

Nedre Toppenhaug 181



Velkommen til

Nedre Toppenhaug 181



Salgsoppgaven produsert 5. mars 2025

Bærums Verk

Attraktivt enderekkehus m/nydelig utsikt. Solrik hage. Barnevennlig i bilfri blindvei. Garasje m/lader

Prisantydning	7 250 000,-
Omkostninger	182 600,-
Totalpris	7 432 600,-
Fellesutgifter pr. mnd	2 976,-
BRA-i	126 kvm
Totalt BRA	132 kvm
Soverom	3
Etasje	2

Boligtype	Rekkehus
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1984
Megler	Camilla Ringnes
Telefon	984 92 063
E-post	c.ringnes@nordvikbolig.no




187



Kort fortalt

Velkommen til Nedre Toppenhaug 181 - En meget attraktiv bolig med vidstrakt utsikt! Boligen ligger høyt, fritt og skjermet i et veletablert boligområde. Flott tomt med store terrasser og optimale solforhold. Skjermet og usjenert. Meget barnevennlig i rolig, bilfri blindvei.

Fremstående kvaliteter:

- Perfekt for barnefamilier
- Beliggende i bilfri blindvei
- Nydelig utsikt
- Sen kveldssol på sommeren
- Store vindusflater og rikelig med lys
- God og familievennlig planløsning
- 3/4 soverom
- 2 nyere bad (2015 og 2017)
- Veranda, terrasse, gressplen og beplanting
- Garasje med elbillader
- God lagringsplass (boder + loft)
- Rolig og barnevennlig
- Fellesarealer med lekeplass m.m.
- Gangavstand til barnehager, skole, alpinbakke, buss og butikker

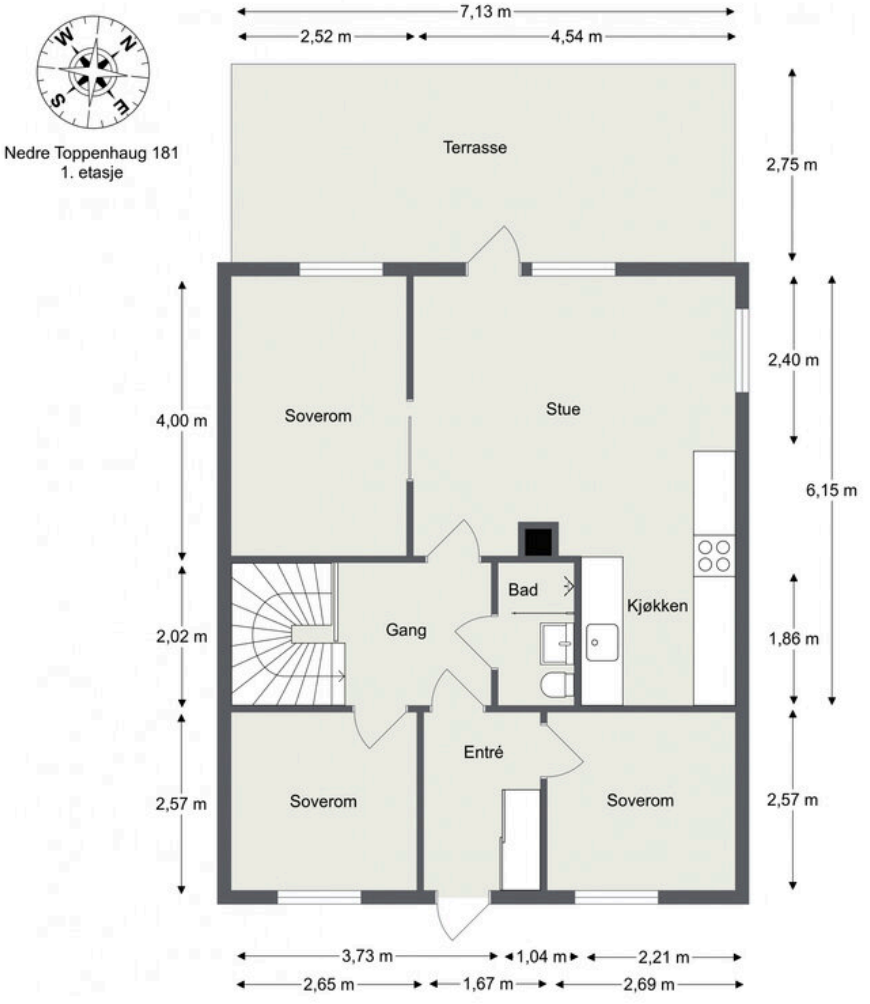
Arealer og innhold

BRA-i:	126 kvm
BRA-e:	6 kvm
Totalt BRA:	132 kvm
TBA:	42 kvm

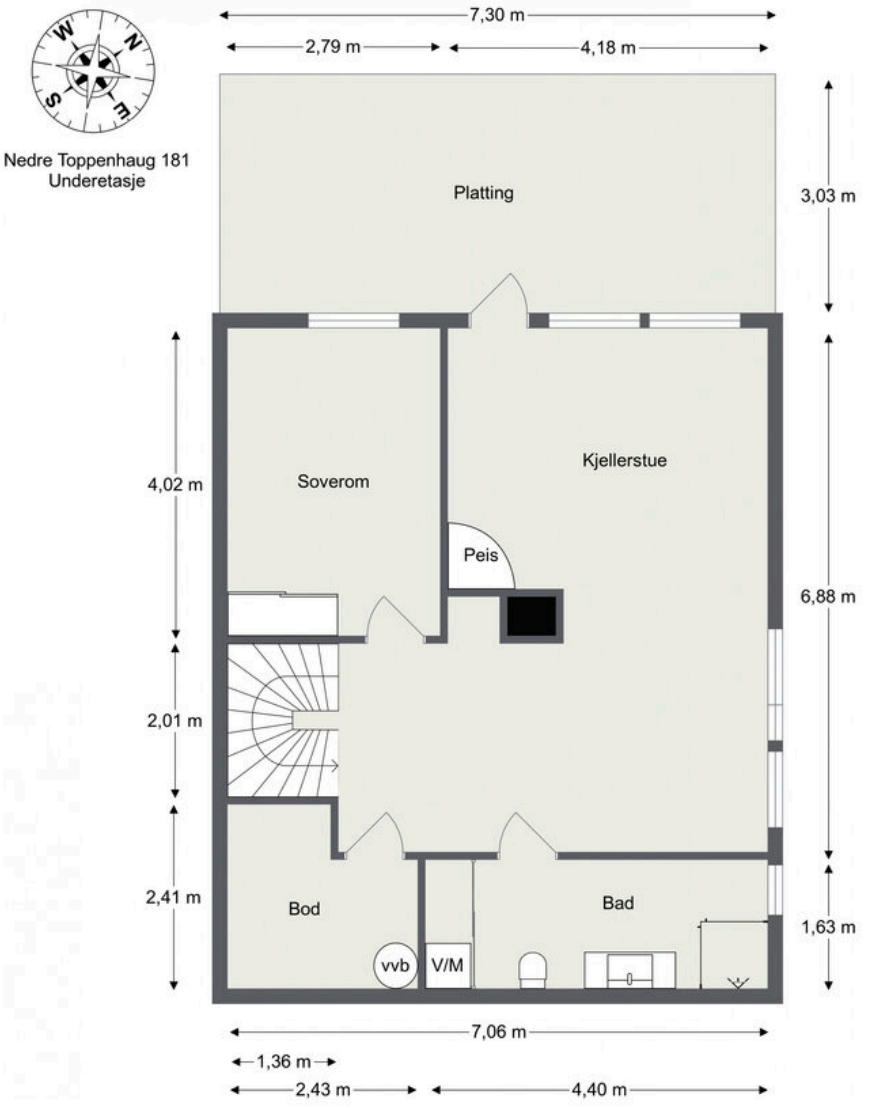
Beskrivelse

Rekkehus
Underetasje:
BRA-i: 62 kvm. Kjellerstue, bod, bad og soverom.
Total BRA: 62 kvm.
TBA: 22 kvm. Platting u.etg
TBA: 20 kvm. Terrasse 1.etg

1. etasje:
BRA-i: 64 kvm. Stue, kjøkken, bad, gang, entré, disp.rom og to soverom.
BRA-e: 6 kvm. Utvendig bod
Total BRA: 70 kvm.



Avvik kan forekomme og tegningen er ikke målbar.
BRA kan ikke beregnes ved benytte tallene på plantegningen.



Avvik kan forekomme og tegningen er ikke målbar.
BRA kan ikke beregnes ved benytte tallene på plantegningen.

Velkommen til Nedre Toppenhaug 181

Dette er en flott mulighet til å sikre seg et meget attraktivt og innbydende enderekkehus. Boligen ligger i et veletablert og barnevennlig boligområde, i en bilfri blindvei. Her bor man i rolige, naturskjønne omgivelser, samtidig som det er sentralt med kort vei til "alt" man trenger i hverdagen. Det er flotte turmuligheter rett utenfor døren, samt gangavstand til flere barnehager, barneskole, matbutikker og bussholdeplass. I en travel hverdag er det en trygghet å vite at barna selv kan gå til både skole, venner og fritidsaktiviteter.

Boligen har rause vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys, og skaper en hyggelig atmosfære, samt luftige oppholdsrom. Den nydelige utsikten kan nytes fra flere rom, samt fra både verandaen utenfor kjøkken/spisestue, og fra terrassen utenfor stuen i underetasjen.

Eiendommen har gjennomgående god standard, og er jevnlig oppusset i selgers eiertid. Det er bl.a. pusset opp 2 bad (2015 og 2017), div. overflater ble malt i 2018, samt at det ble lagt varmekabler og fliser i gang og nytt belegg i trapp. Det ble samtidig skiftet ytterdør, innvendige dører og dørkarmer i 1. etasje. Sikringsskapet ble skiftet i 2022 og ny varmtvannsbereder ble installert i 2023. Utvendig ble verandaen utenfor kjøkken/spisestue utvidet i 2014, samt at taket ble tekket om i 2023.

Boligen har en innholdsrik og familievennlig planløsning. Flott 1. etasje med stort kjøkken med spisesplass, samt utgang til stor veranda. 1. etasje inneholder for øvrig 3 gode soverom, komplett bad (nytt i 2017), samt gang med garderobeskap. Tilgang til lagringsloft via takluke i trappegang. Ett av soverommene er praktisk plassert med tilgang fra kjøkken/spisestue, og gjør at rommet alternativt kan benyttes som en ekstra TV-stue, lekerom, kontor e.l. Underetasjen inneholder en romslig stue, med utgang til overbygget terrasse samt tilgang til hage. Stort bad/vaskerom (nytt i 2015), hovedsoverom og innvendig bod. Boligen har i tillegg utebod ved inngangsparti på ca. 5 kvm.

Flere av boligene i området er ut/tilbygget, og det vil være potensiale for det også på denne boligen.

Boligen strekker seg over to plan, og inneholder:

1.etasje:
- Entré
- Gang med luke til lagringsloft
- Kjøkken/spisestue
- Bad
- 3 soverom

Underetasje:
- Stue
- Bad/vaskerom
- Soverom
- Bod

Utebod ved inngangspartiet på ca 5 kvm. Garasjeplass med elbillader i fellesanlegg. Gjesteparkering utendørs.

Ditt nye hjem!

Vesentlige endringer etter byggeår:
2014: Terrassen ble utvidet.
2015: Bad u.etg.
2017: Bad 1.etg.
2018: Ytterdør.
2018: Overfladiske oppgraderinger i 1.etasje.
2022: Nye sikringer og overspenningsvern.
2023: Taket ble tekket om.
2023: Ny varmtvannsbereder.

Boligen rom for rom:

1.etasje:
Entré/gang
Lys og hyggelig gang, som gir et godt førsteinntrykk av boligen. Innredet med garderobeskap. Plass til å henge opp jakker og sette fra seg sko. Fliser på gulv med varmekabler. I trappegang er det tilgang til lagringsloft via luke med stige. God lagringsplass på loftet.

Kjøkken/spisestue
Boligen har et lyst og pent kjøkken, med nydelig utsikt fra store vindusflater. Fin innredning med lyse fronter, laminerte benkeplater og flislagt backsplash. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående hvitevarer, herunder komfyr, kjøl/frys og oppvaskmaskin. Ventilator med utkast til friluft. Kjøkkenet har rikelig med både skap, skuffer- og benkeplass. God plass til stort spisebord, samt oppbevaringsmøblement i rommet. Utgang til stor terrasse med fantastisk utsikt og sen kveldssol sommerstid.

Bad
Delikat og pent bad med lyse, pene fliser på vegger og gulv. Badet ble renovert i 2017 (sluk er originale). Badet er innredet med servant i innredning med 2 store skuffer, speil med belysning, dusj med innfellbare dusjdører og toalett. Badet har varmekabler på gulvet samt slett himling.

Soverom
Boligen har 3 romslige og fine soverom i 1. etasje, samt hovedsoverom i underetasje. Alle soverommene er av god størrelse, og har plass til seng, garderobeskap, skrivebord samt kommode. Soverom 1 er praktisk plassert med tilgang fra kjøkken/spisestue, og gjør at rommet alternativt kan benyttes som en ekstra TV-stue, lekerom, kontor e.l. Soverom 2 og 3 er flotte barnerom, med god plass til seng, kommode, skap m.m. (soverom 2

er opprinnelig bod, og bruksendring er ikke utført)

Underetasje:
Stue
Meget lyst og fint oppholdsrom, med store vindusflater, samt dør ut til stor overbygget terrasseplatting og videre tilgang til hagen. Den flotte utsikten kan nytes både inne og ute. I stuen er det gode møbleringsmuligheter, med god plass til romslig sofagruppe, TV-møblement, bokhyller m.m. Flott peis gir god varme, og hygge på kalde dager.

Bad/vaskerom
Pent og romslig bad med delikate fliser på vegger og gulv. Badet ble renovert i 2015. Badet er innredet med servant i innredning med 2 store skuffer, speil med belysning, dusj med innfellbare dusjdører og toalett. Opplegg og plass til vaskemaskin og tørketrommel, samt skuffer og hyller, i nisje bak skyvedører. Badet har varmekabler på gulvet samt slett himling med downlights.

Soverom
Boligens underetasje har et lyst og romslig hovedsoverom, innredet med stor skyvedørsgarderobe. God plass til dobbeltseng, nattbord evt. kommode. Fin utsikt også fra dette rommet.

Bod
Praktisk innvendig bod med god plass til oppbevaring. Varmtvannsbereder på 194 liter fra 2023, samt stoppekranen og sikringsskap er montert i boden.




















KONGENES
KAMP










10
REGISTER
FOR FREE




















I WANT YOU
FOR U.S. ARMY







































Ditt nye nabolag!

Boligen befinner seg på Bærums Verk nær barnevennlig og fantastiske naturomgivelser. Her bor du sentralt med alt du trenger i hverdagen, samtidig som du har umiddelbar nærhet til marka med flotte turmuligheter.

