NORDVIK

Nedre Toppenhaug 166

3 soverom | 111 kvm | Rekkehus

Velkommen til

Nedre Toppenhaug 166

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
8	Bilder
19	Om boligen
28	Egenerklæringsskjema
35	Tilstandsrapport
54	Andre vedlegg
155	Kontaktinfo
158	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
161	Forbrukerinformasjon om budgivning
162	Budskjema

Salgsoppgave produsert 05.06.2026

Nøkkelinformasjon



Familievennlig & markanær rekkehus m. solrik terrasse| Bad fra 2023 | Gjestetoalett | Garasje m. EL-lader| 2 stuer/3 sov

Prisantydning	**6 690 000,-**
Omkostninger	**168 340,-**
Totalpris	**6 858 340,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 051,-**
BRA-i	**111 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Rekkehus**
Byggeår	**1985**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Lys og moderne rekkehus beliggende i et attraktivt og veletablert boligområde på Bærums Verk. Boligen byr på en gjennomgående god standard med praktisk planløsning. Delikat og nytt bad fra 2023, tre romslige soverom på samme plan og flere hyggelige oppholdssoner fordelt over to plan.

Fremstående kvaliteter:
Nytt og moderne bad fra 2023 + gjestetoalett
Funksjonell planløsning med 3 soverom på samme plan + TV stue
Stor hall med gode garderobeløsninger
God lagringsmuligheter
Stor vestvendt terrasse med optimale solforhold
Naturskjønne omgivelser med nærhet til marka og Kolsåsbakken
Veletablert og barnevennlig område
Garasjeplass
Peis
Mulighet for 4. soverom

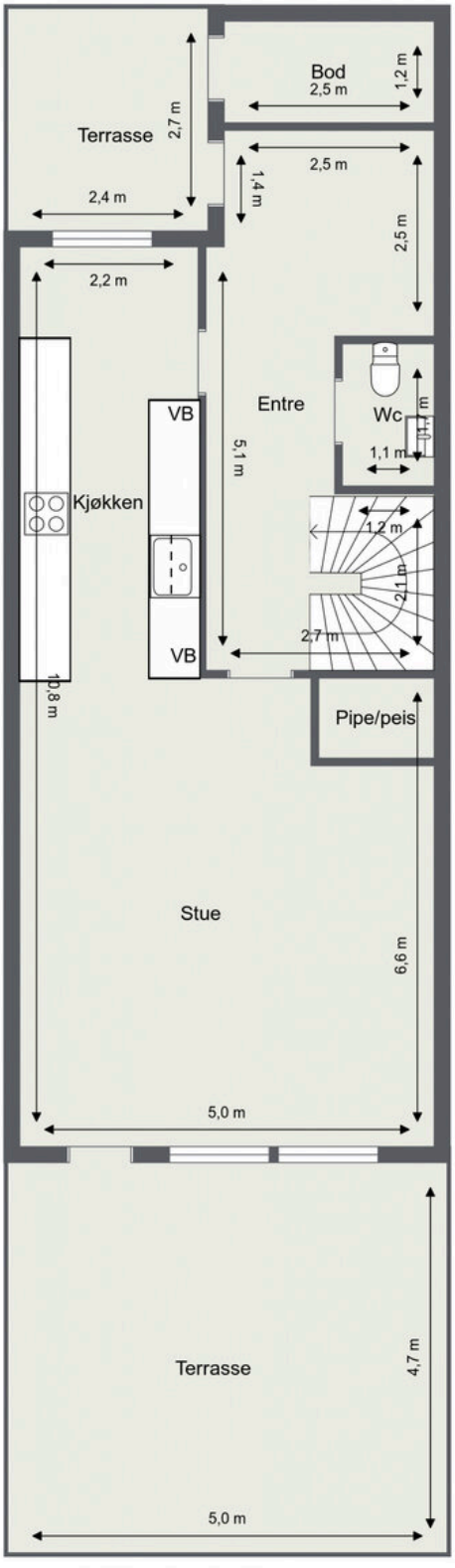
Nærhet til
Skole/barnehager
Kollektivt inn mot sentrum (ekspressbuss)
Bærums Verk Handlesenter

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 57 kvm
Total BRA: 60 kvm

Nedre Toppenhaug 166

1. Etasje



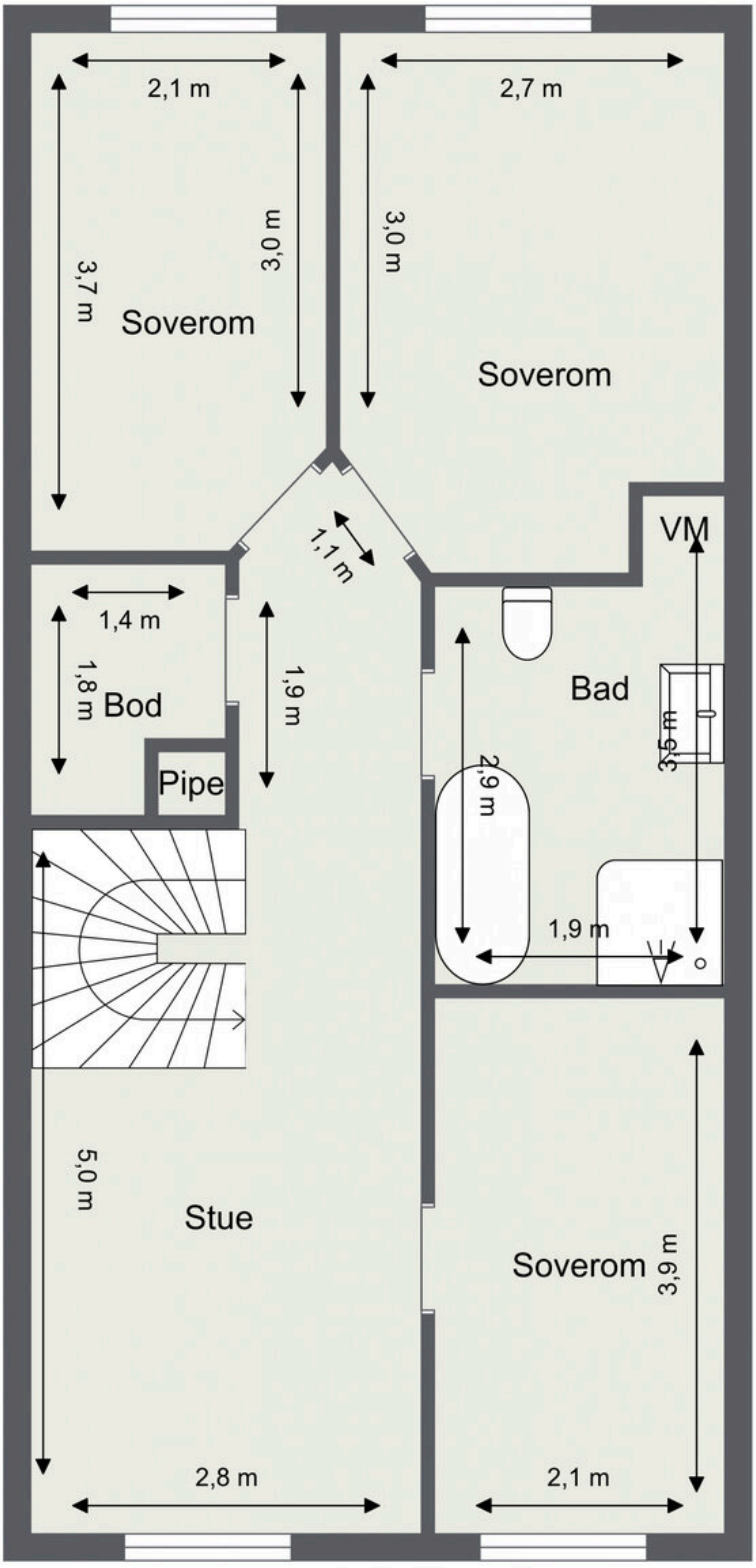
Tegnet av Bolig og Eiendomstakst AS.
Mobilnr: 93007718
Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 54 kvm
Total BRA: 54 kvm

Nedre Toppenhaug 166

2. Etasje



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

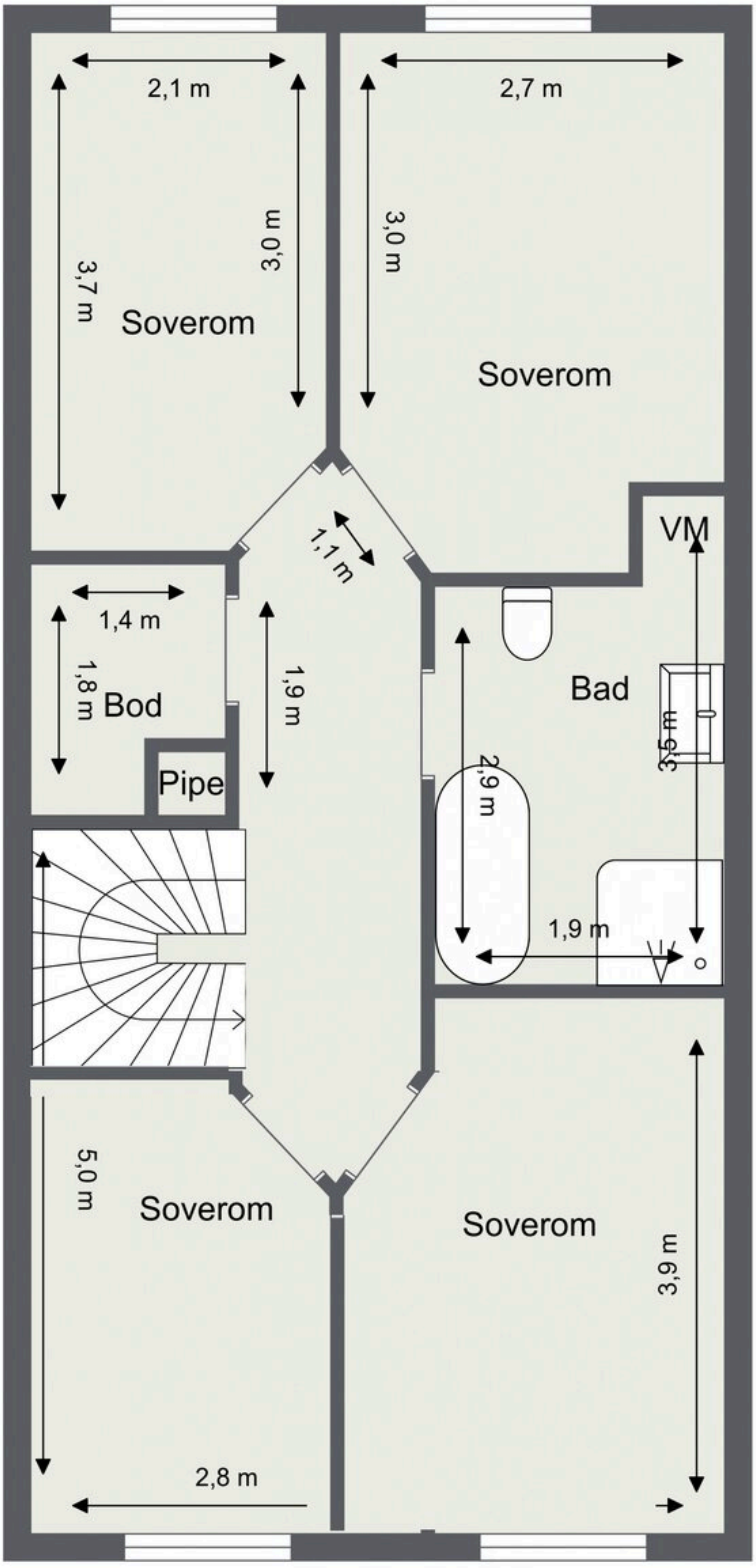
Alternativ lanløsning

2. Etasje
BRA-i: 54 kvm
Total BRA: 54 kvm

Soverom

Nedre Toppenhaug 166

2. Etasje Alternativ planløsning



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








GALERIE D'ART

































Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
56-0151/26

Boligtype og eierform
Rekkehus (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Nedre Toppenhaug 166, 1353 BÆRUMS VERK
Gnr 118, bnr 36, snr 23 i Bærum kommune

Selgere
Janne Celine Rommen Bråthen
Lasse Sæter

Kjøpesum og omkostninger
6 690 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
167 250,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
15 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
168 340,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
183 340,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 858 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 873 340,- (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, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1985

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 111 kvm
BRA-e: 11 kvm
Totalt BRA: 122 kvm
TBA: 30 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 57 kvm. Entré, toalettrom, kjøkken og stue.
BRA-e: 3 kvm. Utebod.
Total BRA: 60 kvm.
TBA: 30 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 54 kvm. Stue, soverom, soverom 2, soverom 3,bad og bod.
Total BRA: 54 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 8 kvm. Bod.
Total BRA: 8 kvm.

Innhold
Boligen inneholder bl.a:
1:etasje: Entré, toalettrom, kjøkken og stue.
2.Etasje: Stue, 3 soverom, bad og bod.

Standard
Boligen rom for rom:

1.Etasje:

Entré:
Velkommen inn i en innbydende entré med flislagt gulv, lyse overflater og moderne fargevalg som gir et stilrent og tiltalende førsteinntrykk. God garderobeløsning med rikelig av oppbevaring av yttertøy og sko.

Stue:
Lys og romslig stue med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Rommet har en åpen og luftig atmosfære med god plass til både sofagruppe og øvrig møblering. Vidre byr planløsningen legger til rette for plass til spisegruppe - perfekt for å samle venner og familie til hyggelige sammenkomster. Peisen bidrar til en hyggelig og lun stemning - ideelt på kalde vinterdager. Fra stuen er det direkte utgang til terrasse - nyt varme sommerkvelder i hyggelige omgivelser. Her er det plass til hagemøbler og grill etc.

Kjøkken:
Pent kjøkken med lyse, laminerte fronter og heltre benkeplater som gir rommet et varmt og tidløst utrykk. Innredningen byr på gode arbeidsflater samt rikelig med skap- og oppbevaringsplass. Kjøkkenet er utstyrt med integrert oppvaskmaskin, kjøleskap, kombiovn, komfyr og induksjonstopp. Komfyr og oppvaskmaskin ble skiftet ut i 2024 - ventilator med avtrekk ut. Ved vinduet er det plass til en hyggelig sitteplass - ideelt når barna gjør lekser. Kjøkkenet har en åpen forbindelse mot spiseplass og stue, noe som gir en sosial og funksjonell planløsning.

Gjestetoealett:
Praktisk gjestetoalett i tilknytning til entréen. Rommet er innredet med toalett, servant med servantskap og speil med integrert belysning. Det er varmekabler i gulvet for ekstra komfort.

_____

2.Etasje:

Stue:
I boligens andre etasje finner man en hyggelig stue som fungerer som et naturlig oppholdsrom mellom soverommene. Rommet har god plass til sofagruppe og tilhørende møblement - egner seg godt som familierom, TV-stue eller lekeområde for barna.

Bad:
Delikat og moderne bad oppført i 2023 med gjennomgående høy standard og tidsriktige materialvalg. Rommet har lekre fliser på gulv og vegger, malt himling samt varmekabler i gulv. Badet er innredet med vegghengt wc, stilren baderomsinnredning med glatte fronter, servant og speilskap med integrert belysning. Rommet er videre utstyrt med badekar og romslig dusjsone med glassvegger og regnfallsdusj. Det er i tillegg opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, noe som gir en praktisk og funksjonell løsning i hverdagen.

Hovedsoverom:
Hovedsoverom med god plass til dobbeltseng og tilhørende møblement. Soverommet er malt i harmoniske fargevalg med store vindusflater som slipper inn godt med naturlig lys. Det er plass til garderobeløsning, og soverommet har en praktisk tilknytning til stuen og boligens øvrige rom i etasjen.

Soverom 2 og 3:
Innbydende soverom med gode innredningsmuligheter og plass til seng, garderobe og oppbevaring. Rommet fremstår lyst og velholdt med moderne overflater og store vindusflater som bidrar til en luftig romfølelse. Soverommet passer godt som barnerom, gjesterom eller kontor - valget er ditt. Begge soverommene har en praktisk beliggenhet i tilknytning til stuen og de øvrige rommene i etasjen.

_____

Diverse:
- 1 bod ved inngangspartiet, inkl.strømuttak
- 1 bod ved garasje

Parkering
Garasjeplass i felles garasjeanlegg med ellbillader.

Modernisering og påkostninger
- Totalrenovering inngangsparti
- Totalrenovering bad
- Åpnet vegg mellom kjøkken og stue
- Nytt elektrisk anlegg
- Nytt loft og isolasjon
- Nytt tak

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: E Kleiven AS Totalt renovering av baderom Utført desember 22/januar 23

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Svar:Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: E Kleiven AS Totalt renovering av baderom Utført desember 22/januar 23

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Svar: Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: E Kleiven AS Totalt renovering av baderom Utført desember 22/januar 23
Side 2 av 5

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?
Svar: Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Skiftet tak ALBRETSEN & GROHSHENNIG AS Mars/april 2023

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Svar: Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: -Skiftet sikringsskap -Totalrenovering inngangsparti - Totalrenovering av bad Bærum
Eltek AS

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Svar: Ja
Når ble kontrollen utført? januar 2023

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Svar: Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lefdal Installasjon AS Montering av ladestasjon Juli 2023
5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering bad Nye varmtvannstanker Sandvika Rørservice AS januar 2023

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.?
Svar: Ja
Var tiltaket søknadspliktig?
Svar: Nei
Eventuell kommentar: utvidet innvendig inngangsparti (tatt noe av bod - ingen fasadeendring)

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Svar: Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Flexcom AS Installasjon av fibernett (Telenor AS) til sameiet pågår nå.

Bygningssakkyndig
Jan Petter Vie

Byggemåte
Bolig fundamentert på støpt såle/mur, yttervegger i treverk med trepanel på fasader, etasjeskillere med støpt dekke og trebjelkelag, vinduer med 2 og 3-lags glass, malte dører og saltak tekket med takstein.

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Innvendig > Overflater
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Innvendig > Pipe og ildsted
Innvendig > Innvendige trapper
Innvendig > Innvendige dører
Tekniske installasjoner > Vannledninger
Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
Spesialrom > 1 Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon
Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Ingen TG3

Innbo og løsøre
Alle integrerte hvitevarer medfølger.
Følger ikke med handelen:
- Tørketrommel
- Vaskemaskin
- Lamper på alle 3 soverommene og i stue

Adgang til utleie
Seksjonseier kan ikke inngå bindende avtale om utleie av seksjon eller garasjeplass før leietaker skriftlig har forpliktet seg til å følge boligsameiets vedtekter, ordensregler og vedtak fattet av årsmøtet og styret. Seksjonseier forplikter seg til å opplyse styret om leietakers navn, samt egen adresse i leieperioden og varigheten av denne.

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Oppvarmingskilder:
- Elektrisitet
- Peis

Informasjon om strømforbruk
- Årlig strømforbruk: 16 893 kWh
- Strømkostand forrige år: 23 969 ,-

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 051,- pr. mnd.
Inkluderer: - Kabel-tv/bredbånd
- Renovasjon
- Veivedlikehold
- Forsikring av boligsameiets bygningsmasse
- Vedklikehold
- Drift av garasjeanlegg og lekeplasser

Kommunale avgifter
Kr 13 637,-pr. 2026

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring (Inkludert i FK).
- Ikke tilknyttet alarm.
- TV/Bredbånd fra Telenor (Inkludert i FK).

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 863 372,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 7 453 486,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både

selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Sameiet

Navn og orgnr.
Vallersbekken boligsameie, orgnr. 996176002

Om sameiet
Sameiets navn er Vallersbekken boligsameie.
Boligselskapet består av 43 seksjoner.

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2026:
Oppgradering til fiber gjennomføres av Telenor i disse dager.
Utover det er det ikke planlagt store prosjekter for 2026.
Det er forøvrig satt av midler til uforutsette vedlikeholdsprosjekter i budsjettet for 2026
Feiing utført 7 april
Vårdugnad – April/mai
Høstdugnad - oktober
Befaring i forkant av dugnad, samt innhente forslag fra beboere ca. 2 uker før dugnaden.
Distribuere klippelister - begynnelsen av mai

Forretningsfører
ABBL

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 438 722,-

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 197 044,-

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

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Styret organiserer årlig en vårdugnad før 17.mai og eventuelt en høstdugnad i løpet av september. Minst et medlem av hver eierseksjon plikter å delta på disse dugnadene. Dette gjelder også leietagere. Eventuell betaling for uteblitt deltagelse på dugnad blir fastsatt på sameiermøtet. Tidspunktet for dugnaden vil bli opplyst ved oppslag og/eller rundskriv.

Den enkelte seksjonseier skal sørge for vedlikehold av sin private bolig innvendig og utvendig, og årsmøtet kan treffe vedtak om bruk av farger ved utvendig oppussing. Likeså skal seksjonseieren opparbeide og vedlikeholde sitt private hageareal på en måte som er vanlig i nabolaget. Ved manglende ytre vedlikehold hos seksjonseier kan styret etter tre måneders varsel la dette utføres for eiers regning. Innvendig vedlikehold av bruksenheten besørges og bekostes av den enkelte seksjonseier.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt.

Sameiets forsikring
Protector Forsikring ASA
Polisenr. 3459556

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 16 803 kvm (Eiertomt)
Fellestomt opparbeidet med bl.a. busker, asfalt, plen, parkeringsplasser m.m.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik visningskilt ved 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
Velkommen til Nedre Toppenhaug 166 - et attraktivt og barnevennlig området tilbaketrukket på populære Bærums Verk. Her bor du sentralt til med alt du måtte trenge i hverdagen, samt umiddelbar nærhet til marka med flotte turområder gjennom hele året.

Aktivitet og fritid:
Eiendommen ligger med kort avstand til Bærumsmarka, som byr på milevis av flotte turstier, sykkelveier og preparerte skiløyper, samt bademuligheter på Burudvann. Her kan du nyte flotte turer til Sæteren gård, Nygård markastue eller til Brunkollen, samt kort vei til

Kolsåstoppen. I nærområdet er det er det et godt utvalg av idretts og- fritidsmuligheter som håndballhaller, fotballbaner, skøytebane om vinteren, golfbane, ridesentre, skiløyper og gå avstand til Kolsås skisenter. I tillegg kort avstand til treningssenter som Feel24 i Lommedalen og fitness Rykkinn.

Servicetilbud:
Fra eiendommen er det gangavstand til Bærums Verk handelssted, som tilbyr det meste du trenger i hverdagen. Her finner du dagligvarebutikker som Meny og Rema 1000. Bærums Verk byr på en rekke fasiliteter, forretninger og servicetilbud som bl.a vinmonopol, apotek og diverse interiør- og klesbutikker. Det er flere hyggelige restauranter og kafeer, hvor man kan sitte og nyte i vakre omgivelser. Om vinteren arrangeres det tradisjonsrike julemarkedet - et populært arrangement som byr på ekte førjulsstemning. Handelsstedet er i seg selv en historisk perle kjent for sine verksteder, gallerier, skulpturer og sin unik atmosfære. En kort kjøretur unna ligger både Rykkinn senter, Bekkestua senter og Sandvika storsenter med alt av fasiliteter.

Offentlig kommunikasjon:
Eiendommen har gode kollektivt forbindelser. Nærmeste bussholdeplass er Nedre Toppenhaug med kun 10 minutters gange, med avganger ca. hvert 20 minutt, samt ekspressbuss i rushtiden med 8 avganger rett inn til Oslo sentrum på ca. 30 min. Her kan du lett komme deg til Bekkestua, som er et knutepunkt for offentlig kommunikasjon med T-bane til sentrum og gode bussforbindelser. Ved å benytte seg av bil tar det ca. 22 minutter til Aker brygge, ca. 18 minutter til Skøyen, ca. 25 minutter til Oslo S og ca. 50 min til Oslo Lufthavn Gardermoen.

Skoler og barnehager:
Boligen sokner til Anna Krefting barneskole og Mølledammen ungdomsskole, begge innen gangavstand. Det finnes også flere videregående skoler i nærområdet inkludert Rosenvilde, Rud, Dønski, samt den internasjonale skolen på Bekkestua. Bredt utvalg av barnehager med bl.a Øvre Toppenhaug barnehage, Helset barnehage og Blåbær naturbarnehage.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 23.02.1987.

