningsfører

ABBL

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 6 107,- pr. 06.05.2025

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 96660141321, BoligBanken ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 06.05.2025: 7.5% pa.
Antall terminer til innfrielse: 24
Saldo per 06.05.2025: 325 414
Andel av saldo: 2 393
Første termin/første avdrag: 31.03.2022 (siste termin 30.04.2027)
Rente beregnes etterskuddsvis

Lånenummer: 96660141313, BoligBanken ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 06.05.2025: 7.5% pa.
Antall terminer til innfrielse: 42
Saldo per 06.05.2025: 505 239
Andel av saldo: 3 715
Første termin/første avdrag: 31.03.2022 (siste termin 31.10.2028)
Rente beregnes etterskuddsvis

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Forrige års regnskap viste er overskudd på kroner 504.182,-. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kr. 337.000.

I budsjettet for 2025 er det lagt opp til økning av felleskostnader på 3% fra 1. april 2025.

Utført vesentlig vedlikehold og innkjøp 2024
Det er utført vedlikehold på boder og garasjer i 2024, inspeksjon av elektrisk anlegg mv. Garasjene begynner nå å komme i vesentlig bedre stand. Det har vært noen utfordringer når huseiere lader bil. Utfordringen er i stor grad knyttet til ladeboksene og ikke selve ladeanlegget. Styret oppfordrer alle beboerne til å logge seg inn på portalen til huseierforeningen. På portalen står det en god beskrivelse over hvem som har ansvar for hva og hva man skal gjøre når ladeboksen ikke fungerer. Det er også gjennomført kontroll av lekeapparatene. Vi har oppgradert panel på flere garasjer. Det er fjernet busker og vegetasjon som har vært til hinder for utsikt og ferdsel.

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2025
Det er planlagt arbeid knyttet til vedlikehold av boder og garasjer i 2025. Til tross for at det er gjort utbedringer av endevegger og bærende konstruksjoner på flere garasjer er det fremdeles behov for vedlikehold. Enkelte boder har behov for oppgradering og dette er enkelt arbeid som den enkelte huseier må bistå med. Dersom det er utfordringer eller behov for bistand er det tunene som sammen skal se på dette. Har ingen av beboerne på tunene kompetanse eller oppgaven er for krevende, kan tunrepresentantene ta kontakt med styret og styret kan vurdere behov for profesjonell bistand

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Medlemmene er forpliktet til å rette seg etter huseierforeningens vedtekter og vedtak fattet av generalforsamlingen og styre. Medlemmene skal opparbeide sin tomt slik som er alminnelig i strøket. Medlemmene skal utføre alminnelig vedlikehold av hus, hage og felles anlegg. Se for øvrig Huseierforeningens vedtekter.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt.

Sameiets forsikring
Protector Forsikring ASA
Polisenr. 1428855

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 208 kvm (Eiertomt)
Eiet tomt på 208,5 kvm.
Tomten er opparbeidet med pene grøntarealer, terrasser, redskapsbod og støttemur med gjerde fra 2020/2021. Eiendommens tomt går ca. 3,5 meter ut fra ytterveggen på vestsiden/endeveggen av huset, det vil si ca. kant i kant med plattingen som går lengst ut fra veggen. Arealet rett utenfor tomten eies av huseierforeningen. Eier står for gressklipping og vedlikehold av dette arealet, og det står også en redskapsbod og noen pallekarmer på dette arealet som disponeres av nr. 120. Her er det blant annet jordbær og gressløk, og plass til å plante mer. Det foreligger ingen skriftlig avtale på bruk eller vedlikehold av dette arealet, og kjøper overtar ansvaret for at praksisen kan endre seg i fremtiden. Denne praksisen gjelder flere av naboeiendommene. Huseierforeningen har også flere lekeplasser og sitteplasser i området.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik visningskilt på fellesvisninger.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Toppenhaugberget 120 har en meget hyggelig og attraktivt beliggende med fin utsikt og godt bomiljø nederst på Øvre Toppenhaug. Boligområdet er et eldorado for barnefamilier, med kort avstand til både marka, barnehager og skole. Her bor det barn i alle aldre og det er fine lekeplasser og fotballbane rett i nærheten.

Servicetilbud:
Eiendommen ligger i kort avstand til Bærums verk handelssted hvor man har tilgang til "alt" man behøver i hverdagen. Der der det dagligvarebutikker som Meny, Rema 1000 og Smelters mathus. Du finner også Coop Extra og Rema 1000 i retning Lommedalen. Bærums verk senter byr på en rekke fasiliteter, forretninger og servicetilbud som bl.a. vinmonopol, apotek og diverse interiør- og klesbutikker. Det er flere fantastiske restauranter og kafeer hvor man kan sitte og nyte de vakre omgivelsene. I desember avholdes det tradisjonsrike julemarkedet på Bærums Verk hvor det virkelig bys på førjulshygge. I Verksgata er også butikkene åpne på de aller fleste søndager.

Aktivitet og fritid:
Eiendommen ligger rett ved Bærumsmarka, som byr på milevis med flotte turstier, sykkelveier og preparerte skiløyper, samt badevann og gode rekreasjonsmuligheter. Her kan du gå flotte turer til bl.a. Sæteren gård, Nygård markastue eller Brunkollen. Lesterud idrettshall, Helset idrettsplass, spenst Lommedalen og Vesthelse på Rud er alle i god nærhet til eiendommen. I nærområdet finnes det et meget godt utvalg av fritidsaktiviteter med bl.a. Lommedalen- og Bærum golfklubb, Stall Eide rideklubb og Lommedalen- og Kolsås skisenter. Det er også verdt å nevne fotballbane om sommeren og opplyst skøytebane om vinteren kun et par minutters gange unna boligen.

Offentlig kommunikasjon:
Eiendommen ligger kun 6 minutters gange unna busstoppet "Nedre Toppenhaug" med både ekspressbuss og kvartersrute det meste av dagen og oftere i rushtid. Derifra kan du lett komme deg til enten Bekkestua, som er et knutepunkt for offentlig kommunikasjon med T-bane til sentrum og bussforbindelser i alle retninger eller Sandvika sentrum. Det går også nattbuss i helgene.

Barnehager og skoler:
Eiendommen sokner til Anna Krefting Barneskole som ligger i gåavstand fra boligen (ca. 20 min) og Mølladammen ungdomsskole (ca. 21 min). Som alternativer finnes også Eineåsen ungdomsskole og den internasjonale skolen på Bekkestua. Det finnes hele åtte videregående skoler i nærliggende områder.
Det er et godt utvalg av både private og kommunale barnehager. Helset barnehage og Toppenhaug barnehage ligger henholdsvis ca. 7 og 12 min. gange fra boligen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen, datert 03.07.2000

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Planløsningen er endret i forhold til byggemeldte tegninger. Boden i underetasjen er omgjort til soverom. Byggemelding hvor kommunen godkjenner omgjøring av arealet fra tilleggsdel og hoveddel ligger i kommunens portal. Det gjøres oppmerksom på at ferdigattest/ferdigmelding eller melding om igangsettelse ikke er sendt inn og kjøper overtar ansvaret og kostnadene med å evt. få dette godkjent hos kommunen.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 202101
(https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype Kommuneplanens arealdel
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 21.06.2023
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf
Delarealer
Delareal 208 kvm
Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende

Reguleringsplaner
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 1980024 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1980024)
Navn TOPPENHAUG
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 01.06.1982
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8911/1980024.pdf
Delarealer
Delareal 208 kvm
Formål Konsentrert småhusbebyggelse
Feltnavn TR-4

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Driveplikt

Det er ikke driveplikt for eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3201/118/289:
10.08.1984 - Dokumentnr: 21927 - Erklæring/avtale
GJENKJØPSRETT I 10 ÅR
RETTIGHETSHAVER: BÆRUM KOMMUNE
PLIKTIG MEDLEMSKAP I HUSEIERFORENING M.V.
ANF. PRIORITET ETTER OBLIGASJON TIL HUSBANKEN
SOM TIL ENHVER TID HVILER PÅ EIENDOMMEN

10.08.1984 - Dokumentnr: 21927 - Best om garasje/parkering
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser

04.04.1984 - Dokumentnr: 10236 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3201 Gnr:118 Bnr:32

01.01.2020 - Dokumentnr: 828983 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0219 Gnr:118 Bnr:289

01.01.2024 - Dokumentnr: 106922 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3024 Gnr:118 Bnr:289

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre

prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Selger opplyser om at hun har mottatt nabovarsel om at nr. 114 setter opp solcellepanel på taket sitt på sørsiden av huset. Dette arbeidet er i gang nå.

Det arrangeres felles dugnader i regi av huseierforeningen.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige

mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

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

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler

kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,70% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 44 100,-
Grunnpakke Hus kr. 10 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 25 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 200,-
Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 35 870,-
Samlet skal selger betale kr. 144 460,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.
Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 17. mai 2025

Ansvarlig megler

Runa Røhmer Moen, Eiendomsmegler
Tlf. 95080751

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Toppenhaugberget 120

Toppenhaugberget 120

Nabolaget Toppenhaugen - vurdert av 58 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Anna Krefting skole (1-7 kl.) 456 elever, 21 klasser	**19 min** 1.6 km
Gullhaug skole (1-7 kl.) 237 elever, 12 klasser	**22 min** 1.8 km
Mølladammen ungdomsskole (8-10... 469 elever, 34 klasser	**21 min** 1.9 km
Oslo International School 90 elever	**10 min** 6 km
Rosenvilde videregående skole 620 elever	**9 min** 6.3 km

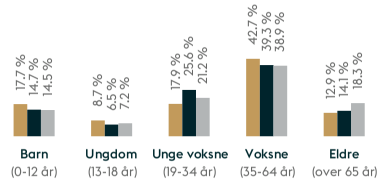
Offentlig transport

Nedre Toppenhaug Linje 150, 150E	**6 min** 0.5 km
Blommenholm stasjon Linje L1	**14 min** 8.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**29 min** 18.5 km
Oslo Gardermoen	**59 min**

Barnehager

Toppenhaug barnehage - Øvre (1... 40 barn	**7 min** 0.5 km
Toppenhaug barnehage (1-5 år) 38 barn	**6 min** 0.5 km
Helset barnehage Avd Helset (1... 42 barn	**12 min** 1 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Toppenhaugen	1 496	569
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100

Naboskapet
Godt vennskap 80/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

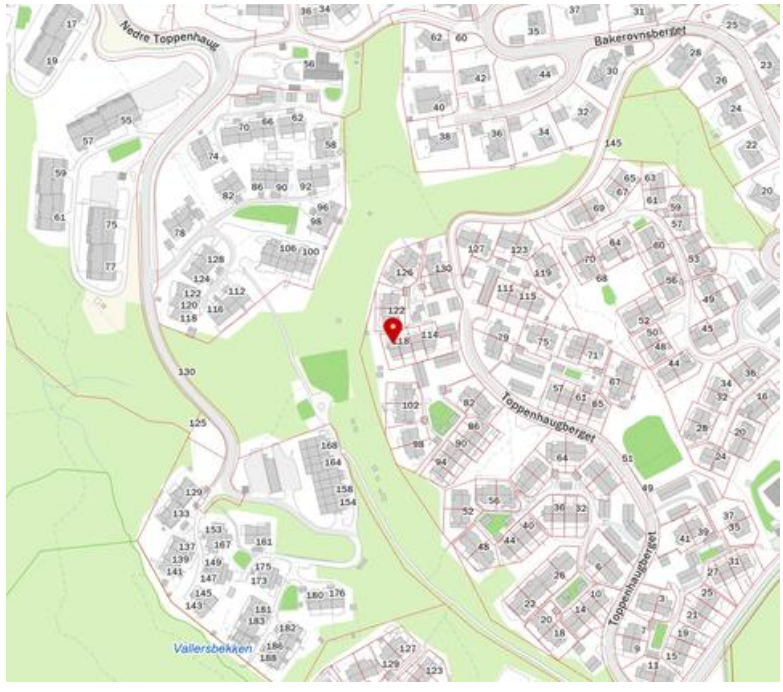
Sport

Toppenhaugbanen - Grusbane	8 min
Toppehaugbanen - kunstgressban...	14 min
Feel24 Bærums Verk (2024)	22 min
Spenst Lommedalen	7 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Støynivået
Lite støynivå 91/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100



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

Tilstandsrapport

Toppenhaugberget 120, 1353 BÆRUMS VERK
BÆRUM kommune
gnr. 118, bnr. 289

Sum areal alle bygg: BRA: 87 m² BRA-i: 78 m²



Befaringsdato: 05.05.2025 **Rapportdato:** 13.05.2025 **Oppdragsnr.:** 11416-1657 **Referansenummer:** AE1879

Autorisert foretak: TEK-Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Christian Wåsjø Kjuus

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

Norsk takst

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

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

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

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

TEK-Norge AS

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

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

Rapportansvarlig

Christian Wåsjø Kjuus
Uavhengig Takstingeniør
christian.kjuus@tek-norge.no
922 42 266

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Toppenhaugberget 120, 1353 BÆRUMS VERK
Gnr 118 - Bnr 289
3201 BÆRUM

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus fundamentert på støpt såle. Etasjeskiller i trebjelkelag, isolert etter byggeårets standard. Yttervegger oppført med isolert bindingsverk. Utvendig kledd med panel. Yttertak i trekonstruksjoner med saltak form tekket med takstein.