Aktivitet og fritid:
Det er mange aktivitet og fritidsmuligheter i nærområdet for de som liker å holde seg i aktivitet. Du finner flotte turområder, idylliske naturreservater og et stort sportstilbud. Kolsås skisenter ligger rett ved for den som foretrekker alpint. Bærums verk isklatring, Eineåsen skianlegg/Gruvemyra arena (Bærums Verk og Hauger idrettsforenings moderne anlegg) ligger en kort kjøretur unna. Her tilbys lysløype, klubb-/arrangementhus, stadion, fotballbaner og flotte turmuligheter sommer og høst. Bærumsmarka tilbyr også flotte ski- og turmuligheter, med preparerte løyper fra By i Lommedalen. Nærområdet har ellers nærhet til flere håndballhaller, fotballbaner, skøytebaner, golfbaner, ridesentre, skiløyper og badevann på Burudvann. Spent treningssenter kun en kort sykkel- eller kjøretur unna i Lommedalen. Svømmehall og tennisbane finner man på Rykkinn. Fra Sandvika er det enkel tilgang til Kalvøya og Kadettangen hvor man kan nyte strand- og bryggeliv sommerstid. Det er også mange tilgjengelige lekeplasser i nærområde som man kan benytte seg av. Bærum golfklubb ligger også en kort kjøretur unna, samt lommedalen skisenter.

Servicetilbud:
Sentral beliggenhet med kort avstand til alle nødvendige servicetilbud. Bærums Verk ligger i umiddelbar nærhet med rikelig utvalg av sjarmerende forretninger og kulturtilbud. Her er det flere matbutikker (Meny og Rema 1000), klesforretninger, bokhandel, sportsbutikker, vinmonopol, legesenter, flere spisesteder m.m I Lommedalen, som også ligger innen kort avstand, her finner man også en stor og fin Rema 1000. Det er kort vei til både Rykkinn, Bekkestua og Sandvika med bil.



Skoler og barnehager:
Boligen sokner til Anna Krefting barneskole (1-7 kl.) og til Mølladammen ungdomsskole (8-10kl.) Det arrangeres følgegrupper ned til Anna Krefting barneskole. Det er flere videregående skoler i nærområdet, men de nærmeste er Rosenvilde, Rud og Nadderud. Det er også et stort utvalg av barnehager, blant annet Toppenhaug barnehage som ligger i kort gangavstand fra boligen.

Offentlig kommunikasjon:
Nærmeste busstopp er Nedre Toppenhaug eller Øvre Toppenhaug (ca. 10 min. gange). Herfra tar bussen deg mot Oslo via Bekkestua, eller Bærums Verk hvor du finner knutepunktet for kollektiv transport (buss til Kolsås/Sandvika/Lommedalen) Det går også ekspressbuss til Oslo om morgenen (Buss 150E) fra Nedre/Øvre Toppenhaug. Det tar ca. 8 min. å kjøre til Kolsås T-banestasjon.

Nedre Toppenhaug 181

Nabolaget Toppenhaugen - vurdert av 57 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Gullhaug skole (1-7 kl.)	237 elever, 12 klasser	**26 min** 1.6 km
Anna Krefting skole (1-7 kl.)	456 elever, 21 klasser	**26 min** 1.9 km
Bryn og Hammerbakken skole (1-...	107 elever, 7 klasser	**6 min** 3.3 km
Mølladammen ungdomsskole (8-10...	469 elever, 34 klasser	**28 min** 1.9 km
Rud videregående skole	950 elever, 66 klasser	**8 min** 5.1 km
Rosenvilde videregående skole	620 elever	**9 min** 5 km

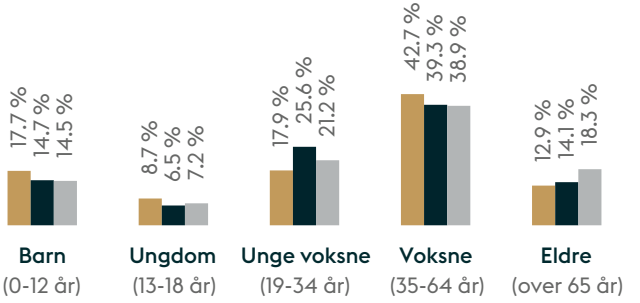
Offentlig transport

Nedre Toppenhaug	Linje 150, 150E	**9 min** 0.7 km
Kolsås	Linje 3	**7 min** 4.3 km
Sandvika stasjon	Totalt 9 ulike linjer	**12 min** 9 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	**26 min** 22.9 km
Oslo Gardermoen		**58 min**

Barnehager

Toppenhaug barnehage (1-5 år)	38 barn	**7 min** 0.5 km
Toppenhaug barnehage - Øvre (1...	40 barn	**12 min** 0.8 km
Helset barnehage Avd Helset (1...	42 barn	**15 min** 1.1 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100

Naboskapet
Godt vennskap 80/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

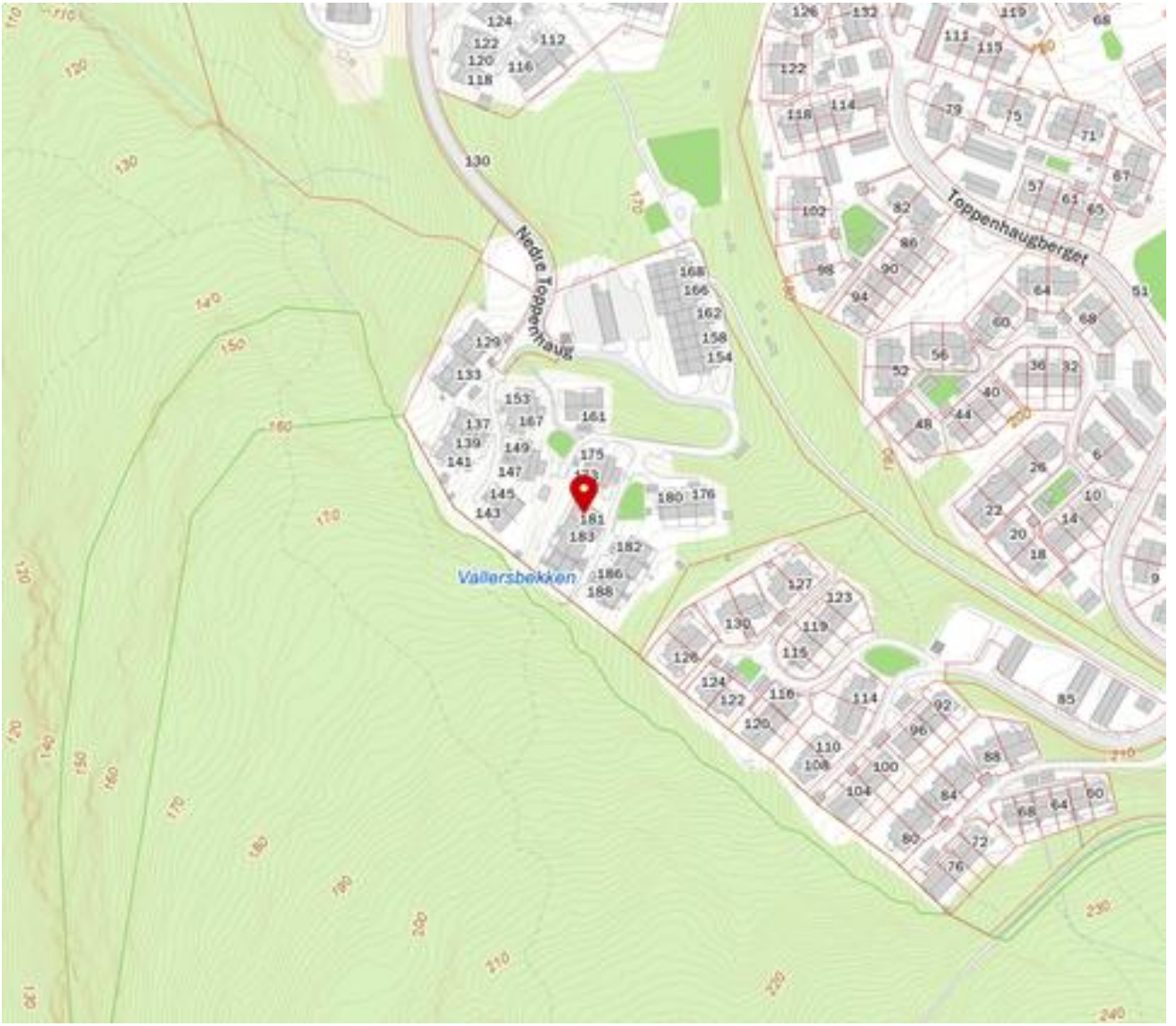
Sport

Toppenhaugbanen - Grusbane	10 min
Toppehaugbanen - kunstgressban...	12 min
Feel24 Bærums Verk (2024)	28 min
Spenst Lommedalen	5 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Støynivået
Lite støynivå 91/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100



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

Informasjon

Nedre Toppenhaug 181

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
56-0077/25

Boligtype
Rekkehus

Adresse og betegnelse
Nedre Toppenhaug 181, 1353 BÆRUMS VERK
Gnr 118, bnr 36, snr 36 i Bærum kommune

Selger
Anne Fauskanger

Kjøpesum og omkostninger
7 250 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
181 2500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
182 600,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
201 800,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 432 600,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 451 800,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1984

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 126 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 132 kvm
TBA: 22 kvm

Beskrivelse:
Rekkehus
Underetasje:
BRA-i: 62 kvm. Kjellerstue, bod, bad og soverom.
Total BRA: 62 kvm.
TBA: 22 kvm. Platting u.etg
TBA: 20 kvm. Terrasse 1.etg

1. etasje:
BRA-i: 64 kvm. Stue, kjøkken, bad, gang, entré, disp.rom og to soverom.
BRA-e: 6 kvm. Utvendig bod
Total BRA: 70 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealet ble målt ved bruk av en avstandsmåler og BRA ble beregnet på stedet. Rommene er definert etter bruken på befaringsdatoen og sjekket mot tilgjengelige byggetegninger.
Soverommet ved trappen i 1.etasje omtale som et "disp.rom" da det er godkjent som en bod.

Platting u.etg: 22,1 kvm.
Terrasse 1.etg: 19,6 kvm.
S-rom, u.etg: Bod.

Parkering

Boligen har garasjeplass nr 181 i et felles lukket garasjeanlegg. Lader for el-bil er montert.
Det er måler på hver boks og regning på forbruk kommer fra ABBL hvert kvartal.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Full renovering av bad nede 2015 - ABC Byggtjenester Full renovering av bad oppe 2017 - ABC Byggtjenester.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Full renovering av bad nede 2015 - ABC Byggtjenester Full renovering av bad oppe 2017 - ABC Byggtjenester.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Full renovering av bad nede 2015 - ABC Byggtjenester Full renovering av bad oppe 2017 - ABC Byggtjenester.

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: Tak ble skiftet i 2023 av Albretsen & Grohshennig as Terrasse ble utvidet i 2018.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sikringsskap ble byttet i 2022 av Boligelektrikeren Overspenningvern ble installert.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er el-billader i fellesgarasjen som ble installert i 2023. Jeg tror ansvaret for det er hos Ørnulf Wiig installasjon i dag.

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: Varmtvannstank ble skiftet i 2023 av Bærums Verk Rørleggerbedrift AS.

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: Endel generell oppussing (maling av flater, fliser og varmekabler i yttergang, maling og nytt belegg i trapp, skifte av dører og dørkarmer inne, skifte av ytterdør) i 2018 av Dan Construct AS.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Det ble foretatt måling for mange år siden, men jeg husker ikke når og hva målingen viste

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Ja
Beskriv: Fyringsforbud en kort periode for noen år siden i forbindelse med sjekk av alle piper i sameiet. Alle ble funnet i orden og fyringsforbud ble opphevet.

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)
Ja
Beskriv: Fellesgarasjen har vært reparert pga fuktskader.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja
Beskriv: Har hatt mus i bjelkelaget mellom 1. etasje og underetasjen for ca. 15-20 år siden. Så ett og annet skjeggkre da yngstemann gikk på ungdomsskolen ca 2018 der de var veldig plaget med det.

Bygningssakkyndig

Byggmester og Takstmann Ole Herman Krefting

Byggemåte

Rekkehus over 2 etasjer + kaldtloft. Støpt såle, antatt fundamentert til fast fjell og komprimerte masser. Grunnmur av betong. Bærende elementer av betong og treverk, samt mulige innslag av ståldragere. Etasjeskillere av trebjelker. Ytterveggene over terreng er oppført som lett bindingsverk med isolerte hulrom. Fasaden består av liggende kledning fra byggeåret. Vinduer med 2 og 3-lags glass. Taket er bygget opp av takstoler og er tekket med takstein.

Overordnet faglig vurdering av eiendommen:
Boligen fremstår som velholdt og med normal slitasje på overflatene. Det forekommer stedvise sprekkdannelser i hjørner og enkelte plateskjøter. Generell bruksslitasje må forøvrig forventes da boligen er bebodd og brukt. Kjøkkeninnredningen er original og har blitt delvis oppgradert gjennom årene med blant annet nye benkeplater, kjøkkenvask osv. Badene ble pusset opp i 2015 og 2017. Badet i 1.etasje har fremdeles det originale sluket. Begge badene har bemerkninger vedrørende fallforholdet på gulvet. Dreneringen rundt boligen er

fra byggeåret og det bemerkninger vedrørende manglende topplist, stedvis ikke synlig knotteplast og bruk av en dampsperre i påforet vegg. Fuktverdiene ble målt til 12,3% i tilgjengelig bunnsvill i påforet vegg i boden, noe som tyder på at konstruksjonen på dette punktet er under de skadelige nivåene for fukt.
For mer informasjon om enkelte bygningsdeler, se videre i rapporten.

Takstmannens vurdering ved TG2:
1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur
Det ble ikke fremvist radonmålinger av luften i boligen og det anbefales at dette utføres da boligen har rom under terreng. Tiltak anbefales hvis de overstiger tiltaksgrensen. Boligens konstruksjoner under terreng er oppført etter datidens krav og vil ikke møte dagens krav til isolasjon(Uverdi) og radon-/fuktsperre.

1.3 Drenering
Det ble observert en knotteplast på gavlveggen, men ikke på resterende vegger eller en topplist. Dette medfører at vann lettere kan renne bak knotteplasten og inn i konstruksjonen. Dreneringen har passert forventet levetid og utskiftning må dermed påregnes. Terrenget foran boligen er opparbeidet med betongheller som ligger ujevnt og vil forårsake vannansamlinger.

2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon
Stedvise sprekkdannelser forekommer. Området rundt ventilen fra ventilatoren på gavlveggen har tendenser til råtedannelse i kledningen og bør etterses nærmere. Jevnlig vedlikehold er nødvendig for å unngå sprekkdannelser i treverket. Manglende lufting av kledningen.

3.1 Vinduer og ytterdører
Vinduene og terrassedørene har passert forventet levetid og utskiftning må dermed påregnes. Lukkemekanismen til et stuevindu er defekt og vinduet kan ikke åpnes(det ved terrassedøren). Flere vinduer subber mot karm og trenger en justering ved ønske om videre bruk.Terrassedøren i u.etg har høy slitasje på utvendig dørblad, vedlikehold anbefales.