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 kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Det er åpnet opp mellom stue og kjøkken, entre er utvidet mot bod m.m.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer overens med dagens bruks.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Driveplikt
Det er ikke driveplikt på 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:

3201/118/36/23:
21.05.1985 - Dokumentnr: 14463 - Best om garasje/parkering
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Med flere bestemmelser

14.11.2023 - Dokumentnr: 1274567 - Bestemmelse om nettstasjon
Rettighetshaver: Bærum Kommune
Org.nr: 935 478 715
Gjelder denne registerenheten med flere

14.11.2023 - Dokumentnr: 1274567 - Bestemmelse om jordkabel/jordkabelanlegg
Rettighetshaver: Bærum Kommune
Org.nr: 935 478 715
Adkomstrett for drift og vedlikehold av

anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Gjelder denne registerenheten med flere

29.09.1983 - Dokumentnr: 22820 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 23
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/43
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 043 SEKSJONER

01.01.2020 - Dokumentnr: 254552 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0219 Gnr:118 Bnr:36 Snr:23

01.01.2024 - Dokumentnr: 102809 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3024 Gnr:118 Bnr:36 Snr:23

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

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

Boligkjøperpakke 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 budaksept.

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. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no 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.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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 vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som

interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag

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 7. juni 2026

Megler
Sverre Wiborg, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 92615943

Megler 2
Vilde Kvam, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 47861486

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). L12 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Janne C Rommen Bråthen	9578-5999-4-2321527	2026-05-25 21:49:07
Lasse Sæter	9578-5998-4-985648	2026-05-25 21:52:03

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
25. mai 2026

Oppdragsnummer
56-0151/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Nedre Toppenhaug 166, 1353 BÆRUMS VERK

Meglerfirma
Nordvik Bærum

Selgere
Janne Celine Rommen Bråthen, Lasse Sæter

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. desember 2022

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: 3459556
Forsikret i: Protector forsikring ASA

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: E Kleiven AS Totalt renovering av baderom Utført desember 22/januar 23

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: E Kleiven AS Totalt renovering av baderom Utført desember 22/januar 23

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: E Kleiven AS Totalt renovering av baderom Utført desember 22/januar 23

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, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Skiftet tak ALBRETSEN & GROHSHENNIG AS Mars/april 2023

---

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: -Skiftet sikringsskap -Totalrenovering inngangsparti -Totalrenovering av bad Bærum Eltek AS

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? januar 2023

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lefdal Installasjon AS Montering av ladestasjon Juli 2023

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering bad Nye varmtvannstanker Sandvika Rørservice AS januar 2023

---

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

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: utvidet innvendig inngangsparti (tatt noe av bod - ingen fasadeendring)

---

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Flexcom AS Installasjon av fibernett (Telenor AS) til sameiet pågår nå.

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 56-0151/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Lasse Sæter	**2026-05-25**	**Janne C Rommen Bråthen**	**2026-05-25**

Identifikasjon

Lasse Sæter

Identifikasjon

Janne C Rommen Bråthen

Signicat

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

Tilstandsrapport

Rekkehus

Nedre Toppenhaug 166, 1353 BÆRUMS VERK

BÆRUM kommune

gnr. 118, bnr. 36, snr. 23

Sum areal alle bygg: BRA: 122 m² BRA-i: 111 m²



Befaringsdato: 01.06.2026 **Rapportdato:** 02.06.2026 **Oppdragsnr.:** 11114-2227 **Eiendomsverdi ref nr:** FP1027

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

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

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Jan-Petter Vie

Jan-Petter Vie

petter@vies.no

930 07 718

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom. Enkelte forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet kan omtales i rapporten uten at det settes tilstandsgrad, for eksempel forhold ved rekkverk, trapper, og brannsikkerhet.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Bolig fundamentert på støpt såle/mur, yttervegger i treverk med trepanel på fasader, etasjeskillere med støpt dekke og trebjelkelag, vinduer med 2 og 3-lags glass, malte dører og saltak tekket med takstein.

Boligen er påkostet med bl.a. komfyr og oppvaskmaskin i 2024, isolert opp mot loft, taktekking, beslag, renner og nedløp i 2023, fliselagt bad i 2023, 2 beredere i 2023, byttet mye av røropplegg og el-anlegg i 2023, utvidet entre mot bod i 2023, montert ladeboks til el-bil i 2023, skiftet 2 vinduer og terrassedør i 2018 m.m.
Det er nyere gulv og overflatebehandling i de fleste rom.

Det er eldre peis/pipe, deler av røropplegg og el-anlegg, flere vinduer, terrasser m.m.

Rekkehus - Byggeår: 1985

UTVENDIG Gå til side

Det er ny taktekking av betongstein fra 2023.
Det er nyere beslag, renner og nedløp i stål fra 2023.
Det er vegger med liggende eldre kledning.
Det er saltak med tresperrer konstruert som fagverkskontruksjon, med undertak av rupanel. Det er kaldtloft med adkomst via luke med stige. Det er etterisolert opp mot loft, og lagt gulv på kaldtloft.
Det er originale vinduer og vinduer fra 2018 i boligen. Vinduer med 2 og 3-lags isolerglass.
Det er nyere ytterdør med glass og terrassedør med glass fra 2018.
Det er støpt terrasse med fliser ved inngangspartiet, og terrasse med støpt dekke og tregulv ut fra stue.

INNVENDIG Gå til side

Det er gulv med laminat og fliser. Vegger med malte flater, malt panel og fliser. Himlinger med malte flater og malt panel .
Det er støpt dekke i 1 etasje, og ellers etasjeskillere med trebjelkelag mellom 1 og 2 etasje.
Det er original pipe og peis med innsats i stue.
Det er original innvendig tretrapp.
Det er innvendige malte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Fliselagt bad fra 2023 med veggmontert wc, servant, badekar, dusj og opplegg til vaskemaskin. Eier har dokumentasjon på oppbygging av rommet.
Det er fliselagte vegger og malt himling i rommet.
Det er fliselagt gulv med varmekabler.
Det er plastsluk med dokumentert utførelse på membran.
Det er innredning med glatte fronter og speilskap med lys. Dusjsone er nedsenket, dusjdører er i glass og det er regnfallsdusj.
Det er mekanisk avtrekk fra rommet.
Hulltaking ble ikke foretatt, da vegg inn mot bad ble inspisert fra inspeksjonsluke i vegg inn mot bad.

KJØKKEN Gå til side

Noe eldre kjøkkeninnredning fra Ikea med profilerte malte fronter, heltre benkeplater og ventilator. Kjøkkenet har integrert oppvaskmaskin, kjøleskap, kombiovn, komfyr og induksjontopp.
Hvitevarer er fra Whirpool og Ikea. Komfyr og oppvaskmaskin er fra 2024.
Det er noe eldre ventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Separat toalettrom med servant og wc. Det er varmekabler i gulv, glatt servantskap og speil med lys i rommet. Det er noe nyere wc, servantskap m.m.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det er noe eldre kobberrør og nyere rør i rør opplegg i boligen.
Koblingsskap til rør i rør opplegg er i vegg på bad.
Det er eldre og nyere avløpsrør i plast.
Det er mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad, og ellers naturlig ventilasjon via luftekanaler ventiler i vinduer.
Det er 2 beredere på 100 liter fra 2022 i benkeskap på kjøkken.
Det er el-anlegg med en blanding av noe eldre og mye nyere komponenter, stikkontakter, brytere m.m. i boligen. Det er sikringsskap med automatsikringer. Eier opplyser om el-kontroll i boligen i 2023.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn under boligen.
Det er fuktsikring/drenering fra byggeåret.
Det er støpt mur/såle fra byggeåret.
Det er originale utvendige vann og avløpsrør ut fra boligen.

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

Det er avvik i rekkverkshøyde på terrasse ut ifra dagens forskrifter.
Det er åpninger mellom trinn på over 10 cm på innvendig trapp. Det mangler håndløper i trappeløp.
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

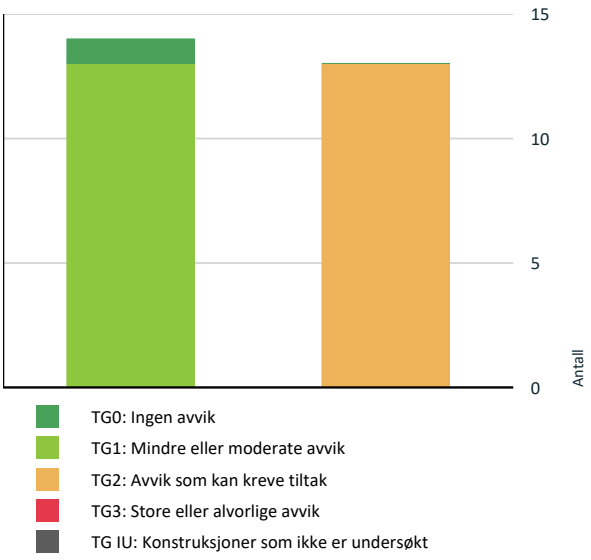
Rekkehus

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

Det er åpnet opp mellom stue og kjøkken, entre er utvidet mot bod m.m.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Spesialrom > 1 Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1985

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Det er ny taktekking av betongstein fra 2023.

Årstall: 2023

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Det er nyere beslag, renner og nedløp i stål fra 2023.

Årstall: 2023

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Det er vegger med liggende eldre kledning.

Vurdering av avvik:

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

Det er noe slitasje på panel.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Det er saltak med tresperrer konstruert som fagverkskontruksjon, med undertak av rupanel. Det er kaldtloft med adkomst via luke med stige. Det er etterisolert opp mot loft, og lagt gulv på kaldtloft.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Det er originale vinduer og vinduer fra 2018 i boligen. Vinduer med 2 og 3-lags isolerglass.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Det er nyere ytterdør med glass og terrassedør med glass fra 2018.

Årstall: 2018

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er støpt terrasse med fliser ved inngangspartiet, og terrasse med støpt dekke og tregulv ut fra stue.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Det er avvik:

Det er noe slitasje på tregulv på terrasse. Det er løse fliser/bom under fliser/skader på fliser på terrasse ved inngangspartiet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Utbedringer må påregnes.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Det er gulv med laminat og fliser. Vegger med malte flater, malt panel og fliser. Himlinger med malte flater og malt panel .

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe fuktsvelling på veggpanel bak servant på toalettrom. Det er stedvis noe gulvknirk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedring/overflatebehandling kan vurderes.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Det er støpt dekke i 1 etasje, og ellers etasjeskillere med trebjelkelag mellom 1 og 2 etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Det er original pipe og peis med innsats i stue.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse
Det er original innvendig tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er noe knirk i trapp.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utbedring kan vurderes.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse
Det er innvendige malte dører.

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

Det er noe slitasje på dører.

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

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse
Fliselagt bad fra 2023 med veggmontert wc, servant, badekar, dusj og opplegg til vaskemaskin. Eier har dokumentasjon på oppbygging av rommet.

Årstall: 2023







2 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse
Det er fliselagte vegger og malt himling i rommet.

Årstall: 2023

2 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse
Det er fliselagt gulv med varmekabler.

Årstall: 2023

2 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse
Det er plastsluk med dokumentert utførelse på membran.

Årstall: 2023

Tilstandsrapport



2 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er innredning med glatte fronter og speilskap med lys. Dusjsone er nedsenket, dusjdører er i glass og det er regnfallsdusj.

Årstall: 2023

2 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk fra rommet.

Årstall: 2023

2 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking ble ikke foretatt, da vegg inn mot bad ble inspisert fra inspeksjonsluke i vegg inn mot bad.



KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Noe eldre kjøkkeninnredning fra Ikea med profilerte malte fronter, heltre benkeplater og ventilator. Kjøkkenet har integrert oppvaskmaskin, kjøleskap, kombiovn, komfyr og induksjontopp. Hvitevarer er fra Whirpool og Ikea. Komfyr og oppvaskmaskin er fra 2024.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er noe slitasje på kjøkkenfronter. Lekkasjevarsler i benkeskap er ikke ført bort til varmtvannberedere.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Utbedringer av slitasje kan vurderes. Lekkasjevarsler må føres bort til beredere.





1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er noe eldre ventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1 ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Separat toalettrom med servant og wc. Det er varmekabler i gulv, glatt servantskap og speil med lys i rommet. Det er noe nyere wc, servantskap m.m.

Vurdering av avvik:

• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Det er noe eldre kobberrør og nyere rør i rør opplegg i boligen. Koblingsskap til rør i rør opplegg er i vegg på bad.

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

Gjelder eldre 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.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er eldre og nyere avløpsrør i plast.

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

Gjelder eldre avløpsrør.

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

Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad, og ellers naturlig ventilasjon via luftekanaler ventiler i vinduer.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er 2 beredere på 100 liter fra 2022 i benkeskap på kjøkken.

Årstall: 2022



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det er el-anlegg med en blanding av noe eldre og mye nyere komponenter, stikkontakter, brytere m.m. i boligen. Det er sikringsskap med automatsikringer. Eier opplyser om el-kontroll i boligen i 2023.

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

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Eier har dokumentasjon på det de har utført av el-arbeider i boligen. Det foreligger ellers ingen dokumentasjon på andre utførte el-arbeider i boligen.

Inntak og sikringsskap

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

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn under boligen.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Det er fuktsikring/drenering fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
• 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.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Det er støpt mur/såle fra byggeåret.

TG 0 Terrengforhold

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Det er originale utvendige vann og avløpsrør ut fra boligen.

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.

Konsekvens/tiltak

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

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er avvik i rekkverkshøyde på terrasse ut ifra dagens forskrifter. Det er åpninger mellom trinn på over 10 cm på innvendig trapp. Det mangler håndløper i trappeløp.
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre

Vurdering av avvik:

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
• Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 Etasje	57	3		60	30
2 Etasje	54			54	
Kjeller		8		8	
SUM	**111**	**11**			**30**
SUM BRA	**122**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1 Etasje	Entré, toalettrom, kjøkken, stue	Utebod	
2 Etasje	Stue, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, bod		
Kjeller		Bod	

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det er åpnet opp mellom stue og kjøkken, entre er utvidet mot bod m.m.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Det er laget nytt bad, byttet beredere, det er isolert og lagt gulv på loft, det er skiftet tak, det er utvidet entre mot bod, det er malt opp og lagt nye gulv, det er skiftet mye elektrisk og røropplegg, det er skiftet komfyr og oppvaskmaskin m.m.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.6.2026	Jan-Petter Vie	Takstingeniør
	Eiere	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	118	36		23		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Nedre Toppenhaug 166

Hjemmelshaver
Bråthen Janne Celine Rommen, Sæter Lasse

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom, beliggende i etablert boligområde på Bærums Verk.
Det er kort avstand til skole, butikk, offentlig kommunikasjon m.m.
Eiendommen har gode lysforhold.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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 ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/FP1027

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Nedre Toppenhaug 166
Postnr	1353
Sted	BÆRUMS VERK
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	118
Bnr.	36
Seksjonsnr.	23
Festenr.	
Bygn. nr.	18528215
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2022-1394515
Dato	10.05.2022



Innmeldt av	Michael Lorentzen

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Utskifting av vindu**
- **Installere luft/luft-varmepumpe**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår:	1985
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	108
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn



Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Nedre Toppenhaug 166
Postnr/Sted: 1353 BÆRUMS VERK
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0101
Dato: 10.05.2022 22:33:26
Energimerkenummer: A2022-1394515
Ansvarlig for energiattesten: Michael Lorentzen
Energimerking er utført av: Michael Lorentzen

Gnr: 118
Bnr: 36
Seksjonsnr: 23
Festenr:
Bygnnr: 18528215

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 4: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 5: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 6: Installere luft/luft-varmepumpe

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

Tiltak 7: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tips 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.

Vallersbekken boligsameie



Ordinært årsmøte | 2026

Ordinært årsmøte i Vallersbekken boligsameie - Torsdag 16.04.2026

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjons nr.: / Leilighets nr.:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ordinært årsmøte i Vallersbekken boligsameie

Eierens underskrift og dato:

_____ _____

(Eierens underskrift) (Dato)

Hvem kan delta på Ordinært årsmøte?

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

Vallersbekken boligsameie

Til seksjonseiere og andre med møterett

Innkalling til ordinært årsmøte i Vallersbekken boligsameie

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Vallersbekken boligsameie

Tid: tirsdag 28.04.2026 kl. 09:00
Sted: Digitalt

Høringsperiode: Fra 28.04.2026 09:00 Til 03.05.2026 21:00
Før man stemmer på sakene som skal behandles digitalt, vil det være anledning til å stille spørsmål til styret om disse sakene via det digitale årsmøte. Spørsmål og styrets svar vil være tilgjengelig for alle. Det vil være en pause mellom slutt høringsperiode til start avstemmingsperiode der møte ikke vil være tilgjengelig.

Avstemmingsperiode: Fra: 05.05.2026 09:00 Til: 07.05.2026 12:00
Når frist for høringsperioden er avsluttet, vil man kunne avgi sin stemme på de enkelte sakene. Stemmegivningen må være gjennomført innen den fristen som er satt. Resultatet av stemmegivningen vil bli nedtegnet i en protokoll.

- Digital ordinært årsmøte via **Min Side**: *https://abbl.bbl.no/minside*

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Styreleder Thomas Lagesen foreslås som møteleder.

Forslag til vedtak: Styreleder Thomas Lagesen velges som møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Ha Thanh Truong fra ABBL foreslås som protokollfører.

Forslag til vedtak: Ha Thanh Truong fra ABBL velges som protokollfører.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Nils Emil Örlander foreslås som eier til å medundertegne protokollen.

Forslag til vedtak: Nils Emil Örlander velges som eier til å medundertegne protokollen.

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Årsmelding

Årsmeldingen er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2025

Årsregnskapet for 2025 er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Saker fra styret

4.1 Valg av revisor

KPMG har solgt virksomheten som reviderer boligselskaper til selskapet Cedra Norge Rago AS (org.nr. 835 496 252. Vi må derfor formelt velge Cedra som ny revisor. Endringen har ingen praktisk betydning for boligselskapet, og de samme ressursene følger med over.

Kostnaden for revisjon er inkludert i det faste forvaltningshonoraret til ABBL, forutsatt at boligselskapet benytter den revisoren ABBL har avtale med. Ved å velge Cedra vil byttet derfor ikke medføre noen økte kostnader for boligselskapet.

KPMG vil fullføre revisjonen for regnskapsåret 2025, og Cedra velges som revisor med virkning fra inneværende år.

Forslag til vedtak: Årsmøtet velger Cedra Norge Rago AS (org.nr. 835 496 252) som ny revisor for Vallersbekken boligsameie. Vallersbekken boligsameie nåværende engasjementsavtale med KPMG AS (org. nr. 935 174 627) skal fortsette å gjelde i kundeforholdet med Cedra Norge Rago AS så langt dette passer og frem til ny engasjementsavtale inngås.

Vallersbekken boligsameie samtykker til at KPMG AS kan overføre alle avtaler, informasjon, dokumentasjon og kundedata til Cedra Norge Rago AS, herunder, men ikke begrenset til, oppdragsavtaler, korrespondanse, CEAC (Client & Engagement Acceptance and Continuance), revisjonsdokumentasjon, arbeidspapirer og dokumentasjon vedr. AML/kundekontroll etter hvitvaskingsreglene.

5. Budsjett for 2026

Se vedlagte budsjett for 2026.

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til orientering.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Thomas Lagesen
Styremedlem, Ellen Marie Kolstø Hammer
Styremedlem, Erik Førland
Styremedlem, Nils Emil Örlander
Styremedlem, Andreas Ødegård

6.1 Valg av styreleder for 2 år.

Styreleder: Thomas Lagesen (NT 179) er på valg, og tar gjenvalg.

Forslag til vedtak: Thomas Lagesen (NT 179) velges som styreleder for 2 år. På valg i 2028.

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år.

Styremedlem: Ellen Hammer (NT 156) er på valg.
Styremedlem: Erik Førland (NT 131) er på valg.
Styremedlem: Andreas Ødegård (NT 169) flytter, så det må velges et nytt styremedlem.

Styremedlem: Nils Örlander (NT 187) er ikke på valg. På valg i 2027

Forslag til vedtak: Tore Stensrud (NT 171) stiller til valg, og velges som styremedlem for 2 år. På valg i 2028

Lars Arild Andersen (NT 158) stiller til valg, og velges som styremedlem for 2 år. På valg i 2028

Hilde Beate Kolstø Caple NT (133) stiller til valg, og velges som styremedlem for 2 år. På valg i 2028

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

Med vennlig hilsen
Vallersbekken boligsameie
Styret

Vallersbekken boligsameie

Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinært årsmøte har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder, Thomas Lagesen, Nedre Toppenhaug 179
Styremedlem, Ellen Marie Kolstø Hammer, NEDRE TOPPENHAUG 156
Styremedlem, Erik Førland, Nedre Toppenhaug 131
Styremedlem, Nils Emil Örlander, Nedre Toppenhaug 187
Styremedlem, Andreas Ødegård, TOPPENHAUGBERGET 126

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 43 seksjoner. Selskapets navn er Vallersbekken boligsameie med org.nr.: 996176002 i Bærum kommune.

Forsikringer.
Selskapets eiendom er forsikret i Protector Forsikring ASA. Polisenummeret er 3459556

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 12.000,-. ved ordinære skader. Ved skade uttette bygg vil egenandelen normalt utgjøre kr 30.000,-.

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

HMS/Internkontroll

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

Vallersbekken boligsameie bruker ABBLs HMS system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Regnskapet for 2025

Regnskapet viser et overskudd på kr 438 722,-

Generelt er inntekter og kostnader i store trekk som forventet. Bortsett fra;

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.

Utført vesentlig vedlikehold og innkjøp 2025

På vår- og høstdugnadene har sameiets uteareal gjennomgått generelt vedlikehold.

På vårdugnaden ble det ødelagte gjerdet på gressplassen erstattet med et nytt etter veldig god innsats fra beboerne.

En gammel sandkasse og platting på baksiden av Blårekka ble revet, og en ny platting ble satt opp på initiativ fra beboerne i Blårekka.

Det er gjennomført feilrettinger og utbedringer på ladeanleggene i begge garasjene. Her har vi tidvis hatt store utfordringer med ladere som faller ut av nett og ikke vil lade. Ørnulf Wiig Installasjon AS har ved flere anledninger rettet feil på anleggene. I tillegg bestilte styret en full gjennomgang av alle laderne etter at det ble oppdaget varmgang med tanke på brannsikkerhet.

Det ble i 2025 innkjøpt en manuell feiemaskin og generelt oppgradert og fornyet redskap for å vedlikeholde fellesarealene.

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2026

Oppgradering til fiber gjennomføres av Telenor i disse dager.

Utover det er det ikke planlagt store prosjekter for 2026.

Det er forøvrig satt av midler til uforutsette vedlikeholdsprosjekter i budsjettet for 2026

Feiing utført 7 april

Vårdugnad – April/mai

Høstdugnad - oktober

Befaring i forkant av dugnad, samt innhente forslag fra beboere ca. 2 uker før dugnaden.