Rekkehus over 2 plan oppført i 1984, tilgang til loft og krypkjeller. Fremstår under befaringen med normal bruksslitasje og standard på alle overflater generelt. Enkelte merker/hakk må påregnes da dette også er en brukt bolig, dette gjelder på overflater og innredningen. Boligen har to utvendige boder samt den disponerer en biloppstillingsplass i felles rekke.

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

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

Rekkehus - Byggeår: 1984

UTVENDIG Gå til side

Yttertak i trekonstruksjoner med saltak form tekket med betongtakstein. Takstoler med forenklet undertak. Takstmann har ikke vært oppe på taket så innfestninger, overganger, oppbretter og gjennomføringer er ikke undersøkt. Taktekket er kun besiktiget fra bakkenivå som følge av HMS rutiner for arbeid i høyden.

Takrenner, nedløp og beslag av plast/blikk. Nedløp er rettet ned mot grunn, det er uvisst hvor eksakt vannet fra nedløp går. Viktig å rense renner og nedløp etter behov. Blikk montert mellom takrenner og takstein.

Yttertak bygget opp takstoler med forenklet undertak. Taket er kaldt med lufting i gesims. Tilgang til loft, delvis innredet med gulv.

Bindingsverkskonstruksjon med liggende kledning. Sørsiden ble malt sist i 2025.

Vinduer med 2- og 3- lags isolerglass produsert i hhv. 2006 og 1983. Omramming og karm av trevirke.
Enkelte kantbord med minimal dryppkant og noe slitasje generelt.

Trefyllings ytterdør fra byggeår. Balkongdør med 3-lags isolerglass produsert i 1983. Omramming og karm av trevirke.

Sør- og vestvendt markterrasseer/inngangspart (ca 40 m2) i trekonstruksjoner. Løpende vedlikehold er viktig på utsatte trevirke. Noe værslitasje må påregnes og noe vedlikehold må påregnes. Grunn under markterrasse er ikke undersøkt. Eier skal bygge ny platting ved inngangsparti, denne var ikke ferdig under befaringen.

INNVENDIG Gå til side

Gulv med overflater av laminat, parkett og fliser. Gulvvarme på badet og i entre.
Vegger med malt strie, malte plater og malt kledning.
Himlinger med malt kledning og malte plater. Downlights i store deler av boligen.

Takhøyden i stuen er målt til 2.35 m og på kjøkkenet ble det målt en takhøyde på 3.30 m.

Stålpipe.
Ildsted i stue.

Trapper i tre med åpne trinn mellom etasjene.

Profilerte hvite dørblader.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Grus på dekke, delvis dekket med plast.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom med fliser på gulv, fliser på vegger og malt kledning i himlingen.
Klosett, dusjkabinett og servantinnredning. Speil med lys på vegg.
Stålkum på vegg. Opplegg og plass til vaskemaskin.
Elektrisk styrt vifte, tilluft fra luftespalte under dør.
Sluk og smøremembran (synlig i sluk) fra byggeår.
Elektriske varmekabler.
Badet er oppgradert med v.kabler og fliser i senere tid, usikkert årstall. Dagens eier har oppgradert servantinnredningen og speil. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vegg på soverom mot bad.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med hvite formpressede fronter. Benkeplaten er av laminat. Fliser mellom overskap og benk. Det er plass til kjøleskap. Opplegg og plass til oppvaskmaskin og komfyr. Utgående ventilator over kokeplass. Nedfelt oppvaskkum med utslagsdel. Det anbefales montering av komfyrvakt og waterguard.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Naturlig ventilasjon i boligen. Tilluft via enkelte luker i vegger og spalteventiler i vinduer.

Bereder på ca 124 liter fra 1982, plassert i kjøkkenbenken.

Elektrisk oppvarming via panelovner. For øvrig vedfyring.

Automatsikringer fra 2023, utført av A.O.B Installasjon AS. Det foreligger samsvarserklæring. Det ble også utført arbeid på det elektriske anlegget i 2017 og 2025. Arbeidet er utført av hhv. Astrakom AS og TT Elektro AS det foreligger samsvarserklæring.

Brannslukningsapparat fra 2022. Røykvarslere i boligen.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn. Kontroll av byggegrunn er ikke utført da dette krever større og mer omfattende undersøkelser.

Drenering fra byggeår.

Bygningen har betonggrunnmur. Det er såleblokk under grunnmur av blokker/betong samt ringmur. Gruslagt krypekjeller.

Lett skrånet tomt.

Utvendige vann- og avløpsrør er ukjent for takstmannen da disse er

Toppenhaugberget 120, 1353 BÆRUMS VERK
Gnr 118 - Bnr 289
3201 BÆRUM

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Beskrivelse av eiendommen

gravd ned og det ikke foreligger dokumentasjon. Antar at det er bygget i samsvar med kommunale normer og krav.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Rekkehus

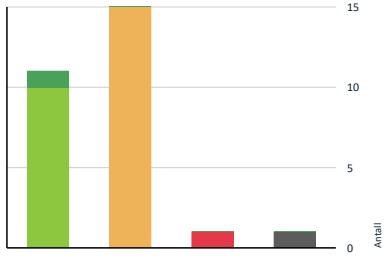
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Planløsningen er endret i forhold til byggemeldte tegninger.
Endring fra bod til soverom i underetasjen.
Dokumentasjon: søknad til kommunen om bruksendring ligger i kommunens portal. Ferdigattest mangler, men godkjent søknad er tilgjengelig.

Toppenhaugberget 120, 1353 BÆRUMS VERK
Gnr 118 - Bnr 289
3201 BÆRUM

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er ikke gjort kostnadsestimat for TG2 i denne rapporten.
Forskrift til avhendingslova krever kun kostnadsestimat av TG3.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > U. etasje > bad > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Drenering	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

Toppenhaugberget 120, 1353 BÆRUMS VERK
Gnr 118 - Bnr 289
3201 BÆRUM

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1984

Kommentar
Eiendomsverdi

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Yttertak i trekonstruksjoner med saltak form tekket med betongtakstein. Takstoler med forenklet undertak. Takstmann har ikke vært oppe på taket så innfestninger, overganger, oppbretter og gjennomføringer er ikke undersøkt.

Taktekket er kun besiktiget fra bakkenivå som følge av HMS rutiner for arbeid i høyden.

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

Tilstandsgraden er satt på bakgrun av alder på takstein fra byggeår.

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

Ved alder er det større sjanser for skader og slitasje.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av plast/blikk. Nedløp er rettet ned mot grunn, det er uvisst hvor eksakt vannet fra nedløp går. Viktig å rense renner og nedløp etter behov. Blikk montert mellom takrenner og takstein.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder. Avskalling av maling på synlig blikk bak takrenner.

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

Ved alder er det større sjanser for skader og slitasje.

TG 2 Veggkonstruksjon

Bindingsverkskonstruksjon med liggende kledning.
Terrasse siden ble malt sist i 2025.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Tilstandgraden er satt på bakgrunn av lite lufting og at det er gått mer enn halvparten av antatt levetid på deler av kledningen. Antatt levetid er 40 år. Det er observert værslitte bord,

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Ved lite lufting av kledningen er det større risiko for kondens og fuktutfordringer i veggkonstruksjoner. Det må forventes hyppigere kontroll og vedlikehold av kledning med lite lufting.
Ved alder er det større sjanser for skader og slitsje. Enkelte oppgraderinger må påregnes de værslitte bordene.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Yttertak bygget opp takstoler med forenklet undertak.
Taket er kaldt med lufting i gesims.
Tilgang til loft, delvis innredet med gulv.

Tilstandsrapport

TG 2 Vinduer

Vinduer med 2- og 3- lags isolerglass produsert i hhv. 2006 og 1983. Omramming og karm av trevirke.
Enkelte kantbord med minimal dryppkant og noe slitasje generelt.

Årstall: 1983 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder på vinduene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

TG 2 Dører

Trefyllings ytterdør fra byggeår.
Balkongdører med 3-lags isolerglass produsert i 1983. Omramming og karm av trevirke.

Årstall: 1983 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder generelt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dører som har passert 20 år har naturligvis en viss slitasje på tettelister, hengsler, vridere og karm.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser

Sør- og vestvendt markterrasseer/inngangsparti (ca 40 m2) i trekonstruksjoner. Løpende vedlikehold er viktig på utsatte trevirke. Noe værslitasje må påregnes og noe vedlikehold må påregnes.
Grunn under markterrasse er ikke undersøkt.

Eier skal bygge ny platting ved inngangsparti, denne var ikke ferdig under befaringen.

Bemerkning: Noe værslitasje er observert og må påregnes som normalt.

Vurdering av avvik:
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av værslitt bordkledning.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Vedlikehold må pregnes, slik at man unngår ytterligere slitsje.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv med overflater av laminat, parkett og fliser. Gulvvarme på badet og i entre.
Vegger med malt strie, malte plater og malt kledning.
Himlinger med malt kledning og malte plater. Downlights i store deler av boligen.
Takhøyden i stuen er målt til 2.35 m og på kjøkkenet ble det målt en takhøyde på 3.30 m.

Det bemerkes: Noe slitasje og enkelte merker.

Toppenhaugberget 120, 1353 BÆRUMS VERK
Gnr 118 - Bnr 289
3201 BÆRUM

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Tilstandsrapport

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trekonstruksjoner i etasjeskille, støpt såle til grunn.

Det bemerkes: At det er målt opp til 07mm, detter ikke et avvik.

TG 2 Radon

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

Årstall: 2025 **Kilde:** Kontaktperson

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det er ikke krav til radonmåling i private boliger med mindre det er utleiedel. Det anbefales likevel da radon kan ha negative konsekvenser for helse.

TG 1 Pipe og ildsted

Stålpipe.
Ildsted i stue.

Årstall: 2022 **Kilde:** Faktura e.l

TG 2 Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Grus på dekke, delvis dekket med plast.

Årstall: 1984

Vurdering av avvik:
• Det er manglende fuktsperre på bakken.

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av at det mangler fuktsperre dekket over hele gulvet.

Konsekvens/tiltak
• Fuktsperre på bakken bør etableres.

