PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

TOPPENHAUGBERGET 82

Vedlegg

Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning

Norsk takst

Tilstandsrapport

Tomannsbolig

Toppenhaugberget 82 , 1353 BÆRUMS VERK

BÆRUM kommune

gnr. 118, bnr. 274

Sum areal alle bygg: BRA: 132 m² BRA-i: 132 m²



Befaringsdato: 16.09.2026 **Rapportdato:** 17.09.2026 **Oppdragsnr.:** 12901-1917 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** BB8918

Autorisert foretak: TEK-Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Lasse Jensen

TEK :NORGE

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

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

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

TEK-Norge AS

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

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

Rapportansvarlig

Lasse Jensen

lasse.jensen@tek-norge.no

930 30 092

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Tomannsbolig fra 1984.

Boligen går over 2 etasjer med følgende rominndeling:
1. etasje: entré, toalettrom og stue/kjøkken
2. etasje: bad, stue og 3 soverom
Annet: kaldtloft
Adkomst til sydvestvendt og nordøstvendt markterrasse fra stue/kjøkken, og til nordøstvendt veranda fra soverom.

Badet ble totalrenovert i 2017, deler av vinduene og en balkongdør ble skiftet i 2018, og det er lagt nytt gulv med varmefolie i 1. etasje i senere tid. Eiendommen fremstår med et normalt vedlikeholdsbehov ut fra alder. Utvendig er det registrert avvik på taket, kledningen, ytterdørene og verandaen. Innvendig er det registrert avvik på badet, og det er målt skjevheter i gulvet i 2. etasje. Utvendig må det påregnes noe oppgradering og jevnlig tilsyn av eldre bygningskomponenter, samt vurdering av terrengforholdene rundt huset.

Boligens generelle tilstand og energieffektivitet er positivt påvirket av oppgraderinger utført i nyere tid, som nytt bad og ny varmtvannstank, nye vinduer i deler av boligen, luft-til-luft varmepumpe og nytt gulv med varmefolie i 1. etasje. Bygningen har likevel en alder som tilsier at en del originale konstruksjoner og tekniske installasjoner har passert over halvparten av sin forventede brukstid, noe som er typisk for boliger fra denne tidsperioden. Dette gjelder spesielt vinduer og balkongdører fra byggeåret, kobberrørene og deler av avløpsrørene, samt taktekkingen og kledningen. Boligen har for øvrig naturlig ventilasjon, som er vanlig for byggeperioden.

Tilstandsgrad er dels satt grunnet alder på bygningsdelen og/ eller manglende dokumentasjon - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.
Erfaringsmessig bør det alltid påregnes noe kosmetisk oppgradering av utstyr, overflater og innredninger i brukte boliger. Det vises forøvrig til rapporten for utfyllende beskrivelser og vurderinger av tilstandsgrader.

Tomannsbolig - Byggeår: 1984

UTVENDIG

Gå til side

Taket er tekket med betongtakstein, og undertaket er utført med undertaksplater.
Takrenner og nedløp er av metall.
Taket er et saltak med W-takstoler i tre. Kaldtloft med tilkomst via luke.
Ytterveggene er av trekonstruksjon med ukjent utførelse og har liggende bordkledning.
Vinduene er malte og har 3-lags glass.
Ytterdørene er utført som ytterdør i treverk og malt balkongdør i tre, med 3-lags glass.
Nordøstvent veranda i trekonstruksjoner med adkomst fra soverom
Sydvestvendt og nordøstvendt markterrasser i tre med adkomst fra stue/kjøkken.

INNVENDIG

Gå til side

Gulvene er belagt med parkett og flis.
Veggene har malte, glatte flater.
Etasjeskillet er utført som trebjelkelag.
Det er elementpipe. Ildsted er ikke montert.
Innvendige trapper er en lakkert tretrapp.
Innvendige dører er malte, glatte dører.

VÅTROM

Gå til side

Badet er fra 2017.
Våtrommet har vegger med flis på vegg og malte plater. Himlingen har malt innvendig tak. Innfelt downlights i innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Våtrommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, badekar, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i kompositt.
Det er integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Det er montert vannstoppsystem og komfyrvakt.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

Gå til side

Toalettrom med fliser på gulv og slette malte flater på vegger og i tak/himling.
Rommet er innredet med toalett og servant.
Rommet er utstyrt med elektrisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.
Innvendige (synlige) avløpsrør er av PP plastrør.
Boligen har naturlig ventilasjon ved oppdrift/termisk.
Det er installert luft-til-luft varmepumpe.
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.
Boligen er utstyrt med røykvarsler og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

Gå til side

Byggegrunnen er ukjent.
Materiale brukt til å opparbeide boligens tomt og fundament er ukjent.
Bygningen er fundamentert med støpt plate på mark/ringmur.
Tomten er flat, opparbeidet med plen og beplanting.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

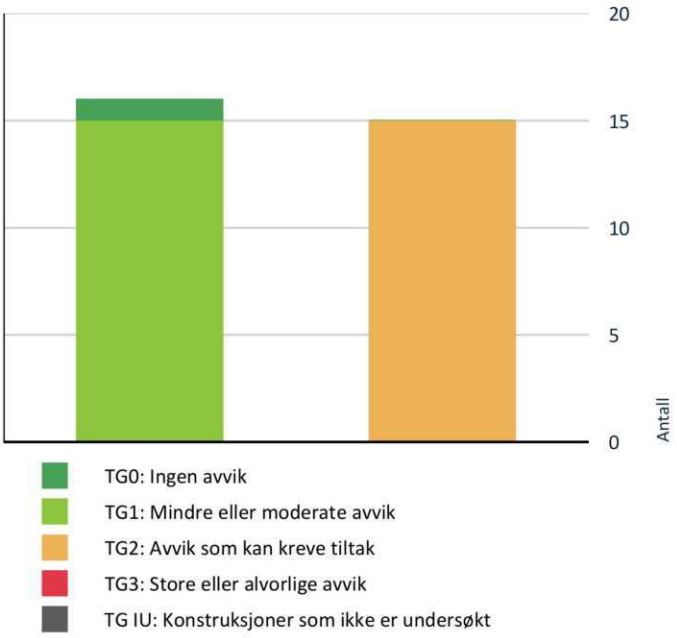
Tomannsbolig

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

De godkjente tegningene viser at det skal være en bod i 2. etasje, men i dag er denne boden gjort om til en del av stuen. Dette betyr at bruken av rommet er endret fra bod til oppholdsrom. Å endre bruken av et rom på denne måten krever at man søker kommunen. For å få endringen godkjent, kan det være nødvendig med fysiske tilpasninger i boligen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** Gå til side
- **Utvendig > Ytterdører** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere Gå til side
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Eier sier at det har vært brann, branntilløp eller varmgang i el-anlegget.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1984

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein, og undertaket er utført med tette, relativt tykke undertaksplater av plastliknende ukjent materiale. Besiktiget fra bakkenivå.

Det var ikke etablert sikker tilkomst til taket, og i henhold til gjeldende regelverk og interne HMS-rutiner ble det vurdert som ikke forsvarlig å foreta inspeksjon av takflaten. Vær derfor oppmerksom på at det kan være forhold på taktekket som ikke er avdekket under befaringen.

Vurdering av avvik:

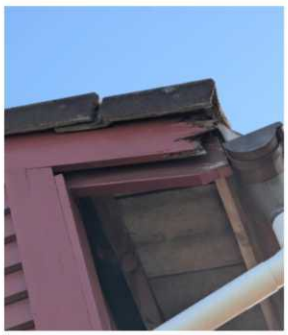
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

• Det er påvist råteskader på flere vindskier.
Løsningen med vindskier som ikke er beskyttet helt ut, er ikke anbefalt.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å følge med på tilstanden til taktekkingen og vurdere utskifting eller utbedring ved tegn til lekkasje eller skader, da vanntett sjikt på taket er eldre enn 18 år og har begrenset gjenværende levetid.
Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for vanninntrenging og følgeskader på underliggende konstruksjoner.

• Lokal utbedring eller utskifting av råteskadet treverk på vindskier bør utføres.
Det anbefales å etablere en løsning som gir bedre beskyttelse av vindskiene for å hindre videre råteskader.
Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for ytterligere råte og skade på tilstøtende konstruksjoner.



Råteskadet vindski.



Svak løsning på ubeskyttet vindskie som bør endres.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall.

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak med W-takstoler i tre. Undertaket er av ukjent plastliknende materiale, og det er kaldtloft med tilkomst via luke.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fuktskjolder på innkassingen for lufting av avløpsrøret.

• Luftespalten for loftet er stedvis tettet med isolasjon, noe som reduserer ventilasjonen.

Konsekvens/tiltak

• Eier opplyser at det tidligere har vært en mindre lekkasje i området, og at takhatten er skiftet. Fuktmåling viser ikke forhøyede verdier, men området bør observeres jevnlig for å avdekke eventuelle nye lekkasjer eller fuktskader. Konsekvensen av å ikke følge opp kan være utvikling av skjulte fuktskader over tid.

• Luftespalten bør åpnes opp og isolasjonen fjernes der den hindrer ventilasjon, slik at tilstrekkelig lufting sikres på loftet.
Redusert ventilasjon kan føre til økt risiko for fuktskader, muggdannelse og redusert levetid på takkonstruksjonen.



Fuktmåling uten forhøyde fuktverdier.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er av trekonstruksjon med ukjent utførelse og har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

• Ved lite lufting av kledningen er det større risiko for kondens og fuktutfordringer i veggkonstruksjoner.

Det må forventes hyppigere kontroll og vedlikehold av kledning med lite lufting. Ved utskifting av kledningen anbefales det å etablere lufting etter dagens byggeskikk.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er malte og har 3-lags glass.
Vinduer på soverom og bad er fra 2018, og forøvrig fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Vinduer fra byggeår har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter er eldre enn 35 år (43 år)

Konsekvens/tiltak

• Vinduer fra byggeår har overskredet forventet levetid, og det må påregnes redusert isolasjonsevne, økt risiko for punktering og behov for utskifting. Det anbefales å vurdere utskifting av vinduene for å unngå varmetap, kondensproblemer og eventuelle følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdørene er utført som ytterdør i treverk og malt balkongdør i tre, med 3-lags glass.
Balkongdør på soverom fra 2018, forøvrig fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik på beslag under balkongdøren i stuen. Det er en glippe i beslaget som gjør det utett.

• Balkongdører fra byggeår har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter er eldre enn 35 år (43 år)

Konsekvens/tiltak

• Beslag under balkongdøren bør utbedres fagmessig.
Konsekvensen av utett beslag er økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen under døren, noe som kan føre til råteskader og redusert levetid på bygningsdelen.

• Balkongdører fra byggeår bør vurderes for utskifting, da isolerglassruter som er eldre enn 35 år har økt risiko for punktering, redusert isolasjonsevne og kondensproblemer. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være varmetap, fuktskader og behov for akutt utskifting ved funksjonssvikt.



Utett beslag på balkongdør.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Nordøstvent veranda i trekonstruksjoner med adkomst fra soverom

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å utbedre åpninger til dagens krav som er maks 10 cm av sikkerhetsmessige årsaker.

• Det anbefales å øke høyden til dagens krav som er 1,0 meter av sikkerhetsmessige årsaker.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Sydvestvendt og nordøstvendt markterrasser i tre med adkomst fra stue/kjøkken.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Gulvene er belagt med parkett og flis.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har malte, glatte flater.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm i stuen i 2. etasje. Årsaken til skjevheter er ikke kjent og det er merkbare skjevheter rundt pipen.