Distribuere klippelister - begynnelsen av mai

Styret i Vallersbekken boligsameie

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap Vallersbekken boligsameie, 2025

	Note	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader	1	1 548 627	1 519 271	1 548 627	1 558 836
Annen driftsinntekt	2	153 169	118 839	105 000	80 000
Sum inntekter		1 701 796	1 638 110	1 653 627	1 638 836
Kostnader					
Kostnad lokaler	3	501 361	432 673	490 000	516 000
Verktøy, inventar og driftsmateriale	4	15 414	1 198	0	5 000
Reparasjon og vedlikehold	5	64 802	373 934	150 000	140 000
Annen driftskostnad	6	727 787	655 938	701 000	780 792
Sum kostnader		1 309 365	1 463 743	1 341 000	1 441 792
Resultat før finansielle poster		392 431	174 367	312 627	197 044
Finansielle poster					
Finansinntekt	7	46 291	40 619	0	0
Sum finansielle poster		46 291	40 619	0	0
Årsresultat		438 722	214 986	312 627	197 044

Balanse Vallersbekken boligsameie, 2025

	Note	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Andel ABBL		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		300	300
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre fordringer	8	90 373	158 672
Sum fordringer		90 373	158 672
Bankinnskudd, kasse o.l	9	1 887 150	1 299 650
Sum omløpsmidler		1 977 524	1 458 322
Sum eiendeler		1 977 824	1 458 622

Balanse Vallersbekken boligsameie, 2025

	Note	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Egenskapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	1 872 407	1 433 685
Sum egenkapital		1 872 407	1 433 685
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		66 598	16 008
Forskudd innbetalinger		4 890	8 928
Annen kortsiktig gjeld	12	33 929	1
Sum kortsiktig gjeld		105 417	24 937
Sum gjeld		105 417	24 937
Sum egenkapital og gjeld		1 977 824	1 458 622

Vallersbekken boligsameie

Sted:_____, dato:_____

Thomas Lagesen Styreleder	Andreas Ødegård Styremedlem	Nils Emil Örlander Styremedlem
Ellen Marie Kolstø Hammer Styremedlem	Erik Førland Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Felleskostnader bolig	1 220 340	1 220 340	1 220 340	1 220 340
Tv/internett	328 287	298 931	328 287	338 496
Sum	**1 548 627**	**1 519 271**	**1 548 627**	**1 558 836**

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Diverse inntekter	500	0	0	0
Strøm el-bil	86 700	118 839	105 000	80 000
Erstatning/reklamasjon	65 969	0	0	0
Sum	**153 169**	**118 839**	**105 000**	**80 000**

Note 3 - Kostnad lokaler

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Leie lokale og felleskostnader	0	0	1 000	0
Renovasjon, vann, avløp o.l.	231 520	186 559	215 000	276 000
Lys, varme, energi	158 509	112 467	128 000	140 000
Løpende drifts og serviceavtaler lokaler	0	4 613	6 000	0
Sommer- og vinterkostnader	111 332	129 034	140 000	100 000
Sum	**501 361**	**432 673**	**490 000**	**516 000**

Note 4 - Verktøy, inventar og driftsmateriale

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Verktøy/materialer	11 283	1 198	0	5 000
Driftsmateriale	4 131	0	0	0
Sum	**15 414**	**1 198**	**0**	**5 000**

Note 5 - Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Reparasjon og vedlikehold bygninger	27 086	21 999	50 000	60 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	25 595	351 935	100 000	60 000
Reparasjon og vedlikehold uteområde	12 122	0	0	20 000
Sum	**64 802**	**373 934**	**150 000**	**140 000**

Note 6 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Forretningsførerhonorar	113 764	109 103	114 000	119 292
Løpende drifts- og serviceavtaler	0	4 640	0	0
Elektronisk kommunikasjon	5 535	923	0	6 000
Porto og andre forsendelseskostnader	3 563	3 466	5 500	5 000
Elektroniske fellesavtaler internett/k-tv	332 516	298 568	302 000	350 000
Vedlikehold bil/traktor/arb.maskiner mm	0	1 260	10 000	10 000
Kontingenter	3 460	0	4 000	4 000
Gave, blomster	0	0	1 000	1 000
Kontingent boligbyggelaget	500	500	500	500
Forsikringspremie	249 617	227 044	250 000	267 000
Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	0	0	1 000	0
Øredifferanser	-1	0	0	0
Bank og kortgebyrer	2 670	2 542	3 000	3 000
Kostnader for bomiljøtiltak	16 163	7 893	10 000	15 000
Sum	**727 787**	**655 938**	**701 000**	**780 792**

Note 7 - Finansinntekt

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renter på restanse	147	544	0	0

Note 7 - Finansinntekt

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renter plasseringskonto	46 144	40 075	0	0
Sum	**46 291**	**40 619**	**0**	**0**

Note 8 - Andre fordringer

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Periodisering kostnader	56 444	75 442
Andre kortsiktige fordringer	0	83 230
Erstatningsmessige skader	33 929	0
Sum	**90 373**	**158 672**

Kortsiktige fordringer

Note 9 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Bankinnskudd (driftskto)	729 365	437 462
Sparekonto Boligbanken	422 523	161 133
Boligbanken Plasseringskonto 31+	735 262	701 055
Sum	**1 887 150**	**1 299 650**

Note 10 - Egenkapital

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		
IB annen egenkapital	1 433 685	1 218 699
Fra årets resultat	438 722	214 986
Sum annen egenkapital	1 872 407	1 433 685
Sum egenkapital	1 872 407	1 433 685

Note 12 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Skyldig arbeidsgiveravgift	0	1
Utleggskonto	33 929	0
Sum	**33 929**	**1**

Note 13 - Disponible midler

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Disponible midler per 01.01 IB	1 433 385	1 218 399
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	438 722	214 986
Årets endring disponible midler	438 722	214 986
Disponible midler UB	1 872 107	1 433 385

Resultat og balanse med noter for Vallersbekken boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Vallersbekken boligsameie

Styreleder	Thomas Lagesen (sign.)	07.04.2026
Styremedlem	Andreas Ødegård (sign.)	07.04.2026
Styremedlem	Ellen Marie Kolstø Hammer (sign.)	07.04.2026
Styremedlem	Erik Førland (sign.)	07.04.2026
Styremedlem	Nils Emil Örlander (sign.)	07.04.2026

KPMG AS
Dronning Eufemias gate 6A
P.O. Box 7000 Majorstuen
N-0306 Oslo

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

Til årsmøtet i Vallersbekken Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vallersbekken Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2025, 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, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

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.

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo Arendal Bergen Drammen Hamar Kristiansand Stavanger Trondheim Tynset

Penneo document key: GSQYF-G6HRN-DYU4I-GRVRY-5MUPA-S9R9Y

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av 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 intern 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 om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, 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 frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette 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 innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: GSQYF-G6HRN-DYU4I-GRVRY-5MUPA-S9R9Y

PENNEO

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

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

Svein Christian Wiig
Statsautorisert revisor
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-770793
IP: 80.232.xxx.xxx
2026-04-08 11:35:33 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: GSQYF-G6HRN-DYU4I-GRVRY-5MUPA-S9R9Y

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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

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

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Vallersbekken boligsameie torsdag 16.04.2026 kl. 09:00 - Digitalt .

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Styreleder Thomas Lagesen foreslås som møteleder.

Vedtak:

Styrelder Thomas Lagesen ble valgt som møteleder

1.2 Valg av protokollfører

Ha Thanh Truong fra ABBL foreslås som protokollfører.

Vedtak:

ABBL representant v/forvaltningsrådgiver Ha Thanh Truong ble valgt som protokollfører.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:

Tatt til orientering. Til stede var 13 seksjonseiere som registrerte seg. Det ble levert 0 fullmakter, totalt 13 stemmeberettigede.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Nils Emil Örlander foreslås som eier til å medundertegne protokollen.

Vedtak:

Nils Emil Örlander velges som eier til å medundertegne protokollen.

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:

Møteinnkallingen og dagsorden ble godkjennt.

2. Årsmelding

Årsmeldingen er vedlagt innkallingen.

Vedtak:

Tatt til orientering.

3. Årsregnskapet for 2025

Årsregnskapet for 2025 er vedlagt innkallingen.

Vedtak:

Årsregnskapet ble godkjent.

4. Saker fra styret

4.1 Valg av revisor

KPMG har solgt virksomheten som reviderer boligselskaper til selskapet Cedra Norge AS (org nr 935 416 779). Vi må derfor formelt velge Cedra som ny revisor. Endringen har ingen praktisk betydning for boligselskapet, og de samme ressursene følger med over.

Kostnaden for revisjon er inkludert i det faste forvaltningshonoraret til ABBL, forutsatt at boligselskapet benytter den revisoren ABBL har avtale med. Ved å velge Cedra vil byttet derfor ikke medføre noen økte kostnader for boligselskapet.

KPMG vil fullføre revisjonen for regnskapsåret 2025, og Cedra velges som revisor med virkning fra inneværende år.

Vedtak:

Årsmøtet velger Cedra Norge AS (org nr 935 416 779) som ny revisor for Vallersbekken boligsameie. Vallersbekken boligsameie nåværende engasjementsavtale med KPMG AS (org. nr. 935 174 627) skal fortsette å gjelde i kundeforholdet med Cedra Norge AS så langt dette passer og frem til ny engasjementsavtale inngås.

Vallersbekken boligsameie samtykker til at KPMG AS kan overføre alle avtaler, informasjon, dokumentasjon og kundedata til Cedra Norge AS, herunder, men ikke begrenset til, oppdragsavtaler, korrespondanse, CEAC (Client & Engagement Acceptance and Continuance), revisjonsdokumentasjon, arbeidspapirer og dokumentasjon vedr. AML/ kundekontroll etter hvitvaskingsreglene.

5. Budsjett for 2026

Se vedlagte budsjett for 2026.

Vedtak:

Styrets budsjett tatt til orientering.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder for 2 år.

Styreleder: Thomas Lagesen (NT 179) er på valg, og tar gjenvalg.

Vedtak:

Thomas Lagesen (NT 179) velges som styreleder for 2 år. På valg i 2028.

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år.

Styremedlem: Ellen Hammer (NT 156) er på valg.
Styremedlem: Erik Førland (NT 131) er på valg.
Styremedlem: Andreas Ødegård (NT 169) flytter, så det må velges et nytt styremedlem.

Styremedlem: Nils Örlander (NT 187) er ikke på valg. På valg i 2027

Vedtak:

Tore Stensrud (NT 171) stiller til valg, og velges som styremedlem for 2 år. På valg i 2028

Kathrine Kahrs Flage (NT 158) stiller til valg, og velges som styremedlem for 2 år. På valg i 2028

Hilde Beate Kolstø Caple NT (133) stiller til valg, og velges som styremedlem for 2 år. På

valg i 2028

Protokoll for Vallersbekken boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Thomas Lagesen (sign.)	07.05.2026
Protokollvitne	Nils Emil Örlander (sign.)	07.05.2026

Vallersbekken boligsameie



Ordinært årsmøte | 2025

Ordinært årsmøte i Vallersbekken boligsameie - Mandag 28.04.2025

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjons nr.: / Leilighets nr.:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ordinært årsmøte i Vallersbekken boligsameie

Eierens underskrift og dato:

_____ _____

(Eierens underskrift) (Dato)

Hvem kan delta på Ordinært årsmøte?

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

Vallersbekken boligsameie

Til seksjonseiere og andre med møterett

Innkalling til ordinært årsmøte i Vallersbekken boligsameie

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Vallersbekken boligsameie Møtet holdes digitalt

Tid: mandag 28.04.2025 kl. 12:00
Sted: Digitalt årsmøte på min side - https://minside.bbl.no/ABBL/

Høringsperiode: Onsdag 30.04.25, kl.12:00 til søndag 04.05.25, kl.12:00
Avstemmingsperiode: Mandag 05.05.25, kl.12:00 til torsdag 08.05.25, kl.12:00

- Digital ordinært årsmøte via **Min Side**: *https://abbl.bbl.no/minside*

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Styreleder Thomas Lagesen velges som møteleder

1.2 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: ABBL representant v/ forvaltningsrådgiver Christian Dahl-Andersen velges som protokollfører

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Forslag til vedtak: Tommy Bakke 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.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet 2024 godkjennes, og revisors beretning tas til orientering

4. Saker fra styret

Styret har ingen saker til årsmøtet

Forslag til vedtak: Tas til orientering

5. Saker fra beboere

Det er ikke kommet inn saker til årsmøtet fra seksjonseierne

Forslag til vedtak: Tas til orientering

6. Budsjett for 2025

Se vedlagte budsjett for 2025.

Forslag til vedtak: Styrets budsjett for 2025 tas til orientering.

7. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Thomas Lagesen
Styremedlem, Ellen Marie Kolstø Hammer
Styremedlem, Kaspar Strand Kvalø
Styremedlem, Erik Førland
Styremedlem, Anders Emil Nedrebø

7.1 Valg av styreleder

Styrets leder Thomas Lagesen er ikke på valg

Forslag til vedtak: Tas til orientering

7.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlem: Ellen Hammer (NT 156) Ikke på valg
Styremedlem: Erik Førland (NT 131) Ikke på valg
Styremedlem: Kaspar Strand Kvalø (NT 186) er på valg, og tar ikke gjenvalg
Styremedlem: Anders Emil Nedrebø (NT 163) er på valg, og tar ikke gjenvalg

Styremedlem: Nils Örlander (NT 187) stiller til valg som nytt styremedlem
Styremedlem: Andreas Ødegård (NT 169) stiller til valg som nytt styremedlem

Forslag til vedtak: Styremedlem: Nils Örlander (NT 187) velges for 2 år
Styremedlem: Andreas Ødegård (NT 169) velges for 2 år

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

Med vennlig hilsen
Vallersbekken boligsameie
Styret

Vallersbekken boligsameie

Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden.

Siden forrige ordinært årsmøte har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder:	Thomas Lagesen	Nedre Toppenhaug 179
Styremedlem:	Kaspar Strand Kvalø	Nedre Toppenhaug 186
Styremedlem:	Anders Emil Nedrebø	Nedre Toppenhaug 163
Styremedlem:	Erik Førland	Nedre Toppenhaug 131
Styremedlem:	Ellen Marie Kolstø Hammer	Nedre Toppenhaug 156

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 43 seksjoner. Selskapets navn er Vallersbekken boligsameie med org.nr.: 996176002 i Bærum kommune.

Forsikring

Hele sameiet har en felles bygningsforsikring hos Protector forsikring
Innboforsikring må den enkelte seksjonseier ha selv.
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

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.

Regnskapet for 2024

Regnskapet viser et overskudd på kr. 214 986, -
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 kommer frem av årsregnskapet med tilhørende noter.

Budsjett for 2025

Det er budsjettert med et overskudd på kr. 312 627 for 2025.

Vedlikehold / innkjøp 2024
På vår- og høstdugnadene har sameiets uteareal gjennomgått generelt vedlikehold.

Asfaltering av vei opp til øvre tun. I denne forbindelse fått laget en liten forhøyning ved nedkjøringen til garasjene i blårekka som hindrer smeltevann og overvann til å trenge inn i garasjen.

Utbedret søyler, skillevegger og lagt vannskjerm rundt søyler i garasjen under blårekka

Felling av trær ved gressletten da det var risiko for at noen av disse kunne falle ned over lekeområdet. I tillegg gir det mer lys på plassen noe som forbedrer gresset på plassen.

Styret har oppgradert og kjøpt nytt redskap for å vedlikeholde fellesarealene

HMS
Styret har etablert et eget HMS-system. Det er pålagt å ha et HMS-system i sameier/borettslag.

NB: Den enkelte sameier er selv ansvarlig for å utføre vedlikehold på sin egen bolig.

Handlingsplan 2025
Vårdugnad – April/mai
Høstdugnad - oktober
Befaring i forkant av dugnad, samt innhente forslag fra beboere ca. 2 uker før dugnaden.
Distribuere klippelister - I midten av mai
Bestille feiing av grus – mai

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2025
Det er ikke planlagt store prosjekter for 2025 da vi i 2024 hadde to større vedlikeholdsprosjekter.
Reparasjon av gjerdet på gressletten ble utsatt i 2024 til 2025 pga trefelling. Dette gjerdet vil bli fikset i 2025
Utover dette er det satt av midler til uforutsette vedlikeholdsprosjekter i budsjettet for 2025.

Styret i Vallersbekken boligsameie
Bærums Verk 27.02.25

Resultatregnskap Vallersbekken boligsameie, 2024

	Note	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	1 519 271	1 445 420	1 519 340	1 548 627
Annen driftsinntekt	2	118 839	106 303	105 000	105 000
Sum inntekter		1 638 110	1 551 723	1 624 340	1 653 627
Kostnader					
Kostnad lokaler	3	432 673	424 239	445 000	490 000
Verktøy, inventar og driftsmateriale	4	1 198	6 068	0	0
Reparasjon og vedlikehold	5	373 934	42 946	80 000	150 000
Periodisk vedlikehold	6	0	88 063	350 000	0
Annen driftskostnad	7	655 938	660 761	671 000	701 000
Sum kostnader		1 463 743	1 222 078	1 546 000	1 341 000
Resultat før finansielle poster		174 367	329 645	78 340	312 627
Finansielle poster					
Finansinntekt	8	40 619	18 610	0	0
Sum finansielle poster		40 619	18 610	0	0
Årsresultat		214 986	348 255	78 340	312 627

Balanse Vallersbekken boligsameie, 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		0	60 436
Andre fordringer	9	158 672	77 053
Sum fordringer		158 672	137 489
Bankinnskudd, kasse o.l	10	1 299 650	1 103 943
Sum omløpsmidler		1 458 322	1 241 432
Sum eiendeler		1 458 622	1 241 732

Balanse Vallersbekken boligsameie, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Egenskapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	1 433 685	1 218 699
Sum egenkapital		1 433 685	1 218 699
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		16 008	461
Forskudd innbetalinger		8 928	22 570
Annen kortsiktig gjeld	13	1	1
Sum kortsiktig gjeld		24 937	23 032
Sum gjeld		24 937	23 032
Sum egenkapital og gjeld		1 458 622	1 241 732

Vallersbekken boligsameie

Sted:_____, dato:_____

Thomas Lagesen Styreleder	Anders Emil Nedrebø Styremedlem	Erik Førland Styremedlem
Ellen Marie Kolstø Hammer Styremedlem	Kaspar Strand Kvalø Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Felleskostnader bolig	1 220 340	1 163 709	1 220 340	1 220 340
Tv/internett	298 931	281 711	299 000	328 287
Sum	**1 519 271**	**1 445 420**	**1 519 340**	**1 548 627**

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Strøm el-bil	118 839	106 303	105 000	105 000
Sum	**118 839**	**106 303**	**105 000**	**105 000**

Note 3 - Kostnad lokaler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Leie lokale og felleskostnader	0	0	1 000	1 000
Renovasjon, vann, avløp o.l.	186 559	186 559	200 000	215 000
Lys, varme, energi	112 467	111 744	128 000	128 000
Løpende drifts og serviceavtaler lokaler	4 613	5 570	6 000	6 000
Sommer- og vinterkostnader	129 034	120 366	110 000	140 000
Sum	**432 673**	**424 239**	**445 000**	**490 000**

Note 4 - Verktøy, inventar og driftsmateriale

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Verktøy	1 198	6 068	0	0
Sum	**1 198**	**6 068**	**0**	**0**

Note 5 - Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold bygninger	21 999	3 895	0	50 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	351 935	26 320	0	100 000
Reparasjon og vedlikehold uteområde	0	2 732	0	0
Reparasjon og vedlikehold annet	0	0	80 000	0
Forsikringsskadesaker	0	10 000	0	0
Sum	**373 934**	**42 946**	**80 000**	**150 000**

Note 6 - Periodisk vedlikehold

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Sum	0	88 063	350 000	0

Note 7 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Forretningsførerhonorar	109 103	104 126	110 000	114 000
Løpende drifts- og serviceavtaler	4 640	0	0	0
Elektronisk kommunikasjon	923	0	0	0
Porto og andre forsendelseskostnader	3 466	3 031	5 500	5 500
Elektroniske fellesavtaler	298 568	282 041	299 000	302 000
Vedlikehold bil/traktor/arb.maskiner mm	1 260	1 411	10 000	10 000
Kontingent, ikke fradragsberettiget	0	3 460	4 000	4 000
Gave, ikke fradragsberettiget	0	2 500	1 000	1 000
Kontingent boligbyggelaget	500	500	500	500
Forsikringspremie	227 044	253 627	227 000	250 000
Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	0	0	1 000	1 000
Bank og kortgebyrer	2 542	2 400	3 000	3 000
Kostnader for bomiljøtiltak	7 893	7 665	10 000	10 000
Sum	**655 938**	**660 761**	**671 000**	**701 000**

Note 8 - Finansinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renter på restanse	544	58	0	0
Renter plasseringskonto	40 075	18 552	0	0
Sum	**40 619**	**18 610**	**0**	**0**

Note 9 - Andre fordringer

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Periodisering kostnader	75 442	57 792
Andre kortsiktige fordringer	83 230	16 062
Erstatningsmessige skader	0	3 200
Sum	**158 672**	**77 053**

Kortsiktige fordringer

Note 10 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Bankinnskudd (driftskto)	437 462	281 410
Sparekonto Boligbanken	161 133	154 801
Boligbanken Plasseringskonto 31+	701 055	667 732
Sum	**1 299 650**	**1 103 943**

Note 11 - Egenkapital

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		
IB annen egenkapital	1 218 699	870 444
Fra årets resultat	214 986	348 255
Sum annen egenkapital	1 433 685	1 218 699
Sum egenkapital	1 433 685	1 218 699

Note 13 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Skyldig arbeidsgiveravgift	1	1
Sum	**1**	**1**

Note 14 - Disponible midler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Disponible midler per 01.01 IB	1 218 399	870 144
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	214 986	348 255
Årets endring disponible midler	214 986	348 255
Disponible midler UB	1 433 385	1 218 399

Resultat og balanse med noter for Vallersbekken boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Vallersbekken boligsameie

Styreleder	Thomas Lagesen (sign.)	20.03.2025
Styremedlem	Anders Emil Nedrebø (sign.)	13.03.2025
Styremedlem	Kaspar Strand Kvalø (sign.)	13.03.2025
Styremedlem	Erik Førland (sign.)	13.03.2025
Styremedlem	Ellen Marie Kolstø Hammer (sign.)	13.03.2025

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 årsmøtet i Vallersbekken Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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: 889CX-PH4N1-Y6U2P-3POZ7-EYA3I-71E8P

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: 889CX-PH4N1-Y6U2P-3POZ7-EYA3I-71E8P

PENNEO

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

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

Wiig, Svein Christian
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-770793
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-04-04 14:23:10 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 889CY-PH4N1-Y6U2P-3POZ7-EYA3I-71E8P

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

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

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

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

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Vallersbekken boligsameie mandag 28.04.2025 kl. 18:00 - Digitalt årsmøte på min side - https://minside.bbl.no/ABBL/.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Styreleder Thomas Lagesen ble valgt som møteleder

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
ABBL representant v/ forvaltningsrådgiver Christian Dahl-Andersen ble valgt som protokollfører

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:
Tatt til orientering. Til stede var 20 seksjonseiere som registrerte seg digitalt. Fra ABBL møtte Christian Dahl-Andersen

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:
Tommy Bakke 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

Vedtak:
Regnskapet 2024 ble godkjent, og revisors beretning ble tatt til orientering

4. Saker fra styret

Styret har ingen saker til årsmøtet

Vedtak:
Tatt til orientering

5. Saker fra beboere

Det er ikke kommet inn saker til årsmøtet fra seksjonseierne

Vedtak:
Tatt til orientering

6. Budsjett for 2025

Vedtak:
Styrets budsjett for 2025 ble tatt til orientering.

7. Valg

7.1 Valg av styreleder

Styrets leder Thomas Lagesen er ikke på valg

Vedtak:
Tatt til orientering

7.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlem: Ellen Hammer (NT 156) Ikke på valg
Styremedlem: Erik Førland (NT 131) Ikke på valg
Styremedlem: Kaspar Strand Kvalø (NT 186) er på valg, og tar ikke gjenvalg
Styremedlem: Anders Emil Nedrebø (NT 163) er på valg, og tar ikke gjenvalg

Styremedlem: Nils Örlander (NT 187) stiller til valg som nytt styremedlem
Styremedlem: Andreas Ødegård (NT 169) stiller til valg som nytt styremedlem

Vedtak:
Styremedlem: Nils Örlander (NT 187) ble valgt for 2 år
Styremedlem: Andreas Ødegård (NT 169) ble valgt for 2 år

Der intet annet er angitt var avstemmingen enstemmig.

Protokoll for Vallersbekken boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Thomas Lagesen (sign.)	13.05.2025
Protokollvitne	Tommy Bakke (sign.)	13.05.2025

VEDTEKTER
FOR
VALLERSBEKKEN BOLIGSAMEIE

Vedtatt på konstituerende årsmøte 22. oktober 1985
med endringer av 2. mars 1999, 4.mars 2008 og 6. mars 2012, 10. april 2013, 15.april 2015, 19.04.18, 26. mars 2019, 30. april 2020 og 16. april 2022.

1. Innledning - formål

a. Foreningens mål er å ivareta og koordinere medlemmenes fellesinteresser som seksjonseiere av eiendommen gnr. 118 bnr. 36 i Bærum. Alle bestemmelser som er inntatt i oppføringskontrakten og skjøte, oppdelingsbegjæring og ordensregler er bindende for seksjonseierne.
b. For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65, heretter: Eierseksjonsloven.