Sintef Byggforsk anbefaler vintermatter for å kombinere fuktsperre og isolering av bakken.

Det gjøres oppmerksom på at krypkjellere generelt sett er ansett som en risikokonstruksjon på grunn av erfaringsmessig risiko for fuktrelaterte skader.
Slike konstruksjoner bør derfor holdes under jevnlig observasjon. Denne krypkjelleren fremstår tør.

TG 2 Innvendige trapper

Trapper i tre med åpne trinn mellom etasjene.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av åpning i rekkverk er målt til 12 cm, kravet er 10 cm. Åpning mellom trinn er målt til 15 cm, kravet er 10 cm.

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

Ha barn under oppsyn.
Det er mulig å skru på sikkerhetsklosser under trinnene.

Tilstandsrapport

TG 1 **Innvendige dører**

Profilerte hvite dørblader.

VÅTROM

U. ETASJE > BAD

TG 3 **Generell**

Bad/vaskerom med fliser på gulv, fliser på vegger og malt kledning i himlingen.
Klosett, dusjkabinett og servantinnredning. Speil med lys på vegg. Stålkum på vegg. Opplegg og plass til vaskemaskin.
Elektrisk styrt vifte, tilluft fra luftespalte under dør.
Sluk og smøremembran (synlig i sluk) fra byggeår.
Elektriske varmekabler.
Badet er oppgradert med v.kabler og fliser i senere tid, usikkert årstall. Dagens eier har oppgradert servantinnredningen og speil.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vegg på soverom mot bad.

Årstall: 1984 **Kilde:** Faktura e.l

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder på sluket og membranen på gulvet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Alder og konstruksjonsmetode tilsier at full oppgradering av våtrommet til dagens standard må forventes. Selv om det ikke er påvist skadesymptom anbefales det at våtrommet totalrenoveres innen kort tid. På eldre våtrom er risikoen for plutselig svikt i tettesjikt stor. Spesielt i området det dusjes og særlig utsatt er overgang mellom tettesjikt og sluk samt rundt rørgjennomføringer. Så lenge badet er i bruk, anbefales bruk av dusjkabinett.

Kostnadsestimat: Over 300 000

U. ETASJE > BAD

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vegg på soverom mot bad.

Årstall: 2025 **Kilde:** Andre opplysninger: Takstmann

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN M/ SPISEPLASS

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkenet har innredning med hvite formpressede fronter. Benkeplaten er av laminat. Fliser mellom overskap og benk. Det er plass til kjøleskap. Opplegg og plass til oppvaskmaskin og komfyr. Utgående ventilator over kokeplass. Nedfelt oppvaskkum med utslagsdel. Det anbefales montering av komfyrvakt og waterguard.

Det bemerkes: Enkelte merker er observert generelt.

Årstall: 1984 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > KJØKKEN M/ SPISEPLASS

TG 1 **Avtrekk**

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Det bemerkes: Filter bør renses ved behov.

Toppenhaugberget 120, 1353 BÆRUMS VERK
Gnr 118 - Bnr 289
3201 BÆRUM

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Norsk takst

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 **Vannledninger**

Innvendige vannledninger er av kobber, en del av rørene er malt (synlig på badet.
Hovedstoppekran på badet.

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

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder på kobberrør.

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

Ved alder er det større sjanser for skader og slitasje.

TG 2 **Avløpsrør**

Avløpsrør av plast. Stort sett skjulte rør.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder og at stakemuligheter ikke er tilgjengelig.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Ved alder er det større sjanser for skader og slitasje.
Det bør gjøres tilgjengelig/lokaliseres stakemuligheter.

TG 1 **Ventilasjon**

Naturlig ventilasjon i boligen. Tilluft via enkelte luker i vegger og spalteventiler i vinduer.

TG 2 **Varmtvannstank**

Bereder på ca 124 liter fra 1982, plassert i kjøkkenbenken.

Årstall: 1982 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder og at den er koblet til stikkontakt.

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

Ved alder er det større sjanser for lekkasjer og slitasje.
Tilkobling med stikkontakt øker risiko for varmegang i tilkobling.

TG 2 **Elektrisk anlegg**

Tilstandsrapport

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

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

Automatsikringer fra 2023, utført av A.O.B Installasjon AS. Det foreligger samsvarserklæring.
Det ble utført arbeid på det elektriske anlegget i 2017 og 2025. Arbeidet er utført av hhv. Astrakom AS og TT Elektro AS det foreligger samsvarserklæring.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1984 Byggeår.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Kontroll etter NEK405-2-3 avhending ved boligsalg anbefales.
    Dersom kontroll utføres må det forventes ytterligere kostnader til kontroll og retting av eventuelle avvik.

Generell kommentar

El-anlegget er oppgradert i senere tid hvor det foreligger samsvarserklæringer på utført arbeid.
Det er usikkert om alt av det elektrisk anlegget er sjekket, derfor bør det gjennomføres en el-kontroll av et godkjent foretak.

Toppenhaugberget 120, 1353 BÆRUMS VERK
Gnr 118 - Bnr 289
3201 BÆRUM

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Tilstandsrapport

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsapparat fra 2022. Røykvarslere i boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn. Kontroll av byggegrunn er ikke utført da dette krever større og mer omfattende undersøkelser.

TG 2 Drenering

Drenering fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Med alder er det større sjanser for skader og slitasje.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur. Det er såleblokk under grunnmur av blokker/betong samt ringmur. Gruslagt krypekjeller.

TG IU Terrengforhold

Lett skrånet tomt.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsrør er ukjent for takstmannen da disse er gravd ned og det ikke foreligger dokumentasjon. Antar at det er bygget i samsvar med kommunale normer og krav.

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

Tilstandsrapport

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Tilstandgraden er satt på bakgrunn av alder.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Ved alder er det større sjanser for skader og slitasje.

Toppenhaugberget 120, 1353 BÆRUMS VERK
Gnr 118 - Bnr 289
3201 BÆRUM

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Loft							
1. etasje	47			47	33		47
U. etasje	31			31		14	45
1. etasje		9		9			9
SUM	**78**	**9**			**33**	**14**	**101**
SUM BRA	**87**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft			
1. etasje	kjøkken m/ spiseplass, soverom m/ walk in closet, stue		
U. etasje	hall m/trapp, bad, 2 soverom, vindfang	kryperom	
1. etasje		2 stk uteboder	

Kommentar

Arealet er regnet ut fra mål tatt under befaring.

Boligen disponerer 1 biloppstillingsplass i felles åpen garasjerekke samt 1 utebod i hagen og 1 utebod i fellesbygg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Planløsningen er endret i forhold til byggemeldte tegninger. Endring fra bod til soverom i underetasjen.
Dokumentasjon: søknad til kommunen om bruksendring ligger i kommunens portal. Ferdigattest mangler, men godkjent søknad er tilgjengelig.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Nytt inngangsparti i 2025.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	78	0

Toppenhaugberget 120, 1353 BÆRUMS VERK
Gnr 118 - Bnr 289
3201 BÆRUM

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.5.2025	Christian Wåsjø Kjuus	Takstingeniør
	Mari Ourom Flaatrud	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	118	289		0	209 m²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse
Toppenhaugberget 120, 1353 Bærums Verk

Hjemmelshaver
Mari Ourom Flaatrud

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Astrakom AS		Samsvarserklæringer på utført arbeid i 2021.	Gjennomgått		Nei
A.B.O installasjon AS		Samsvarserklæringer på utført arbeid i 2023.	Gjennomgått		Nei
TT Elektro AS		Samsvarserklæringer på utført arbeid i 2025.	Gjennomgått		Nei
Peishuset AS		Faktura fra 2022.	Gjennomgått		Nei
Bærum Kommune.		TILLATELSE TIL TILTAK UTEN ANSVARSRETT. Fra bod til soverom i u.etasjen.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.05.2025	
2	15.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Toppenhaugberget 120, 1353 BÆRUMS VERK
Gnr 118 - Bnr 289
3201 BÆRUM

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Toppenhaugberget 120, 1353 BÆRUMS VERK
Gnr 118 - Bnr 289
3201 BÆRUM

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/AE1879

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
5. mai 2025

Oppdragsnummer
56-0146/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Toppenhaugberget 120, 1353 BÆRUMS VERK

Meglerfirma
Nordvik Bærum

Selgere
Mari Ourom Flaatrud

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
22. september 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 1428855-5.1
Forsikret i: Protector forsikring

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byttet servantskap og speil, nytt dobbeltstikk over speil og ny plafond, 2025. Utført av Tribo rør og TT elektro.

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

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Peisovn og nytt pipeløp. Utført av Peishuset Kolsås/Varmefag i oktober 2022. Selvbygd platting, 2023. Ny levegg på kjøkkensiden mellom nr. 118 og nr. 120, 2024. Utført av nabo i nr. 118. Venstre stolpe på inngangspartiet byttet i 2025. Utført av Bærum Blikk og Ventilasjon. Tidligere eiere: Kledning: enkelte bord byttet ut av forrige eier. Tak: enkelte taktstein byttet ut av forrige eier. Ventilasjonspipe: Nytt pipebeslag og takhatt montert av Bærum Blikk og Ventilasjon, 2020.

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

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byttet innmat i strømskap, satt opp dobbeltstikk ute ved inngangen, 2023. Utført av A.B.O. Installasjon. Bad 2025: Speil med lys, dobbeltstikk over speil og plafond. Kjøkken 2025: Tre nye dobbeltstikk. Utført av TT elektro. Fra forrige eier, og utført av Astrakom AS: Nye stikkontakter soverom nede, panelovner montert på to soverom nede og i gangen, 2017. Nye stikkontakter og spotter i soverom oppe, 2018. Nye spotter kjøkken+stue og nye stikkontakter i stuen, 2019. Nye spotter i gangen og ny termostat til varmekabler i gang, 2021.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ladeboks ble montert i garasjen i 2019. Vet ikke av hvem.

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

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

Ja, både faglært og ufaglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Innvendig bod ved siden av gangen er av en tidligere eier omgjort til soverom og vindu er satt inn. Søknad om bruksendringen av bod/soverom 2021. Forrige eier informerte om at soverommet var blitt godkjent i august 2021.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Forrige eier informerte om observasjon av enkelte skjeggkre. Har ikke vært et problem i min botid.

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra 2021.

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave og tilstandsrapport fra 2021.

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

Ja

Beskriv: I forbindelse med dette salget har jeg blitt gjort oppmerksom på at det minste soverommet nede ikke har ferdigattest.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

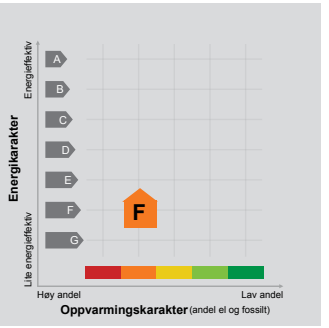
Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

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

Oppdragsnummer: 56-0146/25

ENERGIATTEST

Adresse	Toppenhaugberget 120
Postnummer	1353
Sted	BÆRUMS VERK
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	118
Bruksnummer	289
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	6641350
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-114366
Dato	04.05.2025



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

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

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

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

Målt energibruk 6 789 kWh pr. år

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

6 082 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	533 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Tiltak utendørs
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Spar strøm på kjøkkenet

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	1984
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	78
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Toppenhaug Huseierforening onsdag 30.04.2025 kl. 18:00 - Møtet avholdes digitalt.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Forvaltningsrådgiver Helge Sundquist ble valgt til møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
Forvaltningsrådgiver Helge Sundquist ble valgt som protokollfører.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:
Tatt til orientering. Til stede var 32 seksjonseiere som registrerte seg digitalt. Fra ABBL møtte Helge Sundquist.