6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.
Ytterste delen av plattingen har grønske og mer værslitt en resterende konstruksjon, vedlikehold anbefales. Mindre sprekkdannelser i endeveden til terrassebordene forekommer. Håndløperen til rekkverket til terrassen flasser maling og vedlikehold anbefales. Rekkverket ble målt til 97 cm høyt og skal være 100 cm iht datidens krav. Terrassen ble utvidet i 2014 og skal dermed følge TEK-10.

8.1 Etasjeskillere
Avvikene i etasjeskilleren i 1.etasje overstiger toleransekravene som er satt i NS3600. Utbedring av avvikene kan utføres ved bruk av avrettingsmasse ved ønske om et plant gulv. Rekkverket ble målt til 87/88 cm høyt og er lavere enn datidens(og dagens) krav på 90 cm. Avstanden mellom balustrene i rekkverket og lysåpningen mellom trinnene er større enn 10 cm og medfører en risiko for at små barn kan falle igjennom.

9.1.1 U.etg Veggenes og himlingens overflater
Veggene mot terreng er påforet og det er benyttet en dampsperre. Det anbefales at dampsperren fjernes da denne vil gjøre at fuktigheten i veggen vil magasineres og vil øke risikoen for høye fuktverdier, samt påfølgende muggdannelse.

9.1.3 U.etg Fuktmåling og ventilasjon
Dreneringen har høy alder og grunnmuren er påforet med en dampsperre. Dette tilsier at bygningsdelen må holdes under oppsyn for å avdekke om det forekommer forandringer, særlig under kraftig eller vedvarende nedbør. Dreneringen må påregnes at trenger en utskiftning, samt at dampsperren i

påforet vegg må fjernes. Fuktverdiene som ble målt på befaringsdatoen overstiger ikke toleranseverdiene for når fukt i treverk anses som skadelig, men på bakgrunn av overnevnte faktorer må det forventes at fuktverdiene kan øke på f eks dager med kraftig nedbør eller lignende.

10.1.1 Bad 1.etg Overflate vegger og himling
Luftespalten for tilluft i underkant av dørbladet er ikke tilstrekkelig og må økes til minimum 10 mm langs hele undersiden av dørbladet for å være tilstrekkelig. Manglende tilluft vil svekke funksjonen til avtrekket.

10.1.2 Bad 1.etg Overflate gulv
Det ble målt flate områder ved toalettet. Dette kan føre til vannansamlinger ved f eks en lekkasje.

10.1.3 Bad 1.etg Membran, tettesjiktet og sluk
Dokumentasjon på utførelse foreligger ikke og bør innhentes hvis mulig. Manglende beskrivelse av utførelse, samt FDV-dokumentasjon. Overgangen mellom membranen og sluket er ikke synlig da membranen er smurt over klemringen. Dokumentasjon som viser at membranen er ført under klemringen må fremvises. Sluket er originalt og ble ikke skiftet ut i 2017.

10.2.1 Bad u.etg Overflate vegger og himling
Luftespalten for tilluft i underkant av dørbladet er ikke tilstrekkelig og må økes til minimum 10 mm langs hele undersiden av dørbladet for å være tilstrekkelig.

10.2.2 Bad u.etg Overflate gulv
Fallforholdet i dusjen er stedvis svært slakt og ble målt til mindre enn 1:100. Stedvis tendenser til nesten flatt gulv og det er en risiko for vannansamlinger hvor vannet vil bli liggende. Fallet i dusjen skal være 1:50 i en omkrets på 80 cm fra sluket og dusjens nedslagsfelt.

10.2.3 Bad u.etg Membran, tettesjiktet og sluk
Dokumentasjon for utførelse foreligger ikke og bør innhentes om dette er mulig. FDV-dokumentasjon, sjekklister og bilder av utførelse bør kunne fremvises.

11.1 Kjøkken Kjøkken
Flassende emalje på enkelte fronter. Generell bruksslitasje forekommer og må forventes da kjøkkenet er brukt og med høy alder. Høy alder på skapstammer og øvrig, dette kan gjøre det vanskelig å skaffe reservedeler ved reparasjon/vedlikehold da delene vil ha gått ut av produksjon.

13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør
Kobberrørene i boligen har passert forventet levetid og utskiftning til rør-i-rør anbefales ved neste anledning.Toalettet på badet i 1.etasje har ikke en drensspalte for synliggjøring av lekkasjevann og det er ukjent hvordan lekkasjevann håndteres da det ikke foreligger dokumentasjon på en annen godkjent løsning. Dokumentasjon på røropplegget og øvrig rørinstallasjoner ble ikke fremvis, med unntak av varmtvannsbereder.

13.2 Varmtvannsbereder
Varmtvannsberederen er ikke montert i et rom med sluk og det er ikke montert en waterguard eller annen lekkasjesikring i tilfelle det oppstår en lekkasje.

13.5 Ventilasjon
Naturlig ventilasjon får automatisk TG 2 iht NS3600. En naturlig ventilasjon er avhengig av tilstrekkelig med tilluft og effekten vil variere med temperatur og vindforholdene. Det anbefales å montere mekaniske vifter på badene, samt etablere flate terskler i boligen slik at luften får sirkulert.

14.1 Garasje – uthus
Boden er original fra byggeåret og har dermed tilhørende slitasje på overflatene og dette må forventes mtp forventet bruk av bodarealet. Fuktskjolder på baksiden av kledningen.

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer medfølger ikke handelen:
- Vaskemaskin
- Tørketrommel
- Mikrobølgeovn

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

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.

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Peis i stuen. Elektrisk oppvarming med panelovner. Varmekabler på bad og gang i 1. etasje.

Informasjon om strømforbruk
Årlig strømforbruk er oppgitt å være ca. 15009 kWh (2023) og 14356 kWh (2024).

Økonomi

Felleskostnader
Kr 2 976,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnader inkluderer kabel-tv/bredbånd, husforsikring, renovasjon, vedlikehold av fellesarealer, brøyting/strøing m.m.

Prisen på kabel-TV/bredbånd er p.t. kr. 611,- pr mnd, men dette øker til kr. 685,- pr. mnd. f.o.m 01.04.2025

Totale fellesutgifter vil utgjør kr. 3051,- f.o.m 01.04.2025.

Kommunale avgifter
Kr 12 151,-pr. 2024

Prognose kommunale avgifter innværende år:
Vann etter areal kr. 6 110,44
Avløp etter areal kr. 7 141,50
Sum kr. 13 643,94

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring per år; inkludert i fellesutgiftene
- Kabel-tv/internett; inkludert i fellesutgiftene
- Innboforsikring
- Strøm etter forbruk

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 905 795,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 7 623 180,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Kabel-tv og bredbånd er levert av Telenor og er inkludert i fellesutgiftene.

Sameiet

Navn og orgnr.

Vallersbekken boligsameie, orgnr. 996176002

Om sameiet

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

Forretningsfører

ABBL

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Fellesformue

Kr 33 335,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Forrige års regnskap viste er overskudd på kroner kr. 348 255,- I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner kr. 78 340,-

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2023
Det er i budsjett for 2024 satt av midler nødvendig vedlikehold og utbedring av søyler og skillevegger i garasjen under Blårekka. Arbeidet innebærer sliping, legging av hulkil, epoxybelegg og polyueretanbelegg som vannskjerm ca. 15 cm ut på dekket og opp på søyle/skillevegg. Arbeidet er avtalt med Consolvo og blir satt i gang i løpet av mai.

Asfaltering av vei opp til øvre tun. Et problem som har vært et tema siste 6-7år. Her er vi avhengig i å få inn 2-3 tilbud fra forskjellige leverandører for å se hva estimert kostnad vil bli. Om vi ikke rekker å få inn tilbud før årsmøtet vil det kalles inn til ekstraordinær generalforsamling på et senere tidspunkt for avstemming.

Gjerdet på gressletten ble høsten 2023 ødelagt da det knakk noen trær og større

greiner som falt på gjerdet. Her er planen å bytte ut med nye bord på dugnaden våren 2024.

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: 16 802 kvm (Eiertomt)
Tomten er felleseid med de resterende beboerne på gnr 118/bnr 36 og boligene er seksjonert ut. Tomten rundt gjeldene seksjon er planert på boligen bak-og fremside, samt skrånende langs boligens gavlvegg. Tomten er opparbeidet med gressplener, stedlige vekster og platting. Foran boligen er terrenget belagt med betongheller. Felles biloppstillingsplasser og garasjeanlegg ved adkomst til tomten som driftes via sameiet.

Adkomst

Adkomst inn Nedre Toppenhaug fra Gamle Ringeriksvei. Det vil bli skiltet med Nordvik skilt ved fellesvisninger. Se ellers kartskisse.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 27.02.1987
Det foreligger ferdigattest for utvidelse av balkong 19.01.2015

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

Det foreligger byggetegninger på www.baerum.kommune.no som samsvarer med omrisset av boligen.
Enkelte avvik i bruken av boligen forekommer, blant annet:

1.etg: Soverommet ved trappen er opprinnelig godkjent som en bod. En ytterdør har blitt fjernet og innvendig adkomst er etablert. Døren inn til soverommet ved stue/kjøkken har blitt flyttet fra gangen og ut i kjøkken.
U.etg: Originalt vaskerom og bad har blitt sammen/utvidet til dagens bad i u.etg.

Rommet (soverom i 1. etasje ved trappen) som i dag benyttes som soverom oppfyller ikke kravene som stilles til rom for varig opphold, og er ikke tillatt benyttet som soverom. For at rommet lovlig skal kunne benyttes som soverom må det søkes om bruksendring. Fasadeendring har blitt utført ved at en tidligere ytterdør har blitt omgjort til et vindu, bruksendring på dette tiltaket er ikke utført. Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommet og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner
Id 202101
Navn KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype Kommuneplanens arealdel
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 21.06.2023
Delarealer Delareal 16 803 m
ArealbrukBoligbebyggelse,Nåværende
Delareal 170 m
KPHensynsonenavnH190
KPSikring Andre sikringssoner
Delareal 4 m
KPAngittHensyn Hensyn landskap
KPHensynsonenavnH550

Reguleringsplaner
Id 1980024
Navn TOPPENHAUG
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 01.06.1982
Delarealer Delareal 16 802 m
Formål Konsentrert småhusbebyggelse
Feltnavn TR-6

Bebyggelsesplaner
Id 1989022
Navn TOPPENHAUG TR6
Plantype Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 09.06.1983

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Driveplikt

Det er ikke driveplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det er ikke odelsrett for 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:

3201/118/36/36:
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: 36
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/43
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 043 SEKSJONER

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.

Informasjon fra selger:
29.1.2025: Nabovarsel om utvidelse av del av underetasje og endring av fasade samt eksisterende terrasse endres med nytt rekkverk på Øvre Toppenhaug 126. Dette huset er ikke synlig fra Nedre Toppenhaug 181.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og

uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er

nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,70% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 49 000,-
Grunnpakke Hus kr. 15 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 25 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 12 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 36 820,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 152 010,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 5. mars 2025

Megler

Camilla Ringnes, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 98492063

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Nedre Toppenhaug 181

EIERSKIFTERAPPORT™

Rekkehus
Nedre Toppenhaug 181
1353 Bærums Verk

www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
7	TG 1	Ingen vesentlige avvik
19	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Ole Herman Krefting
Dato: 05/03/2025

Hamangskogen 19
Sandvika 1338
93462623
takst@bvtm.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3:
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:118, Bnr: 36. Snr: 36.
Hjemmelshaver:	Anne Fauskanger
Tomt:	16802 m²
Konsesjonsplikt:	Nei.
Adkomst:	Offentlig, via private stikkveier.
Vann:	Offentlig, via private stikkledninger.
Avløp:	Offentlig, via private stikkeledninger.
Regulering:	1980024 - Konsentrert småhusbebyggelse
Offentl. avg. pr. år:	Henviser til prospekt.
Forsikringsforhold:	Henviser til egenerklæringsskjemaet.
Ligningsverdi:	-
Byggeår:	1984
Fnr:	-

©mstr.no

www.bmtf.no

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	28.02.2025
Forutsetninger (hindringer):	Boligen var bebodd og normalt møblert på befaringsdatoen. Større møblement som f eks senger, sofaer og garderobeskap kan skjule feil og mangler som kan forekomme. Boden og kaldtloftet ble benyttet som lagringsplass og dette medfører at enkelte overflater var tildekket av gjenstander. Utvendig areal var i stor grad tildekket av snø, med unntak av terrasse/platting. Taket var delvis tildekket av snø. Taket og fasaden ble kun besiktiget fra bakkenivå da det ikke var tilstrekkelig sikringsutstyr for arbeider i høyden(HMS-krav). Årstall og generelle opplysninger om boligen er gjengitt etter informasjon fra hjemmelshaver. Om interessenter har spørsmål vedrørende benyttede firmaer, omfanget av utbedringer, oppbygning etc så henvises det til hjemmelshaver og tilgjengelig dokumentasjon. Været på befaringsdatoen var lett overskyet/sol og 1-2 minusgrader.
Oppdragsgiver:	Anne Fauskanger
Tilstede under befaringen:	Anne Fauskanger
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3

OM TOMTEN:
Tomten er felleseid med de resterende beboerne på gnr 118/bnr 36 og boligene er seksjonert ut.
Tomten rundt gjeldene seksjon er planert på boligen bak-og fremside, samt skrånende langs boligens gavlvegg. Tomten er opparbeidet med gressplener, stedlige vekster og platting. Foran boligen er terrenget belagt med betongheller.
Felles biloppstillingsplasser og garasjeanlegg ved adkomst til tomten som driftes via sameiet.

OM BYGGEMETODEN:
Rekkehus over 2 etasjer + kaldtloft. Støpt såle, antatt fundamentert til fast fjell og komprimerte masser. Grunnmur av betong. Bærende elementer av betong og treverk, samt mulige innslag av ståldragere. Etasjeskillere av trebjelker. Ytterveggene over terreng er oppført som lett bindingsverk med isolerte hulrom. Fasaden består av liggende kledning fra byggeåret. Vinduer med 2 og 3-lags glass. Taket er bygget opp av takstoler og er tekket med takstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligen fremstår som velholdt og med normal slitasje på overflatene. Det forekommer stedvise sprekkdannelser i hjørner og enkelte plateskjøter. Generell bruksslitasje må forøvrig forventes da boligen er bebodd og brukt.
Kjøkkeninnredningen er original og har blitt delvis oppgradert gjennom årene med blant annet nye benkeplater, kjøkkenvask osv.
Badene ble pusset opp i 2015 og 2017. Badet i 1.etasje har fremdeles det originale sluket. Begge badene har bemerkninger vedrørende fallforholdet på gulvet.
Dreneringen rundt boligen er fra byggeåret og det bemerkninger vedrørende manglende topplist, stedvis ikke synlig knotteplast og bruk av en dampsperre i påført vegg. Fuktverdiene ble målt til 12,3% i tilgjengelig bunnsvill i påført vegg i boden, noe som tyder på at konstruksjonen på dette punktet er under de skadelige nivåene for fukt.
For mer informasjon om enkelte bygningsdeler, se videre i rapporten.