2. Rett til bruk av fellesareal

a. Seksjonseiere har eksklusiv bruksrett til en nummerert biloppstillingsplass i Øvre felles garasjeanlegg eller en egen garasje i nedre garasjeanlegg.
b. Seksjonseierne rett til å bruke sameiets fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Fellesareal er de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene. Som fellesareal regnes blant annet trapper, tomteanlegg, veier, fellesinnretninger mv.
c. En seksjonseier kan gjennom styret bestille ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn, jf. esl. § 25 første ledd. Det forutsettes at seksjonseier inngår kontrakt med sameiet før tiltaket iverksettes.
d. En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger saklig grunn.
e. Parkering er kun tillatt på de oppmerkede parkeringsfeltene. Styret kan gi biler med parkeringsdispensasjon for funksjonshemmede dispensasjon fra disse parkeringsreglene. Det skal ikke plasseres uregistrerte biler, campingvogner, tilhengere, båter ect. på parkeringsplassene. Dispensasjon kan bli gitt av styret.

3. Disposisjon over seksjon

a. En ideell eiendomsandel med eksklusiv bruksrett til en bolig benevnes seksjon.
b. Overdragelse av eiendomsandeler må kun finne sted på de vilkår som er inntatt i ovennevnte dokumenter og disse vedtekter, jfr. paragraf 1. Overdragelse av seksjon kan ikke skje uten at sameiets utestående fordring på seksjonen er dekket.

c. Innehaver av den enkelte seksjon er ansvarlig for at ubetalt andel av fellesutgifter, eventuelt andre utgifter som sameiet har fastsatt, blir betalt

4. Seksjonseiers forpliktelser

a. Alle seksjonseiere er eiere av sameiet.
b. Alle skal rette seg etter sameiets vedtekter, vedtak i årsmøter og vedtak i styret. Ved alminnelig flertall fastsettes årsmøtet eller styret vanlige ordensregler for eiendommen.
c. Bruksretten må bare benyttes i samsvar med seksjonens formål.
d. Bruksretten må ikke nyttes slik at den er til urimelig skade eller ulempe for brukerne av andre seksjoner. Fellesområder må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av områdene som er avtalt eller forutsatt.
e. Eiere av endeseksjoner skal - om innenfor liggende seksjoner ønsker det - gi fri adkomst for materialer, masser etc. over tomten. Transporten skal skje i de tider da de gjør minst skade, og etter forutgående avtale.
f. Styret kan kommunisere med alle eierne og leietakerne pr. e-post. . Det er den enkelte eiers ansvar at styret har rett e-post. For de som ikke har oppgitt noen e-post til styret vil kommunikasjonen skje pr. post.

5. Vedlikehold

a. Den enkelte seksjonseier skal sørge for vedlikehold av sin private bolig innvendig og utvendig, og årsmøtet kan treffe vedtak om bruk av farger ved utvendig oppussing.
b. Likeså skal seksjonseieren opparbeide og vedlikeholde sitt private hageareal på en måte som er vanlig i nabolaget. Ved manglende ytre vedlikehold hos seksjonseier kan styret etter tre måneders varsel la dette utføres for eiers regning.
c. Innvendig vedlikehold av bruksenheten besørges og bekostes av den enkelte seksjonseier. Med innvendig vedlikehold forstås blant annet oppussing, istandsettelse og fornyelse av maling, tapet, gulv, tak, innvendige vegger, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra og med bruksenhetens sikringsboks, varmtvannsbereder i bolig, vannkraner, servanter og annet sanitærutstyr. Dette gjelder også ledninger og innretninger som seksjonseieren selv har satt opp.

   Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Videre omfatter vedlikeholdsplikten vann- og fuktsperrer i våtrom og vann- og avløpsledninger fra forgreiningspunktet på hovedledningsnettet. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Vedlikeholdsplikten omfatter ikke utskiftning av sluk. Reparasjon eller utskifting av rør og ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjon er sameiet ansvarlig for. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for seksjonseierens vedlikeholdsplikt.

   Seksjonseieren er ansvarlig for vedlikehold av dører og vinduer.
   Seksjonseieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Unnlatelse av å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi, eller å avverge ulemper, er å anse som mislighold av seksjonseierens forpliktelser overfor sameiet.
Alt arbeid som påhviler seksjonseieren skal utføres i samsvar med de til enhver tid gjeldende forskrifter. Seksjonseieren er ansvarlig for at dette blir gjort.

6. Fellesutgifter

a. Boligsameiet betaler kostnader til renovasjon, kabel-tv, bredbånd, veivedlikehold, forsikring av boligsameiets bygningsmasse, vedlikehold og drift av garasjeanlegg og lekeplasser.
b. Den enkelte seksjonseier skal betale et periodisk (månedlig, hvis ikke annet er vedtatt) akontobeløp til dekning av sin andel av felleskostnadene. Eventuelt overskudd overføres til disposisjons-fond. Eventuelt underskudd dekkes av disposisjonsfond eller ved ekstraordinære innbetalinger.

   Kostnadsbidraget og perioden fastsettes av det ordinære årsmøtet med likt beløp på hver seksjon. Kostnader til bredbånd ved ladepunkt for elbil skal betales av seksjonseiere som har opprettet ladepunkt for elbil.

   Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet skal fordeles likt mellom seksjonseierne.

   Seksjon 10 og 39 har reservert seg mot kollektivavtale om kabel-tv og bredbånd. Seksjon 10 og 39 skal heller ikke bære noen andel av kostnadene ved avtalen før eier evt. samtykker i å tre inn i avtalen, eller at seksjonen får ny eier.

7. Utleie

a. Seksjonseier kan ikke inngå bindende avtale om utleie av seksjon eller garasjeplass før leietaker skriftlig har forpliktet seg til å følge boligsameiets vedtekter, ordensregler og vedtak fattet av årsmøtet og styret.
b. Seksjonseier forplikter seg til å opplyse styret om leietakers navn, samt egen adresse i leieperioden og varigheten av denne.

8. Mislighold

a. Hvis en seksjonseier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige seksjonseierne kan vedkommende, med minst 6 måneders skriftlig varsel, pålegges å selge seksjonen. Er ikke pålegget etterkommet innen fristens utløp kan seksjonen kreves solgt ved tvangssalg. jfr. eierseksjonsloven § 38.
b. Det er å anse som vesentlig mislighold hvis seksjonseier, eller personer han er ansvarlig for, etter gjentatte skriftlige oppfordringer ikke retter seg etter de vedtekter, ordensregler eller vedtak fattet av årsmøtet og styret.
c. Det er også å betrakte som vesentlig mislighold når en seksjonseier etter skriftlig påkrav ikke betaler sin andel av sameiets vedtatte fellesutgifter.

d. Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseiers oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere kan styret kreve fravikelse av seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 39. Etter reglene i bestemmelsen her kan det også kreves fravikelse i forhold til bruker som ikke er seksjonseier.

9. Årsmøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

Hvert år innen 30. juni skal det avholdes ordinært årsmøte. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

På årsmøte har seksjonseierne stemmerett med en stemme for hver seksjon. For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg. Tilsvarende gjelder styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjonen.

Det er anledning til å møte med fullmektig, og fullmektig har anledning til å stemme for skriftlig fullmakt som er datert og leveres møteleder før åpning av møtet. Fullmektigen kan gjerne være annen seksjonseier.

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

10. Innkalling til årsmøte

Årsmøtet innkalles skriftlig av styret med varsel som skal være på minst åtte dager og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før siste frist for innlevering av saker, jf. vedtektene § 10 annet ledd.

11. Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøtet skal disse sakene behandles

a) konstituering av møtet,
b) styrets årsmelding

c) godkjennelse av resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av overskudd eller dekning av tap,
d) eventuell godtgjørelse til styret,
e) driftsbudsjett,
f) valg av revisor
g) valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer dersom noen av disse er på valg,
h) andre saker som er nevnt i innkallingen.

Bortsett fra saker som nevnt i pkt. a) til h), kan årsmøtet bare treffe beslutninger om saker som er angitt i innkallingen til møtet. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttes innkalt nytt årsmøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

12. Møteledelse og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede.

13. Årsmøtets myndighet og flertallskrav

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

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

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum,
g) vedtektsendringer.

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig

flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter foregående ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen,
b) oppløsning av sameiet,
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter,
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.
e) begrensninger i den rettslige rådighet over seksjonen,
f) endring i fordeling av felleskostnader,
g) endring i fordeling av inntekter av fellesarealer.
h) begrensninger i bruken av næringsseksjoner

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

14. Styret

Sameiet skal ha styre. Styret består av styreleder og fire styremedlemmer. Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styrets leder velges separat på årsmøtet.

Funksjonstiden for styreleder og de øvrige styremedlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Årsmøtet kan fastsette en annen funksjonstid ved valget av styremedlemmet. Styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har, innenfor rammen av sin beslutningsmyndighet, anledning til å treffe beslutninger som ikke i lov eller vedtektene er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tar av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven, vedtektene eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I fellesanliggende representerer styret seksjonseier, og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem, jf. eierseksjonsloven § 60.

Styret er beslutningsdyktige når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet utgjør møteleders stemme utslaget. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

15. Forsikring

Styret plikter å holde sameiets bygningsmasse, lekeplasser, postkassestativ og fellesområder forsikret på en tilfredsstillende måte.

Seksjonseieren skal betale egenandel ved forsikringsskader der sameiets forsikring benyttes på skader som ligger under seksjonseierens vedlikeholdsansvar. Seksjonseieren er i disse tilfellene også ansvarlig for tap som ikke dekkes av sameiets forsikring som følge av helt eller delvis avkortning eller avslag på grunn av seksjonseierens forhold.

Krav på betaling av egenandel dekkes av sameiets legalpanterett, jf. vedtektene § 16

Bestemmelsen her påvirker ikke sameiets rett til å kreve erstatning fra seksjonseieren for øvrig.

16. Pantesikkerhet overfor sameiet

Som sikkerhet for den enkelte medlems forpliktelser forbeholdes sameiet gjennom panterett for kr 10.000 (kroner titusen) i hver boligseksjon. Denne panterett skal ha prioritet etter 100 % av første kjøpesum for vedkommende seksjon, og har ikke opptrinnsrett. Senere har sameiet ved styret plikt til å vike prioritet med panteretten etter 85 % av godkjent verditakst. Panteretten er tinglyst. Styret har ved en seksjonseiers mislighold av økonomisk art fullmakt til å begjære tvangsauksjon over vedkommende seksjon. Seksjonseierne kan ikke framsette motkrav med mindre dette er erkjent eller rettskraftig avgjort ved dom.

Som sikkerhet for krav som springer ut av sameieforholdet har sameiet legalpant i den enkelte seksjon tilsvarende 2G (folketrygdens grunnbeløp) til enhver tid, jf. eierseksjonsloven § 31.

16. Tvister

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

17. Vedtektsendringer

Endring av boligsameiets vedtekter kan bare besluttes av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer, om ikke loven stiller strengere krav, jfr. eierseksjonsloven paragraf 27 annet ledd.

18. Oppløsning

Boligsameiet kan ikke oppløses uten etter samtykke fra samtlige seksjonseiere.

ORDENSREGLER FOR VALLERSBEKKEN BOLIGSAMEIE, 4.mars.2008

Styret ønsker ikke å innføre regler og restriksjoner som er vanskelige å håndheve. Det er derfor viktig at samtlige beboere føler et utvidet ansvar for egne handlinger og det som betraktes som fellesanliggender.

Vi utfordrer dere alle om å være mot andre som du ønsker andre skal være mot deg. Utover sameievedtektene finner styret likevel nødvendig å gi visse retningsgivende regler som vi oppfordrer alle til å følge.

1. FARLIGE LEKEPLASSER

Det oppfordres til å holde barna borte fra parkeringsplassene. Opphold i garasjeanleggene er forbudt for barn uten ifølge med voksne. Lek ved eller i søppelcontainerhusene er heller ikke tillatt.

2. KJØRING/PARKERING

Styret ber om at kjøring inne på området kun skjer når dette er helt nødvendig. Unngå tomgangskjøring på kveld eller nattestid ved kjøring inne på området med egen bil eller taxi.

Parkering inne på området er forbudt, unntatt når det er for på- og avlessing. Dette gjelder også for motorsykler og mopeder. Beboere oppfordres også til å gjøre dette kjent for besøkende, som henvises til å benytte parkeringsplassene ute.

Parkering er kun tillatt på de oppmerkede parkeringsfeltene! Styret kan gi biler med parkeringsdispenspensasjon for funksjonshemmede dispensasjon fra disse parkeringsreglene.

Videre ber vi om at det ikke plasseres uregistrerte biler, campingvogner, tilhengere, båter etc. på parkeringsplassene ute. Dispensasjoner kan bli gitt av styret.

For de som har parkeringsplass i garasjen, skal bilen/motorsykkelen/mopeden parkeres der.

De biler som står parkert ute og ikke er i daglig bruk om vinteren bes flyttet regelmessig, slik at brøyting av parkeringsplassene kan skje uten hinder.

3. HUSDYRHOLD

Husdyrhold er tillatt i sameiet. Allikevel må beboerne forplikte seg til å følge følgende regler:

- Husdyret må ikke være til sjenanse for andre beboere.
- Ved lufting av HUNDER skal de føres i bånd til egnet sted utenfor boligområdet, og ekskrementet skal fjernes.
- Ved gjentatte brudd på disse regler, kan styret kreve husdyret fjernet.

4. DUGNADER

Styret organiserer årlig en vårdugnad før 17.mai og eventuelt en høstdugnad i løpet av september. Minst et medlem av hver eierseksjon plikter å delta på disse dugnadene. Dette gjelder også leietagere. Eventuell betaling for uteblitt deltagelse på dugnad blir fastsatt på sameiermøtet.

Tidspunktet for dugnaden vil bli opplyst ved oppslag og/eller rundskriv.

5. VEDLIKEHOLD A V FELLESAREAL

Klipp av hekk inntil veier og gangstier skal utføres på Vårdugnaden hvert år.

Styret kan fordele arbeidsoppgaver til hvert enkelt tun eller hver enkelt husstand som går på vedlikehold av fellesområder, for eksempel gressklipping.

Styret organiserer rulleringsordning for orden ved søppelcontainere. Alle oppfordres til å overholde dette, spesielt ved manglende snømåking blir ikke søppelcontainerne tømt.

6. UTFLYTTING/SALG

Ved utflytting/leie plikter seksjonseier å orientere styret om dette med opplysninger om hvem den nye seksjonseier/leietager er og når innflytting skal skje.

Seksjonseier plikter også å orientere styret om hans/hennes nye adresse. Vedlegg l kan brukes til dette formål.

Vedlegg 1

INFORMASJON TIL STYRET ANGÅENDE UTFLYTTING

Leilighet nummer:

Nye eiers/leietagers navn:

Innflytting fra:

Tidligere eiers navn:

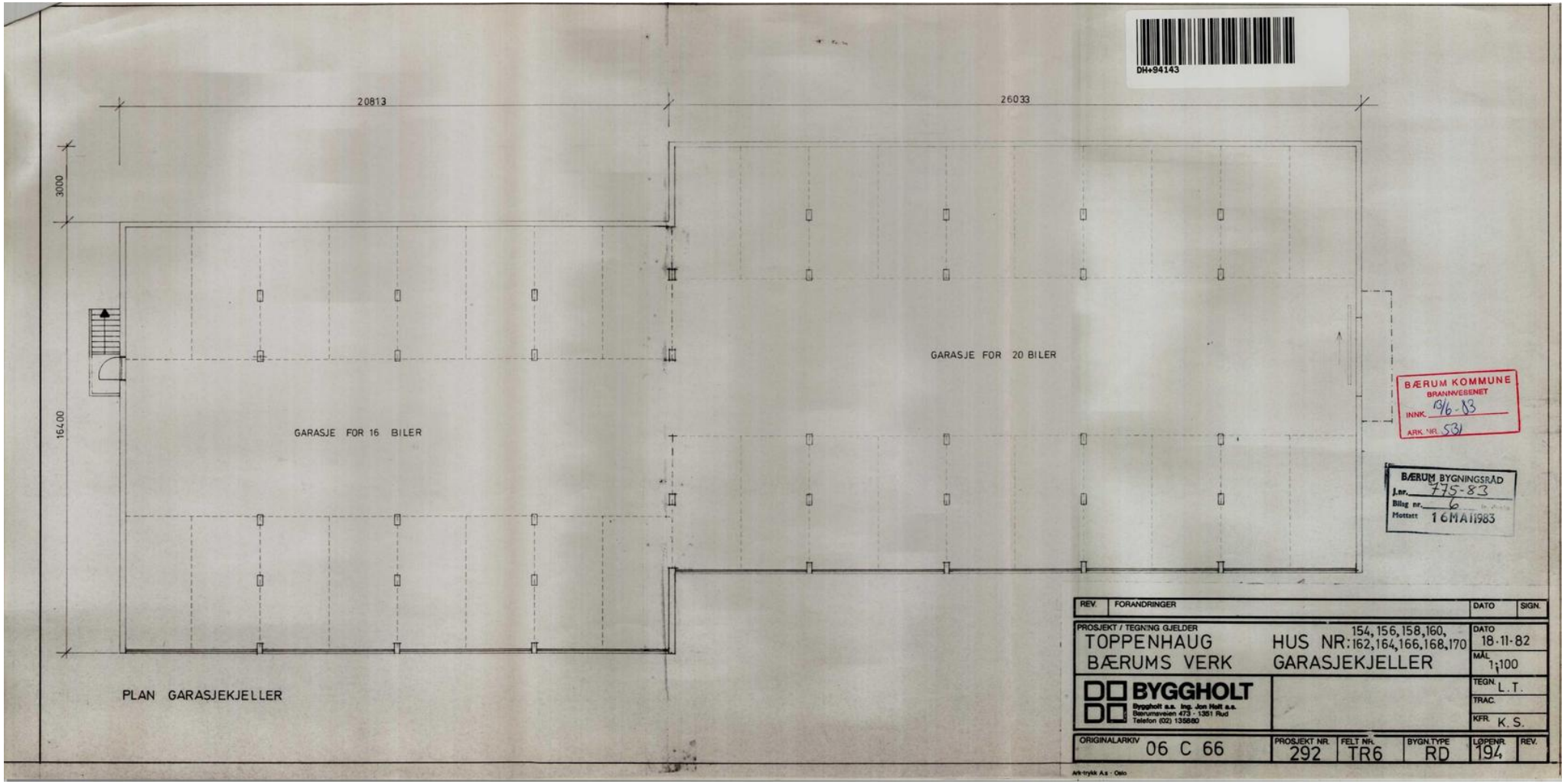
Ny adresse:

Evt. Tlf. nr:

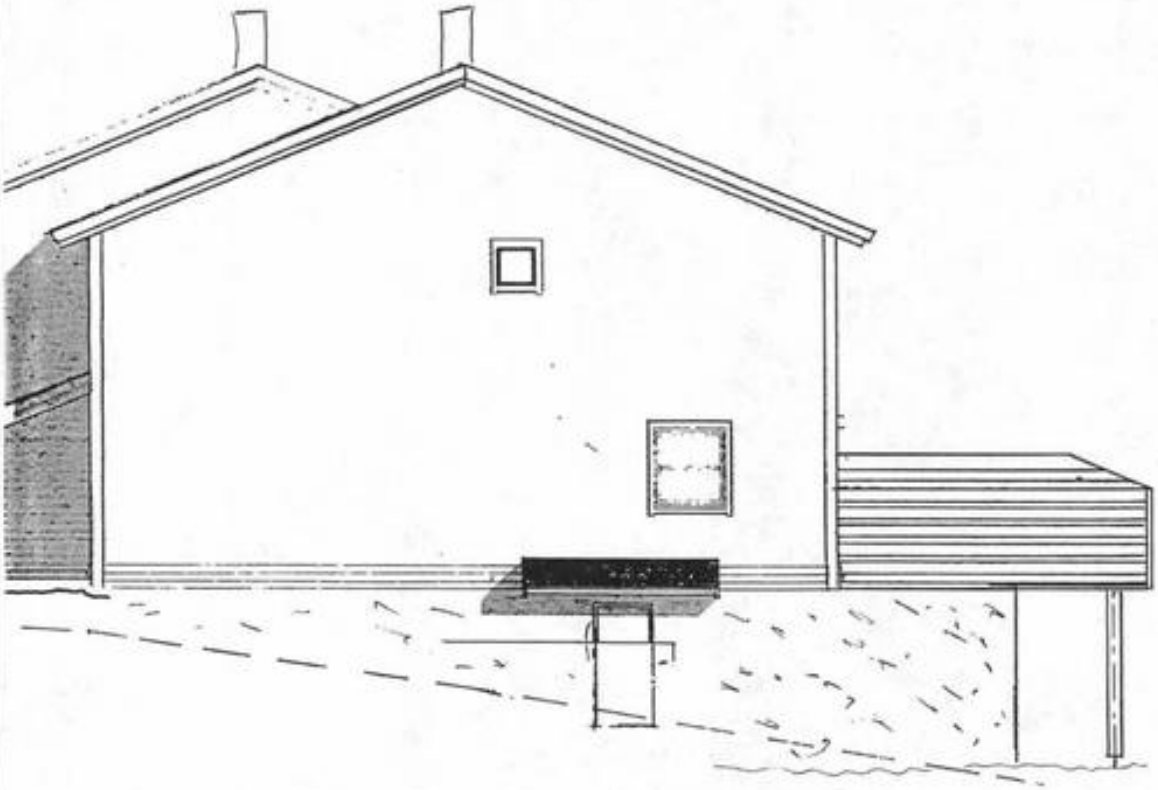
Dato:

Signatur:

Sendes til Vallersbekken Boligsameie eller leveres til styret.


DH+94143
20813
26033
3000
16400
GARASJE FOR 16 BILER
GARASJE FOR 20 BILER
BÆRUM KOMMUNE
BRANNVESENET
INNK. 13/6-83
ARK. NR. 531
BÆRUM BYGNINGSRÅD
J.nr. 775-83
Bilag nr. 6
Mottatt 16 MAI 1983
PLAN GARASJEKJELLER
REV. FORANDRINGER
DATO
SIGN.
PROSJEKT / TEGNING GJELDER
TOPPENHAUG
BÆRUMS VERK
HUS NR: 154, 156, 158, 160, 162, 164, 166, 168, 170
GARASJEKJELLER
DATO 18-11-82
MÅL 1:100
TEGN. L.T.
TRAC.
KFR. K.S.
BYGGHOLT
Byggholt a.s. Ing. Jon Holt a.s.
Bærumsveien 473 - 1351 Rud
Telefon (02) 135680
ORIGINALARKIV 06 C 66
PROSJEKT NR. 292
FELT NR. TR6
BYGN.TYPE RD
LØPENR. 194
REV.
Ark-trykk A.s - Oslo

0104080008BKO417473



150 50 250

1140 250

M 1:100

BÆRUM KOMMUNE
Plan- og Bygningsetaten
MOTTATT 11 SEPT. 1995
J.NR. 95-1881
BILAG 21

REV.	FORANDRINGER	DATO	SIGN.
A	ALLE DÖRER RETTET TIL 90 DÖRER	1·2·83	

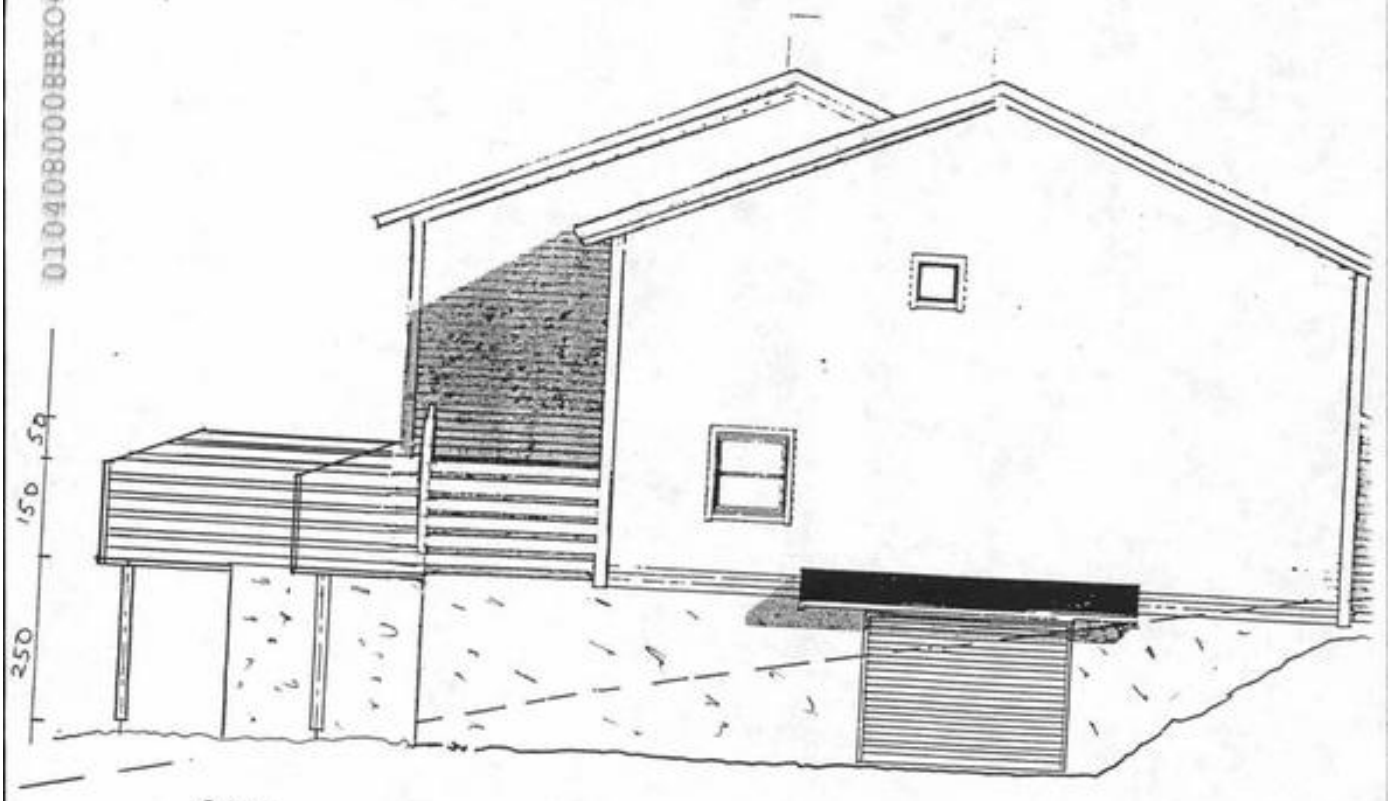
PROSJEKT / TEGNING GJELDER
TOPPENHAUG
BÆRUMS VERK

HUS NR: 154, 156, 158, 160, 162, 164, 166, 168, 170
PLAN 2 ETASJE GAVL

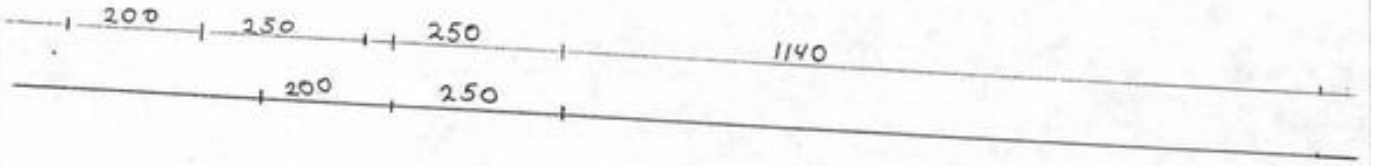
DATO 18-11-82
MÅL 1:100
TEGN. L.T.
TRAC.
KFR. K.S.