1.4 Valg av en medlem til å medundertegne protokollen

Vedtak:
Roger Andre Rooth ble valgt til å medundertegne protokollen.

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:
Møteinnkallingen og dagsorden ble godkjent.

2. Styret informerer

Vedtak:
Tatt til orientering.

3. Årsregnskapet for 2024

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning. Regnskapet viser et overskudd på kr. 504.182.

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Vedtak:
Godkjent. Styret får kr. 150.000 til intern fordeling.

5. Budsjett for 2025

Se vedlagte budsjett for 2025. Det er budsjettert med et overskudd på kr. 337.000. Det er lagt opp til en økning i felleskostnader på 3% fra 1. april 2025.

Vedtak:
Styrets budsjett tatt til orientering.

6. Valg

6.1 Valg av styremedlemmer

Andreas Devold er på valg.

Vedtak:
Andreas Devold ble gjenvalgt som styremedlem for to år, til 2027.

6.2 Valg av varamedlemmer

Kimball Elizabeth Van Oorschot er på valg.

Vedtak:
Kimball Elizabeth Van Oorschot ble gjenvalgt som varamedlem for ett år, til 2026.

6.3 Valg av valgkomité

Lena Molteberg og Nina Hongseth er på valg.

Vedtak:
Lena Molteberg og Nina Hongseth ble gjenvalgt for ett år, til 2026.

Protokoll for Toppenhaug Huseierforening

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Helge Sundquist (sign.)	02.05.2025
Protokollvitne	Roger Andrè Rooth (sign.)	02.05.2025

Toppenhaug Huseierforening

Til medlemmene og andre med møterett

Innkalling til ordinær generalforsamling i Toppenhaug Huseierforening

Det innkalles herved til ordinær generalforsamling i Toppenhaug Huseierforening

Tid: onsdag 30.04.2025 kl. 18:00
Sted: Møtet avholdes digitalt

Høringsperiode: Fredag 18.04.2025 kl. 12.00 - fredag 25.04.2025 kl. 08.00
Avstemmingsperiode: Fredag 25.04.2025 kl. 13.00 - onsdag 30.04.2025 kl. 18.00

- Digital ordinær generalforsamling via **Min Side**: *https://abbl.bbl.no/minside*

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Forvaltningsrådgiver Helge Sundquist foreslås til møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: Forvaltningsrådgiver Helge Sundquist foreslås som protokollfører.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

1.4 Valg av en medlem til å medundertegne protokollen

Forslag til vedtak: Roger Andre Rooth velges til å medundertegne protokollen.

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2024

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning. Regnskapet viser et overskudd på kr. 504.182.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Forslag til vedtak: Styret får kr. 150.000 til intern fordeling.

5. Budsjett for 2025

Se vedlagte budsjett for 2025. Det er budsjettert med et overskudd på kr. 337.000. Det er lagt opp til en økning i felleskostnader på 3% fra 1. april 2025.

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til orientering.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Svein Lyngroth
Styremedlem, Roger Andrè Rooth
Styremedlem, Wenche Marie Valdal
Styremedlem, Andreas Devold
Varamedlem uten tilgang til Portal, Kimball Elizabeth Van Oorschot

6.1 Valg av styremedlemmer

Andreas Devold er på valg.

Forslag til vedtak: Andreas Devold gjenvelges som styremedlem for to år.

6.2 Valg av varamedlemmer

Kimball Elizabeth Van Oorschot er på valg.

Forslag til vedtak: Kimball Elizabeth Van Oorschot gjenvelges for ett år.

6.3 Valg av valgkomité

Lena Molteberg og Nina Hongseth er på valg.

Forslag til vedtak: Lena Molteberg og Nina Hongseth gjenvelges for ett år.

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

Med vennlig hilsen
Toppenhaug Huseierforening
Styret

Toppenhaug Huseierforening

Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinær generalforsamling har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder, Svein Lyngroth, Toppenhaugberget 122
Styremedlem, Roger André Rooth, Øvre Toppenhaug 90
Styremedlem, Wenche Marie Valdal, Toppenhaugberget 67
Styremedlem, Andreas Devold, Toppenhaugberget 23
Varamedlem uten tilgang til Portal, Kimball Elizabeth Van Oorschot, Øvre Toppenhaug 70

Forretningsførsel og revisjon

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

Bygninger og forsikringer

Boligselskapet består av 141 medlemmer. Selskapets navn er Toppenhaug Huseierforening med org.nr.: 915548113 i Bærum kommune.

Forsikringer.
Selskapets eiendom er forsikret i Protector Forsikring ASA. Polisenummeret er 1428855

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

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

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

Salg/refinansiering

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

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

Overdragelse/utleie av seksjon skal meldes til styret.

HMS/Internkontroll

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

Toppenhaug Huseierforening bruker ABBLs HMS system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Regnskapet for 2024

Vedlagt er regnskap per 31.12.24 med et overskudd på kr. 504.182,-. Det er budsjettert med et resultat på kr. 389.000 for hele året.

Generelt er inntekter og kostnader i store trekk som forventet.

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

Styrets arbeid

Styret har hatt 8 styremøter og behandlet 75 saker. Styret får mange henvendelser fra beboere og alle oppfordres til å aktivt følge med på huseierforeningens portal.

Utført vesentlig vedlikehold og innkjøp 2024

Det er utført vedlikehold på boder og garasjer i 2024, inspeksjon av elektrisk anlegg mv. Garasjene begynner nå å komme i vesentlig bedre stand. Det har vært noen utfordringer når huseiere lader bil. Utfordringen er i stor grad knyttet til ladeboksene og ikke selve ladeanlegget. Styret oppfordrer alle beboerne til å logge seg inn på portalen til huseierforeningen. På portalen står det en god beskrivelse over hvem som har ansvar for hva og hva man skal gjøre når ladeboksen ikke fungerer.
Det er også gjennomført kontroll av lekeapparatene. Vi har oppgradert panel på flere garasjer. Det er fjernet busker og vegetasjon som har vært til hinder for utsikt og ferdsel.

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2025

Det er planlagt arbeid knyttet til vedlikehold av boder og garasjer i 2025. Til tross for at det er gjort utbedringer av endevegger og bærende konstruksjoner på flere garasjer er det fremdeles behov for vedlikehold. Enkelte boder har behov for oppgradering og dette er enkelt arbeid som den enkelte huseier må bistå med. Dersom det er utfordringer eller behov for bistand er det tunene som sammen skal se på dette. Har ingen av beboerne på tunene kompetanse eller oppgaven er for krevende, kan tunrepresentantene ta kontakt med styret og styret kan vurdere behov for profesjonell bistand.

Kommende 5-års periode

Vi bor i et område med begrensninger i tilgang på parkeringsplasser. Det er viktig at garasjene benyttes og at biler ikke skal henstilles, men skal være i bruk/sirkulasjon på parkeringsplassene. Det er til tross for god innsats i 2024 et behov for vedlikehold av boder og garasjer og forholdene på våres fellesområder. En forutsetning for at kostnadene til oppgradering og vedlikehold ikke medfører høyere økning i felleskostnadene enn nødvendig er at alle huseiere deltar på dugnad og hjelper til med å holde vårt område ryddig og pent.

Styret i Toppenhaug Huseierforening

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap Toppenhaug Huseierforening, 2024

	Note	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	3 129 072	2 977 497	3 128 000	3 230 000
Annen driftsinntekt	2	365 962	329 011	300 000	450 000
Sum inntekter		3 495 034	3 306 508	3 428 000	3 680 000
Kostnader					
Lønnskostnad	3	125 419	119 805	155 000	205 000
Kostnad lokaler	4	1 358 148	1 257 383	1 216 000	1 450 000
Verktøy, inventar og driftsmateriale	5	27 170	13 646	0	50 000
Reparasjon og vedlikehold	6	282 747	455 237	400 000	400 000
Annen driftskostnad	7	1 164 008	1 117 105	1 178 000	1 178 000
Sum kostnader		2 957 491	2 963 177	2 949 000	3 283 000
Resultat før finansielle poster		537 543	343 331	479 000	397 000
Finansielle poster					
Finansinntekt	8	47 061	36 410	10 000	40 000
Finanskostnad	9	80 422	85 454	100 000	100 000
Sum finansielle poster		-33 361	-49 043	-90 000	-60 000
Årsresultat		504 182	294 288	389 000	337 000

Balanse Toppenhaug Huseierforening, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Andel ABBL		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		300	300
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse innbetalinger		27 572	6 992
Andre fordringer	10	24 235	504 923
Sum fordringer		51 807	511 915
Bankinnskudd, kasse o.l	11	2 208 743	1 511 788
Sum omløpsmidler		2 260 551	2 023 704
Sum eiendeler		2 260 851	2 024 004

Balanse Toppenhaug Huseierforening, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Egenskapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	1 105 317	601 135
Sum egenkapital		1 105 317	601 135
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	13, 14	925 697	1 196 247
Sum langsiktig gjeld		925 697	1 196 247
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		112 849	143 547
Forskudd innbetalinger		116 508	83 075
Annen kortsiktig gjeld	15	479	0
Sum kortsiktig gjeld		229 837	226 622
Sum gjeld		1 155 534	1 422 869
Sum egenkapital og gjeld		2 260 851	2 024 004

Toppenhaug Huseierforening

Sted:_____, dato:_____

Svein Lyngroth
Styreleder

Andreas Devold
Styremedlem

Wenche Marie Valdal
Styremedlem

Roger André Rooth
Styremedlem

Noter Toppenhaug Huseierforening

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Felleskostnader bolig	1 779 420	1 651 674	1 779 000	1 880 000
Tv/internett	979 668	967 965	979 000	980 000
Avdrag ordinære lån	270 156	285 102	270 000	270 000
Renter ordinære lån	99 828	72 756	100 000	100 000
Sum	**3 129 072**	**2 977 497**	**3 128 000**	**3 230 000**

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Strøm el-bil	365 962	329 011	300 000	450 000
Sum	**365 962**	**329 011**	**300 000**	**450 000**

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Lønn til ansatte	3 500	0	30 000	30 000
Påløpte feriepenger	420	0	0	0
Styrehonorar	106 000	105 000	106 000	150 000
Arbeidsgiveravgift	15 440	14 805	19 000	25 000
Arbeidsgiveravgift feriepenger	59	0	0	0
Sum	**125 419**	**119 805**	**155 000**	**205 000**

Ingen ansatte

Note 4 - Kostnad lokaler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renovasjon, vann, avløp o.l.	460 051	458 899	459 000	530 000
Lys, varme, energi	490 468	477 053	347 000	500 000
Løpende drifts og serviceavtaler lokaler	69 025	68 949	70 000	70 000
Sommer- og vinterkostnader	338 604	252 483	340 000	350 000
Sum	**1 358 148**	**1 257 383**	**1 216 000**	**1 450 000**

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriale

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Verktøy	0	13 646	0	0
Driftsmateriale	27 170	0	0	50 000
Sum	**27 170**	**13 646**	**0**	**50 000**

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold bygninger	42 250	44 402	0	0
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	183 529	264 226	250 000	400 000
Reparasjon og vedlikehold uteområde	107 806	146 610	0	0
Reparasjon og vedlikehold annet	0	0	150 000	0
Forsikringsskadesaker	-50 838	0	0	0
Sum	**282 747**	**455 237**	**400 000**	**400 000**

Noter Toppenhaug Huseierforening

Note 7 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Forretningsførerhonorar	151 273	144 372	153 000	157 000
Porto og andre forsendelseskostnader	5 634	10 117	11 000	8 000
Elektroniske fellesavtaler	976 758	921 109	979 000	979 000
Vedlikehold bil/traktor/arb.maskiner mm	0	4 677	0	0
Kontingent boligbyggelaget	500	500	500	500
Forsikringspremie	22 043	22 043	25 000	24 000
Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	0	0	1 500	1 500
Bank og kortgebyrer	7 800	9 288	8 000	8 000
Kostnader for bomiljøtiltak	0	5 000	0	0
Sum	**1 164 008**	**1 117 105**	**1 178 000**	**1 178 000**