Konsekvens/tiltak

• Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse.

• Det anbefales å undersøke forholdet nærmere for å avklare årsak og omfang. Ved tegn til videre bevegelser eller andre skader bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.

• Ytterligere undersøkelser bør gjennomføres for å avdekke årsaken til skjevhetene, spesielt rundt pipen.
Dersom det avdekkes konstruksjonssvikt eller skade, må nødvendige utbedringer utføres for å hindre videre deformasjon og eventuelle følgeskader.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for setningsskader, redusert bokomfort og i verste fall svekket bæreevne.

Det anbefales å utføre en grundigere måling av etasjeskiller med rotasjonslaser og flere målepunkter i umøblert bolig dersom nøyaktig skjevhetsmåling er avgjørende.
Konsekvensen av nivåforskjeller kan være redusert komfort, utfordringer ved legging av nytt gulv og eventuelt påvirkning på møblering.
Det må forventes enkelte skjevheter i eldre bygg, men større avvik kan indikere behov for utbedring ved eventuell renovering.

⚠ Radon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonverdier, da det ikke er installert radonsperre i bygget. Manglende målinger medfører usikkerhet om innemiljøet, og forhøyede radonnivåer kan utgjøre en helserisiko for beboere.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er elementpipe. Ildsted er ikke montert.
Det er ikke fremvist dokumentasjon for feiertilsyn.

⚠ Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendige trapper er en lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte, glatte dører.

Vurdering av avvik:

• Enkelte dører subber i karmen.

Konsekvens/tiltak

• Enkelte dører bør justeres for å hindre videre slitasje på dør og karm, samt for å sikre god funksjon. Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til økt slitasje og behov for utskifting på sikt.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er fra 2017.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Fremvist faktura for gulvmembran.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke beskrevet type gulvmembran eller veggmembran i dokumentasjonen og det er ikke bilder av kritiske områder slik standarden krever.

• Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelse av vanntett sjikt. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen er fagmessig, noe som øker risikoen for skjulte feil, fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har vegger med flis på vegg og malte plater. Himlingen har malt innvendig tak. Innfelt downlights i innvendig tak.

Vurdering av avvik:

• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet og løsningen for vanntetting er ikke dokumentert.

• Det er stedvis oppsprekking i plateskjøter i tak/himling.

Konsekvens/tiltak

• Selv om det ikke ble funnet skader ved befaringen, er det en risiko for skjulte skader. Det anbefales derfor å holde området under jevnlig observasjon og iverksette tiltak ved negativ utvikling.

• Oppsprekking i plateskjøter i tak/himling bør utbedres for å hindre videre forringelse av overflatene og redusere risikoen for fuktinntrengning eller ytterligere skader.

Tilstandsrapport



Vinduet er plassert i våt sone over badekar.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Fallet er under 1:100 ved døren, noe som krever en dokumentert oppkant på tettesjikt/membran på minst 15 mm ved terskel.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede lekkasjevann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for lekkasjer ut av rommet.

Det anbefales å utbedre fallforholdene eller dokumentere tilstrekkelig oppkant på membran ved terskel for å redusere risikoen for vannskader i tilstøtende konstruksjoner.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har løstliggende banemembran under påstøp på gulv (synlig i sluket under vaskemaskinen). Ukjent tettesjikt/membran på vegger. Sluket er av plast under vaskemaskinen og slukrenne ved vegg i dusjsonen.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning i henhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Nivåforskjellen er målt til 15 mm fra topp gulv ved terskel til topp slukrist, men det er ikke dokumentert at membranen er i samme høyde som gulvflisene ved terskel.

• Type vanntett sjikt på vegger er ikke kjent, og det foreligger ingen informasjon om utførelsen.

• Jordkabel/utjevningskabel, er ikke festet i slukristen.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede lekkasjevann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for lekkasjer ut av rommet.

Det anbefales å utbedre fallforholdene eller dokumentere tilstrekkelig oppkant på membran ved terskel for å redusere risikoen for vannskader i tilstøtende konstruksjoner.

• Vanntett sjikt på vegger er skjult, og uten kjennskap til type kan utførelsen ikke etterprøves, noe som gir risiko for fuktskader i bakenforliggende konstruksjon. Type og utførelse bør søkes avklart, og fører ikke dette fram, anbefales nærmere undersøkelser med destruktive inngrep.

• Det er ukjent om utjevningskabel er påkrevd eller nødvendig i dette sluket. Dersom tiltaket er nødvendig og ikke utbedres, kan det ved en eventuell jordfeil i boligens elektriske anlegg oppstå fare for berøringsspenning og elektrisk støt.

2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, badekar, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har elektrisk avtrekksventilasjon.

Vurdering av avvik:

• For at ventilasjonen skal fungere tilfredsstillende, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Det er en tilluftsspalte over vinduet, men plasseringen av avtrekk og tilluft er såpass nær hverandre at det ikke gir tilstrekkelig luftsirkulasjon i rommet. Det er påvist noe svertesopp i fugene i dusjen, som er en konsekvens av nedsatt sirkulasjon.

Konsekvens/tiltak

• Økt sirkulasjon vil redusere risiko for fuktskader på bad og tilstøtende rom. Det anbefales å etablere tilluftsspalte under døren e.l.

• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet for sirkulasjon, for eksempel ved å lage en luftespalte under døren eller montere egen tilluftsventil lengre inn i rommet.

Konsekvensen av manglende tilluft er redusert luftsirkulasjon, noe som kan føre til fuktproblemer, svertesopp og økt risiko for skader på bygningsdeler.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er forskriftsmessig boret hull i vegg mot våtrom.
Det er utført fuktmåling (vektprosent) i skjult konstruksjon via hullet og det er registrert under 7%. Registrert fuktnivå anses som normalt/tørt.
Målingen er utført i nedre del av vegg mot dusjen fra nisje for vaskemaskin.



Fuktmåling uten utslag for fukt.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i kompositt. Det er integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Det er montert vannstoppsystem og komfyrvakt.

Det er varmefolie i gulvet, noe som hindrer muligheten for fuktsøk på gulvet rundt utsatte hvitevarer. Ingen synlig symptomer på fuktskader eller lekkasjer.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TOALETTROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med fliser på gulv og slette malte flater på vegger og i tak/himling.

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Rommet er innredet med toalett og servant.

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Rommet er utstyrt med elektrisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter. Rør-i-rør er besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik:

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å vurdere utskifting av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter som er eldre enn 33 år, da disse har usikker fremtidig funksjon.
Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for lekkasjer og vannskader.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige (synlige) avløpsrør er av PP plastrør.
Delvis fra byggeår.

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon ved oppdrift/termisk.

TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er installert luft-til-luft varmepumpe.
Fremvist dokumentasjon for service i 2023.

Årstall: 2021 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:
• Det er ikke utført service på anlegget de siste to årene.

Konsekvens/tiltak
• Det bør utføres service på varmepumpen av kvalifisert fagperson, og dokumentasjon på utført service bør fremskaffes.

Manglende service og dokumentasjon medfører økt risiko for redusert effekt, høyere energiforbruk, forkortet levetid og mulige driftsstans.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank plassert under trappen. Det er montert automatisk lekkasjestopper i forbindelse med varmtvannsberederen.

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Vurdering av avvik:
• Eier sier at det har vært brann, branntilløp eller varmgang i el-anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Eier opplyser at det var varmegang i varmefolie i 1. etasje som ble utbedret i regi av forsikringsselskapet. Det opplyses videre at det ikke har vært noe varme i gang i anlegget etter denne hendelsen.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med røykvarsler og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

Tilstandsrapport

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Fuktsikringen er ukjent. Materiale brukt til å opparbeide boligens tomt og fundament er ukjent.
Bygningen er fundamentert med støpt plate på mark/ringmur. Ettersom boligen ikke har underetasje eller krypkjeller, er det normalt ikke etablert tradisjonell dyp drenering.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er flat, opparbeidet med plen og beplanting.

Vurdering av avvik:

- Det er mindre fal enn byggforsk anbefaler (1:50) ut fra grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Dårlig fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.
- Det bør etableres tilstrekkelig fall fra grunnmuren, minimum 1:50, for å lede overflatevann bort fra bygningen.

Manglende fall øker risikoen for fuktbelastning på grunnmur og kjeller, noe som kan føre til fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Eier sier at det har vært brann, branntilløp eller varmgang i el-anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å utbedre åpninger til dagens krav som er maks 10 cm av sikkerhetsmessige årsaker.
- Det anbefales å øke høyden til dagens krav som er 1,0 meter av sikkerhetsmessige årsaker.
- Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonverdier, da det ikke er installert radonsperre i bygget. Manglende målinger medfører usikkerhet om innemiljøet, og forhøyede radonnivåer kan utgjøre en helserisiko for beboere.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
- Eier opplyser at det var varmegang i varmefolie i 1. etasje som ble utbedret i regi av forsikringsselskapet. Det opplyses videre at det ikke har vært noe varme i gang i anlegget etter denne hendelsen.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

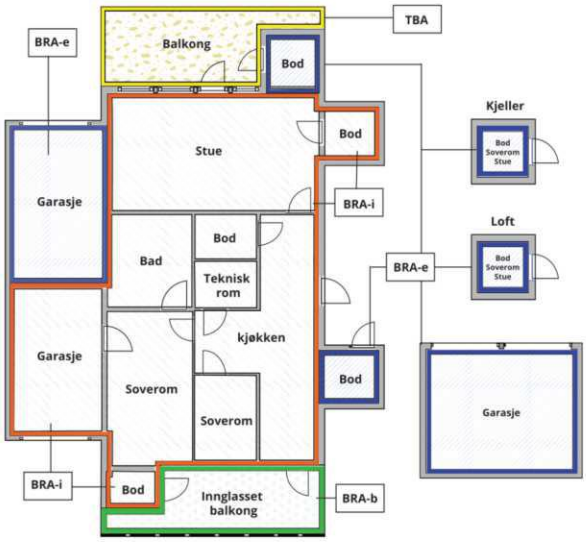
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. Etasje	66			66	58
2. Etasje	66			66	7
SUM	**132**				**65**
SUM BRA	**132**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, toalettrom, stue/kjøkken		
2. Etasje	Bad, stue, soverom, soverom 2, soverom 3		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: De godkjente tegningene viser at det skal være en bod i 2. etasje, men i dag er denne boden gjort om til en del av stuen. Dette betyr at bruken av rommet er endret fra bod til oppholdsrom. Å endre bruken av et rom på denne måten krever at man søker kommunen. For å få endringen godkjent, kan det være nødvendig med fysiske tilpasninger i boligen.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Lagt gulv og varmefolie i stue/kjøkken 1. etasje i regi av forsikringsselskapet i følge eier. Ikke fremvist dokumentasjon.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Bod i 2. etasje er gjort om til stue. Denne bruksendringen avviker fra godkjente tegninger, er søknadspliktig, og kan kreve fysiske tiltak for å bli godkjent.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.9.2026	Lasse Jensen	Takstingeniør
	Halvor Strand	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	118	274		0	315.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Toppenhaugberget 82

Hjemmelshaver
Strand Halvor, Strand Megan Shaye

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	16.09.2026		Gjennomgått		Nei
Kilder		Se vedlegg nederst i rapporten	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.09.2026	
2	17.09.2026	
3	22.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Kildehenvisning — Toppenhaugberget 82, 1353 Bærums Verk

Utarbeidet 22.09.2026. Tjue dokumenter, nyeste først.