ANNET:
Takhøyde, målt i u.etg: 2,38 m.
Takhøyde, målt i 1.etg: 2,38 m.
Røykvarslere er montert.
Brannslukningsapparat er utplassert.
Varmtvannsbereder på 194 liter fra 2023, plassert i boden.
Stoppekranen er montert i boden.
Automatiske sikringer.
Boligen blir primært varmet opp ved bruk av elektrisitet.
Varmekabler på badene og i entreen.
Peisinnsats i u.etg.

DOKUMENTKONTROLL:
www.baerum.kommune.no
www.boligmappa.no
www.eiendomsverdi.no
www.nve.no
www.ngu.no
Informasjon fra hjemmelshaver, herunder muntlig informasjon og oversendte dokumenter/boligmappa.

©mstr.no

www.bmtf.no

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Vegger: Malt tapet. Flislagte vegger på badene. Panel.
Tak: Malte slette overflater.
Gulv: Laminat. 3-stavs parkett. Flislagte gulv på badene og i entreen.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
I følge hjemmelshaver:
2014: Terrassen ble utvidet.
2015: Bad u.etg.
2017: Bad 1.etg.
2018: Ytterdør.
2018: Overfladiske oppgraderinger i 1.etasje.
2022: Nye sikringer og overspenningsvern.
2023: Taket ble tekket om.
2023: Ny varmtvannsbereder.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:
Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:
Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:
BRA-i =Internt bruksareal
BRA-e =Eksternt bruksareal
BRA-b =Innglasset balkong
TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:
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.

NB:
Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
U.etasje	62	0	0	22	57	5
1. Etasje	64	0	0	20	64	0
SUM BYGNING	126	0	0	42	121	5
SUM BRA	126					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Utvendig bod	0	6	0	0	0	0
SUM BYGNING	0	6	0	0	0	0
SUM BRA	6					

AREAL UTHUS/ANNEKS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:
U.etg: Kjellerstue, bod, bad og soverom.
1.etg: Stue, kjøkken, bad, gang, entré, disp.rom og to soverom.

BRA-e:
Utvendig bod.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MERKNADER OM AREAL:

Arealet ble målt ved bruk av en avstandsmåler og BRA ble beregnet på stedet.
Rommene er definert etter bruken på befaringsdatoen og sjekket mot tilgjengelige byggetegninger.
Soverommet ved trappen i 1.etasje omtale som et "disp.rom" da det er godkjent som en bod.

Platting u.etg: 22,1 kvm.
Terrasse 1.etg: 19,6 kvm.
S-rom, u.etg: Bod.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

ANDRE MERKNADER:

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Ole Herman Krefting

Byggmester og takstmann med erfaring fra nybygg og rehabilitering.

05/03/2025

Ole Krefting

Ole Herman Krefting

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Grunn og fundamenter

TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

- Det er ikke en påvist risiko for kvikkleire eller en påvist risiko for løse fjellmasser i nærheten av tomten i følge nve.no.
- Berggrunnen består av "Rombeporfyrlava" i følge ngu.no.
- Det ble ikke fremvist dokumentasjon for utført radonmåling av luften i boligen.

Grunnmuren og sålen består av betong. Konstruksjonen er oppført etter datidens krav og dette medfører at det er benyttet mindre isolasjon enn dagens krav, samt manglende radonsperre mot grunn.
Det ble ikke observert tegn til sprekkdannelser på de synlige flatene som vender mot terreng inne i boligen eller på utvendig grunnmur. Innvendig grunnmur er påforet og bygningsdelen er dermed ikke synlig fra denne siden.

Merknader: Påforet vegg mot terreng har en dampsperre og ved bruk av en dampsperre så vil ikke fuktigheten som kommer fra grunnmuren ha en mulighet til å tørke ut og dermed vil fuktigheten akkumuleres i den påforede veggen og det er en høy risiko for at det dannes kondens med påfølgende mugg-og råteskader. Det anbefales ikke å benytte en dampsperre mot vegger under terreng.
Påforede vegger under terreng er å anse som en risikokonstruksjon.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrenget rundt boligen er i stor grad tildekket av snø og en platting. Terrenget foran boligen er opparbeidet med betongheller som ligger ujevnt og vil forårsake vannansamlinger.
Fallforholdet rundt boligen skal være 1:50 i en 3 meters avstand fra boligen.

Dreneringen rundt boligen er fra byggeåret og har dermed passert forventet levetid. Utskiftningen av dreneringen må dermed påregnes.
Det ble observert en knotteplast på gavlveggen, men ikke på resterende vegger eller en topplist. Dette medfører at vann lettere kan renne bak knotteplasten og inn i konstruksjonen.
For fuktverdier, se punkt 9.1.3.

Merknader: Dreneringer har en forventet levetid på mellom 20-60 år.

Ingen 1.4 Støttemurer

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Yttervеggene er utført iht datidens krav mtp vindsperre(tetthet) og isolasjonstykkelse. Utskiftning av vindsperren og etter-/tilleggsisolering av yttervеggene vil redusere varmetapet i boligen.
Veggene er kledd med liggende panel og fremstår jevnt over med normal slitasje med hensyn til alderen. Stedvise sprekkdannelser forekommer. Området rundt ventilen fra ventilatoren på gavlveggen har tendenser til råtedannelse i kledningen og bør etterses nærmere.
Kledningen er ikke luftet og følger ikke dagens krav.

Merknader:

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 2 og 3-lags glass fra 1984.
Vinduet i stuen kan ikke åpnes og det må antas at lukkemekanismen ikke er fungerende.
Enkelte vinduer subber mot karm og trenger en justering for å gå fritt.
Ytterdør med glassfelt fra 2018. Terrassedører med 2-lags glass fra 1984. Utvendig belistning flasser maling. Utvendig treverk på dørbladet til terrasesdøren i u.etg har høy slitasje og trenger vedlikehold.

Merknader: Ytterdører og vinduer har en forventet teknisk levetid på hhv 30 og 40 år.
Normalt vedlikehold er nødvendig for at forventet levetid skal oppnås.

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er påvist ventilering/lufting.

Takkonstruksjonen består av takstoler fra byggeåret og det ble ikke påvist tegn til deformasjoner eller råteskader på befaringsdatoen.
Lufting via luftespalter på langsiden av boligen. Spaltene er montert med fuglenetting.
Isolasjonen i undergurten(innvendig himling) er original fra byggeåret. Ved etterisolering så kan dette redusere varmetapet fra boligen.

Merknader: Treverk vil naturlig sige med årene og noe nedbøy/ujevnheter må forventes.

TG 1 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 2023

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Taktekkingen ble skiftet ut i 2023 og består av takstein med underliggende takpapp. Undertaket av rupanel ble skiftet ut samtidig.
Snøfangere er ikke montert. Feiestige er montert.

Merk at vindskiene ikke er malt og disse må behandles for å unngå forkortet levetid.

Merknader: Det fremkommer ikke på byggetegningen hvilken helning taket har. Hvis takhelningen er mindre enn 27 grader så er det er ikke et krav om snøfangere. Det opplyses uansett at manglende snøfangere medfører en risiko for nedfall av is/snø fra taket, særlig når taksteinen blir eldre og blir mindre ru, og dermed vil ha mindre friksjon.
Ved en helning større enn 27 grader er det krav om snøfangere og punktet for taktekking/utstyr på tak vil bli vurdert til TG 3.

BMTF TILSTANDSRAPPORT

TG 1 4.3 Renner, nedløp og beslag

Nedløp, renner og beslag består av emaljert stål. Det ble ikke observert tegn til frostspreng på befaringsdatoen.
Vann ledes både ned i dreneringen og ut på terreng. Vann fra nedløp bør ledes vekk fra bygningskroppen for å redusere fuktpresset på grunnmuren.

Merknader: Emaljerte nedløp, renne og beslag har en forventet levetid på ca 25-30 år.

5. Loft

TG 1 5.1 Innvendig Loft

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.

Det er ikke påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er påvist ventilering av yttertaket.

Kaldtloft med adkomst via en loftsluke i gangen. Kaldtloftet er delvis gangbart og ble benyttet som lagringsplass på befaringsdatoen. Lufting av kaldtloftet er etablert og synlig via luftespalter langs boligen. Mindre forekomster av isolasjon lå tett mot undertaket og isolasjonen må legges ned slik at det ikke blokkerer luftingen.
Veggen mot naboen er gipset og gipsplatene må ikke brytes da det er en brannvegg.

Merknader:

6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

TG 2 6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Terrasse med adkomst fra stuen. Terrassen ble utvidet i 2014 og det foreligger byggesak vedrørende utvidelsen. Rekkverket ble målt til 97cm høyt og er dermed for lavt iht datidens regelverk som krever en høyde på minimum 100cm. Overflatene forøvrig fremstår med normal slitasje med hensyn til alderen. Mindre sprekkdannelser i treverk og flassende maling på håndløperen til rekkverket forekommer.
"Til-Tak" er montert under terrassebordene og mellom bjelkelaget for bortledning av vann.

Platting med adkomst fra hagen og kjellerstuen. Ytterste delen av plattingen har grønske og mer værslitt en resterende konstruksjon. Stedvis skjevhet i planheten til plattingen.

Merknader:

7. Piper og ildsteder

TG 1 7.1 Piper og ildsteder

Peisinnsats i kjellerstuen med tilstrekkelig avstand til brennbart og en glassplate er plassert på gulvet foran ildstedet.
Pipeløpet består av Leca pipeelementer eller tilsvarende konstruksjon fra en annen produsent.
Det ble ikke observert tegn til sprekkdannelser langs pipeløpet. Pipeløpet var synlig på minimum 2 sider på befaringsdatoen.
Sotluken er montert i kjellerstuen.

Merknader:

8. Etasjeskillere

TG 2 8.1 Etasjeskillere

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Følgende avvik ble målt i planheten til etasjeskilleren i 1.etasje:
- Stue/kjøkken/soverom: Totalt 20 mm.
- Soverom v/gang: 7 mm internt.
Avvikene ble punktvis målt og dette kan medføre at det forekommer større avvik enn oppgitt.

Trappen mellom etasjene er original fra byggeåret. Rekkverket ble målt til 87/88 cm høyt og er lavere enn kravet på 90 cm.
Avstanden mellom balustrene i rekkverket og lysåpningen mellom trinnene er større enn 10 cm og medfører en risiko for at små barn kan falle igjennom. Håndløper er montert.

Merknader:

9. Rom under terreng

9.1 U.etg

TG 2 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det vurderes som tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

Det er ikke påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.

Veggene mot terreng er i hovedsak påført og bestående av flislagt flater på badet. Ved hulltagning i boden så ble det påvist en dampsperre i konstruksjonen. Tidligere var dette en vanlig byggeskikk, men bruken av en dampsperre mot terreng er ikke lenger en anbefalt løsning da fuktigheten ikke slipper ut og vil magasineres inne i påforingen. Høy risiko for fukt og påfølgende muggdannelse, samt risiko for råte.

Overflatene forøvrig fremstår uten særlige sprekkdannelser eller tegn til deformasjoner i overflatene mot terreng.

Merknader:

TG 1 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.

Det er ikke påvist setninger.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Det ble målt et avvik på gulvet i u.etasje på mellom 5 og 10 mm totalt på flaten. Avvikene er innenfor toleransekravene som er satt i NS3600.
Overflatene forøvrig fremstår med normal slitasje med hensyn til alderen. Generell bruksslitasje må forventes da boligen er brukt.

Merknader:

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det er påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.

Tilluft og avtrekk vurderes som tilstrekkelig.

Hulltagning ble utført i boden og fuktprøver ble foretatt i tilgjengelig treverk(bunnsvill). Fuktverdier på 12,3% vektprosent ble målt. Fukt over 17% anses som skadelig og fuktigheten i treverk bør generelt ligge under 15%.
Dreneringen har høy alder og grunnmuren er påforet med en dampsperre. Dette tilsier at bygningsdelen må holdes under oppsyn for å avdekke om det forekommer forandringer, særlig under kraftig eller vedvarende nedbør.
Dreneringen må påregnes at trenger en utskiftningen, samt at dampsperren i påforet vegg fjernes.

Merknader: Ved bruk av en dampsperre så vil ikke fuktigheten som kommer fra grunnmuren ha en mulighet til å tørke ut og dermed vil fuktigheten akkumuleres i den påforede veggen og det er en høy risiko for at det dannes kondens med påfølgende mugg-og råteskader.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

10. Våtrom

10.1 Bad 1.etg

TG 2 10.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
Det er vinduer/dører i våtsonen.
Det er ventiler som kan åpnes.

Badet ble oppgradert i 2017 og har flislagte vegger, samt slett himling.
Det ble ikke påvist unormale skader på overflatene som f eks sprekkdannelser eller bom i flis.
Mindre svellinger i vangen til servantskapet og nedre del av dørbladet til baderomsdøren ble observert.
Naturlig avtrekk. Luftespalten for tilluft i underkant av dørbladet er ikke tilstrekkelig og må økes til minimum 10 mm langs hele undersiden av dørbladet for å være tilstrekkelig.
Baderomsdøren er montert i våtsonen til dusjen og vannsøl mot karmen bør holdes til et minimum da overgangen mellom karm og membran ofte er et svakt punkt.

Merknader:

TG 2 10.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med varmekabler.
Det ble ikke påvist unormale skader på overflatene som f eks bom i flis eller sprekkdannelser.

Fallforholdet i dusjen ble målt til 1:50 + oppkant. Øvrig gulv har et fall i retning av dusjen, men det ble målt flate områder ved toalettet. Dette kan føre til vannansamlinger ved f eks en lekkasje.

Merknader:

TG 2 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Sluk fra byggeåret. Det ble observert en smøremembran som er påført over klemringen, men det er ikke kjent om denne er ført under klemringen slik at tettheten til membranen er ivaretatt.
Bilder eller en beskrivelse av generell utførelse foreligger ikke, kun et anbud og enkelte fakturaer tilhørende jobben. Utførelsen av sluk, membran etc kan dermed ikke ettergås.

Hulltagning ble utført i tilstøtende vegg på kjøkkenet, bak dusjen. Det ble ikke påvist unormale fuktverdier på dette punktet.

Merknader: Membraner har en forventet teknisk levetid på mellom 15-30 år.

©mstr.no

10.2 Bad u.etg

TG 2 10.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
Det er ventiler som kan åpnes.

Bad fra 2015 med flislagte vegger og slett himling.
Det ble ikke påvist unormale skader på overflatene som f eks sprekker eller bom i flis.
Naturlig avtrekk. Luftespalten for tilluft i underkant av dørbladet er ikke tilstrekkelig og må økes til minimum 10 mm langs hele undersiden av dørbladet for å være tilstrekkelig.

Merknader:

TG 2 10.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med varmekabler.
Det ble ikke påvist unormale skader som f eks sprekkdannelser eller bom i flis på befaringsdatoen.

Fallforholdet i dusjen er stedvis svært slakt og ble målt til mindre enn 1:100. Stedvis tendenser til nesten flatt gulv og det er en risiko for vannansamlinger hvor vannet vil bli liggende.
Resterende gulv har et tilstrekkelig fall i retning av dusjen og mot sluket under vaskemaskinen.