Note 8 - Finansinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renter på restanse	854	5 051	0	0
Renter plasseringskonto	46 207	31 359	10 000	40 000
Sum	**47 061**	**36 410**	**10 000**	**40 000**

Note 9 - Finanskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renteutgifter langsiktig lån	80 422	85 454	100 000	100 000
Sum	**80 422**	**85 454**	**100 000**	**100 000**

Note 10 - Andre fordringer

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Periodisering kostnader	24 235	504 923
Sum	**24 235**	**504 923**

Note 11 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Bankinnskudd (driftskto)	920 109	468 560
Sparekonto Boligbanken	1 288 634	1 043 228
Sum	**2 208 743**	**1 511 788**

Note 12 - Egenkapital

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		
IB annen egenkapital	601 135	306 847
Fra årets resultat	504 182	294 288
Sum annen egenkapital	1 105 317	601 135
Sum egenkapital	1 105 317	601 135

Note 13 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Gjeldsbrevlån	377 535	526 020
Gjeldsbrevlån	548 162	670 226
Sum	**925 697**	**1 196 247**

Note 14 - Gjeld

Kreditor:	**BoligBanken ASA**	**BoligBanken ASA**
Formål:	Nedgravd renovasjonsanlegg	Ladeanlegg el-bil
Lånenummer:	**96660141313**	**96660141321**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2022	2022
Rentesats:	7.50 %	7.50 %
Betingelser:	Rente beregnes etterskuddsvis	Rente beregnes etterskuddsvis
Beregnet innfridd:	31.10.2028	30.04.2027
Opprinnelig lånebeløp:	885 221	782 060
Lånesaldo 01.01:	670 226	526 020
Avdrag i perioden:	122 064	148 485
Lånesaldo 31.12:	**548 162**	**377 535**

Gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 96660141313	136	4 031	548 216
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 96660141321	136	2 776	377 536

Note 15 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Påløpt arbeidsgiveravgift	59	0
Påløpte feriepenger	420	0
Sum	**479**	**0**

Note 16 - Disponible midler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Disponible midler per 01.01 IB	1 797 081	1 761 267
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	504 182	294 288
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-270 549	-258 474
Årets endring disponible midler	233 633	35 814
Disponible midler UB	2 030 714	1 797 081

Resultat og balanse med noter for Toppenhaug Huseierforening.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Toppenhaug Huseierforening

Styreleder	Svein Lyngroth (sign.)	20.03.2025
Styremedlem	Wenche Marie Valdal (sign.)	20.03.2025
Styremedlem	Andreas Devold (sign.)	20.03.2025
Styremedlem	Roger Andrè Rooth (sign.)	20.03.2025

KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

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

Til generalforsamlingen i Toppenhaug Huseierforening

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Penneo Dokumentnøkkel: JGSFI-LCGMQ-80SSS-2QART-IVXLH-MLN1O

for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

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

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

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

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

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

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

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: JGSPA-LCGMQ-80S5S-2QART-IVULH-MLNIO

VEDTEKTER
for
TOPPENHAUG HUSEIERFORENING
(Revidert etter generalforsamlingsvedtak 28. april 1986,
14.april 1988, 6. mai 1998, 6. mai 2008, 22. april 2015, 16. april 2020, 4. mai 2021 og
26. april 2023)

-1-
Navn og eierforhold

Huseierforeningens navn skal være Toppenhaug Huseierforening.

Huseierne i feltene TR 4 og TR 5 eier, som medlemmer av huseierforeningen, i fellesskap gnr. 118, bnr. 32, 33, 34 og 35 i Bærum kommune med påstående bygninger og anlegg.

Eiere av hus i feltene TR 4 og TR 5 har rett og plikt til å være medlemmer av huseier-foreningen.

-2-
Formål

Huseierforeningens formål er:

a) å ivareta og koordinere medlemmenes fellesinteresser som boligeiere og

b) å vedlikeholde og forvalte huseierforeningens eiendom med grøntarealer, beplantninger, veier, kabelanlegg, ledningsanlegg, lekeplasser,- biloppstillingsplasser, fellesbygninger og fellesinnretninger av enhver art.

-3-
Fellesutgifter

Huseierforeningen betaler alle kostnader til drift og vedlikehold av fellesområdene med veier, skilting, kabelanlegg, ledningsanlegg, lekeplasser, biloppstillingsplasser, grøntarealer, beplantninger og fellesinnretninger av enhver art, samt felles forsikringer og felles kommunale avgifter.

Til dekning av fellesutgifter betaler hver boligenhet, tilknyttet, huseierforeningen, et kostnadsbidrag.

-4-
Medlemmenes plikter

Medlemmene er forpliktet til å rette seg etter huseierforeningens vedtekter og vedtak fattet av generalforsamlingen og styre. Medlemmene skal opparbeide sin tomt slik som er alminnelig i strøket. Medlemmene skal utføre alminnelig vedlikehold av hus, hage og felles anlegg.

Felles arealer, garasjeplass, boder m.v. kan kun brukes til angitt formål. All opptreden skal skje med aktsomhet og i samsvar med normer for godt naboskap. Alle medlemmer kan velges til verv i huseierforeningen. Ved eierskifte av bolig plikter selger å melde fra til styret.

Lading av ladbar bil må kun skje fra ladeanlegget. Det er strengt forbudt å lade ladbar bil på vanlig stikkontakt. Ulovlig lading av ladbar bil vil medføre ar stikkontakten fjernes på huseiers bekostning, samt at huseier holdes økonomisk ansvarlig for eventuelle skader som oppstår som følge av ladingen.

Det er kun tillatt å parkere bil i garasjen, det er ikke tillatt å parkere henger på parkeringsplassen/garasjeplassene. Ulovlig parkerte hengere vil bli tauet bort på eiers regning. Styret kan ved særskilte behov gi tillatelse til å parkere henger på felles parkeringsplasser.

Det er ikke tillatt å parkere hensatte og/eller avskiltede biler på parkeringsplassene. Ulovlig parkerte biler taues bort på eiers regning og risiko.

Hold av fjærkre skal følge Helsekontoret i Bærum Kommune sine «Retningslinjer for hønsehold i boligområder».

-5-
Utleie

Medlemmene kan ikke inngå bindende avtale om utleie av bolig eller garasjeplass før leietakeren skriftlig har forpliktet seg til å følge huseierforeningens vedtekter, samt vedtak fattet av generalforsamling og styre.

-6-
Generalforsamling

Generalforsamlingen er huseierforeningens øverste myndighet. Ordinær generalforsamling innkalles hvert år innen 30. juni med minst 14 dagers, høyst 20 dagers varsel. Hver boligenhet har på generalforsamlingen én stemme. Eier en organisasjon/institusjon eller lignende flere boligenheter, kan den utpeke et stemmeberettiget medlem for hver boligenhet blant boligenhetenes beboere. Ellers har den et antall stemmer svarende til det antall boligenheter den eier.

Det er anledning til å møte ved fullmektig. Ingen kan møte med mer enn en fullmakt. Generalforsamlingen ledes av styrets formann eventuelt valgt stedfortreder. Alle vedtak fattes ved simpelt flertall av de avgitte stemmer med unntakelse av vedtak som nevnt i pkt. 11.

På den ordinære generalforsamling skal disse sakene behandles:

1. Konstituering.
2. Årsmelding fra styret.
3. Fastsettelse av resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Driftsbudsjett.

5. Valg av revisor.
6. Valg av styremedlemmer og varamenn.
7. Valg av valgkomite på tre medlemmer.
8. Andre saker som er nevnt i innkallelsen.

Ekstraordinær generalforsamling skal innkalles med samme frist, når det kreves av styret, revisor eller når minst 10% av de stemmeberettigede skriftlig krever det.
Den som krever ekstraordinær generalforsamling må angi hvilket emne som ønskes behandlet.
Saker som et medlem ønsker behandlet på ordinær generalforsamling, skal nevnes i innkallelsen når det settes fram krav om det senest fire uker før generalforsamlingen.

Styret beslutter hvordan årsmøte skal gjennomføres. Årsmøte skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst ti prosent av medlemmene krever det.

Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk årsmøte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra medlemmene har blitt informert om hvilke saker årsmøte skal behandle, og må være så lang at medlemmene får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk årsmøte.

Dersom årsmøte ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens/vedtektenes krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

Ved digitalt årsmøte plikter styret å besørge at alle medlemmer i huseierforeningen kan gi uttrykk for sin mening og avgi stemme, selv om det er medlemmer som ikke er på digitale plattformer.

-7-
Styret

Huseierforeningen ledes av et styre bestående av styreleder, 3 styremedlemmer og 1 varamedlem.

Ved stemmelikhet har formannen dobbeltstemme. De tun som ikke er representert i styret, har rett til å utpeke en representant med møte- og talerett på styremøtene. Styret har også anledning til å ha ordinære styremøter uten tunrepresentantene dersom det er flere enn fire styremøter pr. år.

Funksjonstiden for formannen og de øvrige styremedlemmer er 2 år, dog slik at 2 av medlemmene etter loddtrekning trer ut etter første driftsår. Varamenn velges for ett år. Formann velges ved særskilt valg. Styret velger innen sin midte, varaformann og sekretær. Styremedlemmer og varamenn kan gjenvelges. Et medlem kan nekte gjenvalg den påfølgende periode. Fraværende medlem kan velges.

-8-
Styrets vedtak

Styret kan treffe vedtak når minst tre medlemmer er til stede og minst to stemmer for vedtaket. Styret forestår den daglige drift av huseierforeningens eiendom i samsvar med huseierforeningens formål og generalforsamlingens vedtak. Det skal føres protokoll over styrets vedtak. Styremøtet skal avholdes så ofte som vanlig drift tilsier, dog minst en gang pr. kvartal.

Styret fastsetter andel felleskostnader til hver boligenhet.

-9-
Kommunikasjon

Styret ønsker å praktisere elektronisk kommunikasjon og utsendelse av papirer, via e-post og portal. Seksjonseier må derfor sørge for at styret til enhver tid har korrekt e-postadresse. Det oppfordres også til å registrere seg på Huseierforeningens portalløsning. De som ønsker, kan på forespørsel få tilsent papirversjon.

-10-
Forretningsfører

Styret ansetter forretningsfører. Han sørger for innkreving av kostnadsbidraget fra de tilknyttede boligenheter, og fører huseierforeningens regnskap. Videre fremmer han overfor styret i huseierforeningen forslag til årsoppgjør, budsjett og kostnadsbidrag, samt utfører de tjenester som er nevnt i forretningsførerkontrakten.

-11-
Pantesikkerhet

Som sikkerhet for oppfyllelse av huseiernes forpliktelser forbeholder huseierforeningen tinglyst panterett i hvert hus med kr 10 000,-. Denne panterett skal ha prioritet etter 100 % av første kjøpesum for seksjonene og er uten opptrinnsrett. Huseierforeningen er senere forpliktet til å vike prioritet for inntil 85 % av lånetakst, avholdt i overensstemmelse med Forsikringsrådets regler.

Ved en huseiers mislighold av økonomisk art, har huseierforeningen rett til å begjære tvangs-auksjon over vedkommendes hus.