BYGGHOLT
Byggholt a.s. Ing. Jon Holt a.s.
Bærumsveien 473 · 1351 Rud
Telefon (02) 135680

0104080008BKO417471



GAVL



BÆRUM KOMMUNE
Plan- og Bygningsetaten
MOTTATT 11 SEPT. 1995
J.NR. 95-1881
BILAG 20

REV.	FORANDRINGER

PROSJEKT / TEGNING GJELDER

TOPPENHAUG
BÆRUMS VERK

HUS NR:
FASADER

M1:100

BYGGHOLT
Byggholt a.s. Ing. Jon Holt a.s.
Bærumsveien 473 - 1351 Rud
Telefon (02) 135880

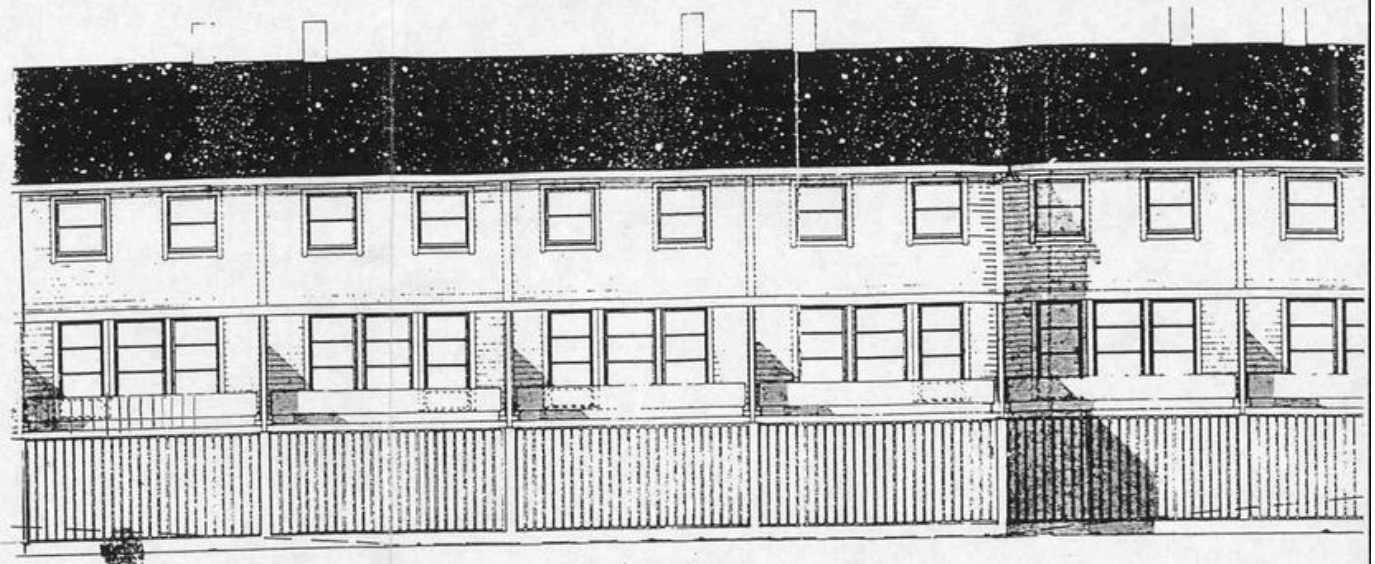
ORIGINALARKIV 02 B 82

PROSJEKT NR. 292

FEL T

Ark-trykk A.s - Oslo

0104080008BBKO409914

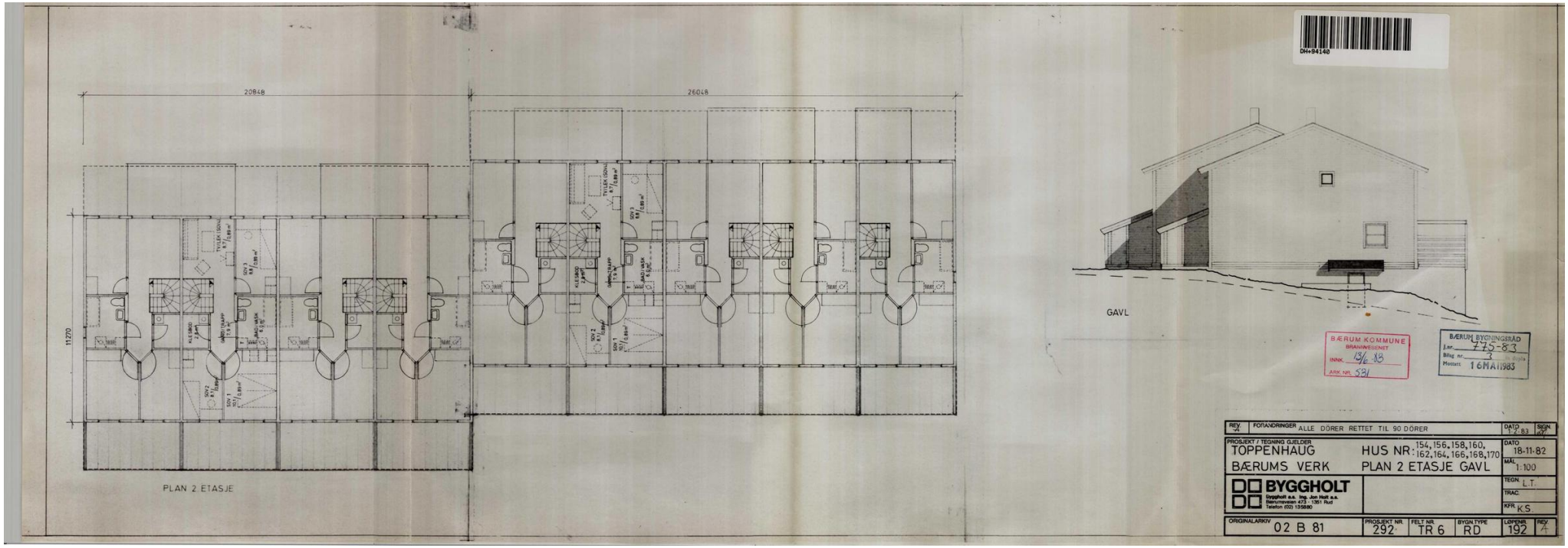


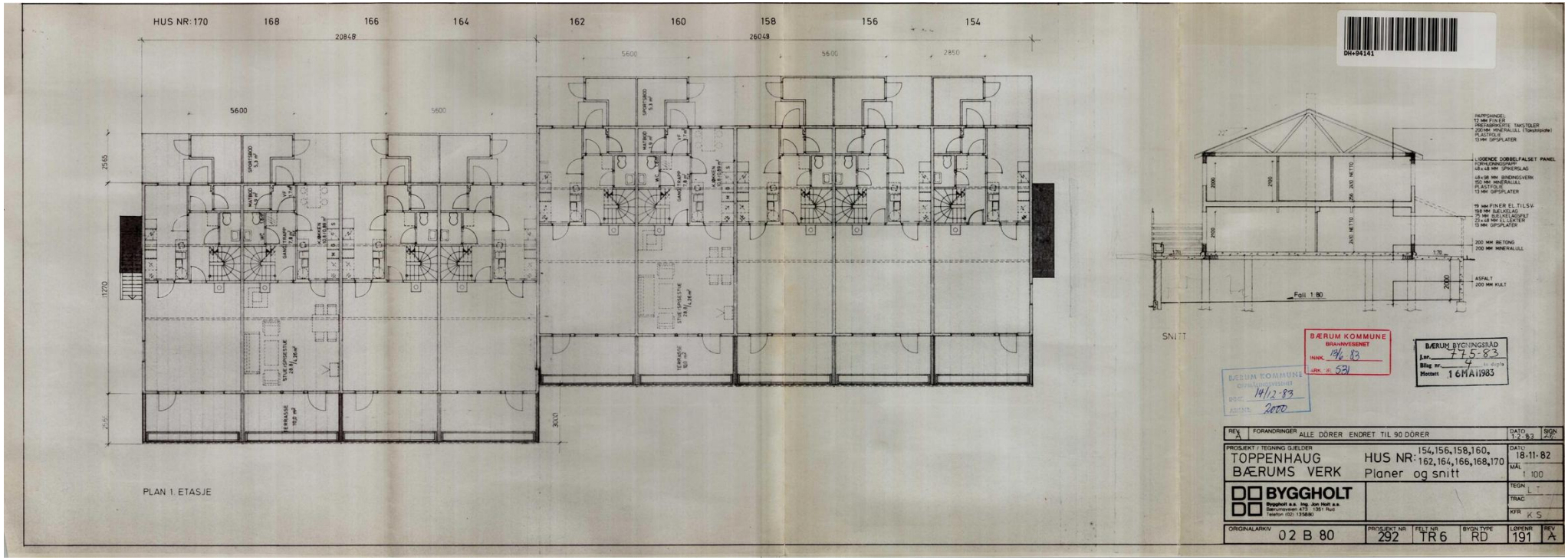
=ASADE

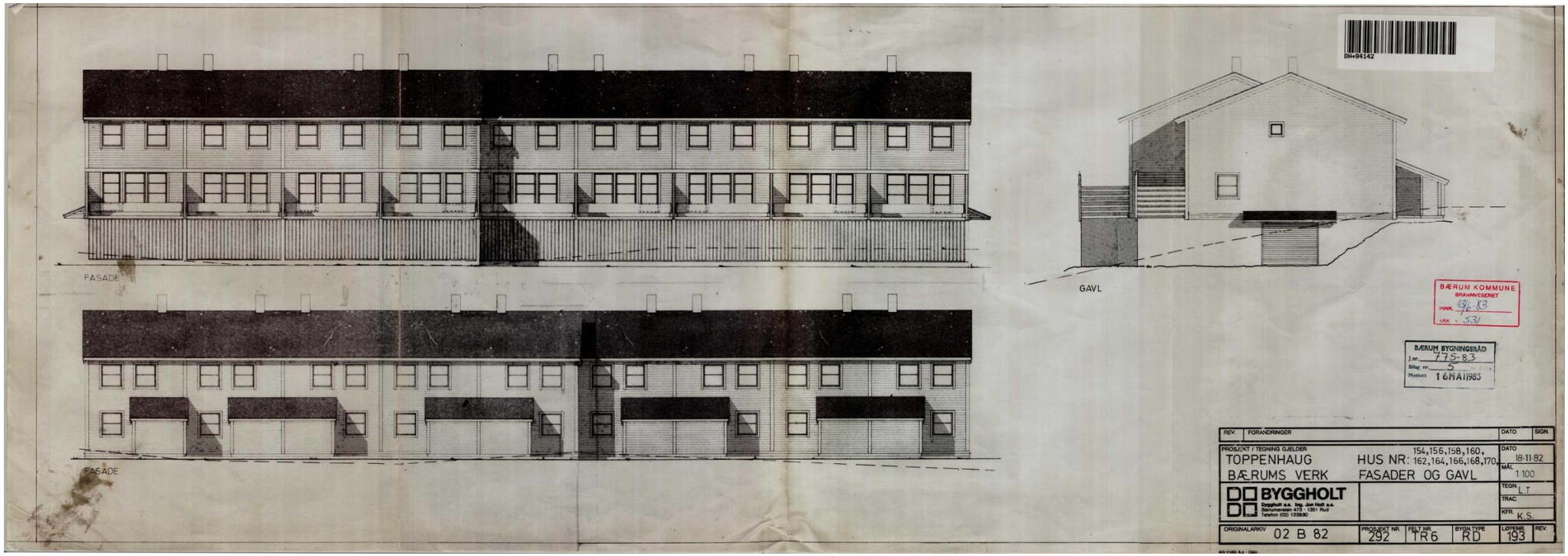
Front på terrasse beholdes.

M 1:100

BÆRUM KOMMUNE
Plan- og Bygningsetaten
MOTTATT 11 SEPT. 1995
J.NR. 95-1881
BILAG 22


20848
26048
11270
PLAN 2 ETASJE
GAVL
DH+94148
BÆRUM KOMMUNE
BRANNVESENET
INNK 13/6 83
ARK NR 531
BÆRUM BYGNINGSRÅD
J.nr 775-83
Bilag nr 3
Mottatt 16 MAI 1983
REV A FORANDRINGER ALLE DØRER RETTET TIL 90 DØRER DATO 7.83 SIGN
PROSJEKT / TEGNING GJELDER
TOPPENHAUG
BÆRUMS VERK
HUS NR: 154, 156, 158, 160, 162, 164, 166, 168, 170
PLAN 2 ETASJE GAVL
DATO 18-11-82
MÅL 1:100
TEGN. L.T.
TRAC.
KFR K.S.
BYGGHOLT
Byggholt a.s. Ing. Jon Holt a.s.
Storumveien 473 - 1361 Rud
Telefon (02) 135880
ORIGINALARKIV 02 B 81
PROSJEKT NR 292
FELT NR TR 6
BYGN.TYPE RD
LØPENR 192
REV A


HUS NR: 170
168
166
164
162
160
158
156
154
20848
26048
5600
5600
5600
5600
2850
2565
11770
2565
3000
PLAN 1. ETASJE
SNITT
Fall 1:80
BÆRUM KOMMUNE
BRANNVESENET
BÆRUM BYGNINGSRÅD
Mottatt 16 MAI 1983
REV A
FORANDRINGER ALLE DØRER ENDRET TIL 90 DØRER
DATO 1.2.83
SIGN
PROSJEKT / TEGNING GJELDER
TOPPENHAUG
BÆRUMS VERK
HUS NR: 154,156,158,160, 162,164,166,168,170
Planer og snitt
DATO 18.11.82
MÅL 1:100
TEGN L.T
TRAC
KFR K.S
BYGGHOLT
Byggholt a.s. Ing. Jon Holt a.s.
Bærumsveien 473, 1351 Rud
Telefon (02) 135880
ORIGINALARKIV 02 B 80
PROSJEKT NR 292
FELT NR TR6
BYGN TYPE RD
LØPENR 191
REV A


FASADE
FASADE
GAVL
DH+94142
BÆRUM KOMMUNE
BRANNVESENET
INNK. 19.83
ARK. 531
BÆRUM BYGNINGSRÅD
J.nr. 775-83
Bilag nr. 2
Mottatt 16 MAI 1983
REV. FORANDRINGER
DATO
SIGN.
PROSJEKT / TEGNING GJELDER
TOPPENHAUG
BÆRUMS VERK
HUS NR: 154,156,158,160,
162,164,166,168,170,
FASADER OG GAVL
DATO 18-11-82
MÅL 1:100
TEGN. L.T.
TRAC.
KFR. K.S.
BYGGHOLT
Byggholt a.s. Ing. Jon Holt a.s.
Sørumsveien 473 - 1351 Rud
Telefon (02) 135880
ORIGINALARKIV 02 B 82
PROSJEKT NR. 292
FELT NR. 1R6
BYGN TYPE RD
LØPENR. 193
REV.

ambita

Vegstatuskart

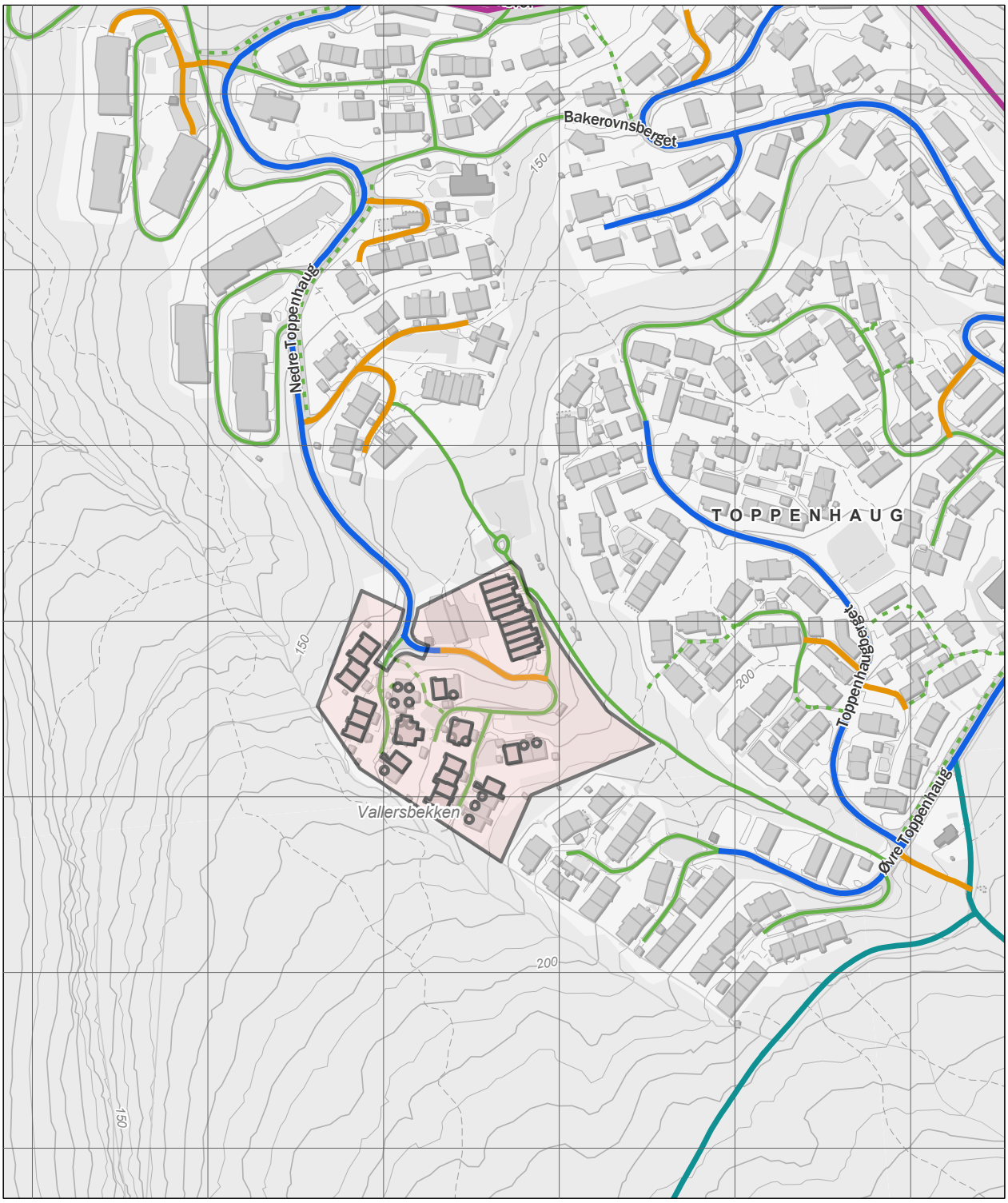
Kommune: Bærum

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 118/36/0/23

Adresse: Nedre Toppenhaug 166, 1353 BÆRUMS VERK

Målestokk v/A4: 1:3000

Dato: 12/05/2026



Utskriftsdato: 12.05.2026

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	118	**Bruksnr.**	36	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	23
Adresse	Nedre Toppenhaug 166, 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
- Bebyggelsesplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25000/7418655.pdf
Delarealer	**Delareal** 170 m^2 **KPHensynsonenavn** H190 **KPSikring** Andre sikringssoner
	Delareal 4 m^2 **KPAngittHensyn** Hensyn landskap **KPHensynsonenavn** H550
	Delareal 16 803 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** 16 802 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** TR-6

Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1989022 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1989022)
Navn	TOPPENHAUG TR6
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09.06.1983

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

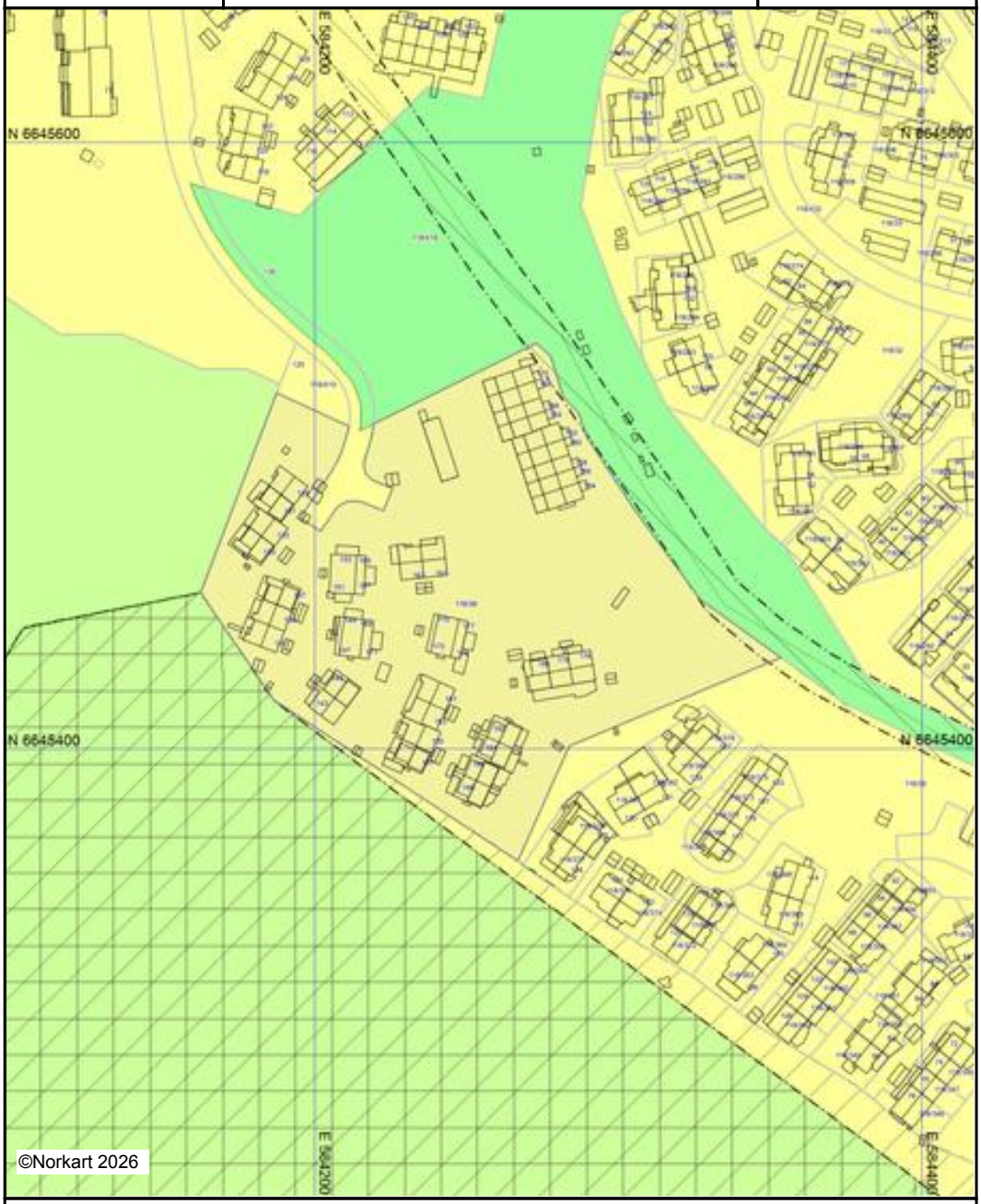
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 118/36/0/23
Adresse: Nedre Toppenhaug 166
Utskriftsdato: 12.05.2026
Målestokk: 1:2000