Merknader:

TG 2 10.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 2015
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Sluk fra 2015 i dusjen og under vaskemaskinen.
Det ble observert en klemring og toppmembran i sluket på befaringsdatoen.
Dokumentasjon for utførelse foreligger ikke og bør innhentes om dette er mulig. Det ble kun fremvist anbudsdokumenter og enkelte fakturaer.

Hulltagning ble ikke utført da tilstøtende vegger hvor det er relevant med hulltagning vender mot terreng. Fuktsøk ble utført rundt rørgjennomføringer og på relevante områder og det ble ikke påvist unormale fuktverdier på befaringsdatoen.

Merknader: Membraner har en forventet teknisk levetid på mellom 15-30 år.

11. Kjøkken

©mstr.no

11.1 Kjøkken

TG 2 11.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra ca. 1984

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning fra 1984 og senere oppgradert med blant annet nye benkeplater, skapfronter m.m.
Laminerte benkeplater, flislagt backsplash og slette skapfronter. Kjøkkenvask med godt vanntrykk og vanntilførsel via kobberrør. Ventilator med utkast til friluft. Frittstående hvitevarer og oppvaskmaskin.
Waterguard og komfyrvakt er ikke montert og det anbefales at dette blir ettermontert ved videre bruk.

Merknader: Flassende emalje på enkelte fronter. Generell bruksslitasje forekommer og må forventes da kjøkkenet er brukt og med høy alder.

12. Andre rom

TG 1 12.1 Andre rom

Andre rom i boligen fremstår som velholdt og med normal slitasje på overflatene.
Stedvise riss forekommer i plateskjøter og rundt loftstrappen.
Støvkondens forekommer stedvis i himlingen i 1.etasje, da særlig i stuen og på kjøkkenet.
Innvendig dører subber mot karm og kan trenge en justering for å gå fritt.

Merknader: Jevnt over normal slitasje på overflatene med hensyn til alderen. Bruksslitasje må forventes da boligen er brukt, da f eks hakk, merker og overfladisk slitasje på parkett og laminat.

13. VVS

TG 2 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ca. 1984/2015

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Vanntilførselen i boligen baseres primært på rør-i-rør(PEX), men også stedvise kobberrør fra byggeåret.
Et fordelerskap er montert i boden i u.etg og med er montert med et overløp som leder lekkasjevann fra anlegget og ut på tilstøtende baderomsgulv via en siklemikk(hvitt deksel).
Stoppekranen er montert i boden og denne hadde en tilstrekkelig funksjon ved test.

Avløpene i boligen er skjult i rørgater og ble ikke besiktiget. Hjemmelshaver opplyser at det ikke har vært problemet med tilbakeslag etc.
Det ble ikke påvist noen treg avrenning eller sjenerende lukt på befaringsdatoen.

Vegghengte toaletter på begge badene. Toalettet på badet i 1.etasje har ikke en drensspalte for synliggjøring av lekkasjevann og det er ukjent hvordan lekkasjevann håndteres da det ikke foreligger dokumentasjon på en annen godkjent løsning.

Merknader: Kobberrør har en forventet teknisk levetid på ca 30 år. Plastrør har en forventet teknisk levetid på ca 50 år.

TG 2 13.2 Varmtvannsbereder

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Varmtvannsbereder er fra ca. 2023

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Varmtvannsbereder på 194 liter fra 2023.
Strømtilførsel via fast bryter iht dagens krav.
Sikkerhetsventilen er koblet til et rør som vil lede lekkasjevann ut på baderomsgulvet.
Varmtvannsberederen er ikke montert i et rom med sluk og det er ikke montert en waterguard i tilfelle det oppstår en lekkasje.

Merknader: Varmtvannsberedere har en forventet teknisk levetid på ca 20 år.

Ingen 13.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 13.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 13.5 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt ca. 1984

Boligen har naturlig ventilasjon.

Ventilasjonen i boligen baseres primært på en naturlig ventilasjon med avtrekksventiler på badene.
Friskluftsventiler er montert i vinduskarmene og i enkelte yttervegger, disse må stå i en åpen stilling slik at tilluften er tilstrekkelig.
Flere av dørene i boligen har ikke en flat terskel/luftespalte og dette medfører at luften ikke får sirkulert mellom rommene og dermed vil redusere effekten til avtrekkene.

Merknader: Naturlig ventilasjon har en redusert effekt sammenlignet med et mekanisk avtrekk eller et balansert ventilasjonsanlegg.

Ingen 13.6 Toalettrom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

14. Garasje – uthus

TG 2 14.1 Garasje – uthus

Boligen har garasjeplass nr 181 i et felles lukket garasjeanlegg. Lader for el-bil er montert, fra Zaptec.
Vedlikeholdet av anlegget utføres i regi av et sameie.

Utvendig bod fra byggeåret. Generell slitasje på overflatene, dette må forventes med hensyn til alderen og bruken av arealet. Fuktskjolder på baksiden av kledningen forekommer.
Boden ble brukt til lagring på befaringsdatoen og skjule flere av overflatene.

Merknader:

15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det elektriske anlegget ble installert ca. 1984

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er ikke tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det elektriske anlegget er på flere steder originalt fra byggeåret og dokumentasjon/samsvarserklæringer mangler, med unntak av for varmekablene på badet i 1.etg og utskiftningen av sikringsskapet.
Automatiske sikringer med jordfeilbrytere.

En stikkontakt i kjellerstuen er løs og må festes bedre til veggen.

Merknader: Anlegget er i stor grad udokumentert og det anbefales at det utføres en el-kontroll for å avdekke eventuelle feil og mangler.
Det anbefales generelt at det utføres en el-kontroll ca hvert 10. år eller ved et eierskifte.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Det foreligger byggetegninger på www.baerum.kommune.no som samsvarer med omrisset av boligen.
Enkelte avvik i bruken av boligen forekommer, blant annet:
1.etg:
Soverommet ved trappen er opprinnelig godkjent som en bod. En ytterdør har blitt fjernet og innvendig adkomst er etablert.
Døren inn til soverommet ved stuen har blitt flyttet fra gangen og ut i stuen.
U.etg:
Originalt vaskerom og bad har blitt sammen/utvidet til dagens bad i u.etg.

Byggesak og tilhørende ferdigattest for utvidelse av balkongen foreligger.

Hjemmelshaver har lagt inn tilgjengelig dokumentasjon på www.boligmappa.no. Henviser til disse dokumentene for utfyllende informasjon om hvilke arbeider som er dokumentert.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Boden som er omgjort til et soverom(disp.rom) må bruksendres hvis videre bruk skal være et soverom, samt at en fasadeendring har blitt utført ved at en tidligere ytterdør har blitt omgjort til et vindu.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter og grunnmur
	Det ble ikke fremvist radonmålinger av luften i boligen og det anbefales at dette utføres da boligen har rom under terreng. Tiltak anbefales hvis de overstiger tiltaksgrensen. Boligens konstruksjoner under terreng er oppført etter datidens krav og vil ikke møte dagens krav til isolasjon(U-verdi) og radon-/fuktsperre.
1.3	Drenering
	Det ble observert en knotteplast på gavlveggen, men ikke på resterende vegger eller en topplist. Dette medfører at vann lettere kan renne bak knotteplasten og inn i konstruksjonen. Dreneringen har passert forventet levetid og utskiftning må dermed påregnes. Terrenget foran boligen er opparbeidet med betongheller som ligger ujevnt og vil forårsake vannansamlinger.
2.1	Yttervegger og veggkonstruksjon
	Stedvise sprekkdannelser forekommer. Området rundt ventilen fra ventilatoren på gavlveggen har tendenser til råtedannelse i kledningen og bør etterses nærmere. Jevnlig vedlikehold er nødvendig for å unngå sprekkdannelser i treverket. Manglende lufting av kledningen.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Vinduene og terrassedørene har passert forventet levetid og utskiftning må dermed påregnes. Lukkemekanismen til et stuevindu er defekt og vinduet kan ikke åpnes(det ved terrassedøren). Flere vinduer subber mot karm og trenger en justering ved ønske om videre bruk. Terrassedøren i u.etg har høy slitasje på utvendig dørblad, vedlikehold anbefales.
6.1	Terrasser, balkonger, trapper o.l.
	Ytterste delen av plattingen har grønske og mer værslitt en resterende konstruksjon, vedlikehold anbefales. Mindre sprekkdannelser i endeveden til terrassebordene forekommer. Håndløperen til rekkverket til terrassen flasser maling og vedlikehold anbefales. Rekkverket ble målt til 97 cm høyt og skal være 100 cm iht datidens krav. Terrassen ble utvidet i 2014 og skal dermed følge TEK-10.
8.1	Etasjeskillere

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

	Avvikene i etasjeskilleren i 1.etasje overstiger toleransekravene som er satt i NS3600. Utbedring av avvikene kan utføres ved bruk av avrettingsmasse ved ønske om et plant gulv. Rekkverket ble målt til 87/88 cm høyt og er lavere enn datidens(og dagens) krav på 90 cm. Avstanden mellom balustrene i rekkverket og lysåpningen mellom trinnene er større enn 10 cm og medfører en risiko for at små barn kan falle igjennom.
9.1.1	U.etg Veggenes og himlingens overflater
	Veggene mot terreng er påforet og det er benyttet en dampsperre. Det anbefales at dampsperren fjernes da denne vil gjøre at fuktigheten i veggen vil magasineres og vil øke risikoen for høye fuktverdier, samt påfølgende muggdannelse.
9.1.3	U.etg Fuktmåling og ventilasjon
	Dreneringen har høy alder og grunnmuren er påforet med en dampsperre. Dette tilsier at bygningsdelen må holdes under oppsyn for å avdekke om det forekommer forandringer, særlig under kraftig eller vedvarende nedbør. Dreneringen må påregnes at trenger en utskiftning, samt at dampsperren i påforet vegg må fjernes. Fuktverdiene som ble målt på befaringsdatoen overstiger ikke toleranseverdiene for når fukt i treverk anses som skadelig, men på bakgrunn av overnevnte faktorer må det forventes at fuktverdiene kan øke på f eks dager med kraftig nedbør eller lignende.
10.1.1	Bad 1.etg Overflate vegger og himling
	Luftespalten for tilluft i underkant av dørbladet er ikke tilstrekkelig og må økes til minimum 10 mm langs hele undersiden av dørbladet for å være tilstrekkelig. Manglende tilluft vil svekke funksjonen til avtrekket.
10.1.2	Bad 1.etg Overflate gulv
	Det ble målt flate områder ved toalettet. Dette kan føre til vannansamlinger ved f eks en lekkasje.
10.1.3	Bad 1.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	Dokumentasjon på utførelse foreligger ikke og bør innhentes hvis mulig. Manglende beskrivelse av utførelse, samt FDV-dokumentasjon. Overgangen mellom membranen og sluket er ikke synlig da membranen er smurt over klemringen. Dokumentasjon som viser at membranen er ført under klemringen må fremvises. Sluket er originalt og ble ikke skiftet ut i 2017.
10.2.1	Bad u.etg Overflate vegger og himling
	Luftespalten for tilluft i underkant av dørbladet er ikke tilstrekkelig og må økes til minimum 10 mm langs hele undersiden av dørbladet for å være tilstrekkelig.
10.2.2	Bad u.etg Overflate gulv
	Fallforholdet i dusjen er stedvis svært slakt og ble målt til mindre enn 1:100. Stedvis tendenser til nesten flatt gulv og det er en risiko for vannansamlinger hvor vannet vil bli liggende. Fallet i dusjen skal være 1:50 i en omkrets på 80 cm fra sluket og dusjens nedslagsfelt.
10.2.3	Bad u.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	Dokumentasjon for utførelse foreligger ikke og bør innhentes om dette er mulig. FDV-dokumentasjon, sjekklister og bilder av utførelse bør kunne fremvises.
11.1	Kjøkken Kjøkken
	Flassende emalje på enkelte fronter. Generell bruksslitasje forekommer og må forventes da kjøkkenet er brukt og med høy alder. Høy alder på skapstammer og øvrig, dette kan gjøre det vanskelig å skaffe reservedeler ved reparasjon/vedlikehold da delene vil ha gått ut av produksjon.
13.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Kobberrørene i boligen har passert forventet levetid og utskiftning til rør-i-rør anbefales ved neste anledning. Toalettet på badet i 1.etasje har ikke en drensspalte for synliggjøring av lekkasjevann og det er ukjent hvordan lekkasjevann håndteres da det ikke foreligger dokumentasjon på en annen godkjent løsning. Dokumentasjon på røropplegget og øvrig rørinstallasjoner ble ikke fremvis, med unntak av varmtvannsbereder.
13.2	Varmtvannsbereder
	Varmtvannsberederen er ikke montert i et rom med sluk og det er ikke montert en waterguard eller annen lekkasjesikring i tilfelle det oppstår en lekkasje.
13.5	Ventilasjon
	Naturlig ventilasjon får automatisk TG 2 iht NS3600. En naturlig ventilasjon er avhengig av tilstrekkelig med tilluft og effekten vil variere med temperatur og vindforholdene. Det anbefales å montere mekaniske vifter på badene, samt etablere flate terskler i boligen slik at luften får sirkulert.
14.1	Garasje – uthus
	Boden er original fra byggeåret og har dermed tilhørende slitasje på overflatene og dette må forventes mtp forventet bruk av bodarealet. Fuktskjolder på baksiden av kledningen.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Fauskanger, Anne	9578-5990-4-2198727	2025-03-07 14:26:13

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
7. mar. 2025

Oppdragsnummer
56-0077/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Nedre Toppenhaug 181, 1353 BÆRUMS VERK

Meglerfirma
Nordvik Bærum

Selgere
Anne Fauskanger

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. november 1994

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: 91698464
Forsikret i: Gjensidige

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: Full renovering av bad nede 2015 - ABC Byggtjenester Full renovering av bad oppe 2017 - ABC Byggtjenester

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Full renovering av bad nede 2015 - ABC Byggtjenester Full renovering av bad oppe 2017 - ABC Byggtjenester

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Full renovering av bad nede 2015 - ABC Byggtjenester Full renovering av bad oppe 2017 - ABC Byggtjenester

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: Tak ble skiftet i 2023 av Albretsen & Grohshennig as Terrasse ble utvidet i 2014

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, faglært

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sikringsskap ble byttet i 2022 av Boligelektrikeren Overspenningvern ble installert

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er el-billader i fellesgarasjen som ble installert i 2023. Jeg tror ansvaret for det er hos Ørnulf Wiig installasjon i dag

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: Varmtvannstank ble skiftet i 2023 av Bærums Verk Rørleggerbedrift AS

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.?
Nei

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: Endel generell oppussing (maling av flater, fliser og varmekabler i yttergang, maling og nytt belegg i trapp, skifte av dører og dørkarmer inne, skifte av ytterdør) i 2018 av Dan Construct AS

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

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Det ble foretatt måling for mange år siden, men jeg husker ikke når og hva målingen viste

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?
Ja

Beskriv: Fyringsforbud en kort periode for noen år siden i forbindelse med sjekk av alle piper i sameiet. Alle ble funnet i orden og fyringsforbud ble opphevet.

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)
Ja

Beskriv: Fellesgarasjen har vært reparert pga fuktskader

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

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

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

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

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

Beskriv: Har hatt mus i bjelkelaget mellom 1. etasje og underetasjen for ca 15-20 år siden. Så ett og annet skjeggkre da yngestemann gikk på ungdomsskolen ca 2018 der de var veldig plaget med det.