-12-
Vedtektsendringer

Endringer i huseierforeningens vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Vibeke Kolstad Dato utkjørt: 06.05.25 Side 1 av 2

Toppenhaug Huseierforening
TOPPENHAUGBERGET 120
1353 BÆRUMS VERK

Vår ref.: 55/86
Type: Huseierforening
Eiere: Mari Flaatrud

Organisasjonsnr: 915 548 113

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **0**

Felleskostnader:	Renter og omkostninger Lån (forfall hver 3. md.)	(177,00 i Apr. 25)	0
	FELLESUTGIFTER2 (forfall hver 3. md.)	(3.270,00 i Apr. 25)	0
	Avdrag Lån (forfall hver 3. md.)	(479,00 i Apr. 25)	0
	Kabel-tv/bredbånd (forfall hver 3. md.)	(1.737,00 i Apr. 25)	0

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	6 107	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:	830 652,74	Klient gj. s. årsoppg.:	0

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 96660141321, BoligBanken ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 06.05.2025: 7.5% pa.
Antall terminer til innfrielse: 24
Saldo per 06.05.2025: 325 414
Andel av saldo: 2 393
Første termin/første avdrag: 31.03.2022 (siste termin 30.04.2027)
Rente beregnes etterskuddsvis

Lånenummer: 96660141313, BoligBanken ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 06.05.2025: 7.5% pa.
Antall terminer til innfrielse: 42
Saldo per 06.05.2025: 505 239
Andel av saldo: 3 715
Første termin/første avdrag: 31.03.2022 (siste termin 31.10.2028)
Rente beregnes etterskuddsvis

4: Særskilte opplysninger

Styreleder: Svein Lyngroth
Adresse: Toppenhaugberget 122
Postnr/-sted: 1353 BÆRUMS VERK
E-post: toppenhaughf@gmail.com

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 118/34, 118/32, 118/33, 118/35
Feste/eiet tomt: Eiet

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Vibeke Kolstad Dato utkjørt: 06.05.25 Side 2 av 2

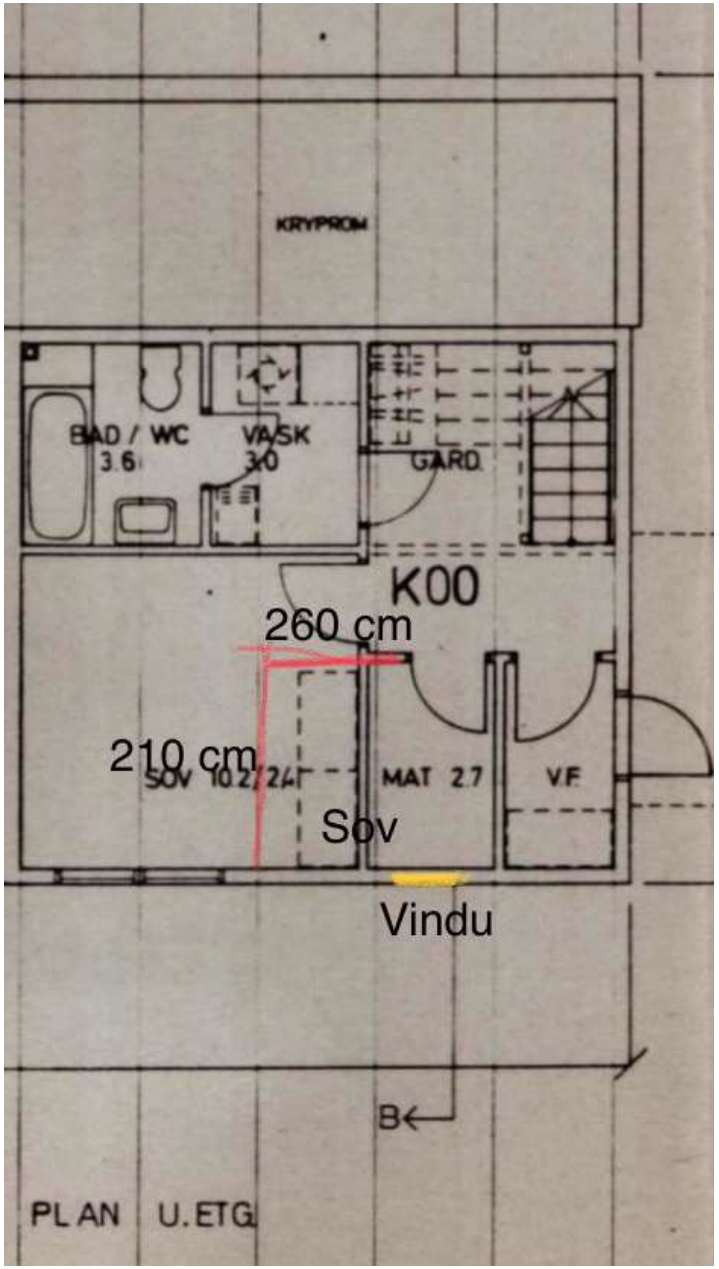
Toppenhaug Huseierforening
TOPPENHAUGBERGET 120
1353 BÆRUMS VERK

Vår ref.: 55/86
Type: Huseierforening
Eiere: Mari Flaatrud

Organisasjonsnr: 915 548 113

9: Forsikring

Forsikret i: Protector Forsikring ASA Polisenr: 1428855


KRYPROM
BAD / WC
3.6
VASK
3.0
GARD.
K00
260 cm
210 cm
SOV 10.2/24
MAT 2.7
V.F.
Sov
Vindu
B
PLAN U.ETG.

BÆRUM KOMMUNE
BYGGESAK

Katrine Styrvold
Toppenhaugberget 120
1353 BÆRUMS VERK

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	21/8913 - 21/148286/MAHOE	29.07.2021

Adresse - Tiltak:	Toppenhaugberget 120 - bruksendring fra bod til soverom
Gnr/Bnr:	118/289
Tiltakshaver:	
Ansvarlig søker:	Katrine Styrvold

TILLATELSE TIL TILTAK UTEN ANSVARSRETT

Svar på søknad om tillatelse etter plan- og bygningsloven kap. 20 (§ 20-4)

Søknad om bruksendring fra bod til soverom (tilleggsdel til hoveddel), godkjennes med plassering og utforming som vist på situasjonsplan og tegninger, jf. vedlagte liste over godkjente dokumenter.

Tiltaket tillates nå igangsatt.

ANSVAR
Tiltakshaver er selv ansvarlig for at tiltaket oppfyller alle krav i plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter og kommunale planer. Byggearbeidet må ikke komme i konflikt med noen typer private eller offentlige ledninger.

Bygningsmyndighetene kan føre tilsyn med arbeidene.

Ved arbeider som gjelder utvendige og innvendige sanitærinstallasjoner skal normalreglementet for sanitærforskrifter følges. Før grøfter fylles igjen skal Vann- og avløpsenheten foreta GPS-innmåling av alle tilkoblinger og utvendig privat vann- og avløpsanlegg.

BESKRIVELSE OG VURDERING

Søknaden
Det søkes om bruksendring av en bod til soverom i boligens 1 etasje. Det er satt inn et vindu på fasade.

Postadresse:
Postboks 700
1304 SANDVIKA
E-post: post@baerum.kommune.no

Besøksadresse:
Eyvind Lyches vei 10

Org. nr: 974553686
Bank:
Telefon: 67 50 44 63
Faks: 67 50 43 15

KLART SPRÅK?
Hjelp oss å bli bedre:
klartsprak@baerum.kommune.no

Plangrunnlag
Eiendommen er regulert til konsentrert småhusbebyggelse i reguleringsplanen; TOPPENHAUG, i kraft; 01.06.1982 og ligger i felt TR-4. Eiendommen er avsatt til boligbebyggelse i Kommuneplanens arealdel 2017-2035.

Byggetomta
Boligen er en del av flere boliger i rekke.

Uttalelser
Det er ikke innhentet uttalelser til tiltaket.

Nabovarsling/merknader
Tiltaket vurderes i liten grad å berøre naboers interesser, og unntas fra nabovarsling jf. pbl § 21-3 annet ledd.

Bygningssjefens vurdering
Det er ved behandlingen av søknaden ikke funnet forhold som strider mot plan- og bygningsloven med underliggende regelverk eller mot kommunal regulering. Omsøkte tiltak godkjennes med bakgrunn i ovennevnte vurdering.

Naturmangfold
I kommunens kartbase er det ikke funnet registreringer av utvalgte naturtyper, prioriterte arter, rødlistearter eller "annen natur" på tomta hvor tiltaket søkes utført. På bakgrunn av dette vurderes kravet i naturmangfoldlovens (nml) § 8 for oppfylt, da saken skal baseres på eksisterende og tilgjengelig kunnskap. Ytterligere vurdering etter nml §§ 9-12 er ikke nødvendig i dette tilfellet.

FERDIGSTILLELSE
Når arbeidet er ferdig skal tiltakshaver sende inn Søknad om ferdigattest (Byggblankett 5167).
Det er en forutsetning at utvendige sanitæranlegg er befart/kontrollert og GPS-innmålt av Vann- og avløpsenheten. Tiltaket må ikke tas i bruk før det er gitt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

SAKSBEHANDLINGSTID
Det vises til tidsfrister i pbl § 21-7 og SAK10 § 7-2. Ved beregningen er den tiden søker hadde ansvar for eventuell komplettering av søknaden fratrukket.

Mottatt	Mangelfull	Fullstendig	Vedtak	Saksbehand-lingstid [uker]
28.5.2021			29.7.2021	**8,9**

GEBYR
Faktura for behandlingsgebyr **kr 6300**,- ettersendes tiltakshaver og vil følge Bærum kommunes innfordringsrutiner. Betalingsfristen framgår av fakturaen. Gebyret er beregnet etter gjeldende regulativ for byggesaker i Bærum kommune:

		M =	3150
Beskrivelse	**§**	**Antall M**	**Sum**
Bruksendring	17	2	**6300**
			0
Sum			**6300**

Byggetiltak kan også medføre tilknytningsgebyr for vann og avløp, jf. vedlagte skriv «nyttige opplysninger».

KLAGERETT
Partene har rett til å påklage avgjørelsen, jf. vedlagte "Orientering om klagerett". Om klage på vedtaket innkommer og blir tatt til følge, kan dette føre til omgjøring av vedtaket. Eventuelle tiltak utført i mellomtiden må rettes tilsvarende. Ulemper og tap i den forbindelse er Bærum kommune uvedkommende.

Alexander Hexeberg Dahl
bygningssjef

Martine Cecilie Høeg
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

Vedlegg:
Liste over godkjente dokumenter og relevante uttalelser
Generelle opplysninger

ArkivsakID: 21/8913

Vedlegg 1 til tillatelsen

LISTE OVER GODKJENTE DOKUMENTER OG RELEVANTE UTTALELSER
Dokumenter i byggesaker er tilgjengelig på Bærum kommunes internettsider; www.baerum.kommune.no; postlister og innsyn; plan/byggesak. Søk på arkivsakID.

Tittel	SaksdokID
Korrigert plantegning	5433032
Snitt tegning - rommet	5433036
Fasade med vindu	5433031

AVDELING LEVE...
PLANSEKSJONEN

14110700068KO787603

ASKER OG BÆRUM BOLIGBYGGELAG AL
POSTBOKS 385

1301 SANDVIKA

FERDIGATTEST

JOURNALNR.:1983-253, BILAG 1

GNR 118, BNR 286 OG GNR 118, BNR 289

TILTAKSADRESSE: TOPPENHAUGBERGET 114- 120

FERDIGBESIKTIGELSE AVHOLDT:

ARBEIDETS ART: FIREMANNSBOLIG

TILTAKSHAVER: LØVENSKIOLD-VÆKERØ A/S

ANSVARLIG SØKER: RAGNAR EVENSEN

ANSVARLIG UTFØRENDE: JON – ERIK EVENSEN

Planseksjonen har ikke vært på den avsluttende befaring.
Ferdigattest gis på bakgrunn av skriv datert 19.10.98 fra Asker og Bærum boligbyggelag AL, bilag 1.
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.