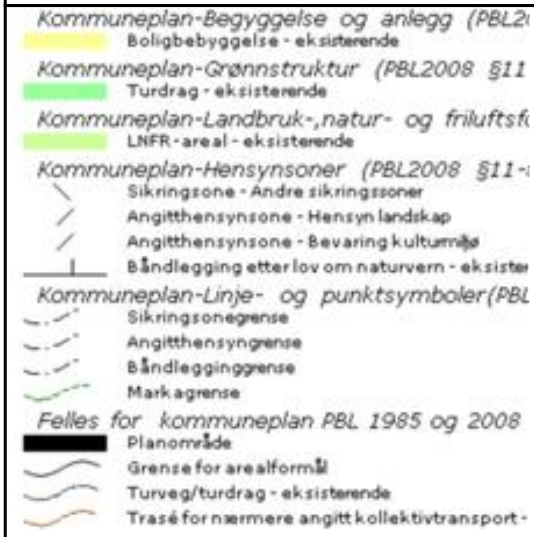
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Bærum kommune

VAledninger

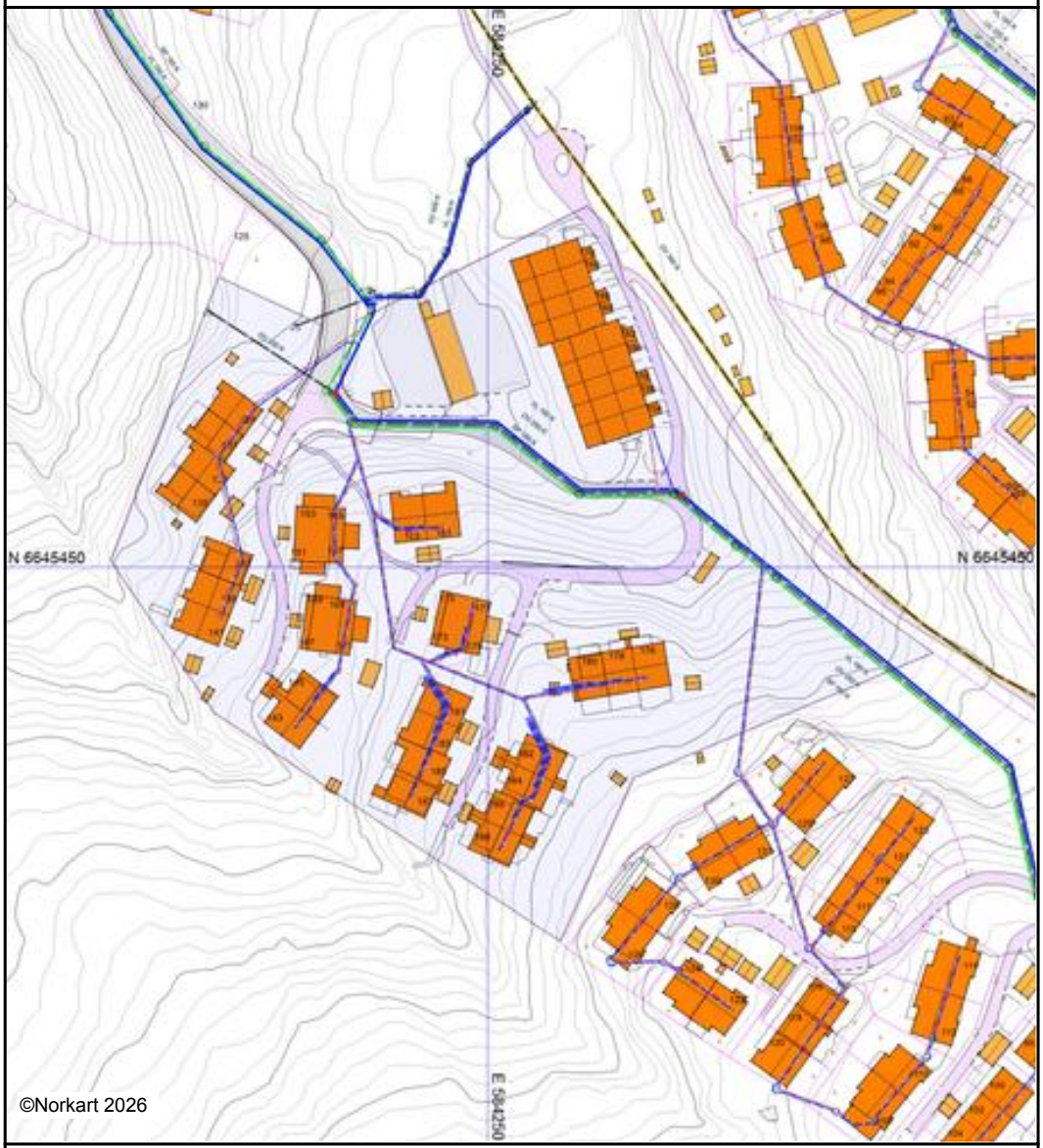
Eiendom: 118/36/0/23
Adresse: Nedre Toppenhaug 166
Dato: 12.05.2026
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

Utskriftsdato: 12.05.2026

Bærum kommune

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

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	118	**Bruksnr.**	36	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	23
Adresse	Nedre Toppenhaug 166, 1353 BÆRUMS VERK								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 12.05.2026

Bærum kommune

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

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	118	**Bruksnr.**	36	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	23
Adresse	Nedre Toppenhaug 166, 1353 BÆRUMS VERK								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	5 840,22 kr
Feiing	392,04 kr
Vann	4 996,92 kr
Sum	**11 229,18 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
AreallkkeOppdatert	0%	1 Stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Vann etter areal	15%	115 m2	39.80	1/1	0 %	4 577,17 kr	1 525,73 kr
Avløp etter areal	15%	115 m2	45.26	1/1	0 %	5 205,36 kr	1 735,12 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	0%	1 stk	146.00	1/1	0 %	146,00 kr	48,68 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	0%	1 stk	299.00	1/1	0 %	299,00 kr	99,68 kr
					Sum	**10 227,53 kr**	**3 409,21 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

20110740008BKO820867

Løvenskiold-Vækerø A/S
Postboks 38 Skøyen

0212 OSLO 2

Eilert Flågan, Byggholt A/S
Postboks 473

1351 RUD

Jnr.
775-83 TO/ÅH
bilag 13

Dato
9.5.1985

NÆRINGSBOLIG PÅ GNR. 118 BNR. 36
BYGGEPLASSADRESSE: NEDRE TOPPENHAUG 154-170
EIER: LØVENSKIOLD-VÆKERØ A/S

Vi viser til brev av 21.3.85 fra Byggholt A/S med søknad om midlertidig brukstillatelse for ovennevnte bygg.

Ved befaringen 6.5.85 hadde vi ikke noe vesentlig å bemerke til de bygningstekniske utførelsene.

Bygningssjefen meddeler herved midlertidig brukstillatelse.

Ferdigattest vil ikke bli utstedt før utomhusanleggene er ferdig opparbeidet og godkjent.

For bygningssjefen

Jon Hveem
e.f.

Torstein Olsen

Gjenpart til:

Eiendomssjefen
her

Bærum kommune

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

Utskriftsdato: 12.05.2026

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

Gnr	118	**Bnr**	36	**Fnr**	0	**Snr**	23
Adresse	Nedre Toppenhaug 166 , 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	Sakstittel	Dokumenter					
1983/775	Annet boligbygg	☑	Ferdigattest	☑	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
1995/1881	Endring bestående byggverk	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen

Denne rapporten er basert på automatiske uttrekk fra kommunens arkiver. Se relevante merknader under.

Merknad 1 - Manglende attester

Se kommunens nettsider for informasjon.

https://www.baerum.kommune.no/tjenester/plan-bygg-og-geodata/byggesak/hva-skal-du-bygge-rive-eller-endre/ferdigattest/

Merknad 2 - Seksjoner og andeler

1. For seksjoner og andeler vises kun informasjon om bygningen de tilhører.
2. For full oversikt over alle saker tilknyttet grunneiendommen, bruk kommunens innsynsløsninger.

Merknad 3 - Spesielle tilfeller

1. Spesielle saker kan være unntatt offentlighet og ikke vises i rapporten. For nærmere undersøkelser og søknad om innsyn, bruk kommunens innsynsløsninger.
2. Ved tilfeller som gjelder viktig infrastruktur eller skjermede personer, kontakt kommunen direkte.

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

Utskriftsdato: 12.05.2026

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	118	**Bruksnr.**	36	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	23
Adresse	Nedre Toppenhaug 166, 1353 BÆRUMS VERK								

Avtale 90180653 (Avgiftsadresse: Nedre Toppenhaug 166)

Situasjon

Røykvarslere	0 sammenkoblet, 4 enkel
Slukkere	1 slange, 1 pulver, 0 skum, 0 andre

Tilsyn og feiing

Ildsted	**Røykløp**	**Siste tilsyn**	**Siste feiing**	**Status tilsyn**	**Status feiing**
1 etasje stue	1	04.08.2020	12.05.2023	Utenfor rute	Ikke utført

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

20110700088KO820871

Løvenskiold-Vækerø A/S
Postboks 38 Skøyen

0212 OSLO 2

Eilert Flågan, Byggholt A/S
Postboks 473

1351 RUD

FERDIGATTEST

Jnr. 775-83

Adresse NEDRE TOPPENHAUG 154-170

Gnr: 118 Bnr: 36 Tomt nr: 154-170

Ferdigbesiktigelse avholdt: 23.2.87

Arbeidets art: MINANNSBOLIG

Byggherre: Løvenskiold-Vækerø A/S

Anmelder: Byggholt A/S

Ansvarshavende: Eilert Flågan, Byggholt A/S

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

Sandvika, 27.2.87
For bygningssjefen

Torstein Olsen
e.f

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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 118, Bruksnr 36, Seksjonsnr 23	**Kommune:**	3201	Bærum
Adresse:				
Veiadresse:	Nedre Toppenhaug 166, gatenr 2327	**Grunnkrets:**	2107	Bærums verk 07
(fra bruksenhet)	1353 Bærums Verk	**Valgkrets:**	16	Lesterud og Bærums Verk
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1060701	Lommedalen
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	29.09.1983	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	1/43
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	16 802,9 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3201/118/36	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3201/118/36/0/1	0,0
			Mottaker	3201/118/36/0/2	0,0
			Mottaker	3201/118/36/0/3	0,0
			Mottaker	3201/118/36/0/4	0,0
			Mottaker	3201/118/36/0/5	0,0
			Mottaker	3201/118/36/0/6	0,0
			Mottaker	3201/118/36/0/7	0,0
			Mottaker	3201/118/36/0/8	0,0
			Mottaker	3201/118/36/0/9	0,0
			Mottaker	3201/118/36/0/10	0,0
			Mottaker	3201/118/36/0/11	0,0
			Mottaker	3201/118/36/0/12	0,0
			Mottaker	3201/118/36/0/13	0,0
			Mottaker	3201/118/36/0/14	0,0
			Mottaker	3201/118/36/0/15	0,0
			Mottaker	3201/118/36/0/16	0,0
			Mottaker	3201/118/36/0/17	0,0
			Mottaker	3201/118/36/0/18	0,0
			Mottaker	3201/118/36/0/19	0,0
			Mottaker	3201/118/36/0/20	0,0
			Mottaker	3201/118/36/0/21	0,0
			Mottaker	3201/118/36/0/22	0,0
			Mottaker	3201/118/36/0/23	0,0
			Mottaker	3201/118/36/0/24	0,0
			Mottaker	3201/118/36/0/25	0,0
			Mottaker	3201/118/36/0/26	0,0
			Mottaker	3201/118/36/0/27	0,0
			Mottaker	3201/118/36/0/28	0,0
			Mottaker	3201/118/36/0/29	0,0
			Mottaker	3201/118/36/0/30	0,0
			Mottaker	3201/118/36/0/31	0,0
			Mottaker	3201/118/36/0/32	0,0
			Mottaker	3201/118/36/0/33	0,0
			Mottaker	3201/118/36/0/34	0,0
			Mottaker	3201/118/36/0/35	0,0
			Mottaker	3201/118/36/0/36	0,0
			Mottaker	3201/118/36/0/37	0,0
			Mottaker	3201/118/36/0/38	0,0
			Mottaker	3201/118/36/0/39	0,0
			Mottaker	3201/118/36/0/40	0,0
			Mottaker	3201/118/36/0/41	0,0
			Mottaker	3201/118/36/0/42	0,0
			Mottaker	3201/118/36/0/43	0,0

Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3201/118/36	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3201/118/36/0/1	0,0
			Mottaker	3201/118/36/0/2	0,0
			Mottaker	3201/118/36/0/3	0,0
			Mottaker	3201/118/36/0/4	0,0
			Mottaker	3201/118/36/0/5	0,0
			Mottaker	3201/118/36/0/6	0,0
			Mottaker	3201/118/36/0/7	0,0
			Mottaker	3201/118/36/0/8	0,0
			Mottaker	3201/118/36/0/9	0,0
			Mottaker	3201/118/36/0/10	0,0
			Mottaker	3201/118/36/0/11	0,0
			Mottaker	3201/118/36/0/12	0,0
			Mottaker	3201/118/36/0/13	0,0
			Mottaker	3201/118/36/0/14	0,0
			Mottaker	3201/118/36/0/15	0,0
			Mottaker	3201/118/36/0/16	0,0
			Mottaker	3201/118/36/0/17	0,0
			Mottaker	3201/118/36/0/18	0,0
			Mottaker	3201/118/36/0/19	0,0
			Mottaker	3201/118/36/0/20	0,0
			Mottaker	3201/118/36/0/21	0,0
			Mottaker	3201/118/36/0/22	0,0
			Mottaker	3201/118/36/0/23	0,0
			Mottaker	3201/118/36/0/24	0,0
			Mottaker	3201/118/36/0/25	0,0
			Mottaker	3201/118/36/0/26	0,0
			Mottaker	3201/118/36/0/27	0,0
			Mottaker	3201/118/36/0/28	0,0
			Mottaker	3201/118/36/0/29	0,0
			Mottaker	3201/118/36/0/30	0,0
			Mottaker	3201/118/36/0/31	0,0
			Mottaker	3201/118/36/0/32	0,0
			Mottaker	3201/118/36/0/33	0,0
			Mottaker	3201/118/36/0/34	0,0
			Mottaker	3201/118/36/0/35	0,0
			Mottaker	3201/118/36/0/36	0,0
			Mottaker	3201/118/36/0/37	0,0
			Mottaker	3201/118/36/0/38	0,0
			Mottaker	3201/118/36/0/39	0,0
			Mottaker	3201/118/36/0/40	0,0
			Mottaker	3201/118/36/0/41	0,0
			Mottaker	3201/118/36/0/42	0,0
			Mottaker	3201/118/36/0/43	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Rekkehus

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Nedre Toppenhaug 166	H0101	Bolig	115,0	Kjøkken	5	1	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	115,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	115,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	06.05.1985
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	18528215			Antall etasjer:	2

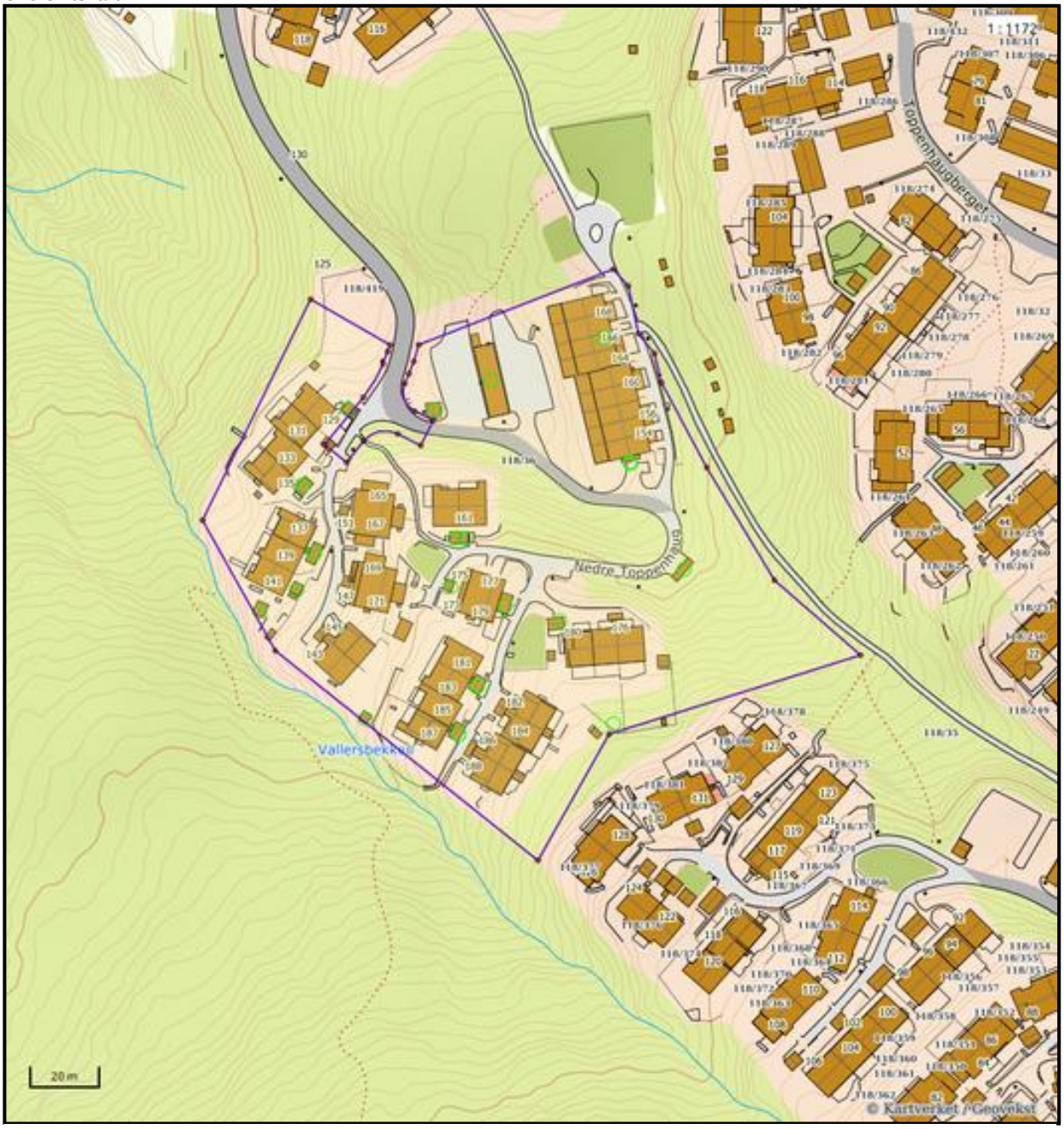
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		60,0		60,0				
H02			55,0		55,0				

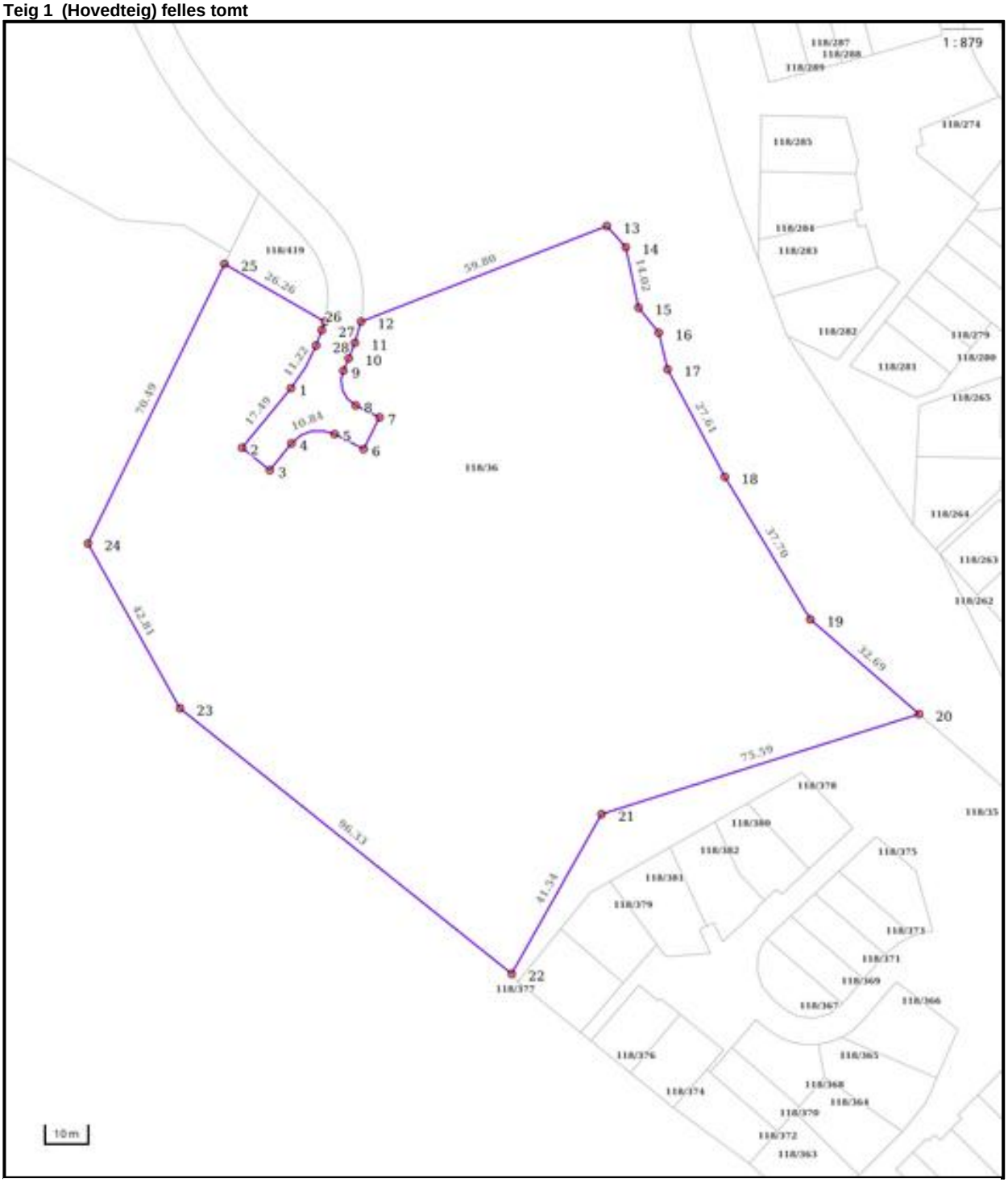
Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Areal og koordinater

Areal: 16 802,90m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 645 490,72	584 205,04	17,49m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 645 476,22	584 195,26	8,00m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 645 471,75	584 201,90	7,84m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 645 478,25	584 206,28	10,84m	Terrengmålt	36	8,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 645 481,21	584 215,86	7,34m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 645 478,50	584 222,68	7,99m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 645 485,93	584 225,63	6,09m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 645 488,18	584 219,97	9,26m	Terrengmålt	36	6,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 645 495,81	584 216,54	2,96m	Terrengmålt	36	-43,94	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 645 498,62	584 217,47	3,76m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 645 502,23	584 218,51	5,07m	Terrengmålt	36	-27,99	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 645 507,20	584 219,48	59,80m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 645 533,79	584 273,04	6,43m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 645 529,41	584 277,75	14,02m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 645 516,02	584 281,90	7,35m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 645 510,76	584 287,03	8,47m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 645 502,73	584 289,74	27,61m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
18	6 645 479,62	584 304,84	37,70m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
19	6 645 449,21	584 327,13	32,69m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
20	6 645 430,10	584 353,65	75,59m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
21	6 645 400,98	584 283,89	41,54m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
22	6 645 363,07	584 266,90	96,33m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
23	6 645 416,12	584 186,49	42,81m	Terrengmålt	36		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
24	6 645 451,48	584 162,36	70,49m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
25	6 645 517,36	584 187,44	26,26m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
26	6 645 506,38	584 211,29	1,98m	Terrengmålt	36	20,02	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
27	6 645 504,45	584 210,84	3,76m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
28	6 645 500,84	584 209,79	11,22m	Terrengmålt	36	36,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

DAGBOKFØRT
21.MAI85 14463
HERREDSSKRIVEREN I
ASKER OG BÆRUM

SKJØTE

Løvenskiold-Vækerø A/S skjøter og overdrar med dette sin eiendom selveierseksjon nr. **23** av gnr. 118, bnr. **36** i Bærum samt disposisjonsrett til en garasjeplass samt privat hageareal på boligsameiets eiendom til

Kari Frydenlund personnr. **280047** [redacted]

Kjøpesummen kr. **572.000,-** er betalt. Av kjøpesummen utgjør kr. 11.315,- betaling for tomt, og dokumentavgift blir å beregne av dette beløp.