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: 56-0077/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Fauskanger, Anne	**2025-03-07**

Identifikasjon

bankID Fauskanger, Anne

SIGNICAT

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot AI - Dato utkjørt: 21.02.25 Side 1 av 1

Vallersbekken boligsameie	**Vår ref.:**	181/36	
NEDRE TOPPENHAUG 181	**Type:**	Sameie	
1353 BÆRUMS VERK	**Eiere:**	Anne Fauskanger	
Organisasjonsnr: 996 176 002	**Seksjonsnr:**	36	

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **2 976**

Felleskostnader:	Kabel-tv/bredbånd	611
	FELLESKOSTNADER	2 365

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: **01.04.2025** **Tot. utg. i kr.:** **3 051**

Felleskostnader:	Kabel-tv/bredbånd	686
	FELLESKOSTNADER	2 365

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	0

4: Særskilte opplysninger

Styreleder:	Thomas Lagesen
Adresse:	Nedre Toppenhaug 179
Postnr/-sted:	1353 BÆRUMS VERK
E-post:	thomas@jensenco.no

Parkering: Se vedtektene

Forsikringen gjelder kun garasjene.

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	945
Annen formue:	33 335	Utgifter:	0		

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	118/36 - seksjon:36
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Protector Forsikring ASA	Polisenr:	3459556

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: mandag 22.04.2024 kl. 18:00
Sted: Anna Krefting Skole, festsalen.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Eiendomsforvalter, Christian Dahl-Andersen, velges som møteleder

1.2 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: Eiendomsforvalter, 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

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 2023

Regnskapet viser et overskudd på kr. 348 255,-

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Forslag til vedtak: Regnskap 2023 godkjennes, og revisors beretning tas til orientering

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Forslag til vedtak: Styret får kr. 0,- til intern fordeling.

5. Saker fra styret

Styret har ingen saker til årsmøtet

6. Saker fra beboere

Det har ikke kommet inn noen saker fra seksjonseierne til årsmøtet

7. Budsjett for 2024

Det budsjetteres med et overskudd på kr. 78 340,-

Se vedlagte budsjett for 2024.

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til orientering.

8. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Thomas Lagesen
Styremedlem, Bjørn Håvar Falck-Andersen
Styremedlem, Kaspar Strand Kvaløy
Styremedlem, Kari Synnøve Aarnes
Styremedlem, Anders Emil Nedrebø

8.1 Valg av styreleder

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

Forslag til vedtak: Styreleder: Thomas Lagesen (NT 179) velges for 2 år

8.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlem: Kari Synnøve Aarnes (NT 154) er på valg, og tar ikke gjenvalg
Styremedlem: Bjørn Håvar Falck-Andersen (NT 129) er på valg, og tar ikke gjenvalg
Styremedlem: Kaspar Strand Kvaløy (NT 186) Ikke på valg
Styremedlem: Anders Emil Nedrebø (NT 163) Ikke på valg

Forslag til vedtak: Styremedlem: Ellen Hammer (NT 156) Velges for 2 år
Styremedlem: Erik Førland (NT 131) Velges for 2 år

8.3 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

Forslag til vedtak: Styreleder: Thomas Lagesen (NT 179) velges som representant til ABBLs generalforsamling

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 Kvaløy	Nedre Toppenhaug 186
Styremedlem:	Anders Emil Nedrebø	Nedre Toppenhaug 163
Styremedlem:	Bjørn Håvar Falck-Andersen	Nedre Toppenhaug 129
Styremedlem:	Kari Synnøve Aarnes	Nedre Toppenhaug 154

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, med forsikringsnummer 3459556
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 2023

Regnskapet viser et overskudd på kr. 348 255, -
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 2024

Sameiet har budsjettert med et overskudd på kr. 78 340,-.

Vedlikehold / innkjøp 2023
På vår- og høstdugnadene har sameiets uteareal gjennomgått generelt
vedlikehold.
Lagt ned et dreneringsrør fra kum ved garasjeport blårekka for å unngå flom ved større regnfall og snøsmelting.
Lekeplassene gjennomgikk en betydelig oppgradering med støtte fra Sparebankstiftelsen og egne midler.
Det har blitt montert 3 nye lyspunkt på midtre tun.
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 2024
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 2023
Det er i budsjett for 2024 satt av midler nødvendig vedlikehold og utbedring av søyler og skillevegger i garasjen under Blårekka. Arbeidet innebærer sliping, legging av hulkil, epoxybelegg og polyueretan-belegg som vannskjerm ca. 15 cm ut på dekket og opp på søyle/skillevegg. Arbeidet er avtalt med Consolvo og blir satt i gang i løpet av mai.

Asfaltering av vei opp til øvre tun. Et problem som har vært et tema siste 6-7år. Her er vi avhengig i å få inn 2-3 tilbud fra forskjellige leverandører for å se hva estimert kostnad vil bli. Om vi ikke rekker å få inn tilbud før årsmøtet vil det kalles inn til ekstraordinær generalforsamling på et senere tidspunkt for avstemming.

Gjerdet på gressletten ble høsten 2023 ødelagt da det knakk noen trær og større greiner som falt på gjerdet. Her er planen å bytte ut med nye bord på dugnaden våren 2024.

Styret i Vallersbekken boligsameie
Bærums Verk 07.04.24

Resultatregnskap Vallersbekken boligsameie, 2023

	Note	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader	1	1 163 709	859 140	1 167 278	1 220 340
Annen driftsinntekt	2	388 014	420 115	351 670	404 000
Sum driftsinntekter		1 551 723	1 279 255	1 518 948	1 624 340
Utgifter					
Lønnskostnad	3	0	3 439	4 000	0
Annen driftskostnad	4	1 085 001	922 181	1 122 000	1 116 000
Vedlikehold, innkjøp	5	49 015	33 938	80 000	80 000
Påkostning,rehabilitering,investering	6	88 063	0	100 000	350 000
Sum driftskostnader		1 222 078	959 558	1 306 000	1 546 000
Driftsresultat før finansposter		329 645	319 697	212 948	78 340
Finansielle poster					
Finansinntekt	7	18 610	2 615	0	0
Sum finansposter		18 610	2 615	0	0
Årsresultat		348 255	322 312	212 948	78 340

Balanse Vallersbekken boligsameie, 2023

	Note	Balanse 2023-12	Balanse 2022-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Finansielle anleggsmidler			
Andel ABBL		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		300	300
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		60 436	57 106
Andre fordringer	8	77 053	187 607
Sum fordringer		137 489	244 713
Bankinnskudd, kasse o.l	9	1 103 943	833 278
Sum omløpsmidler		1 241 432	1 077 991
Sum eiendeler		1 241 732	1 078 291

Balanse Vallersbekken boligsameie, 2023

	Note	Balanse 2023-12	Balanse 2022-12
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Andre fond	10	1 218 699	870 444
Sum egenkapital		1 218 699	870 444
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		461	189 497
Forskudd felleskostnader		22 570	18 348
Annen kortsiktig gjeld	11	1	1
Sum kortsiktig gjeld		23 032	207 846
Sum gjeld		23 032	207 846
Sum egenkapital og gjeld		1 241 732	1 078 291

Vallersbekken boligsameie

Sted:_____, dato:_____

Thomas Lagesen Styreleder	Anders Emil Nedrebø Styremedlem	Kari Synnøve Aarnes Styremedlem
Bjørn Håvar Falck-Andersen 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. 15.000,- avskrives planmessig over 3 år. Omløpsmidler vurderes til lavest av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for forventede tap.

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

I 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 påkostnings tiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets fellesutgifter. I slike tilfelle kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Felleskostnader	1 163 709	859 140	1 167 278	1 220 340
Sum	**1 163 709**	**859 140**	**1 167 278**	**1 220 340**

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Kabel-tv	281 711	288 558	281 670	299 000
Strøm el-bil	106 303	131 557	70 000	105 000
Sum	**388 014**	**420 115**	**351 670**	**404 000**

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Lønn	0	0	3 000	0
Div lønn ikke feriepenger	0	3 014	0	0
Arbeidsgiveravgift	0	425	1 000	0
Sum	**0**	**3 439**	**4 000**	**0**

Gjennomsnittlig antall ansatte: 0

Note 4 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Strøm nett/kraft	110 282	113 156	120 000	110 000
Veilys	1 462	16 847	17 000	18 000
Renovasjon	186 559	180 950	187 000	200 000
Containerleie	31 910	17 845	19 000	20 000
Kabel-tv (og ev. bredbånd)	282 041	280 060	288 000	299 000
Forsikring	253 627	56 442	258 000	227 000
Forvaltning og revisjon	104 126	101 034	106 000	110 000
Innbetalingsservice	1 591	1 591	2 500	2 500
Juridisk rådgivning/bistand	0	46 000	0	0
Kontingent ABBL	500	500	500	500
Drift ladeanlegg	5 570	0	0	6 000
Kontingent Vellet	3 460	3 455	4 000	4 000
Snøbrøyting/strøing/feiing	88 456	85 544	86 000	90 000
Drift, reparasjon maskiner	1 411	0	10 000	10 000
Garasje	0	5 535	6 000	0
Utgifter v/styret	0	260	1 000	1 000
Rekvisita, porto, mm	1 440	1 482	3 000	3 000
Fellesarrangement/dugnad	7 665	7 500	10 000	10 000
Leie av lokale	0	789	1 000	1 000
Gebyr	2 400	2 767	3 000	3 000
Blomster/gaver	2 500	425	0	1 000
Sum	1 085 001	922 181	1 122 000	1 116 000

Honorar til revisor er inkludert i forvaltningshonoraret

Note 5 - Vedlikehold, innkjøp

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Materialer, redskap, verktøy	6 068	6 326	0	0
Skilt	247	0	0	0
Port	5 425	4 160	0	0
Elektriker, materialer	0	10 011	0	0
El-bil anlegg	10 496	0	0	0
Lyspærer, lysrør, sikringer ol	3 895	0	0	0
Grøntanlegg, fellesareal	2 485	4 490	0	0
Vedlikehold utvendig anlegg	7 774	0	0	0
Parkeringsanlegg	0	2 250	0	0
Garasjer	2 625	0	0	0
Egenandel skade	10 000	0	0	0
Gressklipper	0	6 701	0	0
Diverse vedlikehold	0	0	80 000	80 000
Sum	49 015	33 938	80 000	80 000

Note 6 - Påkostninger, rehabilitering, investering

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Asfalt	0	0	0	350 000
Lekeplass, miljøtiltak	88 063	0	100 000	0
Sum	88 063	0	100 000	350 000

Note 7 - Finansinntekt

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Renter på restanse	58	136	0	0
Renter plasseringskonto	18 552	2 480	0	0
Sum	**18 610**	**2 615**	**0**	**0**

Note 8 - Andre fordringer

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Periodisering kostnader	57 792	187 607
Andre kortsiktige fordringer	16 062	0
Erstatningsmessige skader	3 200	0
Sum	**77 053**	**187 607**

Kortsiktige fordringer

Note 9 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Bankinnskudd (driftskto)	281 410	630 747
Sparekonto Boligbanken	154 801	202 531
Plasseringskonto 31+	667 732	0
Sum	**1 103 943**	**833 278**

Note 10 - Egenkapital

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Opptjent egenkapital		
Andre fond/Udekket tap		
IB andre fond/udekket tap	870 444	548 133
Fra årets resultat	348 255	322 312
Sum andre fond/udekket tap	1 218 699	870 444
Sum egenkapital	1 218 699	870 444

Note 11 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Arbeidsgiveravgift	1	1
Sum	**1**	**1**

Note 12 - Disponible midler

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Disponible midler per 01.01 IB	870 144	547 833
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	348 255	322 312
Årets endring disponible midler	348 255	322 312
Disponible midler UB	1 218 399	870 144

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Vallersbekken boligsameie mandag 22.04.2024 kl. 18:00 - Anna Krefting Skole, festsalen.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Eiendomsforvalter, Christian Dahl-Andersen, ble valgt som møteleder

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
Eiendomsforvalter, Christian Dahl-Andersen, ble valgt som protokollfører

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:
Tatt til orientering. Til stede var 14 seksjonseiere som leverte adgangstegn. Det ble levert 2 fullmakt(er), totalt 16 stemmeberettigede. Fra ABBL møtte Christian Dahl-Andersen

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:
Tommy Bakke ble valgt til å undertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:
Møteinnkallingen og dagsorden ble godkjent.

2. Styret informerer

Vedtak:
Styret informerer ble tatt til orientering.

3. Årsregnskapet for 2023

Regnskapet viser et overskudd på kr. 348 255,-

Vedtak:
Regnskap 2023 ble godkjent, og revisors beretning ble tatt til orientering

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Vedtak:
Styret får kr. 0,- til intern fordeling.

5. Saker fra styret

Styret har ingen saker til årsmøtet

Vedtak:
Tatt til orientering

6. Saker fra beboere

Det har ikke kommet inn noen saker fra seksjonseierne til årsmøtet

Vedtak:
Tatt til orientering

7. Budsjett for 2024

Det budsjetteres med et overskudd på kr. 78 340,-

Vedtak:
Styrets budsjett ble tatt til orientering.

8. Valg

8.1 Valg av styreleder

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

Vedtak:
Styreleder: Thomas Lagesen (NT 179) ble valgt for 2 år ved akklamasjon

8.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlem: Kari Synnøve Aarnes (NT 154) er på valg, og tar ikke gjenvalg
Styremedlem: Bjørn Håvar Falck-Andersen (NT 129) er på valg, og tar ikke gjenvalg
Styremedlem: Kaspar Strand Kvalø (NT 186) Ikke på valg
Styremedlem: Anders Emil Nedrebø (NT 163) Ikke på valg

Vedtak:
Styremedlem: Ellen Hammer (NT 156) ble valgt for 2 år ved akklamasjon
Styremedlem: Erik Førland (NT 131) ble valgt for 2 år ved akklamasjon

8.3 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

Vedtak:
Styreleder: Thomas Lagesen (NT 179) ble valgt som representant til ABBLs generalforsamling ved akklamasjon

Der intet annet er angitt var stemmegivningen enstemmig

Møtet ble avsluttet 18:35

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.

ambita

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 118, Bruksnr 36, Seksjonsnr 36	**Kommune:**	3201	Bærum
Adresse:				
Veiadresse:	Nedre Toppenhaug 181, 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 181	U0101	Bolig	128,0	Kjøkken	4	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	128,0	Igangset.till.:	15.08.1983
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	128,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	18.12.1984
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	6646840			Antall etasjer:	2

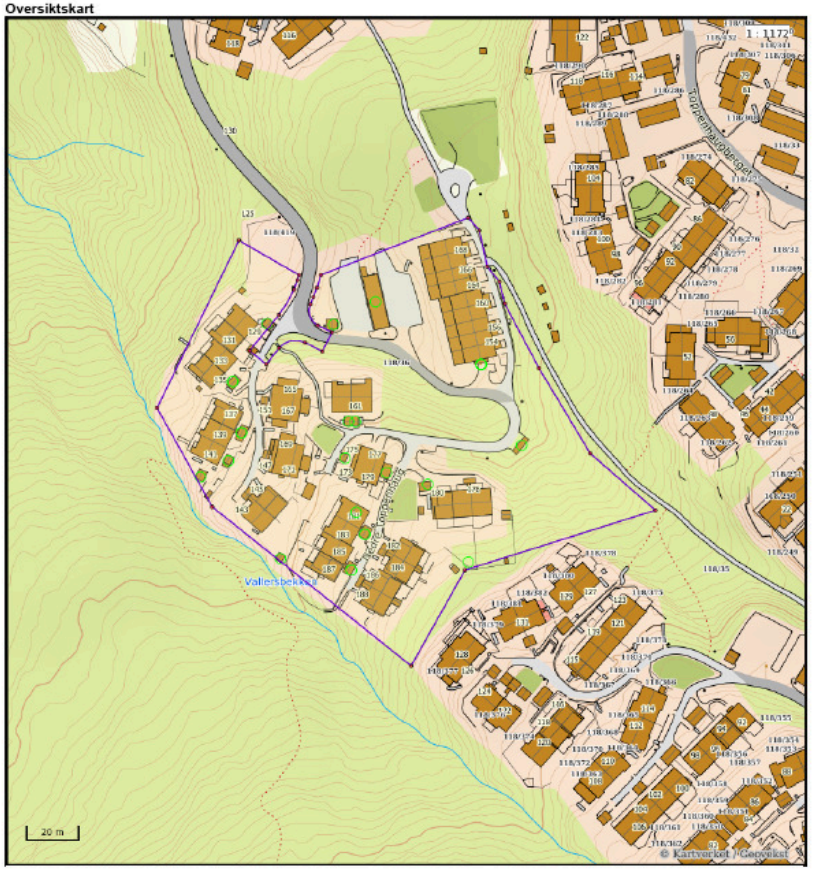
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	1		64,0		64,0				
H01			64,0		64,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart

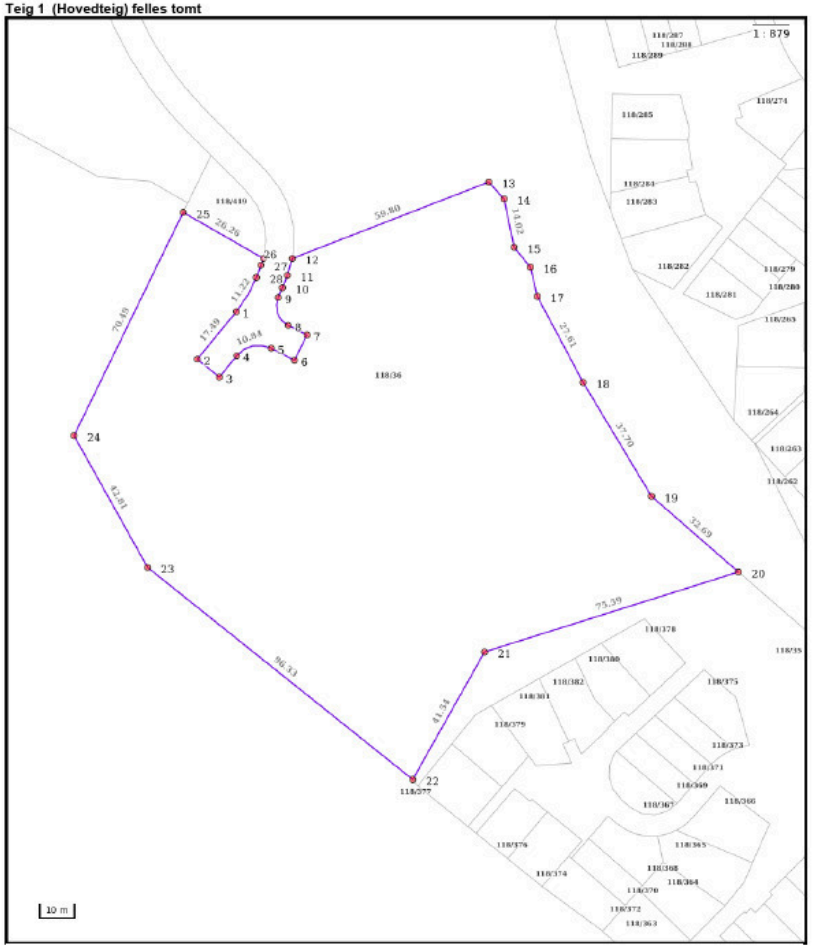


Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne
  se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne
  se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

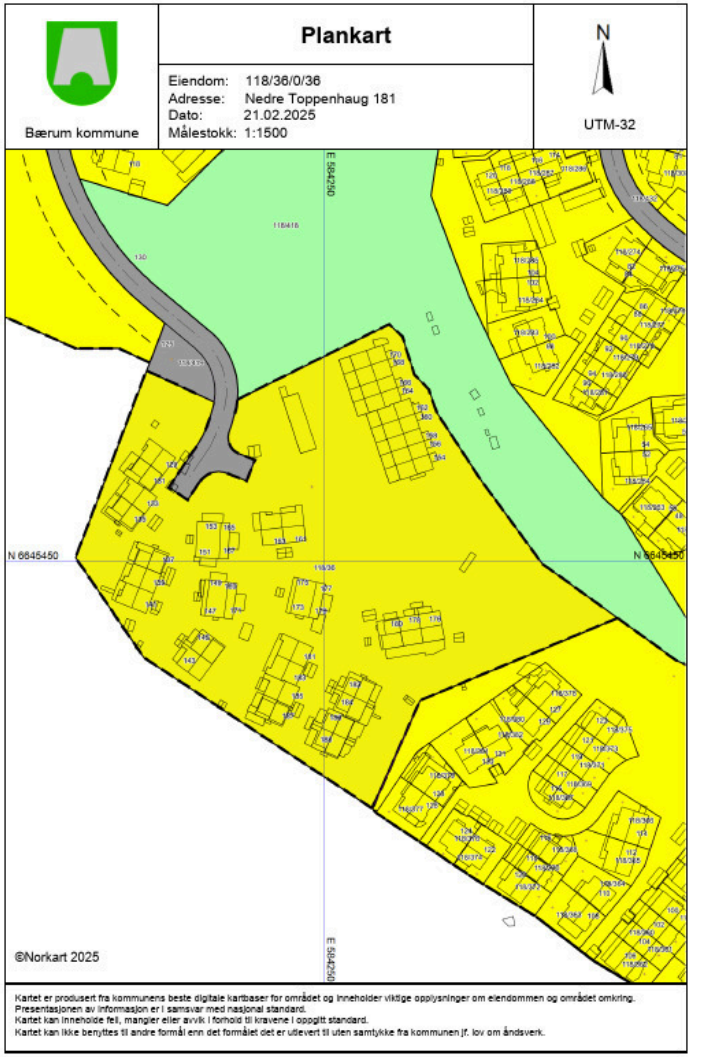
Areal og koordinater

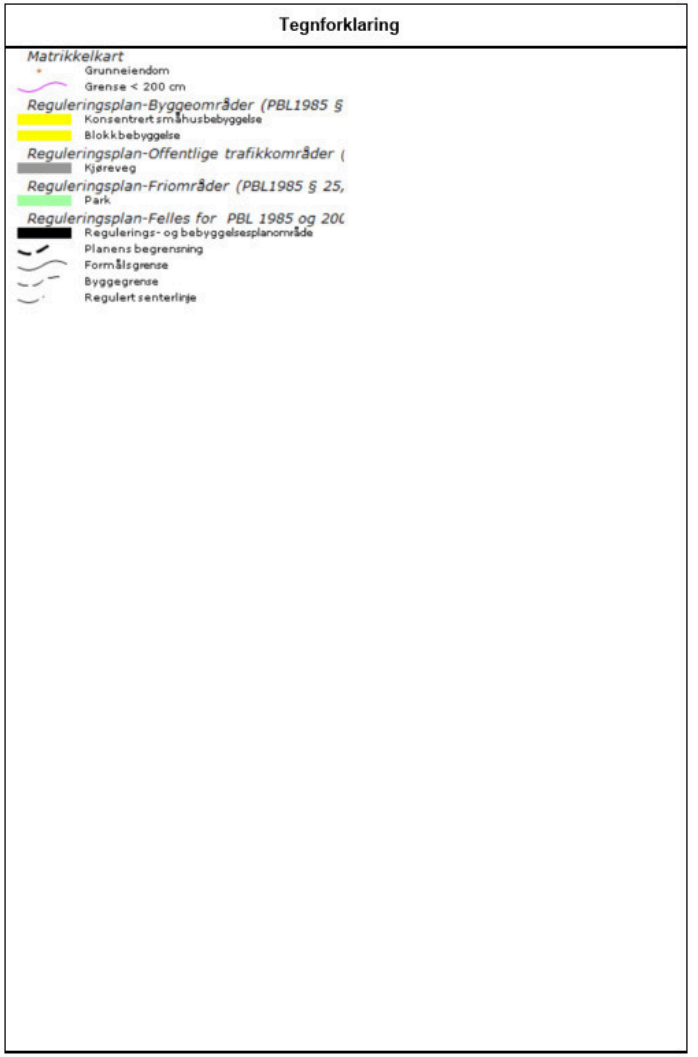
Areal: 16 802,90m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde*	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

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





Utskriftsdato: 21.02.2025

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.**	36
Adresse	Nedre Toppenhaug 181, 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/gil?funksjon=VisPlanIkkeKommunenummer=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/2397476/403470.pdf
Delarealer	**Delareal** 16 803 m² **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 170 m² **KP Hensynsonenavn** H190 **KP Sikring** Andre sikringssoner
	Delareal 4 m² **KP Angitt Hensyn** Hensyn landskap **KP Hensynsonenavn** H550

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1980024 (https://www.arealplaner.no/3.201/gil?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1980024)
Navn	TOPPENHAUG
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	01.06.1982
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3.201/dokumenter/6911/1980024.pdf
Delarealer	**Delareal** 16 802 m² **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** TR-6

Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1989022 (https://www.arealplaner.no/3.201/gil?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.

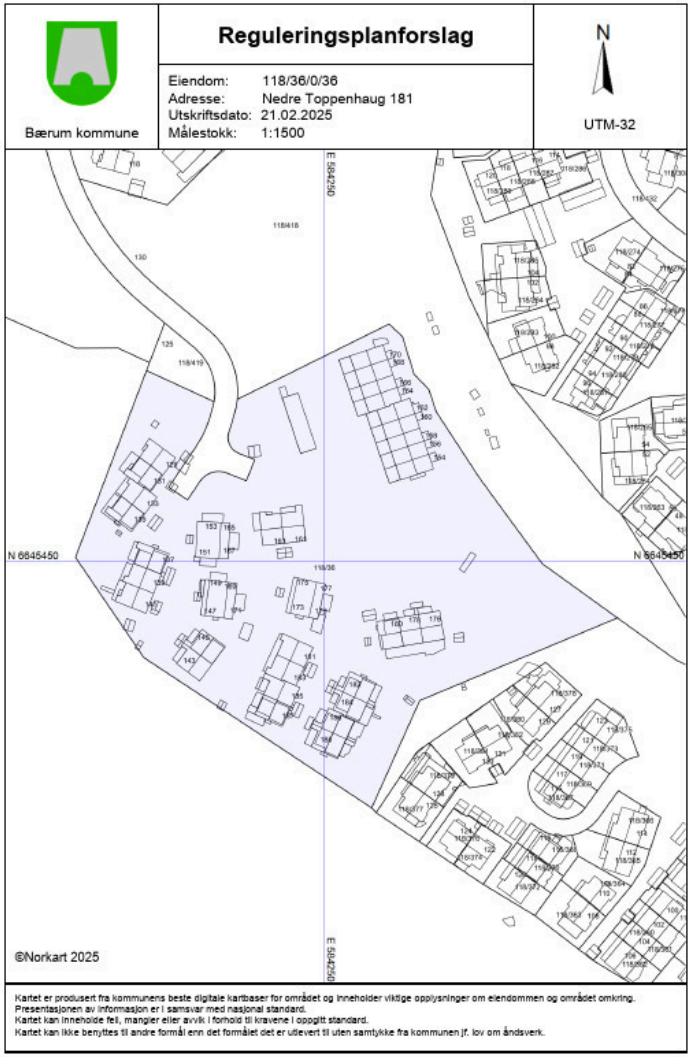
§ 7
For garasjer tillates en avstand av 2 m fra gjerdelinje mot vei, forutsatt plassert parallelt med veien. Snuplass på egen grunn kreves ikke for feltene TE 1 og TE 2.

§ 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.

ooooOOOooo



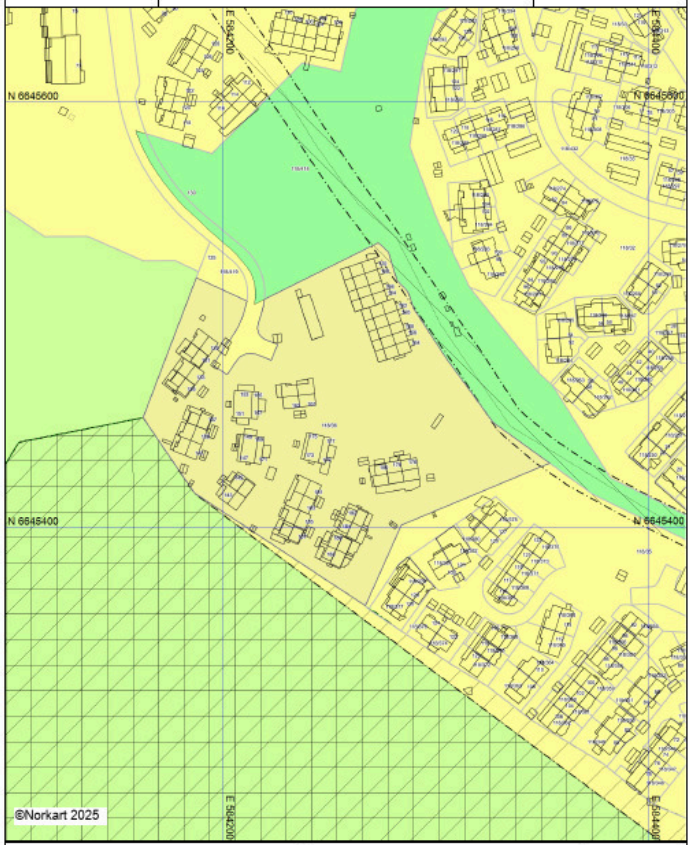
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 118/36/0/36
Adresse: Nedre Toppenhaug 181
Utskriftsdato: 21.02.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

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

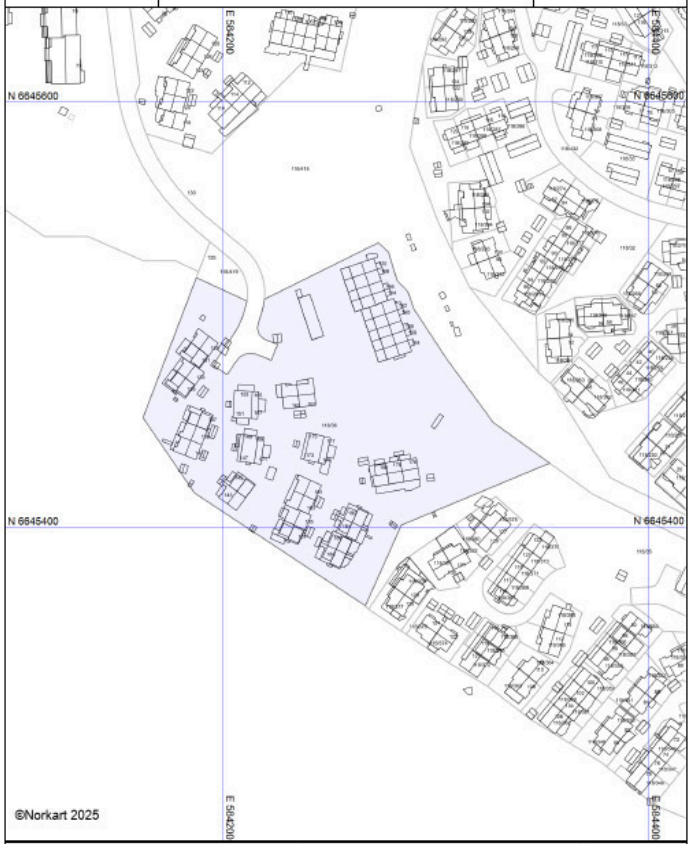
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 118/36/0/36
Adresse: Nedre Toppenhaug 181
Utskriftsdato: 21.02.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Bærum kommune

VAledninger

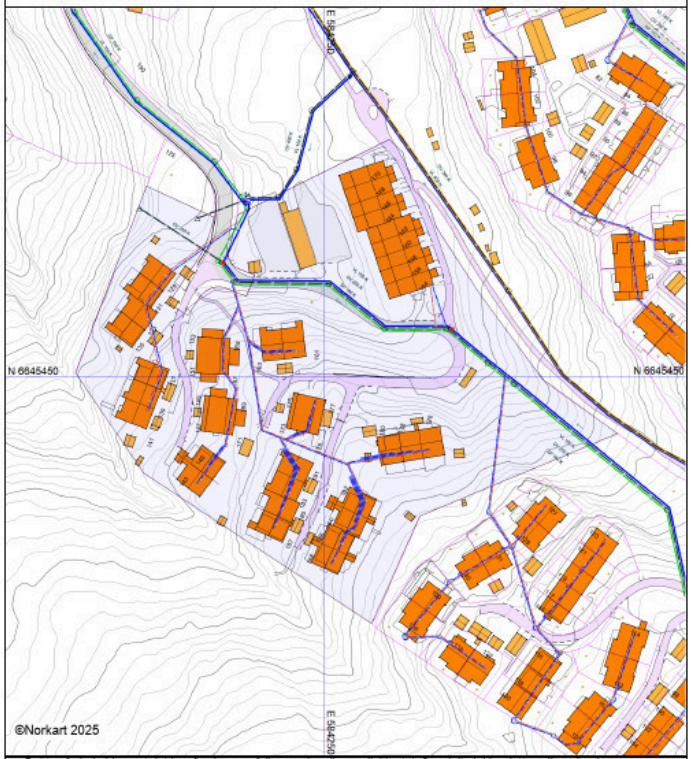
Eiendom: 118/36/0/36
Adresse: Nedre Toppenhaug 181
Dato: 21.02.2025
Målestokk: 1:1500

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: 21.02.2025

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.**	36
Adresse	Nedre Toppenhaug 181, 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.

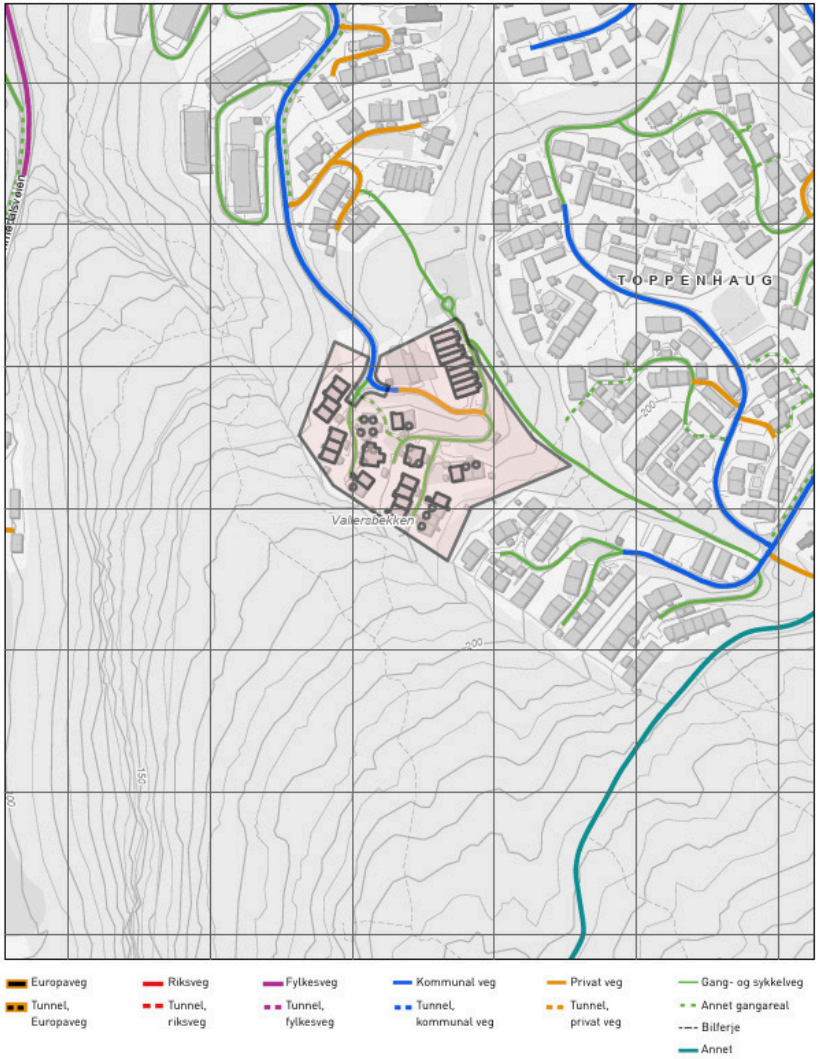
ambita

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 118/36/0/36
Adresse: Nedre Toppenhaug 181, 1353 BÆRUMS VERK

N

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 21/02/2025



Utskriftsdato: 21.02.2025

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

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	118	**Bruksnr.**	36	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	36
Adresse	Nedre Toppenhaug 181, 1353 BÆRUMS VERK								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2024**
Avløp	6 581,27 kr
Feiing	255,00 kr
Vann	5 315,69 kr
Sum	**12 151,96 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Vann etter areal	135 m2	45,26 kr	1/1	0 %	6 110,44 kr	509,20 kr
Avløp etter areal	135 m2	52,90 kr	1/1	0 %	7 141,50 kr	595,13 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	1 stk	129,00 kr	1/1	0 %	129,00 kr	10,75 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	1 stk	263,00 kr	1/1	0 %	263,00 kr	21,92 kr
				Sum	**13 643,94 kr**	**1 137,00 kr**

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

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

Alle beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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

Megleropplysninger

Gnr:	**118**	Bnr:	**36**	Fnr:		Snr:	**36**
Adresse:	**Nedre Toppenhaug 181, 1353 BÆRUMS VERK**						

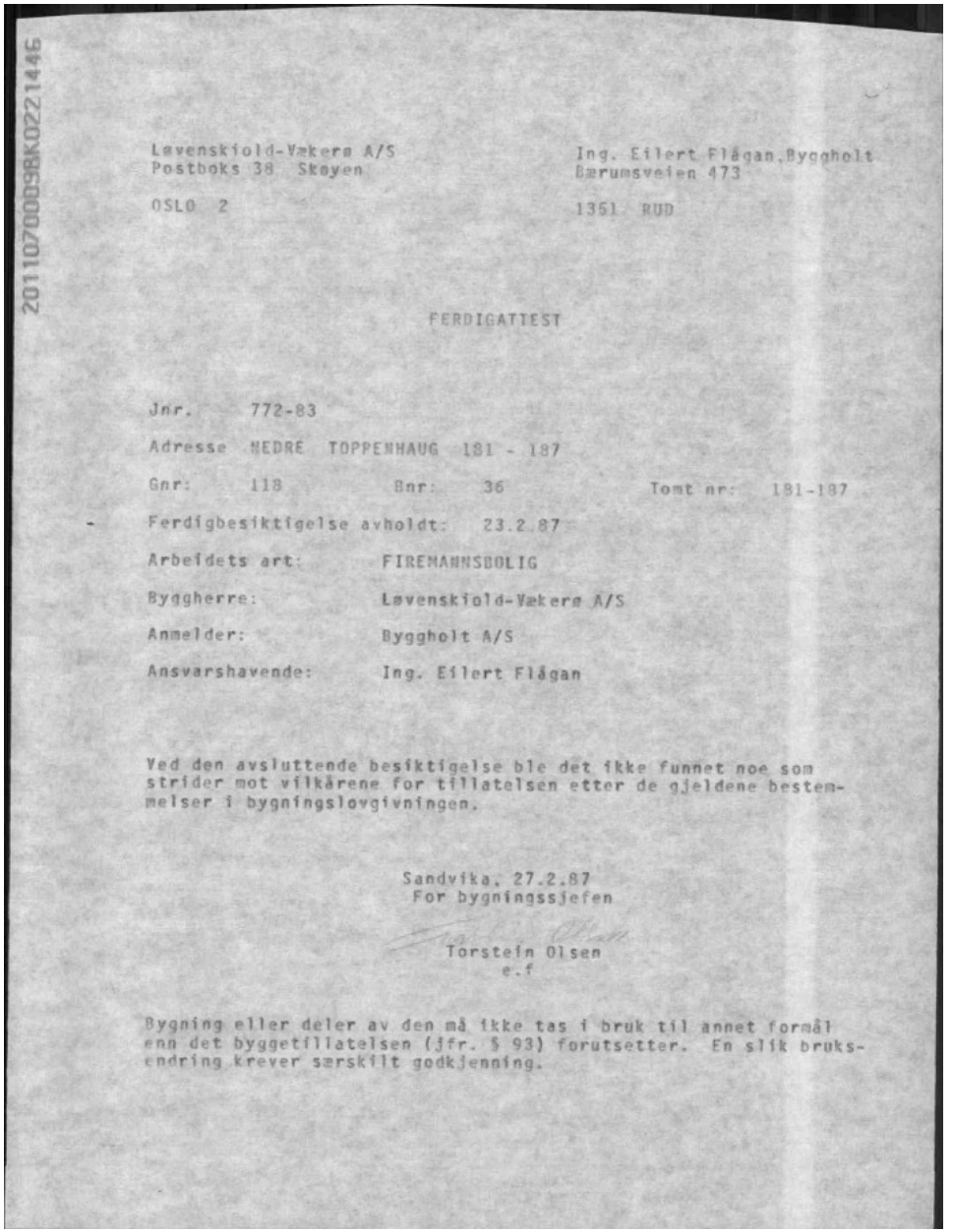
Her er opplysninger om eiendommen. Opplysningene består av dette følgebrevet med vedlegg som dekker det kommunen leverer i henhold til meglerlovens § 6-7.

ArkivsakId	**Tiltak**	**Dokumenter**					
83/772	Rekkehus	☒	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
12/14378	Utvidelse av balkong	☒	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen

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

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

Kommentar:



20110700098K0221446

Løvenskiold-Vækerø A/S
Postboks 38 Skøyen

OSLO 2

Ing. Eilert Flågan,Byggholt
Bærumsveien 473

1351 RUD

FERDIGATTEST

Jnr. 772-83

Adresse NEDRE TOPPENHAUG 181 - 187

Gnr: 118 Bnr: 36 Tomt nr: 181-187

Ferdigbesiktigelse avholdt: 23.2.87

Arbeidets art: FIREMANNSBOLIG

Byggherre: Løvenskiold-Vækerø A/S

Anmelder: Byggholt A/S

Ansvarshavende: Ing. Eilert Flågan

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.

BÆRUM KOMMUNE
RÅDMANNEN

Arkivsak ID: **12/14378**
J.post ID: 15/10603

Behandlingsutvalg	Møtedato	Politisk saksnr.
Delegert for plansaker	19.01.2015	140/15

Adresse - Tiltak: Nedre Toppenhaug 181 - utvidelse av balkong
Gnr/Bnr: 118/36
Tiltakshaver: Anne Fauskanger
Ansvarlig søker:

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10

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

Tiltakshaver har gjennom sluttdokumentasjonen erklært at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og bestemmelser i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ett-trinnstillatelse.

Hanne Høybach
bygningssjef

Ingrid Jørgensen Sollai
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk

Lokal kulturminnerapport

Norkart

Eiendom	3201 118/36		
Utskriftsdato	21.02.2025	**Antall datasett**	6

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.

0 Berørte datasett

Ingen datasett

6 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Kulturmiljøer - lokalt registrerte kulturmiljøer i Bærum kommune
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner – Fredete bygninger
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK
- Kulturminner – lokalt registrerte kulturminner i Bærum kommune

Utskriftsdato: 21.02.2025

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

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	118	**Bruksnr.**	36	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	36
Adresse	Nedre Toppenhaug 181, 1353 BÆRUMS VERK								

Avtale 90180810 (Avgiftsadresse: Nedre Toppenhaug 181)

Situasjon

Røykvarslere	3 sammenkoblet, 1 enkel
Slukkere	1 slange, 1 pulver, 0 skum, 0 andre

Tilsyn og feiing

Ildsted	Røykløp	Siste tilsyn	Siste feiing	Status tilsyn	Status feiing
Kjellerstue	1	17.07.2020	12.05.2023	Utført	Utført

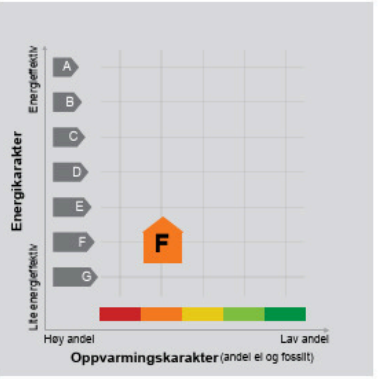
Ingen avvik registrert på avtalen.
Ingen anmerkninger registrert på avtalen.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

ENERGIATTEST

Adresse	Nedre Toppenhaug 181
Postnummer	1353
Sted	BÆRUMS VERK
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	118
Bruksnummer	36
Seksjonsnummer	36
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	6646840
Bruksenhetsnummer	U0101
Merkenummer	Energiattest-2025-87439
Dato	04.03.2025



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

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

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

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

Målt energibruk 14 860 kWh pr. år

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

14 622 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	180 liter ved

Nordvik

Kontaktinformasjon

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 19 200,-

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 24 200,-

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

Storebrand

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

HELP

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

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av hus- og innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også 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 Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.
Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 56-0077/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Nedre Toppenhaug 181 1353 BÆRUMS VERK

Betegnelse: Gnr 118, bnr 36, snr 36 i Bærum kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no