Sandvika den 03.07.2000
For sjef planseksjonen

Per Bekkevold
Saksbehandler

Gjenpart:
Planseksjonen, oppmålingsavdelingen
Kommunalteknisk seksjon (VAR)

Kommunegården
Postboks 124
1300 SANDVIKA

Tlf : 67 50 44 63
Faks: 67 50 43 15

Org.nr : NO 935 478 715

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

Megleropplysninger

Gnr:	**118**	Bnr:	**289**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Toppenhaugberget 120, 1353 BÆRUMS VERK**						

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

ArkivsakId	**Tiltak**	**Dokumenter**					
83/253	Rekkehus	☒	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
08/4693	Veranda	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☒	Ingen
21/8913	Bruksendring fra bod til soverom	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☒	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen

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

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

Kommentar:

Bærum kommune

VAledninger

Eiendom: 118/289
Adresse: Toppenhaugberget 120
Dato: 05.05.2025
Målestokk: 1:500

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

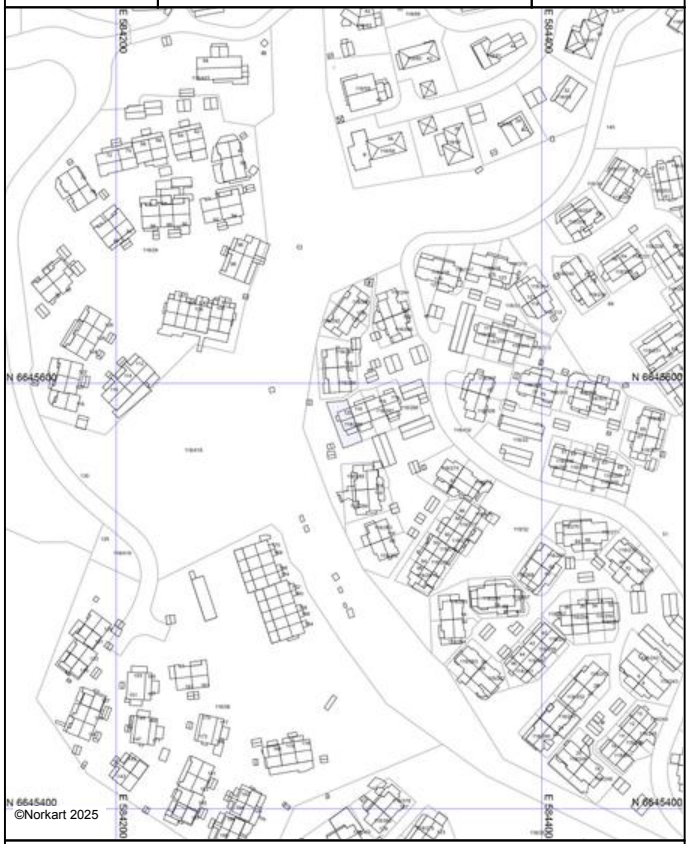
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 118/289
Adresse: Toppenhaugberget 120
Utskriftsdato: 05.05.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

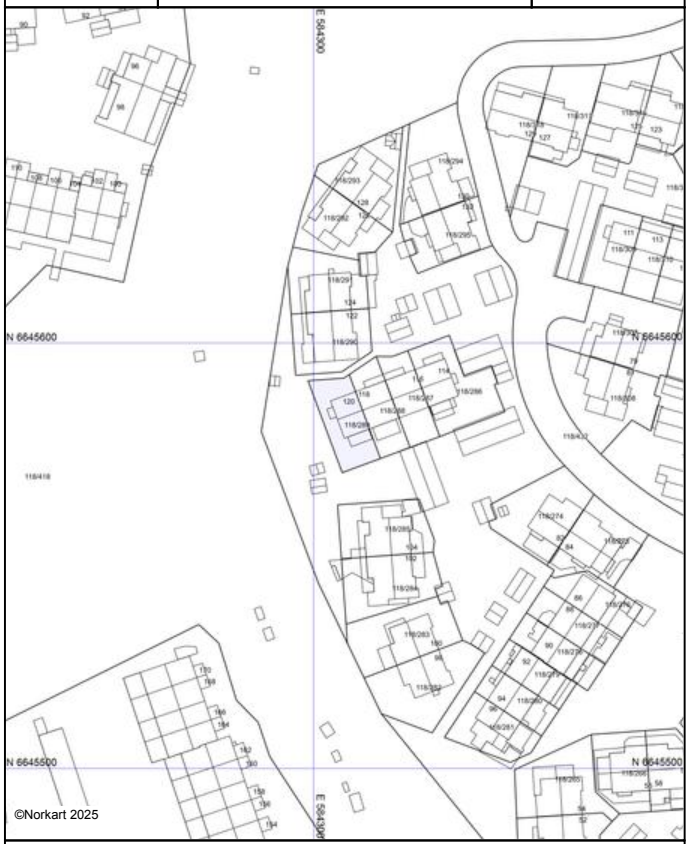
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 118/289
Adresse: Toppenhaugberget 120
Utskriftsdato: 05.05.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

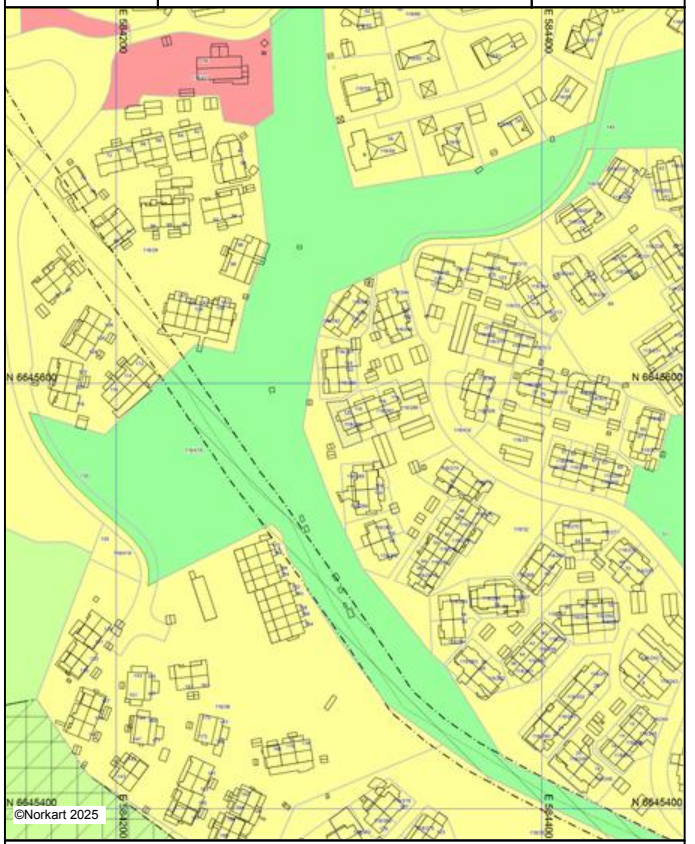
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 118/289
Adresse: Toppenhaugberget 120
Utskriftsdato: 05.05.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Bebyggelse og anlegg (PBL2
Boligbebyggelse - nåværende
Tjenesteyting - nåværende
Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis
Veg - nåværende
Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
Turdrag - nåværende
Friområde - nåværende
Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf
LNFR - areal - nåværende
Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
Sikringsone - Andre sikringssoner
Angitthensynsone - Hensyn landskap
Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
Båndlegging etter lov om naturvern - nåvære
Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
Sikringsonegrense
Angitthensyngrense
Båndleggінggrense
Mark agrense
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
Planområde
Grense for arealformål
Turveg/turdrag - nåværende
Kollektivtrase - nåværende

BÆRUM KOMMUNE

Plannummer 1980024

I medhold av § 27 i bygningsloven av 18 juni 1965 har Fylkesmannen i Oslo og Akershus 01.06.1982 stadfestet disse bestemmelser.

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR TOPPENHAUG.

§ 1
Innenfor planens begrensning gjelder disse bestemmelsene ved siden av bygningsloven med vedtekt for Bærum kommune. Unntak fra bestemmelsene kan tillates av bygningsrådet innenfor samme lovramme.

§ 2
Eksisterende verdifull vegetasjon bør i størst mulig grad bevares. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som virker sjenerende for trafikken.

§ 3
Før byggetillatelse gis innen hvert felt, (unntatt TE 1 og TE 2) skal det foreligge bebyggelsesplan godkjent av bygningsrådet for hele feltet eller del av feltet. Bygningsrådet kan også forlange tomtedelingsplan. Bebyggelsen skal plasseres i henhold til godkjent plan. Innenfor feltene TB 1 og TR 1-6 er det ikke tillatt å oppføre tilbygg, påbygg eller underbygg uten at det foreligger godkjent revidert bebyggelsesplan .

§
I forslag til bebyggelsesplan eller i særskilt vedlegg til denne, skal det gjøres rede for utforming, bruk og behandling av ubebygd del av tomt og av fellesareal(er). Planens innhold og behandling følger vedtekt til bygningslovens § 69. Trasé for veier i boligfeltene bestemmes i bebyggelsesplanen for det enkelte felt.

§ 5
Felt TB 1 kan bebygges med blokker i inntil fire etasjer og eventuell garasjekjeller.
Felt TR 1-6 kan bebygges med gruppebebyggelse i to etasjer. Bygningsrådet kan i særlige tilfelle godkjenne tre etasjer.
Felt TE 1-2 kan bebygges med frittliggende eneboliger i inntil to etasjer.
Aldersboliger, sykehjem og nærings/servicebygg kan med bygningsrådets samtykke innpasses i boligområdene. Sistnevnte kan likeledes innpasses i tomt avsatt for offentlig formål.

§ 6
Garasjer/biloppstillingsplasser skal plasseres som vist på godkjent bebyggelsesplan. Før midlertidig brukstillatelse gis skal det være oppført garasjer og/eller opparbeidet biloppstillingsplasser i henhold til gjeldende norm fastsatt av bygningsrådet.
I felt TB 1 skal 2/3 av plassene anlegges under bebyggelsen, og i felt TR 1 skal 2/3 av plassene anlegges i fellesgarasjer. Ved fellesbruk av parkering for boliger og institusjoner e.l. kan bygningsrådet tillate en reduksjon i totalantallet.

§ 7
For garasjer tillates en avstand av 2 m fra gjerdelinje mot vei, forutsatt plassert parallelt med veien. Snuplass på egen grunn kreves ikke for feltene TE 1 og TE 2.

§ 8
Friareal tillates ikke bebygget. Dog kan det med bygningsrådets samtykke anbringes innretninger og konstruksjoner som anses nødvendig for arealenes bruk til fritidsaktiviteter og rekreasjon.

§ 9
Før midlertidig brukstillatelse gis skal interne gangveier være fullført.