Bruksrett til garasjeplassen kan ikke overdras uten i forbindelse med overdragelse av selveierseksjonen. Garasjeplassen kan imidlertid leies ut på tidsbestemt kontrakt.

Kjøper og senere eiere har ikke innløsnings- eller forkjøpsrett til andre sameieandeler og har heller ikke rett til å kreve sameiet oppløst.

Kjøper og senere eiere er forpliktet til å sikre adgangen til felles ledningsanlegg (vann, avløps- og kabelanlegg) som er ført under og/eller gjennom de enkelte boliger dersom det oppstår forhold som nødvendiggjør blottleggelse av ledninger eller kabler.

Bærum vann- og kloakkvesen og Bærum energiverk har rett til å ha liggende og å ha fri adkomst til vedlikehold av offentlig ledningS- og kabelanlegg på tomten. Ovennevnte heftelse kan ikke, helt eller delvis, avlyses uten samtykke fra Bærum kommune.

Kjøper og hans rettsetterfølgere har rett og plikt til å stå som medlem av boligsameiet for rekkehusbebyggelsen på Toppenhaug, felt TR 6 . Kjøper og senere eiere er forpliktet til å innbetale til sameiet de avgifter og kontingenter som måtte bli bestemt av sameiet.

Eventuell gjenoppbygging etter brann skal skje etter tegninger godkjent av Husbanken.

Boligsameiet for rekkehusbebyggelsen på Toppenhaug felt TR 6 har panterett for inntil kr. 10.000,- i seksjonen til sikkerhet for dekning av fellesutgifter og særpålegg til vedkommende seksjon. Panteretten har prioritet etter 100 % av første kjøpesum for seksjonen og har ikke opptrinnsrett. Senere har boligsameiet v/styret plikt til å vike prioritet med panteretten etter 85 % av godkjent verditakst.

Bærum kommune har i de første 10 - ti - år etter dato for tinglysing av dette skjøte, gjenkjøpsrett til selveierseksjonen med tilhørende rettigheter. Hjemmelsoverføring til andre enn Bærum kommune eller person/institusjon utpekt av Bærum kommune, må ikke finne sted i nevnte tidsrom uten kommunens skriftlige samtykke.

Utleie av hele eiendommen for over 1 år må heller ikke skje uten kommunens skriftlige samtykke i tidsrom som foran nevnt.

2

Ved bruk av gjenkjøpsretten fastsettes prisen i mangel av enighet mellom partene, av takstmann oppnevnt av prisnemndas sekretariat. Taksten skal ta utgangspunkt i kjøpesummen nevnt i dette skjøte og reguleres med 90 % av den relevante offisielle byggekostnadsindeks. Videre skal det gjøres tillegg for ekstraordinære påkostninger som ikke kan karakteriseres som normalt vedlikehold og gjøres fradrag for slitasje og elde.

Gjenkjøpsretten skal ha prioritet etter lån gitt av Den Norske Stats Husbank.

Oslo, den 23.11.84
Løvenskiold-Vækerø A/S

.....
John M. Larsen

Undertegnede som er myndige og bor i Norge bekrefter herved at John M. Larsen egenhendig har undertegnet dette skjøte og at han er over 18 år.

.....
Navn: Karin Ulbo
Adr.: Stormyrvn 98, Oslo 9
Født: 31.1.39

.....
Navn: Aase Myklund
Adr.: Maddalsveien 153
Født: 04.03.34

Rekvirent: Bærum kommune Prosjektenheten, 1304 Sandvika, org nr 997887867
Arkivsak ID: 23/15876
Prosjekt 1000988 Fremtidens lysanlegg ep. 3

Doknr: 1274567 Tinglyst: 14.11.2023
STATENS KARTVERK

ERKLÆRING

Bakgrunn
Flytting av koblingsskap fra Elvia sin nettstasjon og etablere nytt veilysskap.

Undertegnede, Vallersbekken boligsameie (org.nr. 996 176 002), som eier av eiendommen g.nr 118, b.nr 36 i Bærum kommune, erklærer som bindende for seg, senere eiere eller leietagere med dette at:

1. Bærum kommune, org. nr. 935 478 715 gis rett til å klausulere den del av eiendom som vist på skisse VTP2128 Plassering av skap datert 11.08.2023.

   Lengde: ca. 5 meter
   Bredde: 0,5 meter til hver side for kabel
   Dybde: 0,5 meter

2. Bærum kommune gis rett til uhindret adkomst i anleggstiden samt for fremtidig ettersyn og vedlikehold.

   Grunneier gir Bærum kommune rett til å etablere, og ha stedsvarig (tidsuavgrenset) liggende et kabelanlegg i og over Eiendommen. Med kabelanlegg menes elektriske jordkabler med tilhørende installasjoner.

   Avtalen omfatter rett til å etablere Kabelanlegget, foreta fremtidig fornying og ombygging, inspeksjon, vedlikeholds- og reparasjonsarbeider, og graving/sprenging, som herved står i forbindelse. I tillegg gis Bærum kommune rett til nødvendig adkomst over Eiendommen. Ferdsel/adkomst over dyrket mark/beite skal utføres skånsomt, og om mulig legges utenom vekstsesongen.

3. Bærum kommune skal med mindre arbeidet er av akutt art, varsle Grunneier innen rimelig tid før arbeidet som innebærer graving eller annen anleggsvirksomhet på Eiendommen iverksettes.

   Grunneier skal varsle Bærum kommune om arbeid på Eiendommen som kan få negativ påvirkning på Kabelanlegget. Bærum kommune vil deretter vurdere nødvendige sikkerhetsmessige tiltak, slik som kabelpåvisning og overvåking av arbeid nær Kabelanlegget. Bærum kommune dekker kostnader ved å anvise sikkerhetstiltaket. Arbeidet kan ikke iverksettes før Bærum kommune har gitt skriftlig aksept.

4. Bærum kommune plikter å rydde opp og om nødvendig foreta utbedring/gjenoppretting av veier, hageområder, gjerder, beite- og vekstområder, samt annet på Eiendommen som blir skadet i forbindelse med anleggsarbeidet, både ved etablering av kabelanlegget, samt senere arbeid.

Rekvirent: Bærum kommune Prosjektenheten, 1304 Sandvika, org nr 997887867
Arkivsak ID: 23/15876
Prosjekt 1000988 Fremtidens lysanlegg ep. 3

5. Dersom Bærum kommune påfører Eiendommen skader, under eller etter første gangs etablering av Kabelanlegget (eksempelvis avlingstap), skal Bærum kommune yte erstatning i henhold til erstatningsrettslige regler i den utstrekning Grunneier blir påført et økonomisk tap. Dette gjelder likevel ikke for økonomisk tap som Grunneier får dekket gjennom en eventuell erstatning eller opprydning og utbedring.

   Grunneier kan bli erstatningsansvarlig etter alminnelige erstatningsrettslige regler ved skade på kabelanlegget.

6. Det skal ikke uten samtykke oppføres noen form for bygning/innretning, eller foretas sprenging, graving, planting av trær, massetilførsel eller lignende, nærmere kabelanleggets ytterste kant enn 1 meter. Grunneier er forpliktet til å fjerne alle bygg og innretninger som blir oppført i strid med bestemmelsene i herværende punkt.

7. Denne erklæring blir å tinglyse som heftelse på eiendommen g.nr 118, b.nr 36 i Bærum kommune. Bærum kommune dekker kostnadene forbundet med tinglysning. Erklæringen kan ikke avlyses uten etter samtykke av Bærum kommune ved avdeling Vei og trafikk.

8. Avtalen har følgende vedlegg:
   Vedlegg: VTP2128 Plassering av skap

Sted: Bærum Verk Dato: 4 / 9 2023

Styrets leder/Styremedlem

Styremedlem

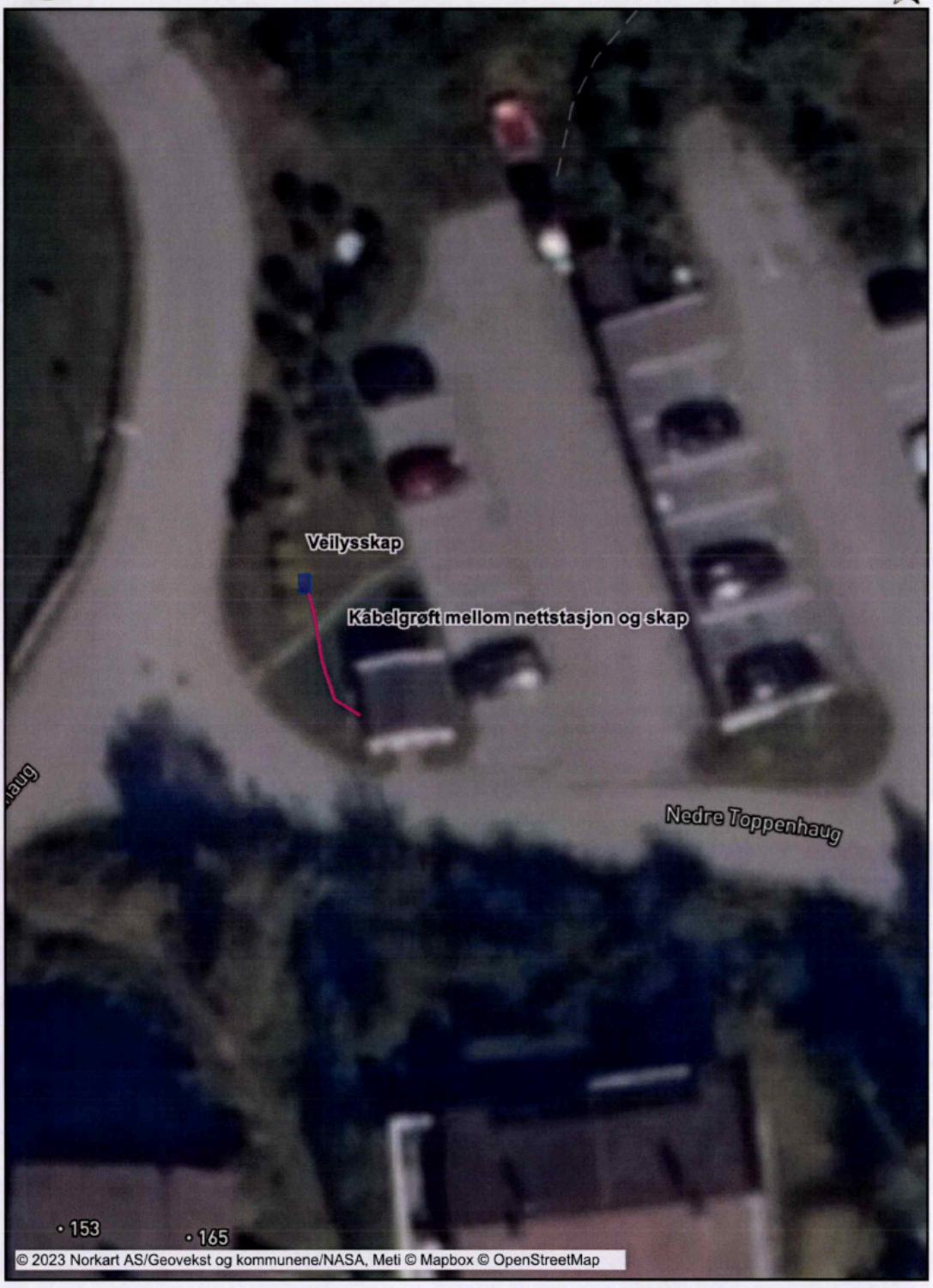
151182[redacted]
Personnummer (11 siffer)

300678[redacted]
Personnummer (11 siffer)

VTP2128 Plassering av skap (revidert)

Dato: 11.08.2023 Målestokk: 1:250 Koordinatsystem: UTM 32N

N



Tinglysingsstempel

DAGBOKFØRT
29 SEP 83 22820
HERREDSSKRIVEREN I ASKER OG BÆRUM

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

1. Eiendom	Gnr. 118	Bnr. 36	Fnr.	Kommune Bærum kommune

2. Eier	Navn Løvenskiold-Vækerø A/S	Fødselsdato (dag, mnd., år)

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

[ ] bruksenhetenes areal
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

Lik for alle seksjoner

c) [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller

[X] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikraftredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

5. Tegninger m. v.

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Nr.3034 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 5-83

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner =	Snr.	Formål	Brøk med nevner =
1.	2	3	1	2	3
1	B	1/43	21	B	1/43
2	B	1/43	22	B	1/43
3	B	1/43	23	B	1/43
4	B	1/43	24	B	1/43
5	B	1/43	24	B	1/43
6	B	1/43	26	B	1/43
7	B	1/43	27	B	1/43
8	B	1/43	28	B	1/43
9	B	1/43	29	B	1/43
10	B	1/43	30	B	1/43
11	B	1/43	31	B	1/43
12	B	1/43	32	B	1/43
13	B	1/43	33	B	1/43
14	B	1/43	34	B	1/43
15	B	1/43	35	B	1/43
			36	B	1/43
16	B	1/43	37	B	1/43
17	B	1/43	38	B	1/43
			39	B	1/43
18	B	1/43	40	B	1/43
19	B	1/43	41	B	1/43
			42	B	1/43
20	B	1/43	43	B	1/43
Sum teller skal stemme med nevner			Sum teller skal stemme med nevner		

Ad kolonne 2 (formål): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

Supplerende tekst

Alle sameiere er forpliktet til å være medlem i en Sameierforening. Sameierforeningen forbeholder panterett for inntil kr. 10.000,- - kroner titusen oo/loo - i hver seksjon til dekning av fellesutgifter og særpålegg til vedkommende seksjon. Denne panterett skal ha prioritet etter 100% av første kjøpesum for seksjonen, og har ikke opptrinnsrett. Senere har sameierforeningen v/styret plikt til å vike prioritet med panteretten etter 85% av godkjent verditakst.

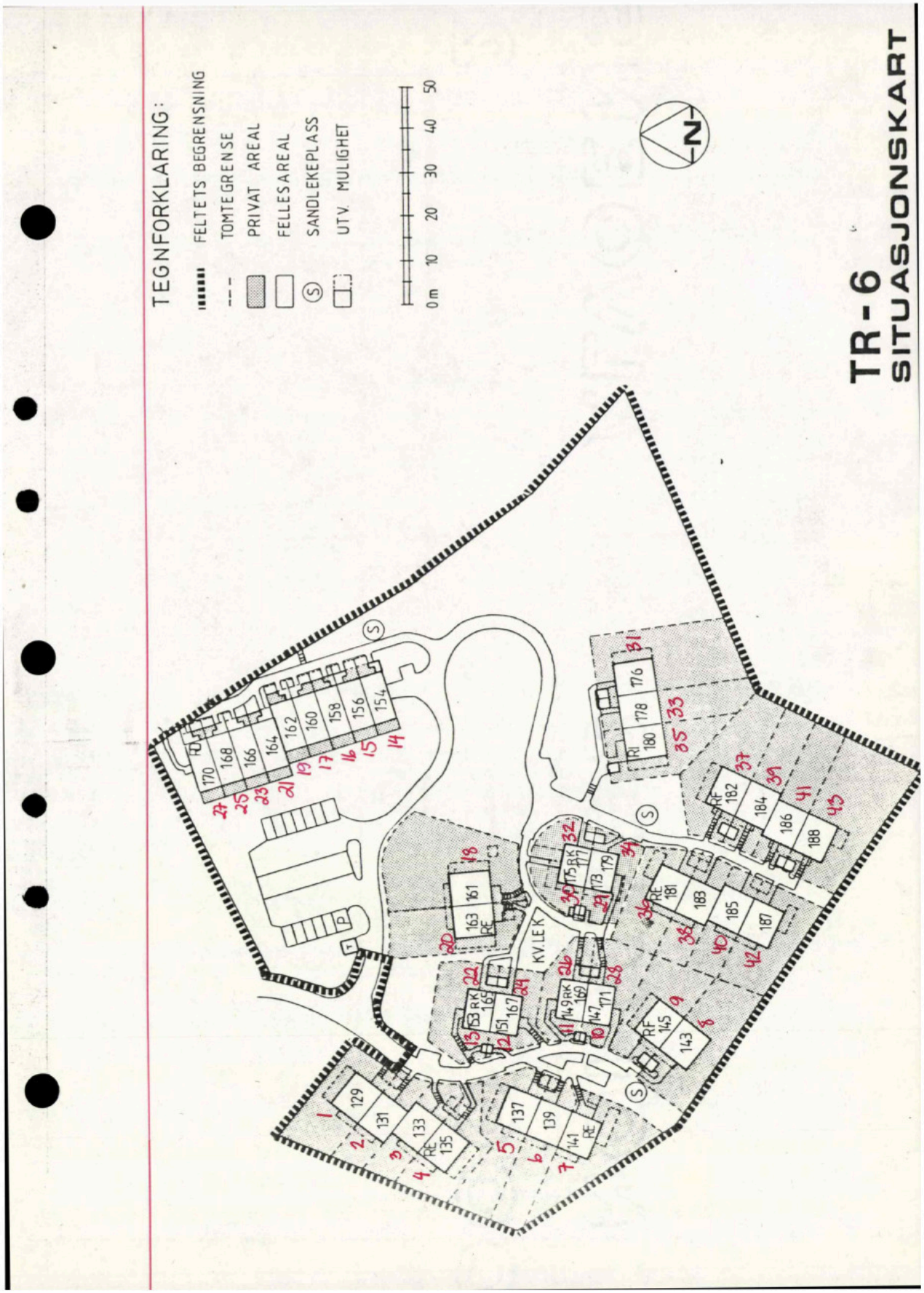
Dato

Ved
Vækerø

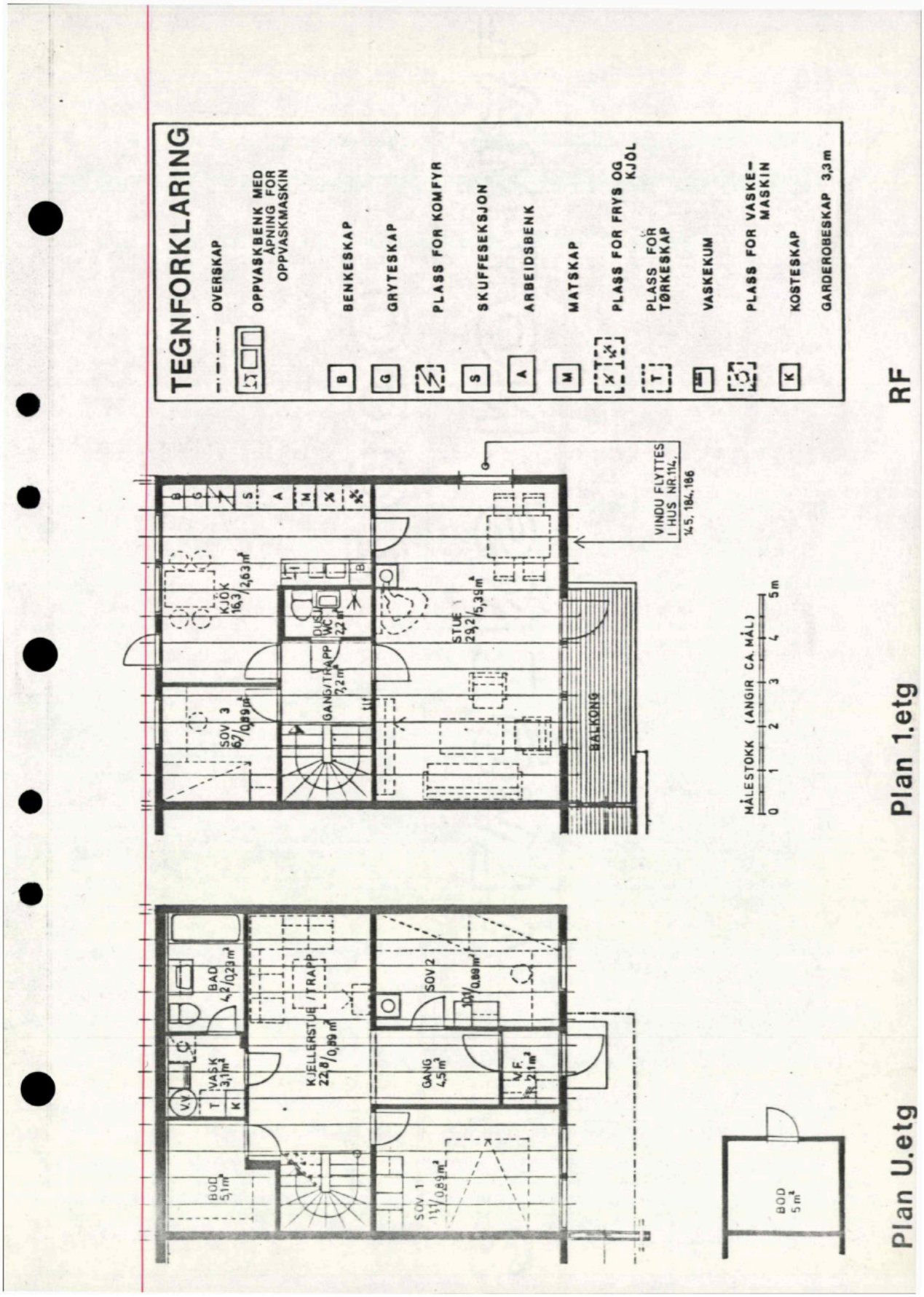
Hjemmelshaver(ne)s underskrift
LØVENSKIOLD-VÆKERØ A/S