Firma	Dokumentdato	Hva som er utført
Eier	16.09.2026	Egenerklæring fra selger. Tretten arbeider beskrevet, ingen av dem datert.
Eier	15.09.2026	E-post før befaring med eiers egen oversikt over arbeider fra 2017 til 2025.
Stolt Elektro AS	10.06.2025	Samsvarserklæring for installasjon av varmefolie i stue og kjøkken, og bytte av dimmere.
Fremtind Forsikring AS	13.11.2023	Skadeoppgjør etter skade i kjøkken og stue i 2022: gulv og lister tatt opp og lagt tilbake, ny dampsperre. Byggearbeidet ført som kundens eget arbeid.
Varmepumpe Energy AS	07.06.2023	Service på varmepumpen.
Bærum Blikk og Ventilasjon AS	11.09.2020	Utskifting av takhatt. Skrevet på fakturablankett, men formulert som tilbud.
Bærum Blikk og Ventilasjon AS	02.09.2020	Tilbud på samme utskifting av takhatt.
Lillerønning Snekkerifabrikk AS	24.08.2018	Ordrebekreftelse på seks vinduer og én balkongdør med 3-lags glass.
Advik AS	24.08.2018	Tilbud på bytte av sju vinduer, med montering.
Adekvate Byggtjenester AS	16.12.2017	Membran på badet. Fakturert Citydekorasjon AS, ikke eier.
Alna Elektro AS	12.12.2017	Samsvarserklæring for rehabilitering av el-anlegget. Oppdragsgiver er Citydekorasjon AS i Oslo, ikke eier; anleggsadressen er oppgitt som Toppenhaugberget 82.
Rørlegger Pluss AS	11.12.2017	Rørleggerarbeid i renoveringen: rør-i-rør, nytt fordelerskap og ny varmtvannsbereder. Tre fakturaer.
CityDekorasjon AS	09.12.2017	Totalrenovering innvendig: nytt bad, nytt kjøkken, nye vegger i 2. etasje, parkett, dører og overflater. Prosjektbeskrivelse og ni fakturaer.
Citydekor AS	12.10.2017	Levering av parkett.
Alna Elektro AS	29.09.2017	Tilbud på elektroarbeidet i renoveringen: downlights, varmekabler og varmefolie, kjøkkenopplegg og ombygging av sikringsskapet.
Tidligere eier	03.08.2017	Egenerklæring fra forrige eier: bad fornyet, nye toaletter i 2015, ny bereder, automatsikringer og gulv på loftet. Bare toalettene er datert.
KSR Eiendom AS	30.07.2017	Tilstandsrapport med arealmåling, befart 26.07.2017.
Bærum kommune	13.02.1987	Ferdigattest for tomannsboligen. Ferdigbesiktiget 20.06.1984.
Bærum kommune	10.02.1983	Byggetegninger, planer og snitt. Tegnet av Alex Christiansen Arkitektkontor AS.
Bærum kommune	10.02.1983	Byggetegninger, fasader. Tegnet av Alex Christiansen Arkitektkontor AS.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 16.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Bærum	Oppdragsnr.	7260390
Addresse	Toppenhaugberget 82		
Postnr.	1353	Sted	BÆRUMS VERK
Selgers navn	Halvor Strand		
Selgers navn	Megan Shaye Strand		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2017

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

9 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Tryg

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Full rehabelitering av bad.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Prosjektbeskrivelse, Samsvarserklæring, fakturaer.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Lagt ny sveisemembran

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Nytt sluk i dusj og separat sluk innerst i bad. Sluk/avløp vask og badekar.

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Lagt varmekabler, montert spotter, montert stikkkontakter

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Prosjektbeskrivelse, Samsvarserklæring, fakturaer.

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Rehabelitering og bytte av rør (til rør i rør) i kjøkken og baderom, nytt fordelerskap baderom, ny varmtvannbereder satt inn, satt inn reduksjonsventil, alarm under vask. Generelt er alt nytt unntat rør på toalett nede.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Rørelegger Pluss AS, Sahli Sarmann

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☑ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Byttet ett nedløp, byttet beslag på ventilasjons utgang på tak.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Ordre og faktura for bytte av beslag

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Byttet vinduer andre etasje av Advik AS

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Byttet vinduer andre etasje.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Byttet og oppgradert hele det elektriske annlegget inkludert sikringsskap.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Prosjektbeskrivelse og samsvarserklæring

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Pål Johansen, Alna Elektro

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen avvik

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Installert varmepumpe fra Varmepumpeenergy

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Varmepumpe Energy

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen avvik

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til 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?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 16.09.2026

Signert av *Halvor Strand*

Signert av *Megan Shaye Strand*

Initialer selger:
H S
M S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Toppenhaugberget 82, 1353 BÆRUMS VERK**	
Dato for energimerking **09.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-348017**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **6640974**
Gårdsnummer **118**	Bruksnummer **274**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1984**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **132,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **132,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **224,99**

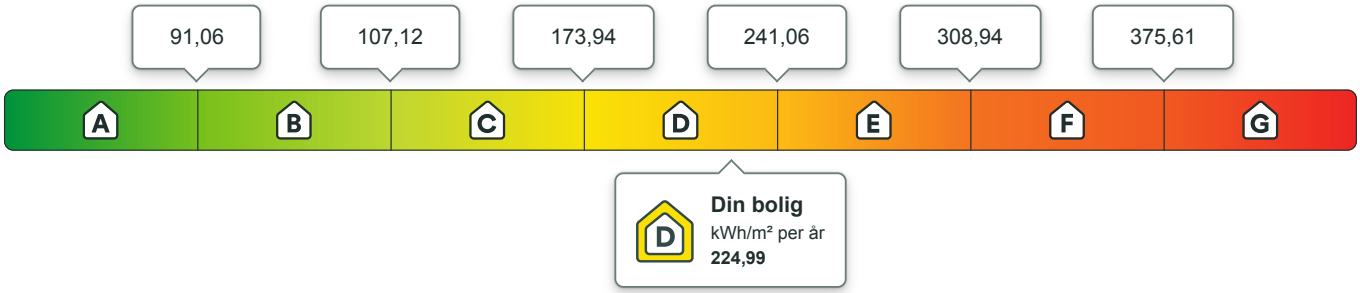
Toppenhaugberget 82, 1353 BÆRUMS VERK

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
29 485,57	**223,38**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Toppenhaugberget 82, 1353 BÆRUMS VERK

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Ja**	Vegger **Ja**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Ja**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**

Toppenhaugberget 82, 1353 BÆRUMS VERK

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 2: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 5: Montering tetningslister

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

Brukertiltak

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 12: Tiltak utendørs

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

Tiltak 13: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 14: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 15: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 17: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 18: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak utendørs

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 21: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 22: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

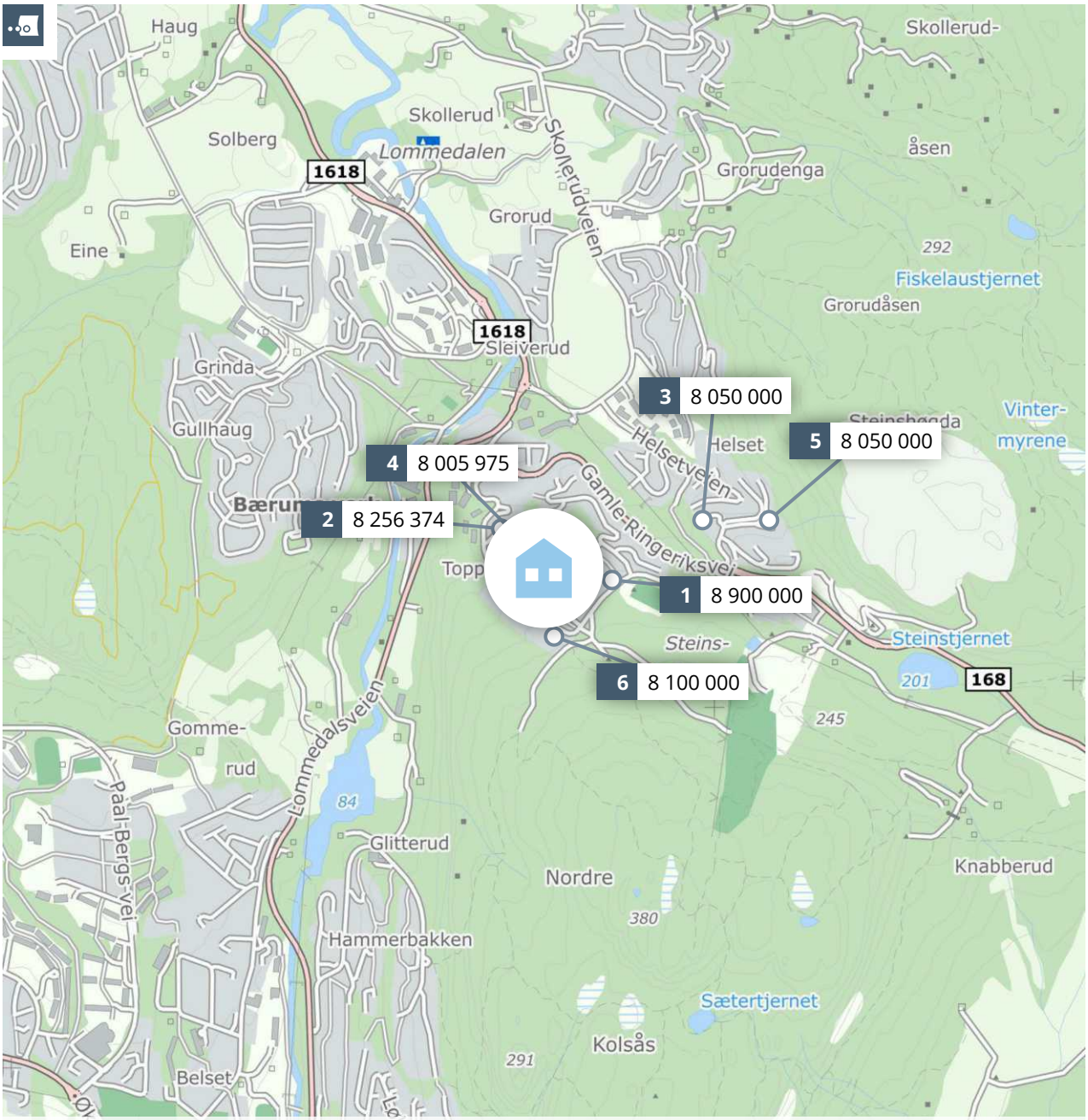
Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 24: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.



Meglers verdivurdering

TOPPENHAUGBERGET 82

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bærum den 25.09.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Toppenhaugberget 82, 1353 BÆRUMS VERK

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 1984

GNR 118 BNR 274 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3201 BÆRUM GRUNNKRETS Bærums verk 08

Verdivurdert til

8 490 000

3 026	8 493 026	64 341
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	132 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1984

Fellesutgifter	1 929
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2
Parkering	

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Bakerovnsgrenda 3 154 m² 1984 210 m² 5 sov	14.01.2026	8 990 000	**8 900 000**	0	8 900 000	**57 792**
2	Nedre Toppenhaug 84 124 m² 1984 13,7 daa 4 sov	11.08.2026	7 690 000	**8 250 000**	6 374	8 256 374	**66 584**
3	Nedre Berglia 28 124 m² 1986 241 m² 3 sov	21.04.2026	7 250 000	**8 050 000**	0	8 050 000	**64 919**
4	Toppenhaugberget 124 131 m² 1984 241 m² 3 sov	21.06.2025	8 200 000	**8 000 000**	5 975	8 005 975	**61 114**
5	Øvre Berglia 35 137 m² 1987 315 m² 4 sov	17.10.2024	8 250 000	**8 050 000**	0	8 050 000	**58 759**
6	Øvre Toppenhaug 88 177 m² 1985 316 m² 4 sov	14.10.2024	8 300 000	**8 100 000**	0	8 100 000	**45 763**

n familievennlig tomannsbolig med attraktiv beliggenhet på populære Bærums Verk. Boligen ligger i et rolig og veletablert boligområde med nærhet til skoler, barnehager, marka og gode servicetilbud.

Boligen går over to etasjer med sjeldent god og praktisk planløsning grunnet flat tomt. I 1.etg finner du entrè m/garderobe, wc, flott kjøkken og lys stue/ spisestue med utg. terrasse/hage på begge sider. 2. etg har stort, delikat bad, 3 soverom og tv-stue. Eiendom utmerker seg med en meget attraktiv inngjerdet hjørnetomt, og ligger i utgangen av barnevennlig tun. Nær p-plass og garasje.

Høydepunkter:
- Familievennlig tomannsbolig på Bærums Verk
- Pusset opp i 2017
- Tiltalende kjøkken
- Tre soverom samlet i 2. etasje, mulig med 4
- To solrike uteplasser og balkong
- Attraktiv hjørnetomt

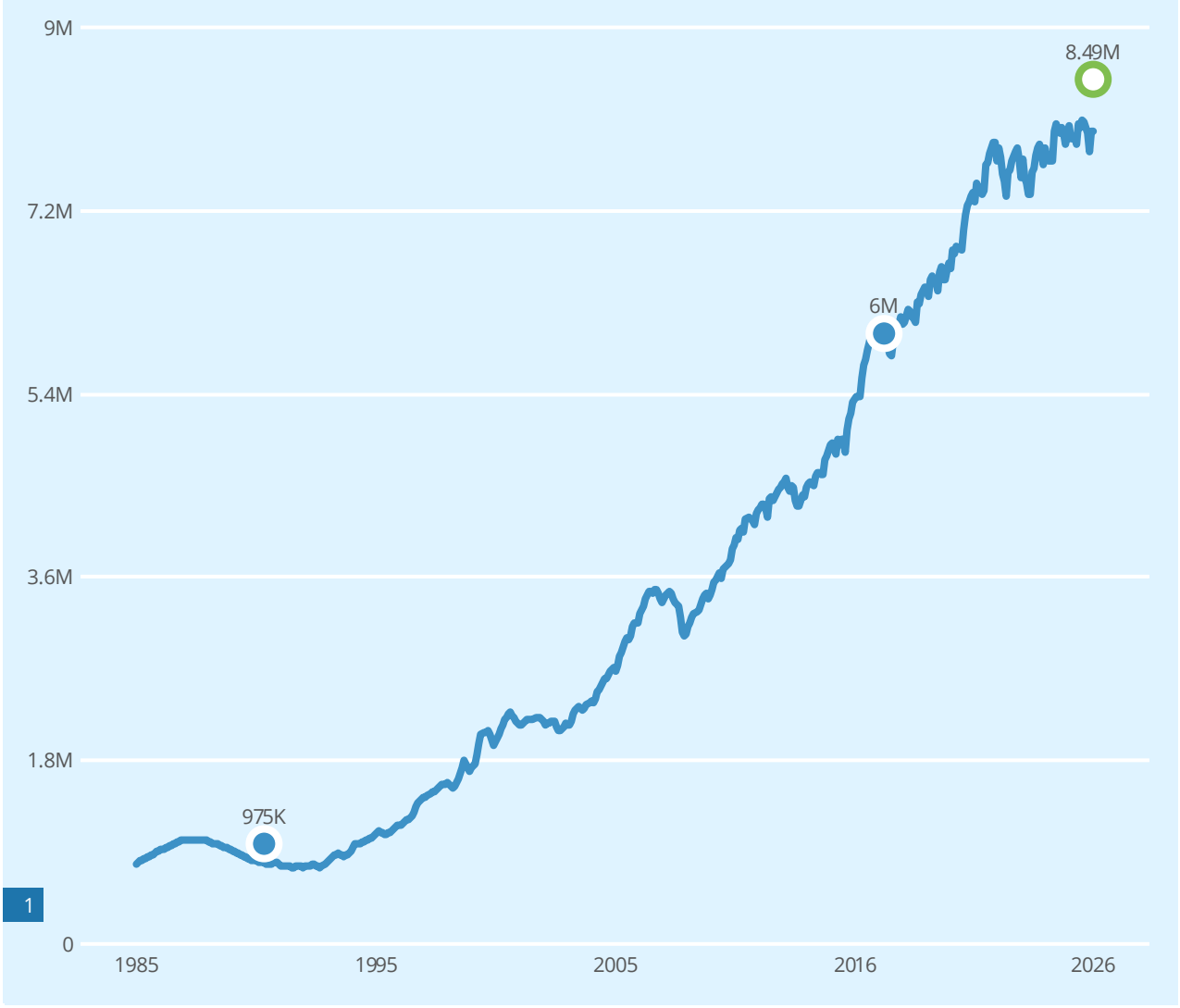
- Praktisk planløsning over to etasjer
- Rolig og barnevennlig boligområde
- Gangavstand til skoler og barnehager
- Kort vei til marka og rekreasjonsområder

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
07.08.2017	07.08.2017	11.10.2017	6 000 000	6 000 000	-	6 000 000	2
16.08.2010		16.08.2010	-	2 000 000	-	2 000 000	3
06.09.1990		06.09.1990	-	975 000	-	975 000	
29.11.1985		29.11.1985	-	798 000	-	798 000	3

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret.

3 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Tomannsboliger til salgs i 1353 BÆRUMS VERK nå

Ingen tomannsboliger til salgs nå

Tomannsboliger solgt i 1353 BÆRUMS VERK siste 9 mnd

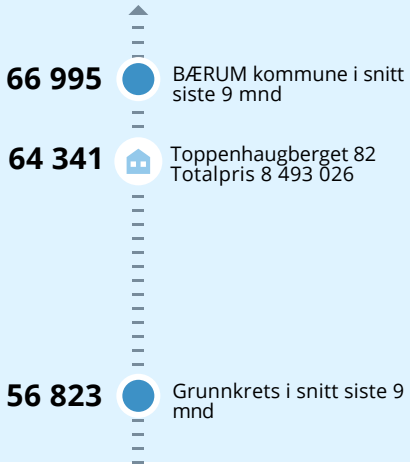
16
tomannsboliger solgt



Solgt i snitt i løpet av
31
dager

for 1.3% over prisantydning

Analyse m²-priser



Boligopplysninger:

Toppenhaug Huseierforening
TOPPENHAUGBERGET 82
1353 BÆRUMS VERK

Vår ref.: 55/66
Type: Huseierforening
Eiere: Halvor Strand, Megan Shaye Strand

Organisasjonsnr: 915 548 113

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **0**

Felleskostnader:	Renter og omkostninger Lån (forfall hver 3. md.)	(65,00 i Jul. 26)	0
	FELLESUTGIFTER2 (forfall hver 3. md.)	(3.451,00 i Jul. 26)	0
	Avdrag Lån (forfall hver 3. md.)	(532,00 i Jul. 26)	0
	Kabel-tv/bredbånd (forfall hver 3. md.)	(1.737,00 i Jul. 26)	0

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	3 026	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:	426 687,92	Klient gj. s. årsoppg.:	0

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 96660141321, BoligBanken ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 03.09.2026: 7.25% pa.
Antall terminer til innfrielse: 8
Saldo per 03.09.2026: 103 848
Andel av saldo: 737
Første termin/første avdrag: 31.03.2022 (siste termin 30.04.2027)
Rente beregnes etterskuddsvis

Lånenummer: 96660141313, BoligBanken ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 03.09.2026: 7.25% pa.
Antall terminer til innfrielse: 26
Saldo per 03.09.2026: 322 840
Andel av saldo: 2 290
Første termin/første avdrag: 31.03.2022 (siste termin 31.10.2028)
Rente beregnes etterskuddsvis

4: Særskilte opplysninger

Styreleder: Andreas Devold
Adresse: Toppenhaugberget 23
Postnr/-sted: 1353 BÆRUMS VERK
E-post: toppenhaughf@gmail.com

Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre. Den enkelte eier må selv tegne villa- og innboforsikring. NB! Forsikringen gjelder kun felles eiendom som boder og garasjer. Den enkelte huseier må selv sørge for både villa- og innboforsikring for egen bolig

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 118/274
Feste/eiet tomt: Eiet

Boligopplysninger:

Toppenhaug Huseierforening	**Vår ref.:**	55/66
TOPPENHAUGBERGET 82	**Type:**	Huseierforening
1353 BÆRUMS VERK	**Eiere:**	Halvor Strand, Megan Shaye Strand

Organisasjonsnr: 915 548 113

9: Forsikring

Forsikret i:	Protector Forsikring ASA	Polisenr:	1428855

VEDTEKTER
for
TOPPENHAUG HUSEIERFORENING

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

-1-
Navn og eierforhold

Huseierforeningens navn skal være Toppenhaug Huseierforening.

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

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

-2-
Formål

Huseierforeningens formål er:

a) å ivareta og koordinere medlemmenes fellesinteresser som boligeiere og

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

-3-
Fellesutgifter

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

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

-4-
Medlemmenes plikter

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

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

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

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

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

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

-5-
Utleie

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

-6-
Generalforsamling

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

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

På den ordinære generalforsamling skal disse sakene behandles:

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

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

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

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

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

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

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

Styret

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

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

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

-8-

Styrets vedtak

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

Styret fastsetter andel felleskostnader til hver boligenhet.

-9-

Kommunikasjon

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

-10-

Forretningsfører

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

-11-

Pantesikkerhet

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

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

-12-

Vedtektsendringer

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

-13-

Tvister

Eventuelle tvister mellom huseierforeningen og en huseier, blir å avgjøre ved de alminnelige domstoler. Partene vedtar eiendommens verneting som eneste rette verneting.

-14-

Oppløsning

Oppløsning av huseierforeningen kan ikke skje uten Bærum kommunes samtykke.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Toppenhaug Huseierforening torsdag 30.04.2026 kl. 18:00 - Digitalt på "min side" .

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Styrelder Svein Lyngroth ble valgt som møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
ABBL representant v/forvaltningsrådgiver Kasper Johansen Forsstrøm ble valgt som protokollfører.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:
Tatt til orientering. Til stede var 56 medlemmene som registrerte seg. Det ble levert 1 fullmakt.

1.4 Valg av en medlem til å medundertegne protokollen

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

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:
Møteinnkallingen og dagsorden ble godkjent.

2. Styret informerer

Årsmeldingen er vedlagt innkallingen.

Vedtak:
Tatt til orientering.

3. Årsregnskapet for 2025

Årsregnskapet for 2025 er vedlagt innkallingen.

Vedtak:
Årsregnskapet ble godkjent.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Vedtak:
Styret får kr 156 000,- til intern fordeling.

5. Saker fra styret

5.1 Valg av revisor

Vedtak:
Generalforsamlingen valgte Cedra Norge AS (org.nr. *935 416 779*) som ny revisor for Toppenhaug Huseierforening. Toppenhaug Huseierforening nåværende engasjementsavtale med KPMG AS (org. nr. 935 174 627) skal fortsette å gjelde i kundeforholdet med Cedra Norge Rago AS så langt dette passer og frem til ny engasjementsavtale inngås.

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

5.2 Endring av vedtekter om krav om deltakelse og 2/3 flertall ved saker av stor økonomisk betydning

Gjeldende vedtekter har en svakhet ved behandling av forslag på generalforsamlingen som kan innebære økonomisk kostnad og risiko for medlemmene. Dagens vedtekter stiller verken krav til minimumsdeltakelse eller kvalifisert flertall, og vedtak kan fattes med simpelt flertall (50 %) uavhengig av sakens økonomiske omfang. Dette innebærer at et relativt lite mindretall, innenfor rammen av dagens vedtekter, i prinsippet kan vedta tiltak som for eksempel opptak av store felleslån , med tilhørende økte felleskostnader og økonomisk risiko for samtlige medlemmer i huseierforeningen. Styret ønsker å adressere denne utfordringen ved å foreslå et tillegg til vedtektene, med formål å sikre nødvendig forankring blant et bredere flertall av medlemmene ved behandling av saker som kan medføre vesentlig økonomisk belastning for medlemmene av huseierforeningen.

Vedtak:
Følgende tilleggstekst ble vedtatt som nytt punkt under § 6 Generalforsamling:

"For behandling av saker som medfører økonomisk risiko for medlemmene, herunder låneopptak, store investeringer og prosjekter utenfor vanlig og nødvendig forvaltning og vedlikehold, kreves at minst 60 % av medlemmene er representert (fysisk eller ved fullmakt) før avstemningen kan finne sted. Vedtak etter denne bestemmelsen krever 2/3 flertall blant de avgitte stemmene"

6. Budsjett for 2026

Se vedlagte budsjett for 2026.

Vedtak:
Styrets budsjett tatt til orientering.

7. Valg

7.1 Valg av styreleder

Svein Lyngroth har fullført sin periode som styreleder. Stiller ikke til gjenvalg.

Andreas Devold stiller til valg som styreleder for 1 år.

Vedtak:
Andreas Devold ble valgt som styreleder for 1 år.

7.2 Valg av styremedlemmer

Wenche Valdal og Roger Andre Rooth har fullført sine perioder.

Wenche Valdal stiller til gjenvalg for 2 år, og Roger Andre Rooth stiller til gjenvalg for 1 år.

Kimbal Elizabeth Van Oorschot stiller til valg som styremedlem for 2 år.

Vedtak:
Wenche Valdal ble valgt som styremedlem for 2 år.

Roger Andre Rooth ble valgt som styremedlem for 1 år

Kimbal Elizabeth Van Oorschot ble valgt som styremedlem for 2 år.

7.3 Valg av varamedlemmer

Svein Lyngroth stiller til valg som varamedlem.

Vedtak:
Svein Lyngroth ble valgt som varamedlem for 1 år.

Protokoll for Toppenhaug Huseierforening

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Svein Lyngroth (sign.)	06.05.2026
Protokollvitne	Roger Andrè Rooth (sign.)	06.05.2026

Toppenhaug Huseierforening



Ordinær generalforsamling | 2026

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjons nr.: / Leilighets nr.:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ordinær generalforsamling i Toppenhaug Huseierforening

Eierens underskrift og dato:

_____ _____

(Eierens underskrift) (Dato)

Hvem kan delta på Ordinær generalforsamling?

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

Toppenhaug Huseierforening

Til medlemmene og andre med møterett

Innkalling til ordinær generalforsamling i Toppenhaug Huseierforening

Det innkalles herved til ordinær generalforsamling i Toppenhaug Huseierforening

Tid: torsdag 30.04.2026 kl. 18:00
Sted: Digitalt på "min side"

Høringsperiode: Fra: 25.04.2026 08:00 **Til:** 30.04.2026 10:00

Stemmeperiode: Fra: 30.04.2026 18:00 **Til:** 02.05.2026 23:59

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Styrelder Svein Lyngroth ble valg som møteleder

1.2 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: ABBL representant v/forvaltningsrådgiver Kasper Johansen Forsstrøm ble valgt som protokollfører.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

1.4 Valg av en medlem til å medundertegne protokollen

Forslag til vedtak: Roger Andre Rooth ble valgt som medlem til å medundertegne protokoll.

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Årsmeldingen er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2025

Årsregnskapet for 2025 er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Forslag til vedtak: Styret får kr 156 000,- til intern fordeling.

5. Saker fra styret

5.1 Valg av revisor

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

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

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

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

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

5.2 Endring av vedtekter om krav om deltakelse og 2/3 flertall ved saker av stor økonomisk betydning

Gjeldende vedtekter har en svakhet ved behandling av forslag på generalforsamlingen som kan innebære økonomisk kostnad og risiko for medlemmene. Dagens vedtekter stiller verken krav til minimumsdeltakelse eller kvalifisert flertall, og vedtak kan fattes med simpelt flertall (50 %) uavhengig av sakens økonomiske omfang. Dette innebærer at et relativt lite mindretall, innenfor rammen av dagens vedtekter, i prinsippet kan vedta tiltak som for eksempel opptak av store felleslån , med tilhørende økte felleskostnader og økonomisk risiko for samtlige medlemmer i huseierforeningen. Styret ønsker å adressere denne utfordringen ved å foreslå et tillegg til vedtektene, med formål å sikre nødvendig forankring blant et bredere flertall av medlemmene ved behandling av saker som kan medføre vesentlig økonomisk belastning for medlemmene av huseierforeningen.

Forslag til vedtak: Ny tilleggstekst foreslås innarbeidet i vedtektene under pkt 6 Generalforsamling

"For behandling av saker som medfører økonomisk risiko for medlemmene, herunder låneopptak, store investeringer og prosjekter utenfor vanlig og nødvendig forvaltning og vedlikehold, kreves at minst 60 % av medlemmene er representert (fysisk eller ved fullmakt) før avstemningen kan finne sted. Vedtak etter denne bestemmelsen krever 2/3 flertall blant de avgitte stemmene"

Styrets innstilling: Styret anbefaler at forslaget vedtas. Etter styrets vurdering vil innføring av krav om minst 60 % deltakelse og 2/3 flertall ved avstemning i saker med vesentlig økonomisk betydning, bidra til økt økonomisk forutsigbarhet og bedre forankring blant medlemmene. Forslaget reduserer risikoen for at beslutninger med store økonomiske konsekvenser fattes av et begrenset mindretall, og gir et mer robust beslutningsgrunnlag i slike saker

6. Budsjett for 2026

Se vedlagte budsjett for 2026.

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til orientering.

7. Valg

Sittende styre består av:

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

7.1 Valg av styreleder

Svein Lyngroth har fullført sin periode som styreleder. Stiller ikke til gjenvalg.

Andreas Devold stiller til valg som styreleder for 1 år.

Forslag til vedtak: Andreas Devold ble valgt som styreleder for 1 år.

7.2 Valg av styremedlemmer

Wenche Valdal og Roger Andre Rooth har fullført sine perioder.

Wenche Valdal stiller til gjenvalg for 2 år, og Roger Andre Rooth stiller til gjenvalg for 1 år.

Kimbal Elizabeth Van Oorschot stiller til valg som styremedlem for 1 år.

Forslag til vedtak: Wenche Valdal ble valgt som styremedlem for 2 år.

Roger Andre Rooth ble valgt som styremedlem for 1 år

Kimbal Elizabeth Van Oorschot ble valgt som styremedlem for 2 år.

7.3 Valg av varamedlemmer

Svein Lyngroth stiller til valg som varamedlem.

Forslag til vedtak: Svein Lyngroth ble valgt som varamedlem for 1 år.

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

Med vennlig hilsen
Toppenhaug Huseierforening
Styret

Toppenhaug Huseierforening

Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinær generalforsamling har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

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

Forretningsførsel og revisjon

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

Bygninger og forsikringer

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

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

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

Ved skade skal denne meldes til ABBL via skadeskjema på ABBLs nettside: **http://www.abbl.no/Skjemaer/Skademeldingsskjema**. Egenandelen ved skader vil normalt utgjøre kr 12.000,-. ved ordinære skader. Ved skade uttette bygg vil egenandelen normalt utgjøre kr 30.000,-.

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

***) NB! Forsikringen gjelder kun felles eiendom som boder og garasjer. Den enkelte huseier må selv ordne med å ha både villa- og innboforsikring av egen bolig.**

Salg/refinansiering

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

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

Overdragelse/utleie av seksjon skal meldes til styret.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til

internkontrollforskriften §5.

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

Regnskapet for 2025

Regnskapet viser et overskudd på kr 435 972,-.

Generelt er inntekter og kostnader i store trekk som forventet.

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

Styrets arbeid

Styret har hatt 10 styremøter og behandlet 65 saker. Styret får mange henvendelser fra beboere og alle oppfordres til å aktivt følge med på huseierforeningens portal.

Utført vesentlig vedlikehold og innkjøp 2025

Det er utført vedlikehold på boder og garasjer i 2025, utbedring av elektrisk anlegg, og oppgradering av ladeanlegget mv. Garasjene begynner nå å komme i vesentlig bedre stand. Oppgradering av ladeanlegget har medført at vi har skiftet leverandør av support, samt endret system for lastbalanserer i systemet som sikrer at alle bilene kan lades samtidig. Styret oppfordrer alle beboerne til å logge seg inn på portalen til huseierforeningen. På portalen står det en god beskrivelse over hvem som har ansvar for hva og hva man skal gjøre når ladeboksen ikke fungerer.

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2026

Det er planlagt videre arbeid knyttet til vedlikehold av boder og garasjer i 2026. Til tross for at det er gjort utbedringer av endevegger og bærende konstruksjoner på flere garasjer er det fremdeles behov for vedlikehold. Her må alle beboere ta ansvar for egen enhet. Enkelte boder har behov for oppgradering og dette er enkelt arbeid som den enkelte huseier må bistå med. Dersom det er utfordringer eller behov for bistand er det tunene som sammen skal se på dette. Har ingen av beboerne på tunene kompetanse eller oppgaven er for krevende, kan tunrepresentantene ta kontakt med styret og styret kan vurdere behov for profesjonell bistand.

Styret vurderer også å oppgraderer ladeanlegget slik at alle får tilnærmet like mye strøm tilgjengelig når de lader. Det er sendt inn søknad til Elvia, og alt etter hva Elvia svarer og kostnadene ikke blir for høye planlegger vi oppgradering ila 2026. Fordelen med oppgraderingen er at flere kan lade parallelt med maks effekt (7 KW). Det er viktig å merke seg at den enkelte aldri kan få mer enn 7 KW. Dette pga begrensinger i strømnettet tilgjengelig fra Elvia

Treg eller skranglete garasjeport ? Da er det på tide å bytte trinsehjul. Det er super enkelt å bytte trinser og porten blir som nesten ny. Send mail til styret så får du to nye trinser

Kommende 5-års periode

Vi bor i et område med begrensninger i tilgang på parkeringsplasser. Det er viktig at garasjene benyttes og at biler ikke skal henstilles, men skal være i bruk/sirkulasjon på parkeringsplassene. Det er til tross for god innsats i 2025 et behov for vedlikehold av boder og garasjer og forholdene på våres fellesområder. En forutsetning for at kostnadene til oppgradering og vedlikehold ikke medfører høyere økning i felleskostnadene enn nødvendig

er at alle huseiere deltar på dugnad og hjelper til med å holde vårt område ryddig og pent.

Styret i Toppenhaug Huseierforening

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap Toppenhaug Huseierforening, 2025

	Note	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader	1	3 177 717	3 129 072	3 230 000	3 239 538
Annen driftsinntekt	2	483 745	365 962	450 000	450 000
Sum inntekter		3 661 462	3 495 034	3 680 000	3 689 538
Kostnader					
Lønnskostnad	3	178 562	125 419	205 000	212 226
Kostnad lokaler	4	1 521 359	1 358 148	1 450 000	1 590 000
Verktøy, inventar og driftsmateriale	5	19 153	27 170	50 000	30 000
Reparasjon og vedlikehold	6	184 133	282 747	400 000	300 000
Påkostning, rehabilitering, investering	7	103 375	0	0	0
Annen driftskostnad	8	1 224 015	1 164 008	1 178 000	1 247 500
Sum kostnader		3 230 596	2 957 491	3 283 000	3 379 726
Resultat før finansielle poster		430 867	537 543	397 000	309 812
Finansielle poster					
Finansinntekt	9	63 891	47 061	40 000	30 000
Finanskostnad	10	58 787	80 422	100 000	36 265
Sum finansielle poster		5 105	-33 361	-60 000	-6 265
Årsresultat		435 972	504 182	337 000	303 547

Balanse Toppenhaug Huseierforening, 2025

	Note	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Andel ABBL		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		300	300
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse innbetalinger		5 663	27 572
Andre fordringer	11	82 203	24 235
Sum fordringer		87 866	51 807
Bankinnskudd, kasse o.l	12	2 226 975	2 208 743
Sum omløpsmidler		2 314 841	2 260 551
Sum eiendeler		2 315 141	2 260 851

Balanse Toppenhaug Huseierforening, 2025

	Note	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Egenskapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	13	1 541 288	1 105 317
Sum egenkapital		1 541 288	1 105 317
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	14, 15	634 023	925 697
Sum langsiktig gjeld		634 023	925 697
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		71 022	112 849
Forskudd innbetalinger		67 957	116 508
Annen kortsiktig gjeld	16	850	479
Sum kortsiktig gjeld		139 830	229 837
Sum gjeld		773 853	1 155 534
Sum egenkapital og gjeld		2 315 141	2 260 851

Toppenhaug Huseierforening

Sted:_____, dato:_____

Svein Lyngroth Styreleder	Andreas Devold Styremedlem	Wenche Marie Valdal Styremedlem

Roger Andrè Rooth
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Felleskostnader bolig	1 828 065	1 779 420	1 880 000	1 912 353
Tv/internett	979 668	979 668	980 000	979 684
Avdrag ordinære lån	270 156	270 156	270 000	290 000
Renter ordinære lån	99 828	99 828	100 000	57 501
Sum	**3 177 717**	**3 129 072**	**3 230 000**	**3 239 538**

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Strøm el-bil	483 745	365 962	450 000	450 000
Sum	**483 745**	**365 962**	**450 000**	**450 000**

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Lønn til ansatte	5 800	3 500	30 000	30 000
Påløpte feriepenger	0	420	0	0
Påløpte feriepenger	696	0	0	0
Styrehonorar	150 000	106 000	150 000	156 000
Arbeidsgiveravgift	21 968	15 440	25 000	26 226
Arbeidsgiveravgift feriepenger	98	59	0	0
Sum	**178 562**	**125 419**	**205 000**	**212 226**

Ingen ansatte

Note 4 - Kostnad lokaler

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renovasjon, vann, avløp o.l.	569 494	460 051	530 000	615 000
Lys, varme, energi	462 602	490 468	500 000	500 000
Løpende drifts og serviceavtaler lokaler	82 295	69 025	70 000	75 000
Sommer- og vinterkostnader	406 968	338 604	350 000	400 000
Sum	**1 521 359**	**1 358 148**	**1 450 000**	**1 590 000**

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriale

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Verktøy/materialer	19 153	0	0	30 000
Driftsmateriale	0	27 170	50 000	0
Sum	**19 153**	**27 170**	**50 000**	**30 000**

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Reparasjon og vedlikehold bygninger	6 610	42 250	0	0
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	177 523	183 529	400 000	300 000
Reparasjon og vedlikehold uteområde	0	107 806	0	0
Forsikringsskadesaker	0	-50 838	0	0
Sum	**184 133**	**282 747**	**400 000**	**300 000**

Note 7 - Påkostning / Rehabilitering / Investering

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Sum	103 375	0	0	0

Note 8 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Forretningsførerhonorar	157 732	151 273	157 000	160 000
Elektronisk kommunikasjon	40 772	0	0	45 000
Porto og andre forsendelseskostnader	5 780	5 634	8 000	8 000
Elektroniske fellesavtaler internett/k-tv	986 326	976 758	979 000	1 000 000
Gave, blomster	559	0	0	0
Kontingent boligbyggelaget	500	500	500	500
Forsikringspremie	24 235	22 043	24 000	25 000
Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	0	0	1 500	1 000
Bank og kortgebyrer	8 110	7 800	8 000	8 000
Sum	**1 224 015**	**1 164 008**	**1 178 000**	**1 247 500**

Note 9 - Finansinntekt

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renter på restanse	2 716	854	0	0
Renter plasseringskonto	61 175	46 207	40 000	30 000
Sum	**63 891**	**47 061**	**40 000**	**30 000**

Note 10 - Finanskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renteutgifter langsiktig lån	58 787	80 422	100 000	36 265
Sum	**58 787**	**80 422**	**100 000**	**36 265**

Note 11 - Andre fordringer

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Periodisering kostnader	82 203	24 235
Sum	**82 203**	**24 235**

Note 12 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Bankinnskudd (driftskto)	377 970	920 109
Sparekonto Boligbanken	1 849 005	1 288 634
Sum	**2 226 975**	**2 208 743**

Note 13 - Egenkapital

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		
IB annen egenkapital	1 105 317	601 135
Fra årets resultat	435 972	504 182
Sum annen egenkapital	1 541 288	1 105 317
Sum egenkapital	1 541 288	1 105 317

Note 14 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Gjeldsbrevlån	217 453	377 535
Gjeldsbrevlån	416 570	548 162
Sum	**634 023**	**925 697**

Note 15 - Gjeld

Kreditor:	**BoligBanken ASA**	**BoligBanken ASA**
Formål:	Nedgravd renovasjonsanlegg	Ladeanlegg el-bil
Lånenummer:	**96660141313**	**96660141321**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2022	2022
Rentesats:	7.25 %	7.25 %
Betingelser:	Rente beregnes etterskuddsvis	Rente beregnes etterskuddsvis
Beregnet innfridd:	31.10.2028	30.04.2027
Opprinnelig lånebeløp:	885 221	782 060
Lånesaldo 01.01:	548 162	377 535
Avdrag i perioden:	131 592	160 082
Lånesaldo 31.12:	**416 570**	**217 453**

Gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 96660141313	141	2 954	416 514
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 96660141321	141	1 542	217 422

Note 16 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2025-12	**Regnskap 2024-12**
Påløpt arbeidsgiveravgift	98	59
Påløpte feriepenger	696	420
Påløpte renter	56	0
Sum	**850**	**479**

Note 17 - Disponible midler

	Regnskap 2025-12	**Regnskap 2024-12**
Disponible midler per 01.01 IB	2 030 714	1 797 081
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	435 972	504 182
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-291 618	-270 549
Årets endring disponible midler	144 354	233 633
Disponible midler UB	2 175 011	2 030 714

Resultat og balanse med noter for Toppenhaug Huseierforening.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Toppenhaug Huseierforening

Styreleder	Svein Lyngroth (sign.)	27.03.2026
Styremedlem	Andreas Devold (sign.)	26.03.2026
Styremedlem	Wenche Marie Valdal (sign.)	27.03.2026
Styremedlem	Roger Andrè Rooth (sign.)	27.03.2026

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

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

Til generalforsamlingen i Toppenhaug Huseierforening

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Toppenhaug Huseierforening som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av huseierforeningens finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Penneo document key: B56SF-9W1WD-OVI41-0MS7U-SH2V5-I5SAT

KPMG

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: B56SF-9W1WD-OVI41-0MS7U-SH2V5-I5SAT

PENNEO

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

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

Svein Christian Wiig
Statsautorisert revisor
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-770793
IP: 80.232.xxx.xxx
2026-04-08 15:18:28 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: B56SF-9W1WD-OVI41-0MS7U-SH2V5-I5SAT

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

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

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

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

Utskriftsdato: 03.09.2026

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	118	**Bruksnr.**	274	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Toppenhaugberget 82, 1353 BÆRUMS VERK								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	7 059,00 kr
Vann	6 039,78 kr
Sum	**13 098,78 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Renovasjon	25%	1 stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
ArealOppdatert	0%	1 Stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
ArealRedusert	0%	1 Stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Vann etter areal	25%	-7 m2	45.26	1/1	0 %	-281,84 kr	-140,92 kr
Avløp etter areal	25%	-7 m2	52.90	1/1	0 %	-370,30 kr	-185,15 kr
Vann etter areal	15%	132 m2	39.80	1/1	0 %	5 253,80 kr	2 935,06 kr
Avløp etter areal	15%	132 m2	45.26	1/1	0 %	5 974,85 kr	3 314,99 kr
					Sum	**10 576,51 kr**	**5 923,98 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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

Utskriftsdato: 13.08.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	118	**Bruksnr.**	277	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Toppenhaugberget 88, 1353 BÆRUMS VERK								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	04.07.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25757/7917435.pdf
Delarealer	**Delareal** 163 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1980024 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1980024)
Navn	TOPPENHAUG
Plantype	Eldre reguleringsplan

Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	01.06.1982
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8911/1980024.pdf
Delarealer	**Delareal** 163 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** TR-4

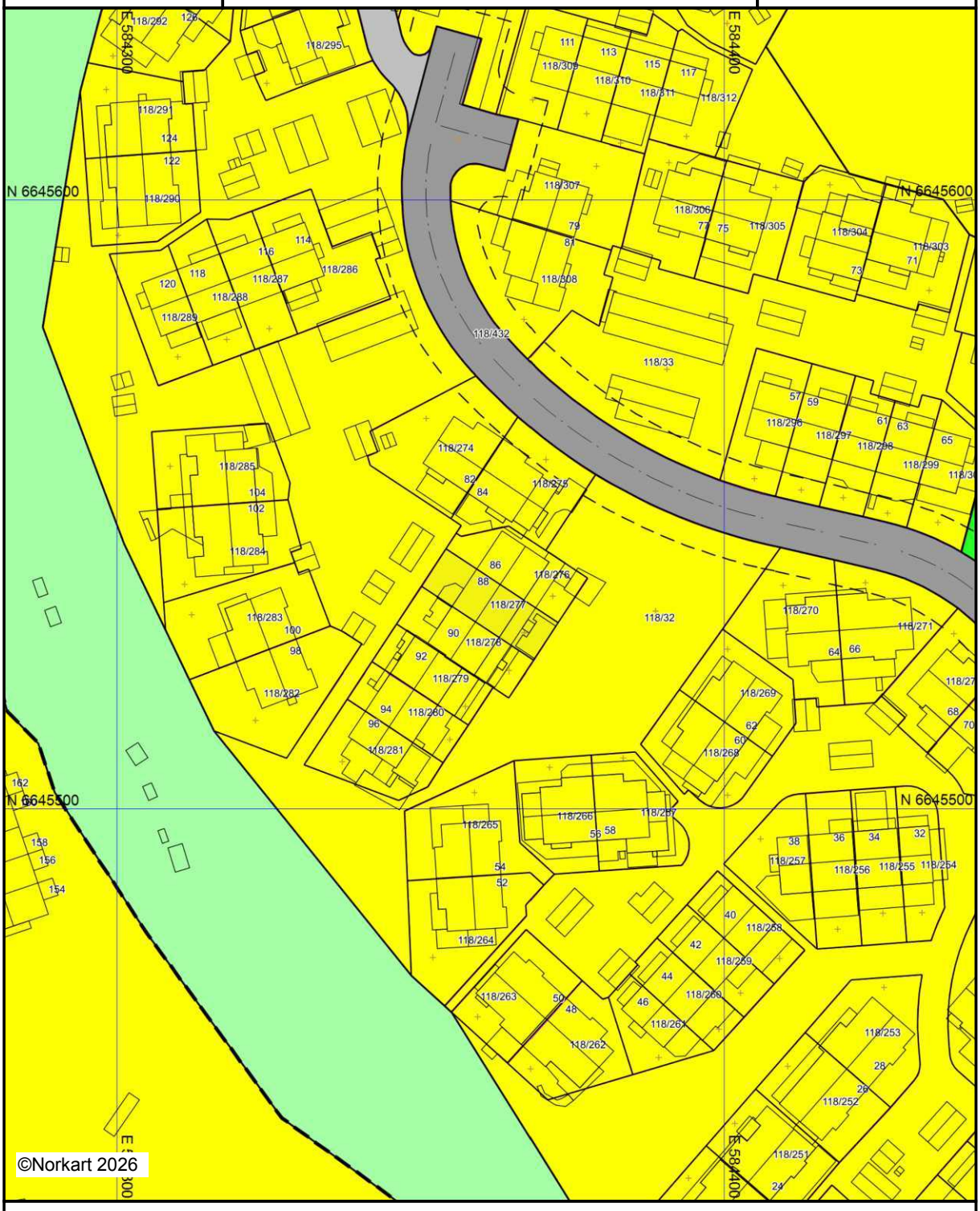
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 118/277
Adresse: Toppenhaugberget 88
Dato: 13.08.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Matrikkelkart

Grunneiendom

Grense < 200 cm

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

Konsentrert småhusbebyggelse

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

Kjøreveg

Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

Park

Anlegg for lek

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Planens begrensning

Formålsgrense

Byggegrense

Regulert senterlinje

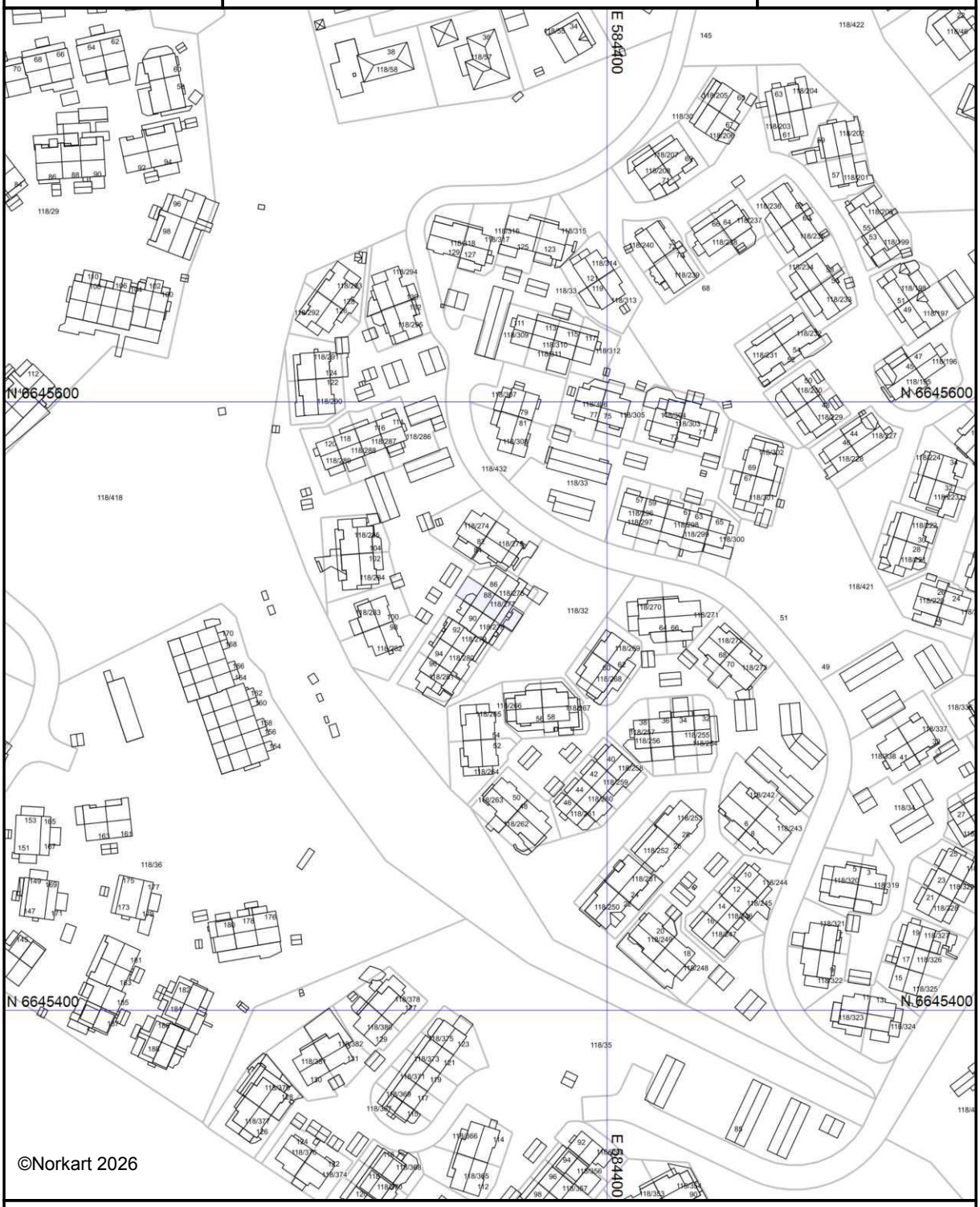
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 118/277
Adresse: Toppenhaugberget 88
Utskriftsdato: 13.08.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

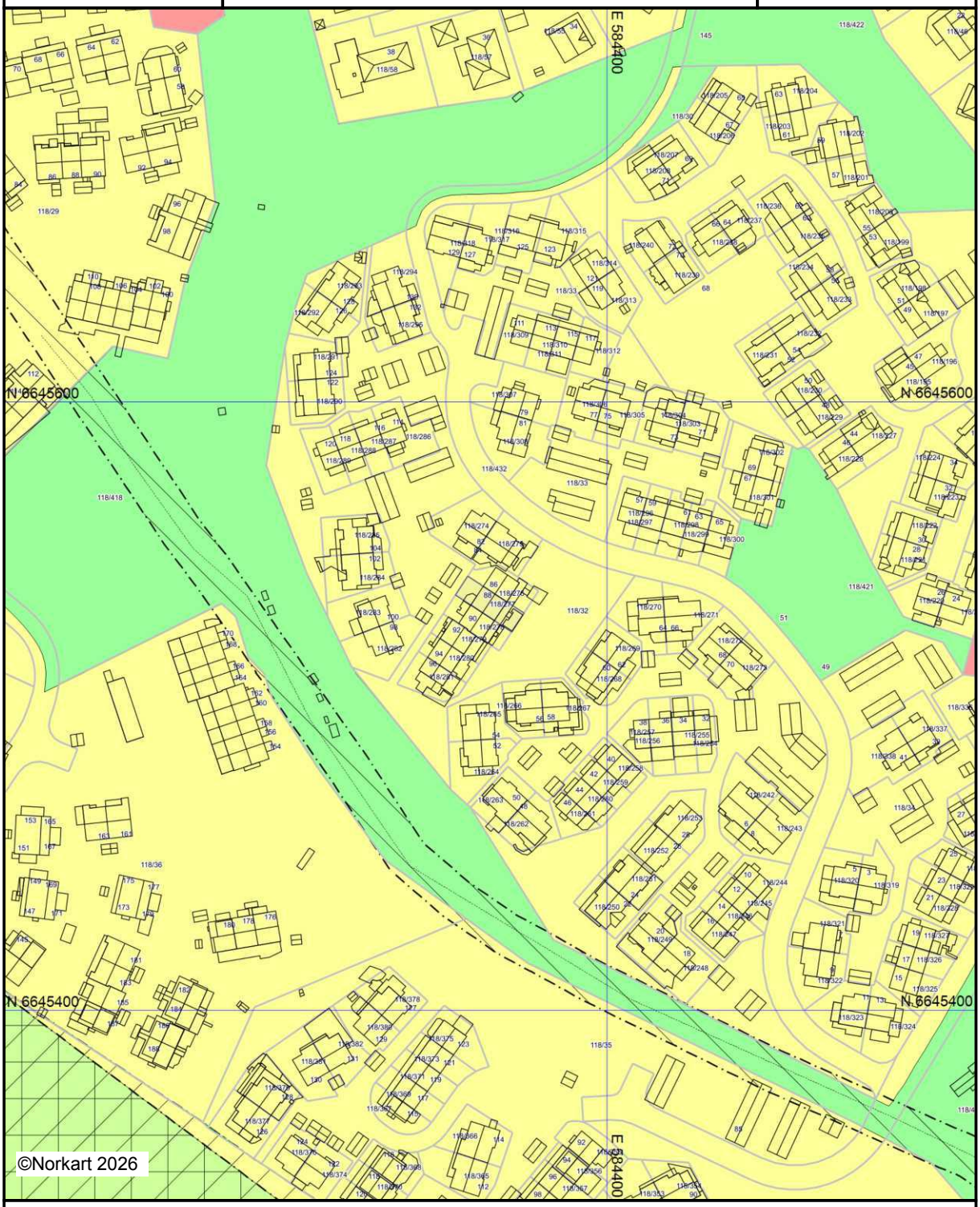
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 118/277
Adresse: Toppenhaugberget 88
Utskriftsdato: 13.08.2026
Målestokk: 1:2000

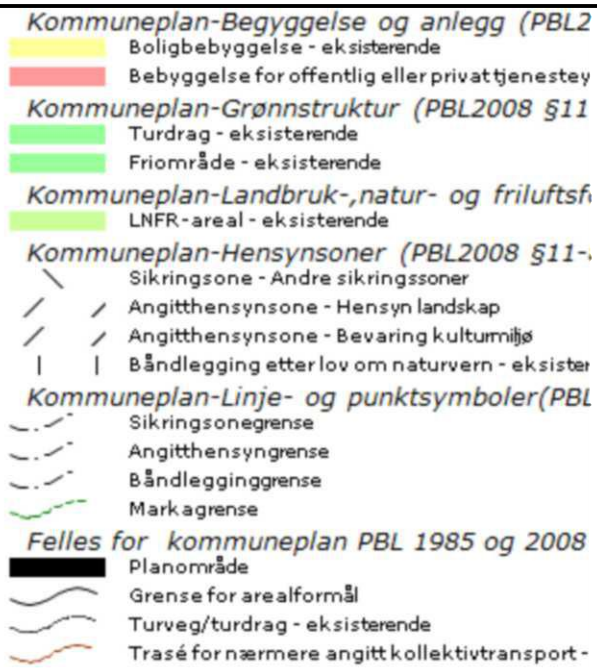
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Bærum kommune

VAledninger

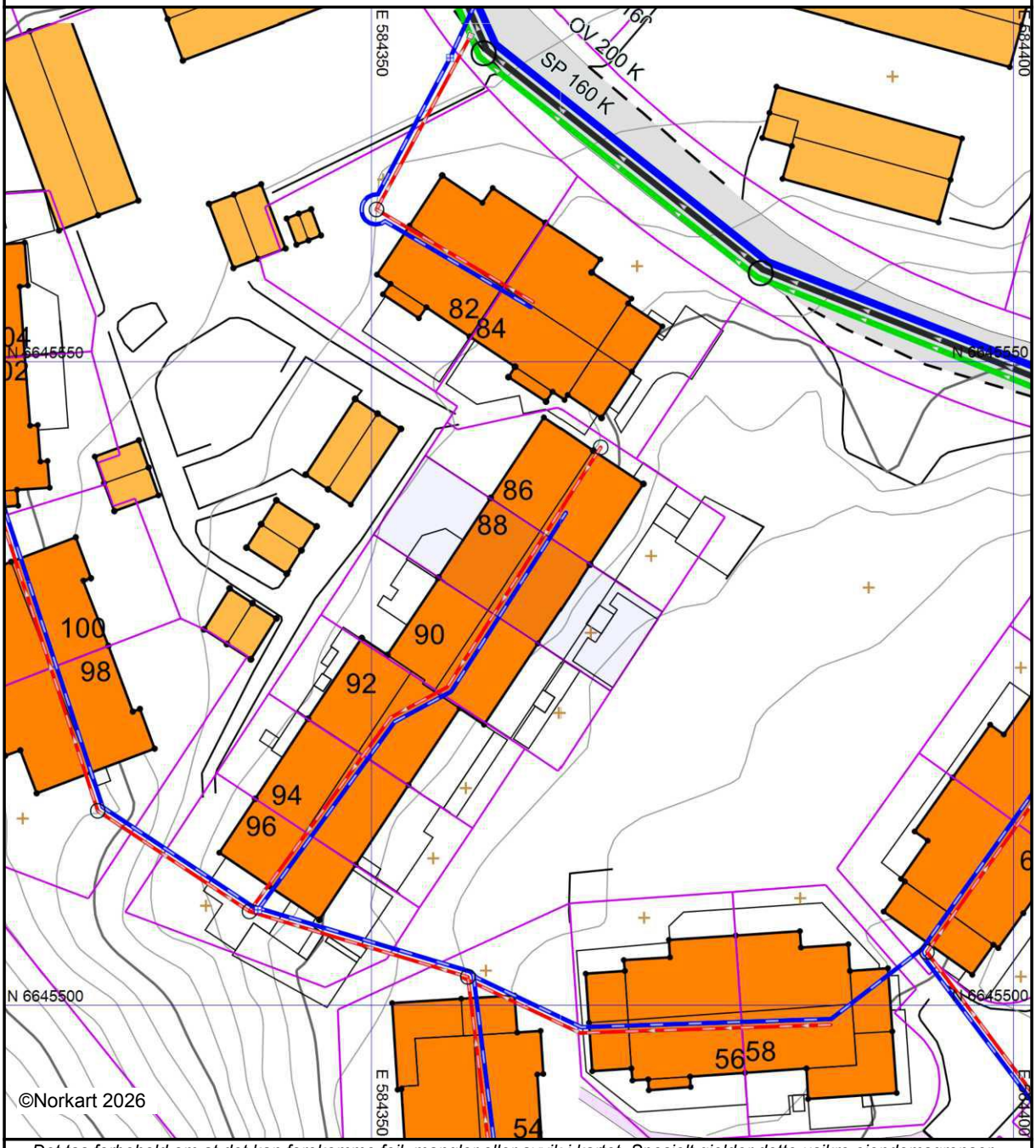
Eiendom: 118/277
Adresse: Toppenhaugberget 88
Dato: 13.08.2026
Målestokk: 1:500

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

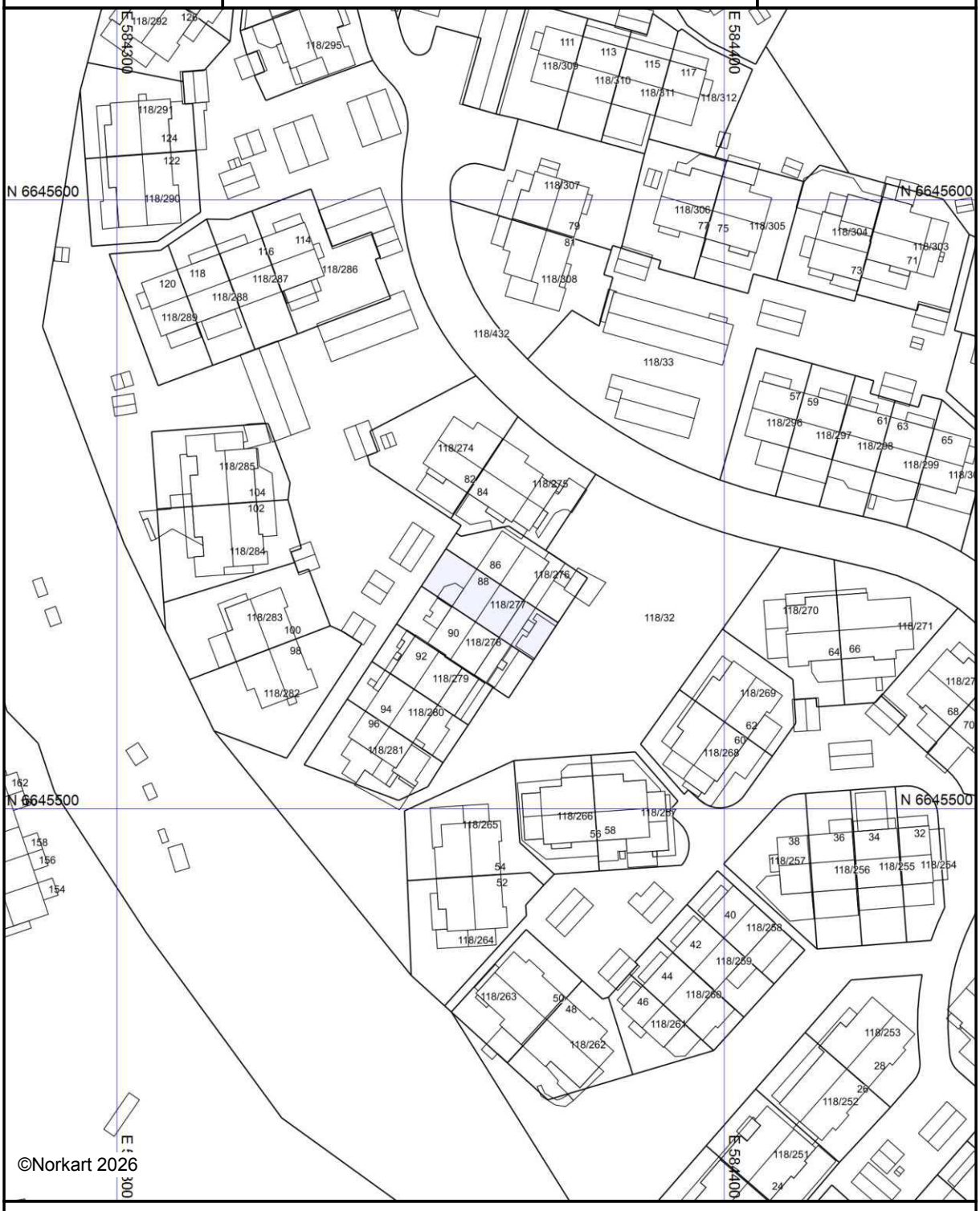
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 118/277
Adresse: Toppenhaugberget 88
Utskriftsdato: 13.08.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Utskriftsdato: 13.08.2026

Vegstatuskart for eiendom 3201 - 118/277//



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.

14110700008BK0792162

Løvenskiold-Vækerø A/S
Postboks 38 Skøyen

OSLO 2

Siv.ing. Jon-Erik Evensen
Postboks 772, Sentrum

OSLO 1

FERDIGATTEST

Jnr. 246-83

Adresse TOPPENHAUGBERGET 82-84

Gnr 118 Bnr 274-275 Tomt nr 25

Ferdigbesiktigelse avholdt: 20.6.84

Arbeidets art: 2-MANNSBOLIG

Byggherre: Løvenskiold-Vækerø A/S

Anmelder: Ragnar Evensen A/S

Ansvarshavende: Siv.ing. Jon-Erik Evensen

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

Sandvika, 13.2.1987
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.

Toppenhaugberget 82

Nabolaget Toppenhaugen - vurdert av 60 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Anna Krefting skole (1-7 kl.) 449 elever, 21 klasser	19 min 1.7 km	
Gullhaug skole (1-7 kl.) 208 elever, 11 klasser	22 min 1.8 km	
Mølladammen ungdomsskole (8-10 kl.. 451 elever, 34 klasser	22 min 1.9 km	
Oslo International School 90 elever	10 min 5.9 km	
Rosenvilde videregående skole 620 elever	9 min 6.2 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Nedre Toppenhaug Linje 150, 150E	7 min 0.6 km	
Blommenholm stasjon Linje L1	14 min 8.4 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	29 min 18.5 km	
Oslo Gardermoen	59 min	

BARNEHAGER

Toppenhaug bhg avd Øvre Toppenhaug 41 barn	6 min 0.4 km	
Toppenhaug bhg avd Nedre Toppenhaug 39 barn	6 min 0.6 km	
Helset barnehage Avd Helset (1-5 å... 41 barn	13 min 1.1 km	

DAGLIGVARE

Meny Bærums Verk	13 min
Rema 1000 Bærums Verk	14 min

FINN

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 2026

VARER/TJENESTER

Handelsstedet Bærums Verk	15 min
Vitusapotek Bærums Verk	13 min
Vinmonopolet Bærums Verk	13 min

SPORT

Toppenhaugbanen - Grusbane	7 min
Toppehaugbanen - kunstgressbane	9 min
Feel24 Bærums Verk	22 min
Spenst Lommedalen	7 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Støynivået
Lite støynivå 91/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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 2026

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Toppenhaugberget 82, 1353 Bærums Verk
Gnr. 118, Bnr. 274, Bærum kommune.

Oppdragsnummer:
7260390

Meglerforetak: PrivatMegleren Bærum

Saksbehandler: Erik Løvås

Telefon / Mobil: 48 17 07 00 / 926 19 781

E-post: erik.lovas@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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