§ 10
Før opparbeidelse av boligområdene TB 1, TR 1 og TE 1 igangsettes, skal bygningsrådet ha godkjent detaljplan for støyskjermingstiltak. Tiltakene skal utføres som del av boligområdet.

oooOOOooo

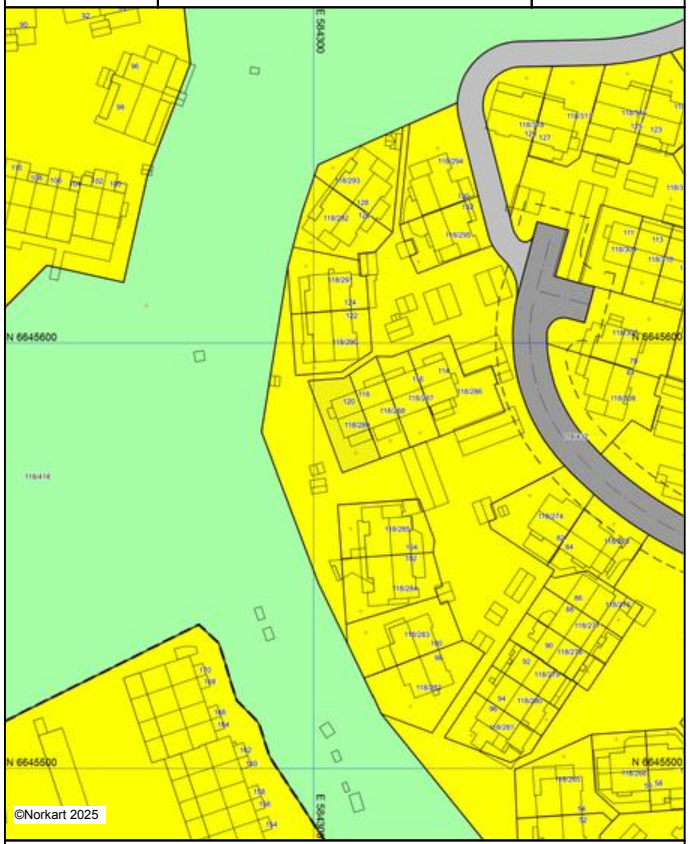
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 118/289
Adresse: Toppenhaugberget 120
Dato: 05.05.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Matrikkelkart
- Grunneiendom
- Grense < 200 cm

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Offentlig institusjon (sykehus,aldershjem,syk

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
- Park
- Anlegg for lek

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje

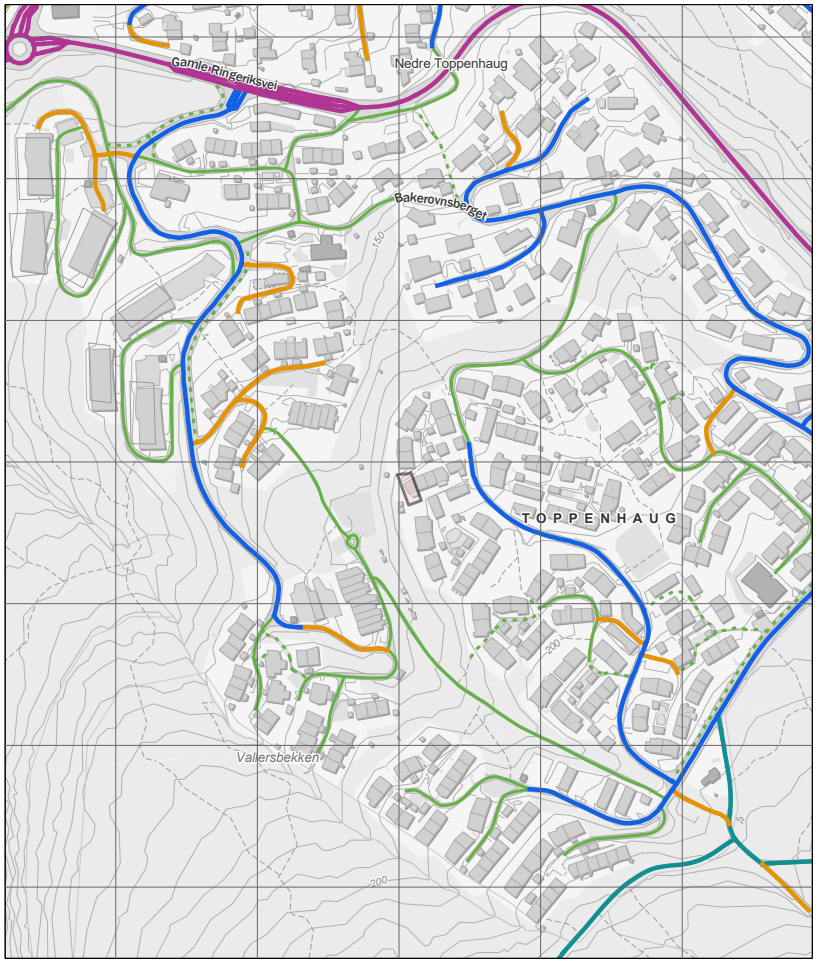
ambita

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 118/289/0/0
Adresse: Toppenhaugberget 120, 1353 BÆRUMS VERK

N

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



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

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

Utskriftsdato: 05.05.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	118	**Bruksnr.**	289	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Toppenhaugberget 120, 1353 BÆRUMS VERK								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi/?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf
Delarealer	**Delareal** 208 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1980024 (https://www.arealplaner.no/3201/gi/?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1980024)
Navn	TOPPENHAUG
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	01.06.1982
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8911/1980024.pdf
Delarealer	**Delareal** 208 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** TR-4

Utskriftsdato: 05.05.2025

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	118	**Bruksnr.**	289	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Toppenhaugberget 120, 1353 BÆRUMS VERK								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2024**
Avløp	4 143,74 kr
Vann	3 346,84 kr
Sum	**7 490,58 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Renovasjon	1 stk	0,00 kr	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Vann etter areal	85 m2	45,26 kr	1/1	0 %	3 847,31 kr	961,84 kr
Avløp etter areal	85 m2	52,90 kr	1/1	0 %	4 496,50 kr	1 124,14 kr
				Sum	**8 343,81 kr**	**2 085,98 kr**

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

Alle beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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

Utskriftsdato: 05.05.2025

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	118	**Bruksnr.**	289	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Toppenhaugberget 120, 1353 BÆRUMS VERK								

Avtale 90181156 (Avgiftsadresse: Toppenhaugberget 120)

Det er ikke registrert pipe eller ildsted på avtalen.
Ingen tilsyn registrert på avtalen.
Ingen avvik registrert på avtalen.
Ingen anmerkninger registrert på avtalen.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

ambita

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 118, Bruksnr 289	**Kommune:**	3201	Bærum
Adresse:				
Veiadresse:	Toppenhaugberget 120, gatenr 2324 1353 Bærums Verk	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	2108 16	Bærums verk 08 Lesterud og Bærums Verk
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	1060701 801	Lommedalen Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	04.04.1984	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	208,5 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Rekkehus

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Toppenhaugberget 120	Bolig	79,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	79,0	Igangset.till.:	06.07.1984
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	79,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	26.11.1984
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	6641350			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		32,0		32,0				
H02			47,0		47,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



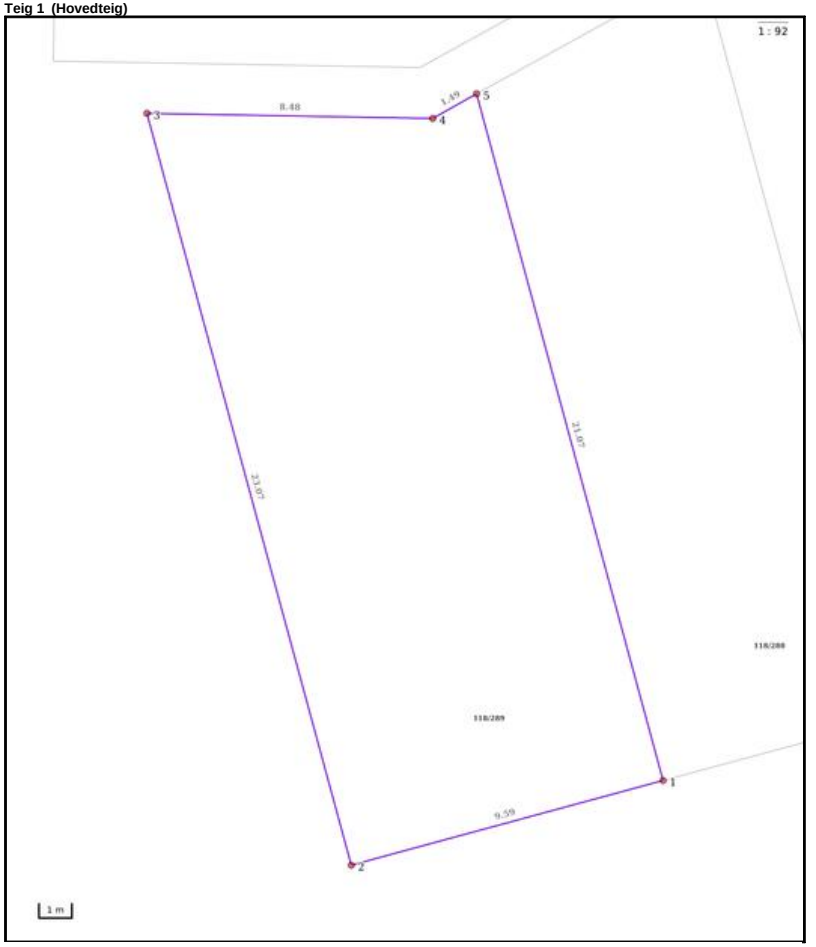
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for targeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)

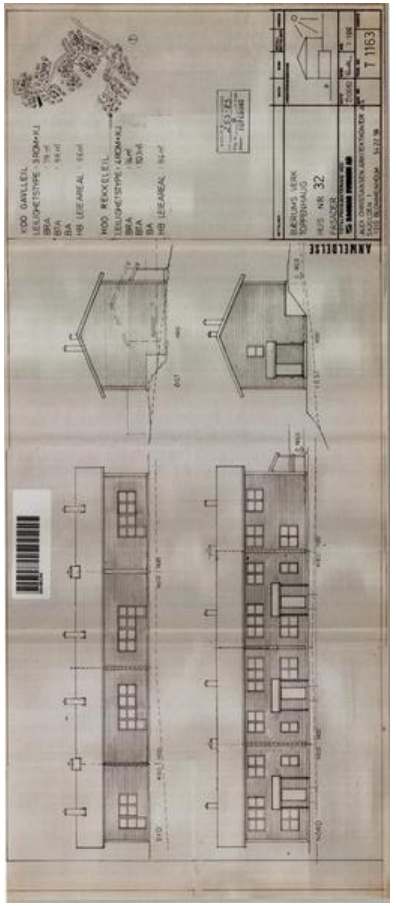


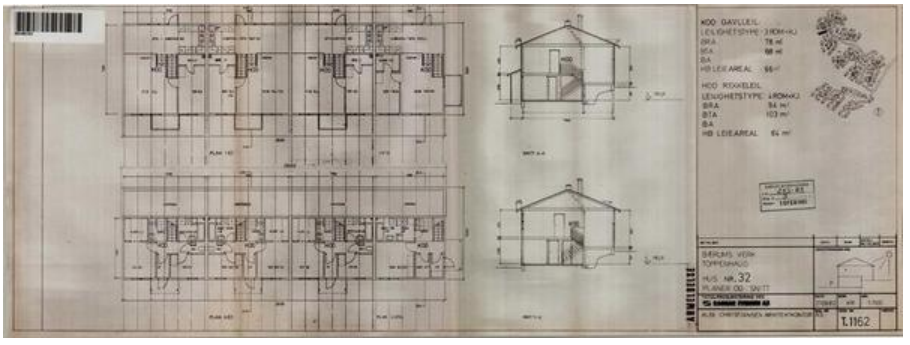
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for targeforklaring


HOOG GANGELEEL
LEILOKETSTYPE 5 (HOOG+KL)
BPA 76 m²
BPA 69 m²
BA
HG LEEJAREAL 16 m²
HOOG REKKELEEL
LEILOKETSTYPE 1 (HOOG+KL)
BPA 76 m²
BPA 70 m²
BA
HG LEEJAREAL 16 m²
ANNELOESE
BUREAUS VERK
TORENHAALSD
HUIS NR 32
T 1163


HUS NR. 32
T.1162

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris: 19 200,-

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris: 24 200,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 300,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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.

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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.

Oppdragsnummer: 56-0146/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Toppenhaugberget 120 1353 BÆRUMS VERK

Betegnelse: Gnr 118, bnr 289 i Bærum kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no