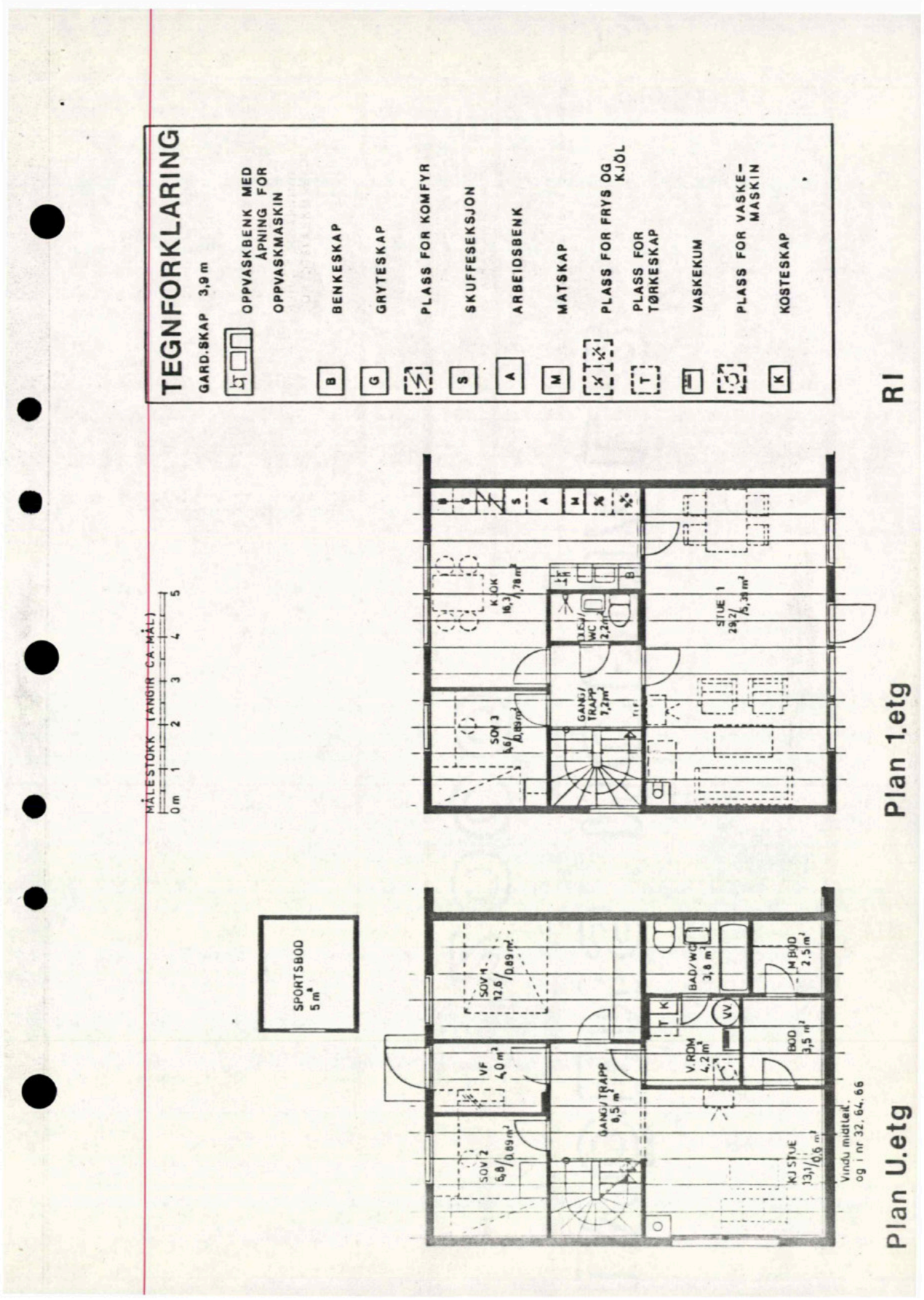
Dokumentet returneres til:

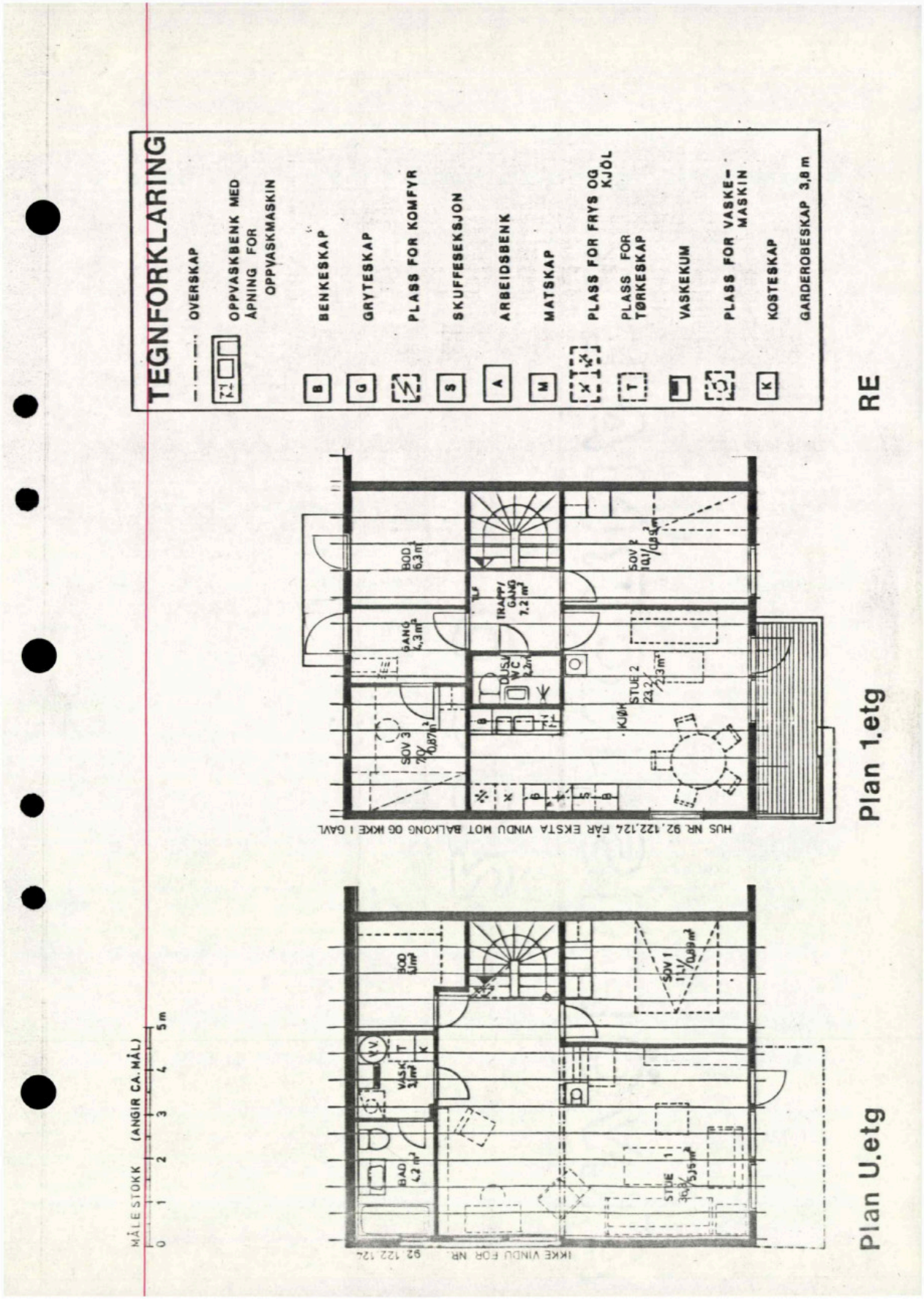
Navn	Adresse	Telefon
Byggholt a.s	Bærumsveien 473, 1351 Rud	13 58 80

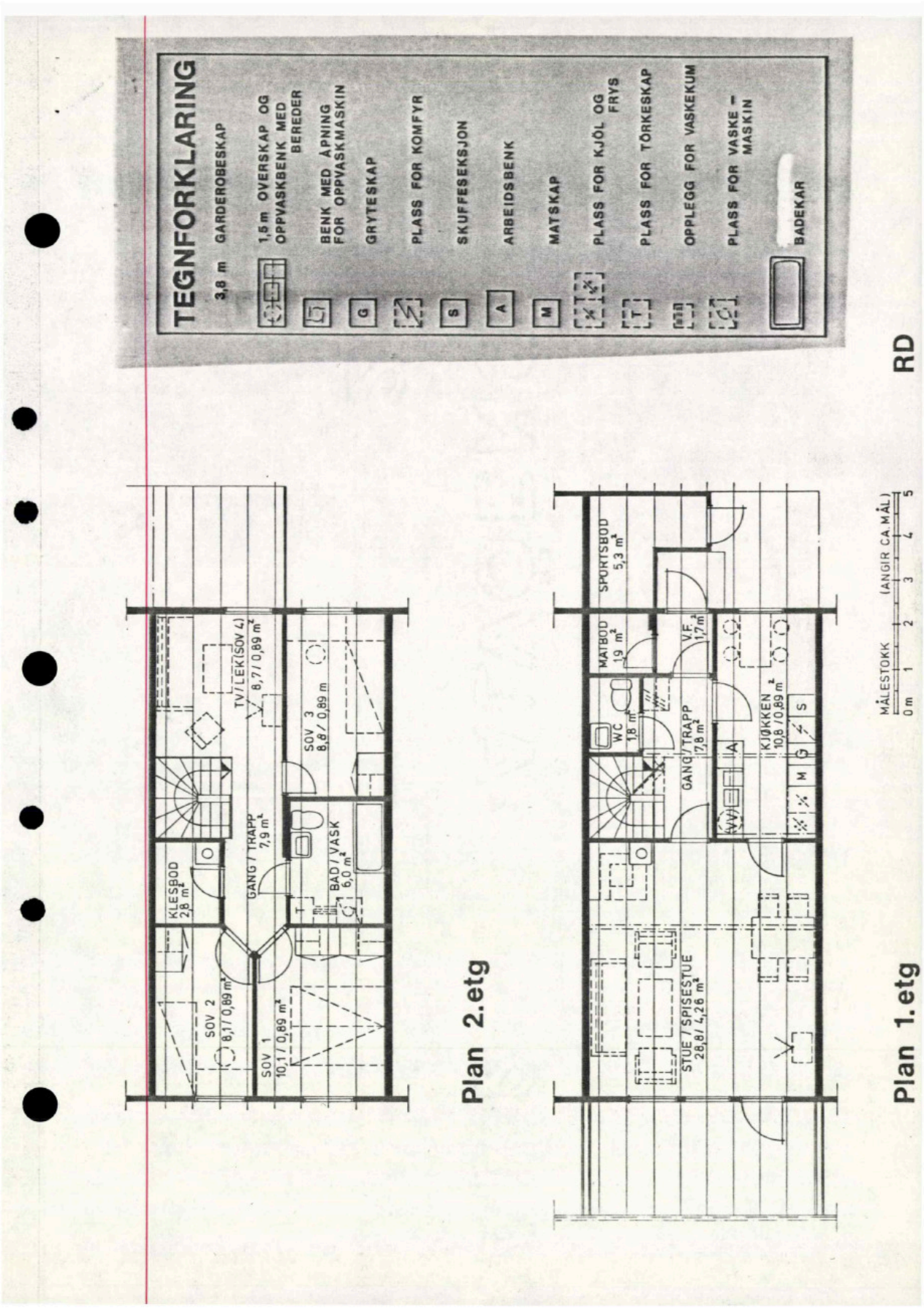

TR-6
SITUASJONSKART
TEGNFORKLARING:
FELTETS BEGRENSNING
TOMTEGRENSE
PRIVAT AREAL
FELLESAREAL
SANDLEKEPLASS
UTV. MULIGHET
0 m 10 20 30 40 50
N
KVLEK
P
RE
RF
RK
BK
RI

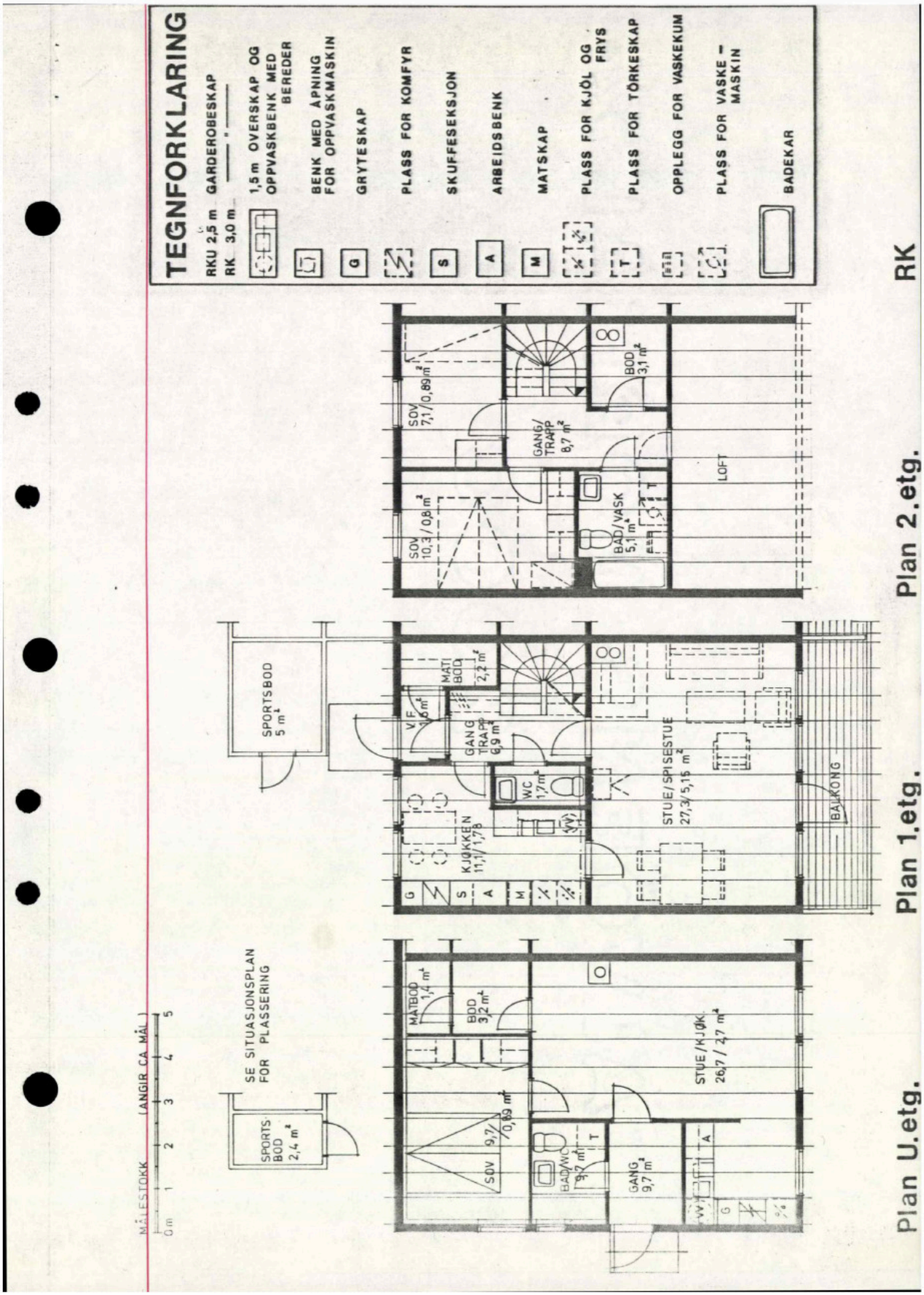
Hus nr.	Seksjonsnr.
129	1
131	2
133	3
135	4
137	5
139	6
141	7
143	8
145	9
147	10
149	11
151	12
153	13
154	14
156	15
158	16
160	17
161	18
162	19
163	20
164	21
165	22
166	23
167	24
168	25
169	26
170	27
171	28
173	29
175	30
176	31
177	32
178	33
179	34
180	35
181	36
182	37
183	38
184	39
185	40
186	41
187	42
188	43


TEGNFORKLARING
OVERSKAP
OPPVASKBENK MED ÅPNING FOR OPPVASKMASKIN
B BENKESKAP
G GRYTESKAP
PLASS FOR KOMFYR
S SKUFFESEKSJON
A ARBEIDSBENK
M MATSKAP
PLASS FOR FRYS OG KJØL
T PLASS FOR TØRKESKAP
VASKEKUM
PLASS FOR VASKE-MASKIN
K KOSTESKAP
GARDEROBESKAP 3,3 m
VINDU FLYTTES I HUS NR 114, 145, 184, 186
KJØK 16,3/2,63 m²
SOV 3 6,7/0,89 m²
GANG/TRAPP 7,2 m²
DUSJ WC 2,2 m²
STUE 29,2/5,39 m²
BALKONG
MÅLESTOKK (ANGIR CA. MÅL)
0 1 2 3 4 5m
Plan 1.etg
RF
BAD 4,2/0,23 m²
KJELLERSTUE / TRAPP 22,8/0,89 m²
VASK 3,1 m²
SOV 2 10,1/0,89 m²
GANG 4,5 m²
M.F. 2,1 m²
BOD 5,1 m²
SOV 1 11,1/0,89 m²
BOD 5 m²
Plan U.etg


TEGNFORKLARING
GARD.SKAP 3,9 m
OPPVASKBENK MED ÅPNING FOR OPPVASKMASKIN
B BENKESKAP
G GRYTESKAP
PLASS FOR KOMFYR
S SKUFFESEKSJON
A ARBEIDSBENK
M MATSKAP
PLASS FOR FRYS OG KJØL
T PLASS FOR TØRKESKAP
VASKEKUM
PLASS FOR VASKE-MASKIN
K KOSTESKAP
MÅLESTOKK (ANGIR CA-MÅL)
0 m 1 2 3 4 5
SPORTSBOD 5 m²
Plan U.etg
Plan 1.etg
RI


TEGNFORKLARING
OVERSKAP
OPPVASKBENK MED ÅPNING FOR OPPVASKMASKIN
B BENKESKAP
G GRYTESKAP
PLASS FOR KOMFYR
S SKUFFESEKSJON
A ARBEIDSBENK
M MATSKAP
PLASS FOR FRYS OG KJØL
T PLASS FOR TØRKESKAP
VASKEKUM
PLASS FOR VASKE-MASKIN
K KOSTESKAP
GARDEROBESKAP 3,8 m
RE
Plan 1.etg
HUS NR 92.122.124 FÅR EKSTA VINDU MOT BALKONG OG IKKE I GAVL
BOD 6,3 m²
TRAPP/ GANG 7,2 m²
GANG 4,3 m²
DUSJ WC 2,8 m²
SOV 3 10,1 m²
SOV 2 10,1 m²
STUE 2 23,2 m²
KJØK
Plan U.etg
IKKE VINDU FOR NR. 92.122.124
BOD 4 m²
VASK 3 m²
BAD 4,2 m²
SOV 1 11,1 m²
STUE 1 30,5 m²
MÅLESTOKK (ANGIR CA. MÅL)
0 1 2 3 4 5 m


TEGNFORKLARING
3,8 m GARDEROBESKAP
1,5 m OVERSKAP OG OPPVASKBENK MED BEREDER
BENK MED ÅPNING FOR OPPVASKMASKIN
G GRYTESKAP
PLASS FOR KOMFYR
S SKUFFESEKSJON
A ARBEIDSBENK
M MATSKAP
PLASS FOR KJØL OG FRYS
T PLASS FOR TØRKESKAP
OPPLEGG FOR VASKEKUM
PLASS FOR VASKE-MASKIN
BADEKAR
RD
KLESBOD 2,8 m²
SOV 2 8,17 0,89 m²
SOV 1 10,1 / 0,89 m²
GANG / TRAPP 7,9 m²
TV / LEK (SOV 4) 8,7 / 0,89 m²
SOV 3 8,8 / 0,89 m
BAD / VASK 6,0 m²
Plan 2.etg
SPORTSBOD 5,3 m²
MATBOD 1,9 m²
WC 1,8 m²
V.F. 1,7 m²
GANG / TRAPP 7,8 m²
KJØKKEN 10,8 / 0,89 m²
STUE / SPISESTUE 28,8 / 4,26 m²
MÅLESTOKK (ANGIR CA. MÅL)
0 m 1 2 3 4 5
Plan 1.etg

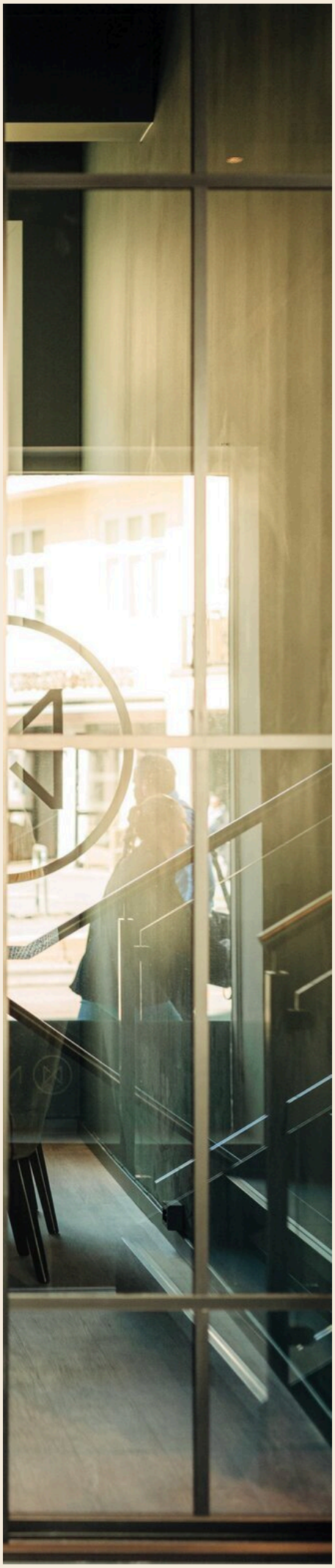

TEGNFORKLARING
RKU 2,5 m GARDEROBESKAP
RK 3,0 m
1,5 m OVERSKAP OG OPPVASKBENK MED BEREDER
BENK MED ÅPNING FOR OPPVASKMASKIN
GRYTESKAP
PLASS FOR KOMFYR
SKUFFESEKSJON
ARBEIDSBENK
MATSKAP
PLASS FOR KJØL OG FRYS
PLASS FOR TØRKESKAP
OPPLEGG FOR VASKEKUM
PLASS FOR VASKE-MASKIN
BADEKAR
Plan U.etg.
Plan 1.etg.
Plan 2.etg.
RK
SE SITUASJONSPLAN FOR PLASSERING
SPORTS BOD 2,4 m²
MÅLESTOKK (ANGIR CA MÅL)
0 m 1 2 3 4 5
MATBOD 1,4 m²
BDD 3,2 m²
SOV 9,7 / 0,89 m²
BAD/WC 3,7 m²
GANG 9,7 m²
STUE/KJØK. 26,7 / 2,7 m²
SPORTSBOD 5 m²
MATI BOD 2,2 m²
V/F 0,6 m²
GANG/TRAPP 6,9 m²
WC 1,7 m²
KJØKKEN 11,1 / 1,78
STUE/SPISESTUE 27,3 / 5,15 m²
BALKONG
SOV 7,1 / 0,89 m²
GANG/TRAPP 8,7 m²
BOD 3,1 m²
SOV 10,3 / 0,8 m²
BAD/VASK 5,1 m²
LOFT

Velkommen til

Nordvik Bærum

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

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

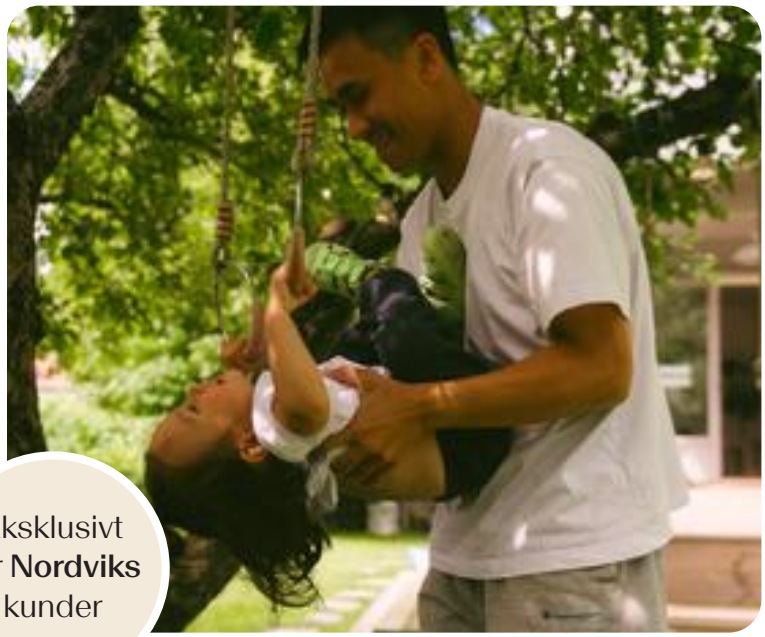


Gamle Ringeriksvei 29C, 1357 BEKKESTUA
baerum@nordvikbolig.no
901 03 563

NORDVIK

Boligkjøperpakke - 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 ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

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 ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 56-0151/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Nedre Toppenhaug 166 1353 BÆRUMS VERK
Matrikkel: Gnr 118, bnr 36, snr 23 i Bærum kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Sverre Wiborg
Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bærum
s.wiborg@nordvikbolig.no
926 15 943



Vilde Kvam
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Bærum
v.kvam@nordvikbolig.no
478 61 486

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: