PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

# TOPPENHAUGBERGET 27

# Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

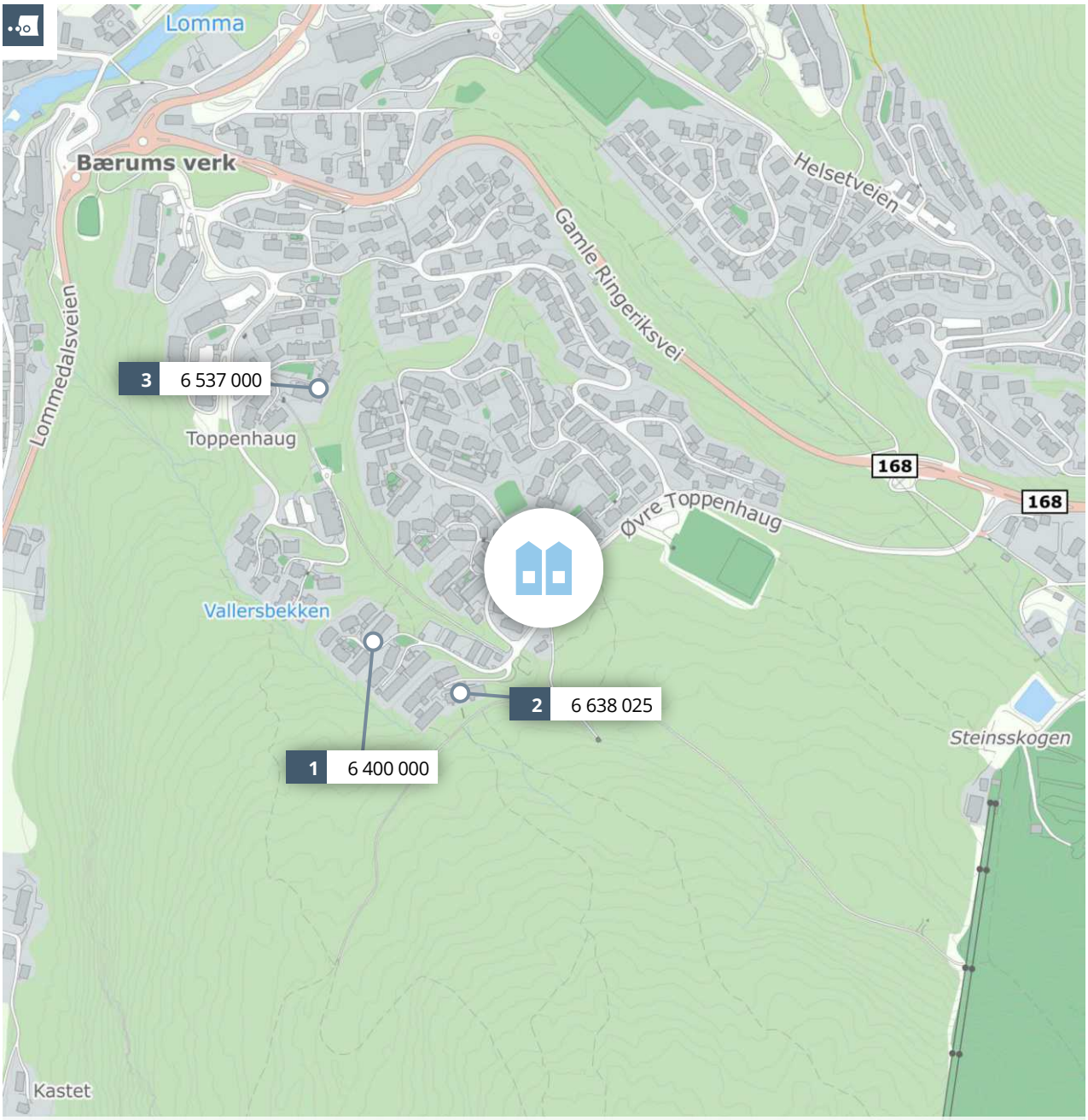
Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema




# Meglers verdivurdering

# TOPPENHAUGBERGET 27

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bærum den 28.04.2025

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: Morten Thøgersen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Toppenhaugberget 27, 1353 BÆRUMS VERK

Selveier rekkehus på selveiertomt, bygget i 1985

GNR 118 BNR 331 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3201 BÆRUM GRUNNKRETS Bærums verk 08

Verdivurdert til

**5 790 000**

| 6 284 | 5 796 284 | 77 333 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 75 m² | - m² | - m² | 48 m² | 86 m² | 11 m² |
| Tomt | | | | | | 178 m² |
| Byggeår | | | | | | 1985 |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | 1 888 |
| Formue | - |
| Soverom | 2 |
| Etasjer | 2 |

Parkering Peis

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| EIENDOM | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 Øvre Toppenhaug 115<br>99 m² 1985 176 m² 4 sov | 02.12.2024 | 6 590 000 | **6 400 000** | 0 | 6 400 000 | **64 646** |
| 2 Øvre Toppenhaug 66<br>108 m² 1985 140 m² 3 sov | 26.04.2022 | 6 700 000 | **6 625 000** | 13 025 | 6 638 025 | **61 463** |
| 3 Nedre Toppenhaug 102<br>108 m² 1985 13,7 daa 4 sov | 16.09.2024 | 6 490 000 | **6 450 000** | 87 000 | 6 537 000 | **60 528** |

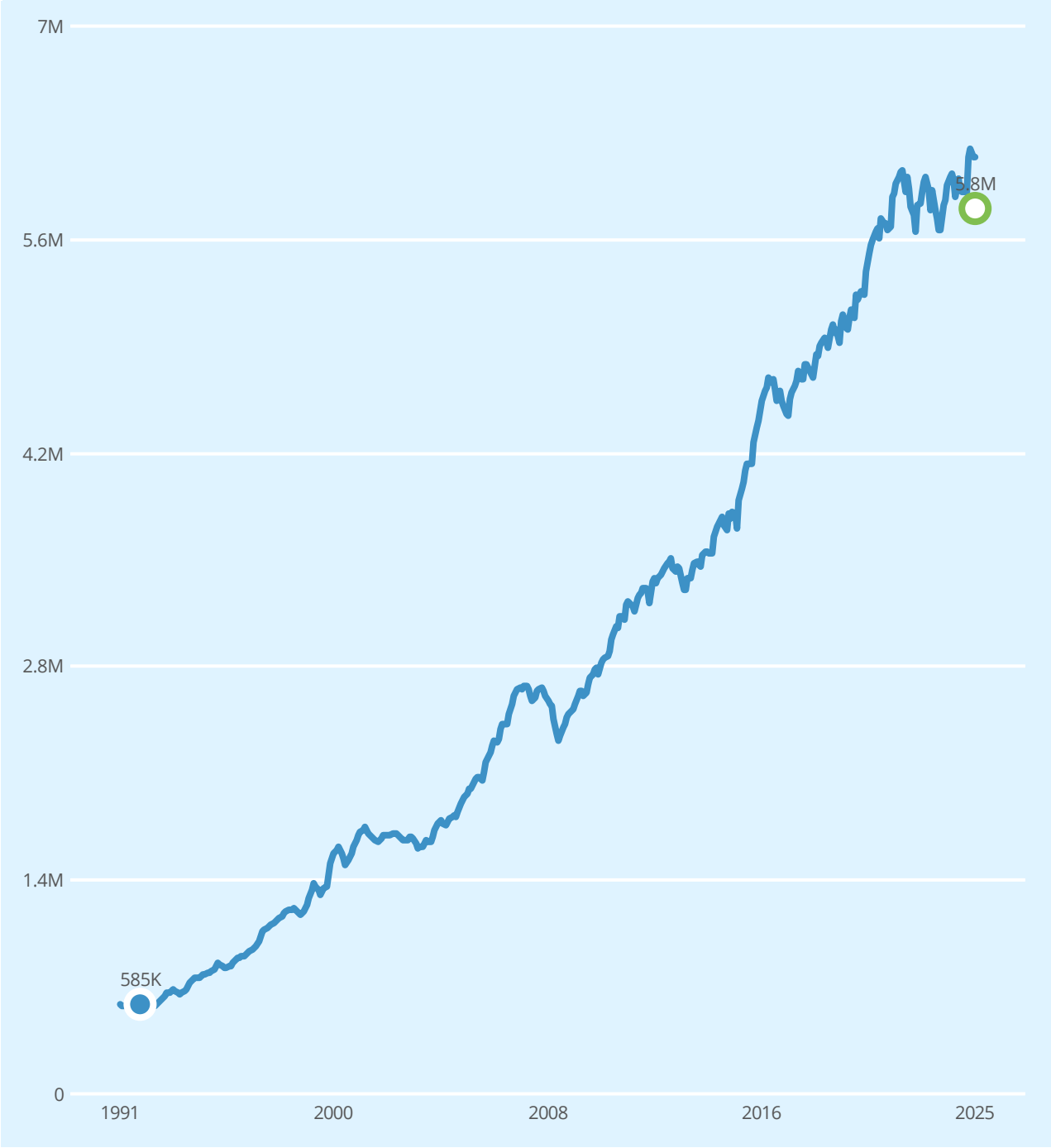
Eiendommen ligger øverst på Toppenhaug - Bærums Verk.
Den ligger høyt og fritt mede flott utsikt over Lommedalen, Bærums Verk og marka.
Den grenser til marka med flotte turmuligheter hele året.
Området er utbygget med rekkehus og det er lagt opp til fine felles områder med lekeplasser m.m.

Boligen ble oppført i 2 plan og er godt vedlikeholdt.
Inneholder:
Underetasje: Hall, 1 soverom, moderne flislagt dusjbad/w.c. og stor bod/garderobe.
1.etasje: 1 soverom, lys og hyggelig stue med peis og utgang til vestvendt solrik utsiktsterrasse, åpen kjøkkenløsning med spiseplass og utgang til sydvendt og lun terrasse samt opparbeidet hage.

Bod og garasjeplass med el.bil uttak.

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. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

# Historiske omsetninger

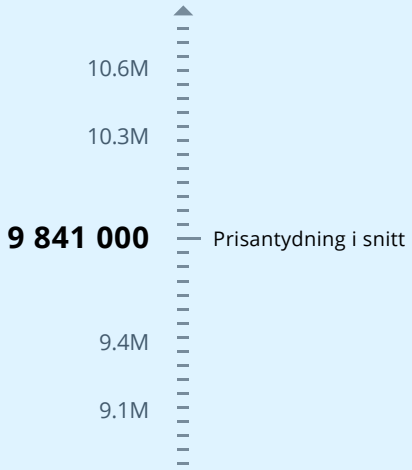



1 Rekkehus

| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESGJELD | TOTALPRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 28.07.1992 | | 28.07.1992 | - | 585 000 | - | 585 000 |

# Rekkehus til salgs i BÆRUM kommune nå

39
rekkehus til salgs




Annonsene har i snitt ligget ute i

37
dager

# Rekkehus solgt i BÆRUM kommune siste 3 mnd

69
rekkehus solgt

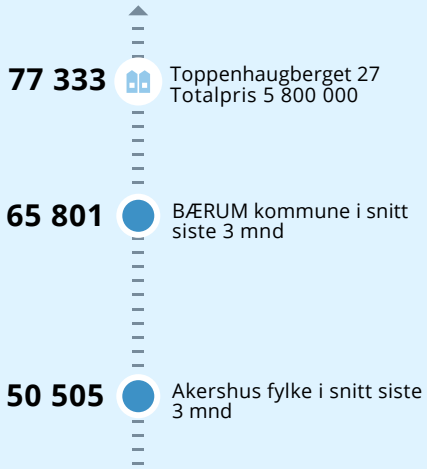



Solgt i snitt i løpet av

54
dager

for 0.4% under prisantydning

# Analyse m²-priser



# Tilstandsrapport

Rekkehus

Toppenhaugberget 27, 1353 BÆRUMS VERK

BÆRUM kommune

gnr. 118, bnr. 331

**Sum areal alle bygg: BRA: 94 m² BRA-i: 75 m²**



**Befaringsdato:** 01.04.2025 **Rapportdato:** 08.04.2025 **Oppdragsnr.:** 15443-1797 **Referansenummer:** DF9014

**Autorisert foretak:** Asker Takstforum AS **Sertifisert Takstingeniør:** Truls Stokker **Vår ref:**

Medlem av

ENERGIMERKE

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

# Asker Takstforum AS

Asker Takstforum tilbyr kvalitetstjenester i eiendomsmarkedet.
Vi innehar lang bransjeerfaring.
Våre ansatte har også bred kompetanse innen byggfag.
Asker takstforum har ingen bindinger og er uavhengig av alle parter i eiendomsmarkedet som for eksempel banker, eiendomsmeglerforetak og forsikringsselskap.

**Rapportansvarlig**



Truls Stokker
Uavhengig Takstingeniør
truls@atfas.no
901 49 880

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (https://iverdi.no/ ).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader




Tiltak under kr 10 000




Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000




Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000




Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000




Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Bolighus fra 1985. Tilbygget verandaer i 2008.
Nytt bad og kjøkken samt fornyet el-anlegg i 2008.
Ellers i hovedsak standard fra byggeår.

Boligen ansees være normalt brukt og vedlikeholdt.
Noe avvik registrert, men et generelt godt inntrykk.

Det kan generelt finnes materialer på eiendom som defineres som spesialavfall.
F. eks ble det frem til ca. 1980 benyttet asbestholdige materialer i enkelte bygningsdeler og det ble produsert isolerglass som kan inneholde PCB-holdig fugemasse. Asbest og PCB må betraktes som spesialavfall ved eventuell sanering.
Årsak til dette er at disse materialene var lovlige å benytte som bygningskomponenter i denne tidsperioden.
Konsekvens er merkostnad ved sanering.
Kostnadsestimat knyttet til bygningsdeler som er gitt TG3 er kun overslag.
For mer eksakt kostnad anbefales å innhente pris fra utøvende aktør.

**Rekkehus - Byggeår: 1985**

UTVENDIG Gå til side

Yttertekking med betongtakstein.
Besiktiget fra bakken, innvendig og med drone. Det er ikke mulig å kontrollere sjekkpunkt i forskrift uten å bryte arbeidstilsynets retningslinjer vedr. sikkerhet.
Taket er derfor ikke kontrollert på detaljnivå i henhold til forskrift.
Der det ikke er observert avvik ved undersøkelse tas det forbehold da forskriftens undersøkelseskrav ikke er mulig å innfri fullt ut.
Takrenner, nedløp og beslag i stål
Besiktiget fra bakken og med drone.
Det er ikke mulig å kontrollere sjekkpunkt i forskrift uten å bryte Arbeidstilsynets retningslinjer vedr. sikkerhet.
Bygningsdelen er derfor ikke kontrollert på detaljnivå i.h.h.t forskrift.
Der det ikke er observert avvik ved undersøkelse tas det forbehold da forskriftens undersøkelseskrav ikke er mulig å innfri fullt ut.
Bindingsverkskonstruksjon i tre med utvendig panel.
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.
Boligen har vinduer i tre med isolerglass.
Vinduer er stikkprøvemessig funsksjonstestet.
Ytterdører i tre med isolerglass
Dører er stikkprøvemessig funksjonstestet.
1 nyere terrassedør fra 2008. Ellers opprinnelige dører.
Veranda i trekonstruksjon. Rekkverk i tre.
Rekkverk er kontrollert opp mot dagens regelverk.

INNVENDIG Gå til side

Gulv med fliser, laminat og teppe
Vegger med tapet og malte flater.
Malte flater i himlinger.
Overflater har normal bruksslitasje.
Trebjelkelag mellom etasjene. Støpt gulv i nedre etasje.
Høyder/horisontalplan på etasjeskillere er målt med laser.
Nivåforskjeller mellom gulv er også vurdert.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Eiendommen ligger i strøk med moderat til lav risiko vedr. radon.
Boligen har isolert stålpipe. Peis i stuen
Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Bod.
Tretrapp mellom etasjene. Eiketrinn.
Krav vedr. rekkverk er vurdert etter dagens forskrift.
Innvendige dører med slette dørblad i trekarmer.
Dører er stikkprøvemessig funksjonstestet.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Våtrom fra 2008. Dokumentasjon i form av arbeidsbeskrivelse.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25 mm fra gulv ved dør.
Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte.
Tilluft via spalte ved dørterskel.
Fuktmåling er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktmåling er foretatt i åpning i vegg ved/i Bod.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Oppvaskbenk med kum.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Oppvarming med strøm og ved.
Peis i stuen.
Gulvvarme i alle rom bortsett fra bod og 1 soverom.

Naturlig ventilering i boligen.

Innvendige vannledninger er av post (rør i rør)
Vanntrykk er funsjonstestet og funnet OK.
Stoppekran er funksjonstestet og funnet OK.
Det er avløpsrør av plast.
Avløp er funskjonstestet og funnet OK.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
3 faset inntak. 40 amp. hovedsikring. 8 kurser.
Sikringsskap plassert i soverom underetasje.
Den bygningssakkyndige har ikke elektrofaglig kompetanse.
Boligen har slukkeutstyr og varsling.

TOMTEFORHOLD Gå til side

# Beskrivelse av eiendommen

Det er byggegrunn av fjell.
Dreneringen er fra 1985.
Bygningen har betonggrunnmur.
Eiendommen har skrånende tomt rundt huset.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1985. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1985. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

## Arealer

Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

## Lovlighet

Gå til side

**Rekkehus**

- Det foreligger ikke tegninger

Dokumentasjon på lovlighet er ikke forevist. Iht eier er alle arbeider omsøkt og godkjent.

**Bod i fellesanlegg**

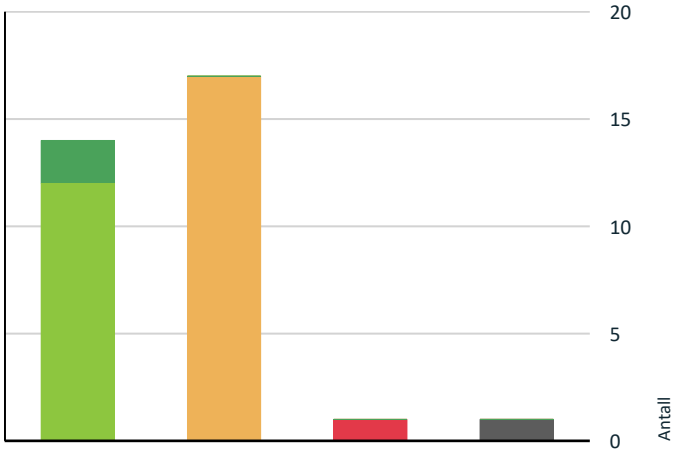
- Det foreligger ikke tegninger

**Garasje i fellesanlegg**

- Det foreligger ikke tegninger

# Sammendrag av boligens tilstand

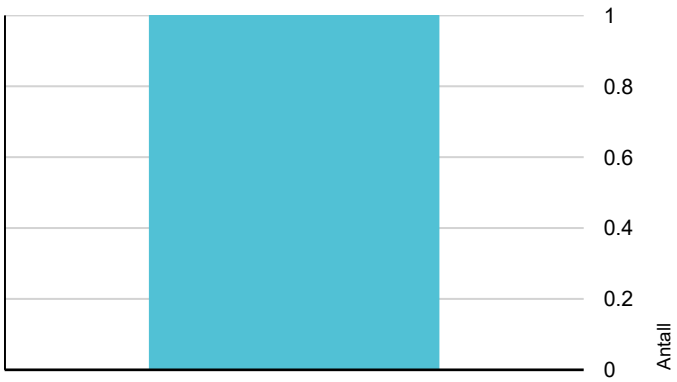
## Fordeling av tilstandsgrader




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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Rekkehus

**TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

| | |
|---|---|
| Utvendig > Terrasse/veranda | Gå til side |

**TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

| | |
|---|---|
| Utvendig > Takkonstruksjon/Loft | Gå til side |

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

| | |
|---|---|
| Utvendig > Taktekking | Gå til side |
| Utvendig > Nedløp og beslag | Gå til side |
| Utvendig > Vinduer | Gå til side |
| Utvendig > Dører | Gå til side |
| Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger | Gå til side |
| Innvendig > Radon | Gå til side |
| Innvendig > Rom Under Terreng | Gå til side |
| Innvendig > Innvendige trapper | Gå til side |
| Innvendig > Innvendige dører | Gå til side |
| Tekniske installasjoner > Avløpsrør | Gå til side |
| Tekniske installasjoner > Varmtvannstank | Gå til side |
| Tomteforhold > Fuktsikring og drenering | Gå til side |
| Tomteforhold > Terrengforhold | Gå til side |
| Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger | Gå til side |
| Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt | Gå til side |
| Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning | Gå til side |

# Sammendrag av boligens tilstand

**Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Komfyrvakt** Gå til side

# Boligens energimerking




## Beskrivelse

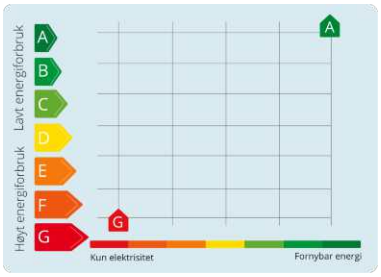
Energiattest er utarbeidet basert på byggets oppføringstidspunk, størrelse, oppvarmingsmetode og ventilasjonsløsning.

## Energimerke




**Energimerket** gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

**Energikarakteren A–G:**




Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

•**A** og **B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

•**C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

•**D**, **E**, **F** og **G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

**Oppvarmingskarakter:**

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.

# Tilstandsrapport

## REKKEHUS



**Byggeår**
1985

**Tilbygg / modernisering**

| | | |
|---|---|---|
| 2008 | Tilbygg | Tilbygget uteplasser |
| 2010 | Ombygging | Innredet hems |

## UTVENDIG

### TG 2 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Yttertekking med betongtakstein.
Besiktiget fra bakken, innvendig og med drone. Det er ikke mulig å kontrollere sjekkpunkt i forskrift uten å bryte arbeidstilsynets retningslinjer vedr. sikkerhet.
Taket er derfor ikke kontrollert på detaljnivå i henhold til forskrift.
Der det ikke er observert avvik ved undersøkelse tas det forbehold da forskriftens undersøkelseskrav ikke er mulig å innfri fullt ut.

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

Konsekvens er at bygningsdelen har begrenset gjenværende brukstid.

### TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i stål
Besiktiget fra bakken og med drone.
Det er ikke mulig å kontrollere sjekkpunkt i forskrift uten å bryte Arbeidstilsynets retningslinjer vedr. sikkerhet.
Bygningsdelen er derfor ikke kontrollert på detaljnivå i.h.h.t forskrift.
Der det ikke er observert avvik ved undersøkelse tas det forbehold da forskriftens undersøkelseskrav ikke er mulig å innfri fullt ut.

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

Konsekvens er at bygningsdelen har begrenset gjenværende brukstid.

### TG 1 Veggkonstruksjon

Bindingsverkskonstruksjon i tre med utvendig panel.

### TG IU Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

# Tilstandsrapport

**Vurdering av avvik:**
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

I følge eier har det tidligere vært en liten lekkasje ved pipe

**Konsekvens/tiltak**
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

## TG 2 Vinduer

Boligen har vinduer i tre med isolerglass.
Vinduer er stikkprøvemessig funksjonstestet.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist andre avvik:

Tilstandsgrad satt grunnet alder da over halvparten av normal brukstid ansees være oversteget.

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Konsekvens er at bygningsdelen har begrenset gjenværende brukstid.

## TG 2 Dører

Ytterdører i tre med isolerglass
Dører er stikkprøvemessig funksjonstestet.
1 nyere terrassedør fra 2008. Ellers opprinnelige dører.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist andre avvik:

Tilstandsgrad satt grunnet alder da over halvparten av normal brukstid ansees være oversteget.

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Konsekvens er at bygningsdelen har begrenset gjenværende brukstid.

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda i trekonstruksjon. Rekkverk i tre.
Rekkverk er kontrollert opp mot dagens regelverk.

**Vurdering av avvik:**
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Konsekvens er sikkerhetsrisiko.

## TG 3 Terrasse/veranda

Terrasse/veranda i trekonstruksjon. Rekkverk i tre.
Rekkverk er kontrollert opp mot dagens regelverk.

**Årstall:** 2008 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

**Konsekvens/tiltak**
• Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

# Tilstandsrapport

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Gulv med fliser, laminat og teppe
Vegger med tapet og malte flater.
Malte flater i himlinger.

Overflater har normal bruksslitasje.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag mellom etasjene. Støpt gulv i nedre etasje.
Høyder/horisontalplan på etasjeskillere er målt med laser.
Nivåforskjeller mellom gulv er også vurdert.

### TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Eiendommen ligger i strøk med moderat til lav risiko vedr. radon.

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

TG 2 er gitt med bakgrunn i at det ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke dokumentert utført med radonsperre.
Ved utleie er det krav til dokumentasjon av radonverdier.
Radonnivået i en bolig skal være så lavt som praktisk mulig. Årsmiddelverdien skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom.
Dette nivået kalles grenseverdi i strålevernforskriften.
Konsekvens av eventuelle høye radonverdier innebærer helserisiko.

### TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpipe. Peis i stuen

### TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Bod.

**Vurdering av avvik:**
• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

**Konsekvens/tiltak**
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

### TG 2 Innvendige trapper

Tretrapp mellom etasjene. Eiketrinn.
Krav vedr. rekkverk er vurdert etter dagens forskrift.

**Vurdering av avvik:**
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens ansees være sikkerhetsrisiko.

# Tilstandsrapport

### TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører med slette dørblad i trekarmer.
Dører er stikkprøvemessig funksjonstestet.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist andre avvik:

Eldre dører - tilstand satt grunnet alder.

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Konsekvens er at bygningsdelen har begrenset gjenværende brukstid.

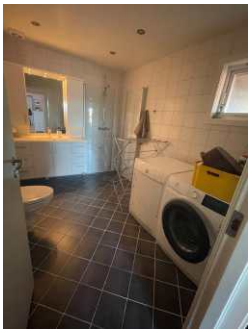
## VÅTROM

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

### Generell

Våtrom fra 2008. Dokumentasjon i form av arbeidsbeskrivelse.

**Årstall:** 2008 **Kilde:** Eier



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

**Årstall:** 2008 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25 mm fra gulv ved dør.

**Årstall:** 2008 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse

**Årstall:** 2008 **Kilde:** Eier

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

# Tilstandsrapport

Konsekvens er at bygningsdelen har begrenset gjenværende brukstid.

## UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

**Årstall:** 2008 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oversteget.

**Konsekvens/tiltak**
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Konsekvens er at bygningsdelen har begrenset gjenværende brukstid.

## UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.
Tilluft via spalte ved dørterskel.

**Årstall:** 2008 **Kilde:** Eier

## UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktmåling er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktmåling er foretatt i åpning i vegg ved/i Bod.

# KJØKKEN

## 1 ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Komfyrvakt

Komfyrvakt er ikke montert.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist andre avvik:

Det er ikke montert komfyrvakt.

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Konsekvens av manglende komfyrvakt er sikkerhetsrisiko ved overoppheting i kokesonen.

## 1 ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Oppvaskbenk med kum.

**Årstall:** 2008 **Kilde:** Eier

# Tilstandsrapport





## 1 ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

**Årstall:** 2008 **Kilde:** Eier

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av post (rør i rør)
Vanntrykk er funsjonstestet og funnet OK.
Stoppekran er funksjonstestet og funnet OK.

**Årstall:** 2008 **Kilde:** Eier

### TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.
Avløp er funskjonstestet og funnet OK.

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

Konsekvens er at bygningsdelen har begrenset gjenværende brukstid.

### TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

### TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

**Årstall:** 2005 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Varmtvannsberedere. Varmtvannsbereder med effekt over 1500W (2000W i 2010-normen) skal være fast tilkoblet den elektriske installasjonen. Dette betyr at slike varmtvannsberedere ikke kan få strømtilførsel gjennom normale stikkontakter og støpseler. Bruk av industrikontakt vil imidlertid være akseptabelt.

Konsekvens av ikke tilfredsstillende el-tilkobling er sikkerhetsrisiko. Kravet vedr. el-tilkobling kom etter montering av berederen.

# Tilstandsrapport

## 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.*

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

3 faset inntak. 40 amp. hovedsikring. 8 kurser.
Sikringsskap plassert i soverom underetasje.
Den bygningssakkyndige har ikke elektrofaglig kompetanse.

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

**Spørsmål til eier**

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   **1985 Fornyet i 2008.**

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Ja**

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   **Nei**

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

**Generelt om anlegget**

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

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

**Inntak og sikringsskap**

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

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

**Generell kommentar**

# Tilstandsrapport

Dette er en særdeles 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 eller registrert elektrovirksomhet. En bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll og tilstandsgrad er derfor ikke satt. Jfr. også veiledning for undersøkelsen gitt av DIBK.
El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Dette gjelder også nye installasjoner. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.
For å få en fullstendig kontroll av el-anlegget anbefales det å innhente en utvidet el-kontroll/tilstandsvurdering av el-anlegget.
Konsekvens av eventuelle feil og mangler ved det elektriske anlegget kan være en sikkerhetsrisiko knyttet til brann, liv og helse.



### TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har slukkeutstyr og varsling.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   **Nei**
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   **Nei**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   **Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?
   **Nei**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Dreneringen er fra 1985.

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

# Tilstandsrapport

• Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

• Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

## TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

## TG 2 Terrengforhold

Eiendommen har skrånende tomt rundt huset.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Det bør foretas terrengjusteringer rundt huset.
Ideelt sett bør det være 1:50 fall fra huset minst 3 meter fra bygget.
Konsekvens av fall på terreng mot bygget er at bygningskroppen utsettes for overflatevann med risiko for fuktproblemer.

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1985. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1985. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

**Vurdering av avvik:**

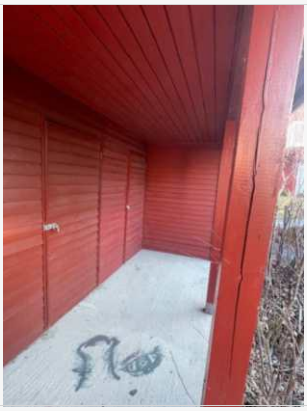
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

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

Konsekvens er at bygningsdelen har begrenset gjenværende brukstid.

# Bygninger på eiendommen

## Bod i fellesanlegg



**Anvendelse**

**Byggeår**
1985

**Kommentar**

**Standard**

**Vedlikehold**

**Beskrivelse**
Støpt gulv.
Ellers trekonstruksjon tekket med betongstein.
Innlagt strøm.

Det er ikke rekvirert tilstandsvurdering av bygget.
Forskrift til avhendingsloven krever kun tilstandsvurdering av bolig og fritidsbolig.
Andre typer bygg er det ikke krav til å tilstandsvurdere.
Det oppfordres derfor til at man selv setter seg godt inn i byggets beskaffenhet.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

## Garasje i fellesanlegg



**Anvendelse**

**Byggeår**
1985

**Kommentar**

**Standard**

**Vedlikehold**

**Beskrivelse**
Gruset gulv.
Ellers trekonstruksjon tekket med betongstein.
Vippeport i tre.
Innlagt strøm. Lader for el-bil montert.

Det er ikke rekvirert tilstandsvurdering av bygget.
Forskrift til avhendingsloven krever kun tilstandsvurdering av bolig og fritidsbolig.
Andre typer bygg er det ikke krav til å tilstandsvurdere.
Det oppfordres derfor til at man selv setter seg godt inn i byggets beskaffenhet.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

# 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

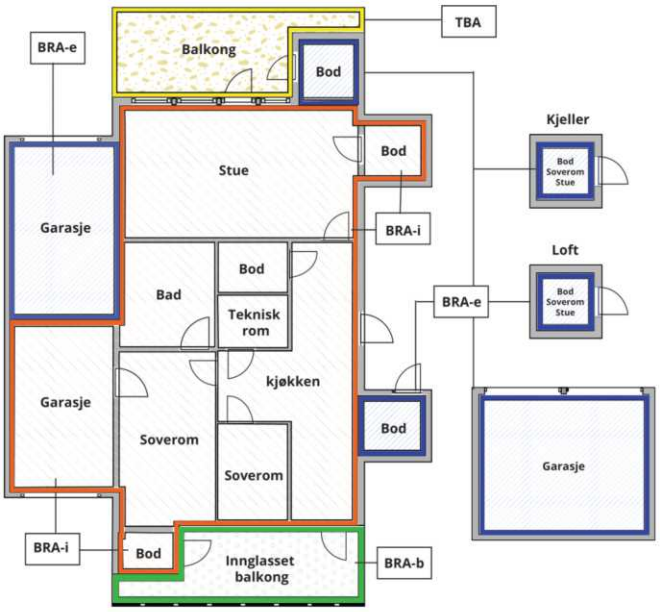
## Hva er måleverdig areal?

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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke. |

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Rekkehus

### Ny arealstandard

| | Bruksareal BRA m² | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** | **Ikke måleverdig areal (ALH)** | **Gulvareal (GUA)** |
| Underetasje | 37 | | | 37 | | | 37 |
| 1 etasje | 38 | | | 38 | 48 | | 38 |
| Loft | | | | | | 11 | 11 |
| **SUM** | **75** | | | | **48** | **11** | **86** |
| **SUM BRA** | **75** | | | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| Underetasje | Entré/hall, Bad/vaskerom, Soverom, Bod | | |
| 1 etasje | Stue, Kjøkken, Soverom | | |
| Loft | Hems | | |

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger ikke tegninger
*Kommentar:* Dokumentasjon på lovlighet er ikke forevist. Iht eier er alle arbeider omsøkt og godkjent.

**Brannceller**

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

**Nyere håndverkstjenester**

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

**Krav for rom til varig opphold**

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

*Kommentar:*

## Bod i fellesanlegg

### Ny arealstandard

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 1 etasje | | 6 | | 6 | |
| **SUM** | | **6** | | | |
| **SUM BRA** | **6** | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 1 etasje | | Bod | |

## Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger ikke tegninger

**Brannceller**

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

**Nyere håndverkstjenester**

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

**Krav for rom til varig opphold**

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

*Kommentar:*

## Garasje i fellesanlegg

Ny arealstandard

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 1 etasje | | 13 | | 13 | |
| **SUM** | | **13** | | | |
| **SUM BRA** | **13** | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 1 etasje | | Garasje | |

**Kommentar**

Areal er medtatt på tross av at det ikke er delevegger mellom parkeringsplassene.

## Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger ikke tegninger

**Brannceller**

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

**Nyere håndverkstjenester**

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

**Krav for rom til varig opphold**

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

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

| | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|---|---|---|
| **Rekkehus** | 67 | 8 |
| **Bod i fellesanlegg** | 0 | 6 |
| **Garasje i fellesanlegg** | 0 | 0 |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 01.4.2025 | Truls Stokker | Takstingeniør |
| | Eva Marnor | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3201 BÆRUM | 118 | 331 | | 0 | 178.1 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

**Adresse**
Toppenhaugberget 27

**Hjemmelshaver**
Marnor Eva

## Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum | År | Type |
|---|---|---|
| 0 | 1994 | Skifteoppgjør |

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Norges Eiendommer | | | Gjennomgått | | Nei |
| Bærum kommunes kartverk | | | Gjennomgått | | Nei |
| Radonkart | | | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Dato | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 08.04.2025 | |

# Forutsetninger

**Tilstandsrapportens avgrensninger**

**STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ**

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeår
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

**PRESISERINGER**

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

**TILLEGGSUNDERSØKELSER**

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

**BEFARINGEN**

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

**UTTRYKK OG DEFINISJONER**

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

# Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

**AREALBEREGNING FOR BOENHETER**

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

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

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

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

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

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

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

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

**PERSONVERN**

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

Det kan generelt finnes materialer på eiendom som defineres som spesialavfall.
F. eks ble det frem til ca. 1980 benyttet asbestholdige materialer i enkelte bygningsdeler og det ble produsert isolerglass som kan inneholde PCB-holdig fugemasse. Asbest og PCB må betraktes som spesialavfall ved eventuell sanering.
Årsak til dette er at disse materialene var lovlige å benytte som bygningskomponenter i denne tidsperioden.
Konsekvens er merkostnad ved sanering.

Takstmannen er uavhengig av alle parter i eiendomsmarkedet som for eksempel banker og eiendomsmeglerforetak.
For tilstandsrapport vedr. sameie eller borettslag blir bygningsdeler som er sameiets/borettslagets vedlikeholdsansvar vanligvis ikke vurdert. Dersom det foreligger tilstandsvurdering av fellesdeler anbefales dette innhentet.

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| Meglerfirma |
| --- |
| Privatmegleren Bærum |

| Oppdragsnr. |
| --- |
| 7250187 |

| Selger 1 navn |
| --- |
| Eva Mamor |

| Gateadresse |
| --- |
| Toppenhaugberget 27 |

| Poststed | Postnr |
| --- | --- |
| BÆRUMS VERK | 1353 |

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 1992

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 32

Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: WaterCircles

Polise/avtalenr.: 1195770

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7250187

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

| | |
|---|---|
| Svar | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | Arbeidet utført i 2008 |
| Arbeid utført av | Baastad&Norum Flis og membran. Ø.S. Elektro |

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Ifølge arbeidsoppgave fra Baastad&Norum: "Slissing i gulv til avløp, pigging av sluk og igjennstøping av nytt, støping av undergulv, legging av pvc membran, støping av gulv m, armering, smøring av membran på hele badet, legging av bac våtromsplater på vegger, listing av baderom, underpanel, himling (TAK), varmekabel inkl jordfeilbryter i sikringsskap, og montering, legging av fliser på vegger, legging av fliser på gulv, rørleggerarbeid, ventilasjon, El punkt 3 stk (stikk, lys), innbygging av wc, downlights 6 stk. |

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

| | |
|---|---|
| Svar | Nei |

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Lekkasje i tak ved utlegg til pipe. Hadde ikke pipe den gangen. Dette var rundt ca. år 2000. Arbeidet var dårlig utført og fikk ny lekkasje året etter. Sendte inn klage. Snekker påtok seg ekstern kontroll og ekstern utføring av klagen/lekkasjearbeidet. Nytt arbeid ble utført. Ingen lekkasje etter det. Skaden ble betalt av IF forsikring. |

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

| | |
|---|---|
| Svar | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | Bytte av sikringsskap 2008. Elektrisk vifte på badet i forbindelse med fornying av bad i 2008. |
| Arbeid utført av | Ø.S. Elektro AS |

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Installert i regi av sameiet i 2019. |

Document reference: 7250187

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

| | |
|---|---|
| Svar | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | Terrasse forlenget til over inngangsparti. Bygging av veranda. Godkjent av Bærum Kommune i 2006. Har ikke lengre papirer fra byggefirmaet. |
| Arbeid utført av | - |

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Vegg mellom vindfang og gang fjernet 2008. Vegg mellom vaskerom og bad fjernet 2008. Loftet isolert 2011. |

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

## Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | En nabo i rekkehuset (ikke nærmeste nabo) klaget over mus. Beskyttelse mot rotter og mus ble da lagt langs hele rekken mellom grunnmur og husvegg. Arbeidet ble utført av Pelias Norsk Skadedyrkortroll i 2017. |

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7250187

## Tilleggskommentar

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:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- 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 overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 7250187

# E-Signing validated

secured by nets

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Eva Marnor | 755cc0d565a79be8fee92d8648c0c412145f3948 | 13.04.2025 10:13:12 UTC | Signer authenticated by Nets One time code |

Document reference: 7250187

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

# Toppenhaugberget 27

Nabolaget Toppenhaugen - vurdert av 57 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

## SKOLER

| | | |
|---|---|---|
| Gullhaug skole (1-7 kl.)<br>237 elever, 12 klasser | 30 min<br>2 km | |
| Anna Krefting skole (1-7 kl.)<br>456 elever, 21 klasser | 6 min<br>3.4 km | |
| Mølladammen ungdomsskole (8-10 kl....<br>469 elever, 34 klasser | 6 min<br>3.1 km | |
| Eineåsen skole avd. Gommerud (8-10...<br>210 elever | 10 min<br>6.1 km | |
| Eineåsen skole (8-10 kl.)<br>297 elever, 19 klasser | 11 min<br>6.3 km | |
| Rud videregående skole<br>950 elever, 66 klasser | 9 min<br>6.3 km | |
| Rosenvilde videregående skole<br>620 elever | 9 min<br>6.1 km | |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | | |
|---|---|---|
| Øvre Toppenhaug<br>Linje 150, 150E | 12 min<br>0.9 km | |
| Blommenholm stasjon<br>Linje L1 | 13 min<br>8.3 km | |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer | 27 min<br>24.1 km | |
| Oslo Gardermoen | 59 min | |

## BARNEHAGER

| | | |
|---|---|---|
| Toppenhaug barnehage - Øvre (1-5 å...<br>40 barn | 7 min<br>0.5 km | |
| Toppenhaug barnehage (1-5 år)<br>38 barn | 9 min<br>0.7 km | |
| Helset barnehage Avd Helset (1-5 å...<br>42 barn | 18 min<br>1.3 km | |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Meny Bærums Verk | 17 min |
| Rema 1000 Bærums Verk | 18 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 2025

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| Handelsstedet Bærums Verk | 22 min |
| Vitusapotek Bærums Verk | 17 min |
| Vinmonopolet Bærums Verk | 23 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Toppenhaugbanen - Grusbane | 5 min |
| Toppehaugbanen - kunstgressbane | 7 min |
| Feel24 Bærums Verk (2024) | 5 min |
| Spenst Lommedalen | 7 min |

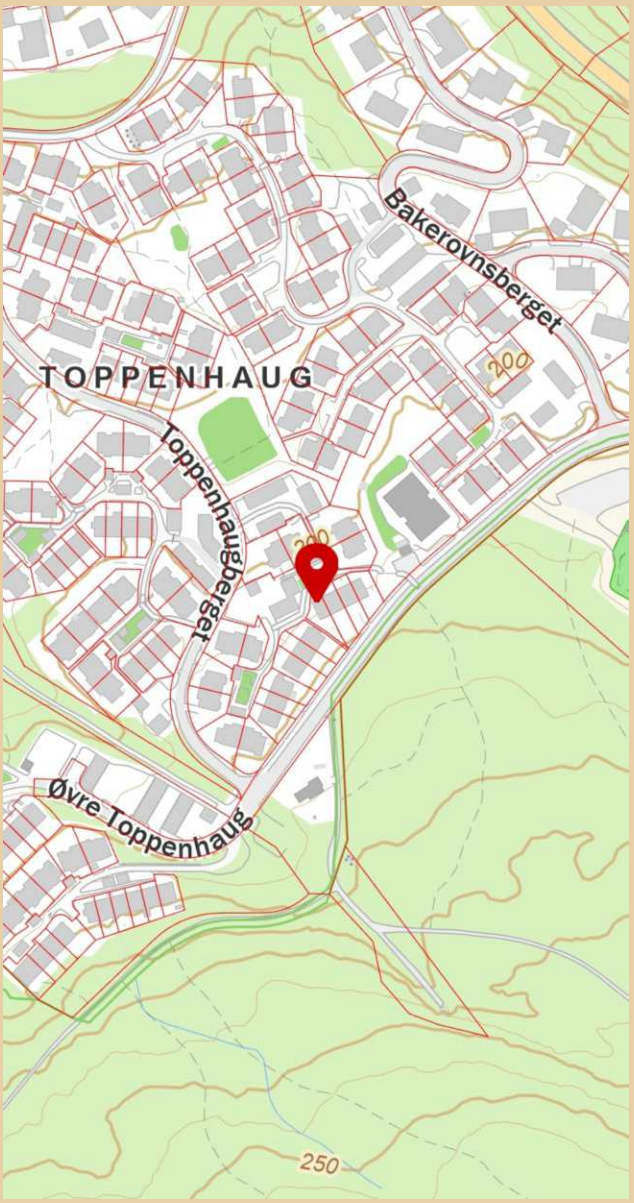
**Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 95/100

**Støynivået**
Lite støynivå 91/100

**Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 87/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

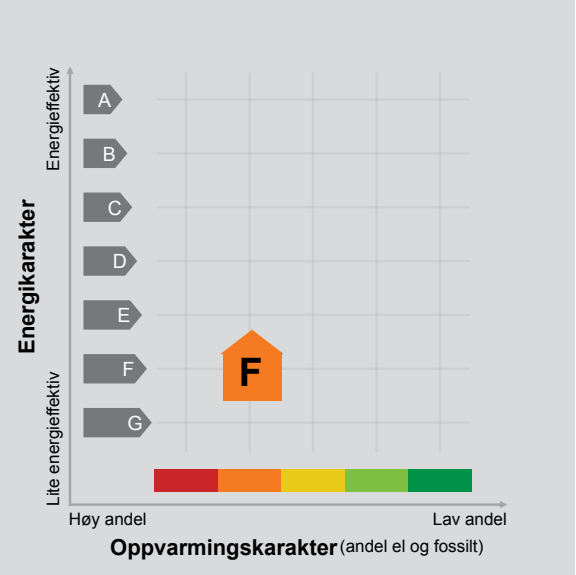
- Egen bil
- Buss




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 2025

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Toppenhaugberget 27 |
| Postnummer | 1353 |
| Sted | BÆRUMS VERK |
| Kommunenavn | Bærum |
| Gårdsnummer | 118 |
| Bruksnummer | 331 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 6641369 |
| Bruksenhetsnummer | H0101 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-100929 |
| Dato | 01.04.2025 |




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

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

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

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**
- **Luft kort og effektivt**
- **Tiltak utendørs**

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

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

| | |
|---|---|
| **Bygningskategori:** | Småhus |
| **Bygningstype:** | Rekkehus |
| **Byggeår** | 1985 |
| **Bygningsmateriale:** | Tre |
| **BRA:** | 75 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 2 |
| **Detaljert vegger:** | Nei |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Elektrisk<br>Ved |
| **Ventilasjon** | Naturlig ventilasjon |

## Om grunnlaget for energiattesten

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

## *Om energimerkeordningen*

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

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

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

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

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

# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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.

### 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: Etterisolering av yttervegg

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: Montere urbryter på motorvarmer

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

## Brukertiltak

### Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 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 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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 på elektriske anlegg

### Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres 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.

### Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

## Tiltak på varmeanlegg

### Tiltak 22: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

# Boligopplysninger:



Toppenhaug Huseierforening
TOPPENHAUGBERGET 27
1353 BÆRUMS VERK

**Vår ref.:** 55/24
**Type:** Huseierforening
**Eiere:** Eva Marnor

**Organisasjonsnr:** 915 548 113

## 1: Felleskostnader

**Tot. innev. måned:** **5 663**

| | | |
|---|---|---|
| Felleskostnader: | Renter og omkostninger Lån (forfall hver 3. md.) | 177 |
| | FELLESUTGIFTER2 (forfall hver 3. md.) | 3 270 |
| | Avdrag Lån (forfall hver 3. md.) | 479 |
| | Kabel-tv/bredbånd (forfall hver 3. md.) | 1 737 |

## 3: Fellesgjeld

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ajourf. Andel f.gj. (lån) | 6 284 | Gjeld siste årsoppg.: | 0 |
| Klient ajourf. lån: | 854 633,19 | Klient gj. s. årsoppg.: | 0 |

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 96660141321, BoligBanken ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 09.04.2025: 7.5% pa.
Antall terminer til innfrielse: 25
Saldo per 09.04.2025: 338 565
Andel av saldo: 2 489
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 09.04.2025: 7.5% pa.
Antall terminer til innfrielse: 43
Saldo per 09.04.2025: 516 069
Andel av saldo: 3 795
Første termin/første avdrag: 31.03.2022 ( siste termin 31.10.2028 )
Rente beregnes etterskuddsvis

## 4: Særskilte opplysninger

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

## 8: Bygning/eiendom

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

# Boligopplysninger:



Toppenhaug Huseierforening
TOPPENHAUGBERGET 27
1353 BÆRUMS VERK

**Vår ref.:** 55/24
**Type:** Huseierforening
**Eiere:** Eva Marnor

**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 fredag 19.04.2024 kl. 20:00 - Møtet avholdes digitalt.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**
Forretningsfører, Linda Hansen, ble valgt som møteleder.

### 1.2 Valg av protokollfører

**Vedtak:**
Forretningsfører, Linda Hansen, ble valgt som protokollfører.

### 1.3 Registrering av stemmeberettigede

**Vedtak:**
Tatt til orientering. Til stede var 34 seksjonseiere som registrerte seg digitalt. Fra ABBL møtte Linda Steinsbø Hansen

### 1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

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

### 1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

**Vedtak:**
Godkjent. Møteinnkallingen og dagsorden ble godkjent.

## 2. Styret informerer

**Vedtak:**
Tatt til orientering.

## 3. Årsregnskapet for 2023

Regnskapet viser et overskudd på kr. 294.288.

**Vedtak:**
Regnskapet ble godkjent.

## 4. Godtgjørelse til det sittende styre

**Vedtak:**
Godkjent. Styret får kr 106.000 til intern fordeling.

## 5. Budsjett for 2024

Det er budsjettert med et overskudd på kr. 389.000. Felleskostnadene ble økt med 4 % fra 1. januar 2024. Det er ikke lagt opp til ytterligere økning i 2024.

**Vedtak:**
Tatt til orientering.

## 6. Valg

### 6.1 Valg av styreleder

Svein Lyngroth er på valg

**Vedtak:**
Svein Lyngroth ble gjenvalgt som styreleder for to år.

### 6.2 Valg av styremedlemmer

Wenche Marie Valdal og Roger Andrè Rooth er på valg

**Vedtak:**
Wenche Marie Valdal og Roger Andrè Rooth ble gjenvalgt som styremedlemmer for to år.

### 6.3 Valg av varamedlemmer

Trude Haug er på valg

Kimball Elizabeth Van Oorschot i ØVT 70 velges som nytt varamedlem

**Vedtak:**
Godkjent. Kimball Elizabeth Van Oorschot i ØVT 70 velges som nytt varamedlem.

### 6.4 Valg av valgkomité

Lena Molteberg og Nina Hongseth er på valg

**Vedtak:**
Lena Molteberg og Nina Hongseth gjenvelges

## 6.5 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

Styret får fullmakt til å utnevne representant til ABBLs generalforsamling

**Resultat etter avstemning av beslutningssak**

- Antall for: 27
- Antall mot: 1
- Antall blankt: 1
- Total antall stemmer: 29

**Vedtak:**

Styret fikk fullmakt til å utnevne representant til ABBLs generalforsamling

Dersom intet annet fremkommer, var alle vedtak enstemmige.

# Protokoll for Toppenhaug Huseierforening

Dokumentet er signert elektronisk av:

| | | |
|---|---|---|
| Møteleder for digitalt møte | Linda Steinsbø Hansen (sign.) | 24.04.2024 |
| Protokollvitne | Roger Andrè Rooth (sign.) | 24.04.2024 |

# Toppenhaug Huseierforening

## Til seksjonseiere og andre med møterett

## Innkalling til digitalt ordinært årsmøte 2024

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Toppenhaug Huseierforening

**Frist for avstemming:** fredag 19.04.2024 kl. 20:00
**Sted:** Møtet avholdes digitalt

**Styret i Toppenhaug Huseierforening har besluttet å gjennomføre årets årsmøte digitalt**.

**Min side når du her: https://abbl.bbl.no/minside/ eller via abbl.no - Trykk på linken «Beboer- og medlemsportal».**

Hvis du ikke får logget deg på min side kan det skyldes at du ikke har oppgitt epostadresse/mobiltelefonnummer til styret. Send beskjed om dette til **Toppenhaughf@gmail.com** sammen med ditt fullstendige navn og epostadresse/ mobiltelefonnummer.

Har du problemer med å delta på digitale plattformer, kontakt styret.

Det er mulig å gi fullmakt til andre for å kunne delta på det digitale møte. Ta kontakt med ABBL tlf. 67 57 40 00, eller pr. epost post@abbl.no for å få registrert fullmaktstaker.

Før man stemmer på sakene som skal behandles digitalt, vil det være anledning til å stille spørsmål til styret om disse sakene. Spørsmål og styrets svar vil være tilgjengelig for alle. Når denne perioden er over, vil det bli mulig å avgi stemme på alle sakene som er satt opp til behandling. Stemmegivningen må være gjennomført innen den fristen styret har satt. Resultatet av stemmegivningen vil bli nedtegnet i en årsmøteprotokoll som vil bli omdelt på vanlig måte.

Høringsrunden med spørsmål og svar vil vare fra **8. april 2024 kl. 12:00** til **12. april 2024 kl. 12:00**. Det vil deretter bli åpnet for avstemming **15. april 2024 kl. 12:00**, det vil da være mulig å avgi stemmer frem til **19. april 2024 kl. 20:00**

02.04.2024

Med vennlig hilsen
Toppenhaug Huseierforening
Styret

# Ordinært årsmøte i Toppenhaug Huseierforening

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Forslag til vedtak:** Forretningsfører, Linda Hansen, velges som møteleder.

### 1.2 Valg av protokollfører

**Forslag til vedtak:** Forretningsfører, Linda Hansen, velges som protokollfører.

### 1.3 Registrering av stemmeberettigede

**Forslag til vedtak:** Tas til orientering.

### 1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

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

### 1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

**Forslag til vedtak:** Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

## 2. Styret informerer

**Forslag til vedtak:** Tas til orientering.

## 3. Årsregnskapet for 2023

Regnskapet viser et overskudd på kr. 294.288.

**Forslag til vedtak:** Regnskapet godkjennes og revisors beretning tas til orientering.

## 4. Godtgjørelse til det sittende styre

**Forslag til vedtak:** Styret får kr 106.000 til intern fordeling.

## 5. Budsjett for 2024

Det er budsjettert med et overskudd på kr. 389.000. Felleskostnadene ble økt med 4 % fra 1. januar 2024. Det er ikke lagt opp til ytterligere økning i 2024.

**Forslag til vedtak:** Styrets budsjett tas til orientering.

## 6. Valg

### 6.1 Valg av styreleder

Svein Lyngroth er på valg

**Forslag til vedtak:** Svein Lyngroth gjenvelges som styreleder for to år.

### 6.2 Valg av styremedlemmer

Wenche Marie Valdal og Roger Andrè Rooth er på valg

**Forslag til vedtak:** Wenche Marie Valdal og Roger Andrè Rooth gjenvelges som styremedlemmer for to år.

### 6.3 Valg av varamedlemmer

Trude Haug er på valg

**Forslag til vedtak:** Kimball Elizabeth Van Oorschot i ØVT 70 velges som nytt varamedlem

### 6.4 Valg av valgkomité

Lena Molteberg og Nina Hongseth er på valg

### 6.5 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

**Forslag til vedtak:** Styret får fullmakt til å utnevne representant til ABBLs generalforsamling

Med vennlig hilsen
Toppenhaug Huseierforening
Styret

# Toppenhaug Huseierforening

## Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

## Tillitsvalgte

Siden forrige ordinært årsmøte har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder, Svein Lyngroth, Toppenhaugberget 122
Styremedlem, Andreas Devold, Toppenhaugberget 23
Styremedlem, Wenche Marie Valdal, Toppenhaugberget 67
Styremedlem, Roger Andrè Rooth, Øvre Toppenhaug 90
Varamedlem, Trude Haug, Toppenhaugberget 68

## 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 seksjoner. Selskapets navn er Toppenhaug Huseierforening med org.nr.: 915548113 i Bærum kommune.

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

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

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

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

## Salg/refinansiering

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

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

Overdragelse/utleie av seksjon skal meldes til styret.

## Regnskapet for 2023

Regnskapet viser et overskudd på kr 294.288

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.

## Vedlikehold / innkjøp 2023

Det er utført vedlikehold på boder og garasjer i 2023, inspeksjon av elektrisk anlegg mv. Videre er det elektriske anlegget i garasjene utbedret flere steder. Det er også gjennomført kontroll av lekeapparatene. Vi har oppgradert panel på flere garasjer og på trafohusene på vårt område.

## Planlagt vesentlig vedlikehold i 2024

Det er planlagt videre vedlikehold av boder og garasjer i 2024. Endevegger og bærende konstruksjoner som ikke utføres på dugnad skal være i relativt god stand, men der det oppdages behov for oppgradering vil dette bli utført av profesjonelle fagfolk. Det planlegges også for utskifting av panel på enkelte av våre boder og på enkelte garasjeporter. Der det er behov for utskifting av takrenner og takstein skal dette meldes fra tunrepresentant til styret, og det vil vurderes behov for utbedringer av fagfolk.

## Kommende 5-års periode

Oppgradering av boder og garasjer vil være det viktigste vedlikeholdsbehovet

## Diverse

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 2023 et behov for vedlikehold av boder og garasjer og forholdene på våres fellesområder. En forutsetning for at kostandene til oppgradering og vedlikehold ikke medfører høyere økning i felleskostnadene enn nødvendig er at alle huseier deltar på dugnad og hjelper til med å holde vårt område ryddig og pent. I 2023 er det gjennomført 9 styremøter og det er behandlet 98 saker i styret.

**Styret i Toppenhaug Huseierforening**

Årsmeldingen er godkjent av styret.

# Resultatregnskap Toppenhaug Huseierforening, 2023

| | Note | Regnskap 2023-12 | Regnskap 2022-12 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Inntekter** | | | | | |
| Felleskostnader | 1 | 2 009 532 | 1 918 446 | 2 009 000 | 2 149 000 |
| Annen driftsinntekt | 2 | 1 296 976 | 1 342 465 | 1 376 000 | 1 279 000 |
| Sum driftsinntekter | | 3 306 508 | 3 260 911 | 3 385 000 | 3 428 000 |
| **Utgifter** | | | | | |
| Lønnskostnad | 3 | 119 805 | 114 100 | 155 000 | 155 000 |
| Annen driftskostnad | 4 | 2 365 739 | 2 360 215 | 2 423 000 | 2 394 000 |
| Vedlikehold, innkjøp | 5 | 477 633 | 182 488 | 300 000 | 400 000 |
| Årets avskrivninger driftsløsøre, inventar | | 0 | 351 530 | 0 | 0 |
| Sum driftskostnader | | 2 963 177 | 3 008 333 | 2 878 000 | 2 949 000 |
| Driftsresultat før finansposter | | 343 331 | 252 578 | 507 000 | 479 000 |
| **Finansielle poster** | | | | | |
| Finansinntekt | 6 | 36 410 | 12 183 | 10 000 | 10 000 |
| Finanskostnad | 7 | 85 454 | 67 287 | 73 000 | 100 000 |
| Sum finansposter | | -49 043 | -55 104 | -63 000 | -90 000 |
| Årsresultat | | 294 288 | 197 474 | 444 000 | 389 000 |

# Balanse Toppenhaug Huseierforening, 2023

| | Note | Balanse 2023-12 | Balanse 2022-12 |
|---|---|---|---|
| **Eiendeler** | | | |
| **Anleggsmidler:** | | | |
| **Finansielle anleggsmidler** | | | |
| Andel ABBL | | 300 | 300 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 300 | 300 |
| Sum anleggsmidler | | 300 | 300 |
| **Omløpsmidler** | | | |
| **Fordringer** | | | |
| Restanse felleskostnader | | 6 992 | 33 284 |
| Andre fordringer | 8 | 504 923 | 503 417 |
| Sum fordringer | | 511 915 | 536 701 |
| Bankinnskudd, kasse o.l | 9 | 1 511 788 | 1 475 053 |
| Sum omløpsmidler | | 2 023 704 | 2 011 754 |
| Sum eiendeler | | 2 024 004 | 2 012 054 |

| | Note | Balanse 2023-12 | Balanse 2022-12 |
|---|---|---|---|
| **Egenkapital og gjeld** | | | |
| **Egenkapital** | | | |
| **Opptjent egenkapital** | | | |
| Andre fond | 10 | 601 135 | 306 847 |
| Sum egenkapital | | 601 135 | 306 847 |
| **Gjeld** | | | |
| **Langsiktig gjeld** | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjon | 11, 13 | 1 196 247 | 1 454 720 |
| Sum langsiktig gjeld | | 1 196 247 | 1 454 720 |
| **Kortsiktig gjeld** | | | |
| Leverandørgjeld | | 143 547 | 158 352 |
| Forskudd felleskostnader | | 83 075 | 92 135 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 226 622 | 250 487 |
| Sum gjeld | | 1 422 869 | 1 705 207 |
| Sum egenkapital og gjeld | | 2 024 004 | 2 012 054 |

Toppenhaug Huseierforening

Sted:_____, dato:_____

| | | |
|---|---|---|
| Svein Lyngroth<br>Styreleder | Andreas Devold<br>Styremedlem | Wenche Marie Valdal<br>Styremedlem |

Roger Andr· Rooth
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

¡ rsregnskapet best³ ende av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger er avlagt i samsvar med regnskapsloven av 17. juli 1998 og god regnskapsskikk for sm³ foretak.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omlŋpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett ³ r er uansett klassifisert som omlŋpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler som garasjer og vaktmesterleilighet vurderes til anskaffelseskost. Stŋrre anleggsmidler som traktor og lignende med begrenset ŋkonomisk levetid avskrives planmessig over 5 ³ r. Mindre anskaffelser, men over kr. 15.000,- avskrives planmessig over 3 ³ r. Omlŋpsmidler vurderes til lavest av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer er oppfŋrt til p³ lydende etter fradrag for forventede tap.

Inntekter er resultatfŋrt n³ r de er opptjent. Det er foretatt avsetning for p³ lŋpte kostnader som strŋm, varmtvann og lignende. Vedlikehold kostnadsfŋres etter hvert som vedlikehold faktisk er utfŋrt.

I huseierforeninger aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for det enkelte medlem . Alle utgifter til rehabilitering og p³ kostninger kostnadsfŋres fortlŋpede i den perioden tiltakene utfŋres. Den verdiŋkningen som disse rehabiliterings- og p³ kostnings tiltakene medfŋrer tilfaller det enkelte medlem uten at tiltaket aktiveres i huseierforeningen . I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles l³ neopptak i huseierforeningen , vil l³ neopptaket fremkomme som gjeld i huseierforeningens balanse og nedbetales gjennom huseierforeningens fellesutgifter. I slike tilfelle kan huseierforeningens egenkapital fremst³ som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

## Note 1 - Felleskostnader

| | Regnskap 2023-12 | Regnskap 2022-12 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|---|---|---|---|---|
| Felleskostnader | 1 651 674 | 1 560 870 | 1 651 000 | 1 779 000 |
| Avdrag ordinŊ re l³ n | 285 102 | 300 048 | 285 000 | 270 000 |
| Renter ordinŊ re l³ n | 72 756 | 57 528 | 73 000 | 100 000 |
| Sum | 2 009 532 | 1 918 446 | 2 009 000 | 2 149 000 |

## Note 2 - Annen driftsinntekt

| | Regnskap 2023-12 | Regnskap 2022-12 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|---|---|---|---|---|
| Kabel-tv | 967 965 | 923 409 | 956 000 | 979 000 |
| Strŋm el-bil | 329 011 | 419 056 | 420 000 | 300 000 |
| Sum | 1 296 976 | 1 342 465 | 1 376 000 | 1 279 000 |

## Note 3 - Lønnskostnad

| | Regnskap 2023-12 | Regnskap 2022-12 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|---|---|---|---|---|
| Lønn | 0 | 0 | 30 000 | 30 000 |
| Styrehonorar | 105 000 | 100 000 | 106 000 | 106 000 |
| Arbeidsgiveravgift | 14 805 | 14 100 | 19 000 | 19 000 |
| Sum | 119 805 | 114 100 | 155 000 | 155 000 |

Ingen ansatte

## Note 4 - Annen driftskostnad

| | Regnskap 2023-12 | Regnskap 2022-12 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|---|---|---|---|---|
| Strøm nett/kraft | 431 731 | 418 526 | 420 000 | 0 |
| Veilys | 45 322 | 43 522 | 45 000 | 47 000 |
| Strøm el-bil | 0 | 0 | 0 | 300 000 |
| Renovasjon | 458 899 | 445 100 | 459 000 | 459 000 |
| Containerleie | 38 739 | 29 852 | 35 000 | 40 000 |
| Kabel-tv (og ev. bredb³ nd) | 921 109 | 893 782 | 971 000 | 979 000 |
| Forsikring | 22 043 | 19 893 | 22 000 | 25 000 |
| Forvaltning og revisjon | 144 372 | 140 084 | 144 000 | 153 000 |
| Innbetalingsservice | 5 217 | 5 217 | 6 000 | 6 000 |
| Serviceavtaler | 68 949 | 86 550 | 50 000 | 70 000 |
| Kontingent ABBL | 500 | 500 | 500 | 500 |
| Snøbrøyting/strøing/feiing | 204 994 | 264 063 | 264 000 | 300 000 |
| Drift, reparasjon maskiner | 4 677 | 0 | 0 | 0 |
| Utgifter v/styret | 0 | 0 | 1 500 | 1 500 |
| Rekvisita, porto, mm | 4 900 | 4 949 | 1 000 | 5 000 |
| Fellesarrangement/dugnad | 5 000 | 0 | 0 | 0 |
| Gebyr | 9 288 | 8 178 | 4 000 | 8 000 |
| Sum | 2 365 739 | 2 360 215 | 2 423 000 | 2 394 000 |

Honorar til revisor er inkludert i forvaltningshonoraret.

## Note 5 - Vedlikehold, innkjnp

| | Regnskap 2023-12 | Regnskap 2022-12 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|---|---|---|---|---|
| Materialer, redskap, verktny | 13 646 | 15 238 | 0 | 0 |
| Maling, beis, olje | 22 194 | 10 452 | 0 | 0 |
| Skilt | 1 982 | 40 691 | 0 | 0 |
| Rnrleggersjekk | 0 | 32 191 | 0 | 0 |
| Elektriker, materialer | 22 208 | 0 | 0 | 0 |
| El-bil anlegg | 13 863 | 50 265 | 0 | 0 |
| Grnntanlegg, fellesareal | 41 423 | 2 770 | 0 | 0 |
| Sand, pukk, salt | 8 750 | 11 033 | 0 | 0 |
| Asfalt | 66 331 | 0 | 0 | 0 |
| Lekeplass, miljntiltak | 36 874 | 8 500 | 0 | 0 |
| Vedlikehold innvendig anlegg | 0 | 11 348 | 0 | 0 |
| Renovasjonsanlegg | 6 045 | 0 | 0 | 0 |
| Garasjer | 244 318 | 0 | 250 000 | 250 000 |
| Diverse vedlikehold | 0 | 0 | 50 000 | 150 000 |
| Sum | 477 633 | 182 488 | 300 000 | 400 000 |

## Note 6 - Finansinntekt

| | Regnskap 2023-12 | Regnskap 2022-12 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|---|---|---|---|---|
| Renter p³ restanse | 5 051 | 1 019 | 0 | 0 |
| Renter plasseringskonto | 31 359 | 11 164 | 10 000 | 10 000 |
| Sum | 36 410 | 12 183 | 10 000 | 10 000 |

## Note 7 - Finanskostnad

| | Regnskap 2023-12 | Regnskap 2022-12 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|---|---|---|---|---|
| Renteutgifter langsiktig l³ n | 85 454 | 67 287 | 73 000 | 100 000 |
| Sum | 85 454 | 67 287 | 73 000 | 100 000 |

## Note 8 - Andre fordringer

| | Regnskap 2023-12 | Regnskap 2022-12 |
|---|---|---|
| Periodisering kostnader | 504 923 | 503 417 |
| Sum | 504 923 | 503 417 |

## Note 9 - Bankinnskudd, kasse og lignende

| | Regnskap 2023-12 | Regnskap 2022-12 |
|---|---|---|
| Bankinnskudd (driftskto) | 468 560 | 563 184 |
| Sparekonto Boligbanken | 1 043 228 | 911 869 |
| Sum | 1 511 788 | 1 475 053 |

## Note 10 - Egenkapital

| | Regnskap 2023-12 | Regnskap 2022-12 |
|---|---|---|
| Opptjent egenkapital | | |
| Andre fond/Udekket tap | | |
| IB andre fond/udekket tap | 306 847 | 109 373 |
| Fra ³ rets resultat | 294 288 | 197 474 |
| Sum andre fond/udekket tap | 601 135 | 306 847 |
| Sum egenkapital | 601 135 | 306 847 |

## Note 11 - Gjeld til kredittinstitusjoner

| | | Balanse 2023-12 | Balanse 2022-12 |
|---|---|---|---|
| Gjeldsbrevl³ n | | 526 020 | 667 276 |
| Gjeldsbrevl³ n | | 670 226 | 787 444 |
| Sum | 13 | 1 196 247 | 1 454 720 |

## Note 12 - Disponible midler

| | Regnskap 2023-12 | Regnskap 2022-12 |
|---|---|---|
| Disponible midler per 01.01 IB | 1 761 267 | 1 460 849 |
| Endringer disponible midler: | | |
| ¡ rets resultat (se resultatregnskap) | 294 288 | 197 474 |
| Tilbakefŋring avskrivninger | 0 | 351 530 |
| Fradrag for avdrag langsiktig l³ n | -258 474 | -230 714 |
| ¡ rets endring disponible midler | 35 814 | 318 290 |
| Disponible midler UB | 1 797 081 | 1 761 267 |

## Note 13 - Gjeld

| Kreditor: | BoligBanken ASA | BoligBanken ASA |
|---|---|---|
| Form³ l: | Nedgravd renovasjonsanlegg | Ladeanlegg el-bil |
| L³ nenummer: | 96660141313 | 96660141321 |
| L³ netype: | Annuitet | Annuitet |
| Opptaks³ r: | 2022 | 2022 |
| Rentesats: | 7.35 % | 7.35 % |
| Betingelser: | Rente beregnes etterskuddsvis | Rente beregnes etterskuddsvis |
| Beregnet innfridd: | 31.10.2028 | 30.04.2027 |
| Opprinnelig l³ nebelnp: | 885 221 | 782 060 |
| L³ nesaldo 01.01: | 787 444 | 667 276 |
| Avdrag i perioden: | 117 218 | 141 256 |
| L³ nesaldo 31.12: | 670 226 | 526 020 |

## Gjeld

| | Ant. andeler | Andel gjeld 31.12 | Sum fellesgjeld |
|---|---|---|---|
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³ n 96660141313 | 111 | 6 038 | 670 218 |
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³ n 96660141321 | 111 | 4 739 | 526 029 |

Resultat og balanse med noter for Toppenhaug Huseierforening.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Toppenhaug Huseierforening**

| | | |
|---|---|---|
| Styreleder | Svein Lyngroth (sign.) | 18.03.2024 |
| Styremedlem | Wenche Marie Valdal (sign.) | 16.03.2024 |
| Styremedlem | Andreas Devold (sign.) | 16.03.2024 |
| Styremedlem | Roger Andrè Rooth (sign.) | 13.03.2024 |

**KPMG AS**
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

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

Til generalforsamlingen i Toppenhaug Huseierforening

# Uavhengig revisors beretning

## Konklusjon

Vi har revidert Toppenhaug Huseierforenings årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av foreningens finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

## Grunnlag for konklusjonen

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

## Øvrig informasjon

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

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

## Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnøkkel: UECC6-H1DK0-VY3ET-BICZ2-W0LL5-1FLZU

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

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

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

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

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

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

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

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
*Statsautorisert revisor*
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: UECC6-H1DK0-VY3ET-BICZ2-W0LL5-1FLZU

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**
På vegne av: KPMG AS
*Serienummer: 9578-5994-4-770793*
*IP: 80.232.xxx.xxx*
*2024-03-19 09:26:45 UTC*

bankID

*Penneo Dokumentnøkkel: UECC6-H1DK0-VY3ET-BICZ2-W0LL5-1FLZU*

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

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

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

# Toppenhaug Huseierforening




## Ordinær generalforsamling | 2025

# REGISTRERINGSBLANKETT

**Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.**

**BRUK BLOKKBOKSTAVER**

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjons nr.: / Leilighets nr.:

De som ikke kan møte på 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:** onsdag 30.04.2025 kl. 18:00
**Sted:** Møtet avholdes digitalt

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

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

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Forslag til vedtak:** Forvaltningsrådgiver Helge Sundquist foreslås til møteleder.

### 1.2 Valg av protokollfører

**Forslag til vedtak:** Forvaltningsrådgiver Helge Sundquist foreslås som protokollfører.

### 1.3 Registrering av stemmeberettigede

**Forslag til vedtak:** Tas til orientering.

### 1.4 Valg av en medlem til å medundertegne protokollen

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

### 1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

**Forslag til vedtak:** Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

## 2. Styret informerer

**Forslag til vedtak:** Tas til orientering.

## 3. Årsregnskapet for 2024

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

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet godkjennes.

## 4. Godtgjørelse til det sittende styre.

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

## 5. Budsjett for 2025

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

**Forslag til vedtak:** Styrets budsjett tas til orientering.

## 6. Valg

Sittende styre består av:

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

### 6.1 Valg av styremedlemmer

Andreas Devold er på valg.

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

### 6.2 Valg av varamedlemmer

Kimball Elizabeth Van Oorschot er på valg.

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

### 6.3 Valg av valgkomité

Lena Molteberg og Nina Hongseth er på valg.

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

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

Med vennlig hilsen
Toppenhaug Huseierforening
Styret

# Toppenhaug Huseierforening

## Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

## Tillitsvalgte

Siden forrige ordinær generalforsamling har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder, Svein Lyngroth, Toppenhaugberget 122
Styremedlem, Roger 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 10.000

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

## Salg/refinansiering

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

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

Overdragelse/utleie av seksjon skal meldes til styret.

## HMS/Internkontroll

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

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

## Regnskapet for 2024

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

Generelt er inntekter og kostnader i store trekk som forventet.

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

## Styrets arbeid

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

## Utført vesentlig vedlikehold og innkjøp 2024

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

## Planlagt vesentlig vedlikehold i 2025

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

## Kommende 5-års periode

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

**Styret i Toppenhaug Huseierforening**

Årsmeldingen er godkjent av styret.

# Resultatregnskap Toppenhaug Huseierforening, 2024

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

# Balanse Toppenhaug Huseierforening, 2024

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

# Balanse Toppenhaug Huseierforening, 2024

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

Toppenhaug Huseierforening

Sted:_____, dato:_____

| | | |
|---|---|---|
| Svein Lyngroth<br>Styreleder | Andreas Devold<br>Styremedlem | Wenche Marie V aldal<br>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 2024-12 | Regnskap 2023-12 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| Felleskostnader bolig | 1 779 420 | 1 651 674 | 1 779 000 | 1 880 000 |
| Tv/internett | 979 668 | 967 965 | 979 000 | 980 000 |
| Avdrag ordinære lån | 270 156 | 285 102 | 270 000 | 270 000 |
| Renter ordinære lån | 99 828 | 72 756 | 100 000 | 100 000 |
| **Sum** | **3 129 072** | **2 977 497** | **3 128 000** | **3 230 000** |

## Note 2 - Annen driftsinntekt

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

## Note 3 - Lønnskostnad

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

Ingen ansatte

## Note 4 - Kostnad lokaler

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

## Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriale

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

## Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

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

## Note 7 - Annen driftskostnad

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

## Note 8 - Finansinntekt

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

## Note 9 - Finanskostnad

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

## Note 10 - Andre fordringer

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

## Note 11 - Bankinnskudd, kasse og lignende

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

## Note 12 - Egenkapital

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

## Note 13 - Gjeld til kredittinstitusjoner

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

## Note 14 - Gjeld

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

## Gjeld

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

## Note 15 - Annen kortsiktig gjeld

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

## Note 16 - Disponible midler

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

Resultat og balanse med noter for Toppenhaug Huseierforening.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Toppenhaug Huseierforening**

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

KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

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

Til generalforsamlingen i Toppenhaug Huseierforening

# Uavhengig revisors beretning

## Konklusjon

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

Etter vår mening

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

## Grunnlag for konklusjonen

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

## Øvrig informasjon

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

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

## Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnøkkel: JG5IP-LCGMQ-80SS5-2QART-1V0LH-MLN1O

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
*Statsautorisert revisor*
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: JG5IP-LCGMQ-80SS5-2QART-1V0LH-MLN1O

PENNEO

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

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

**Wiig, Svein Christian**
**Statsautorisert revisor**
På vegne av: KPMG AS
*Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-770793*
*IP: 80.232.xxx.xxx*
*2025-03-24 07:46:05 UTC*

bankID

*Penneo Dokumentnøkkel: JGSIP-LCGMQ-80SS5-2QART-1V0LH-MLN1O*

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

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

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

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

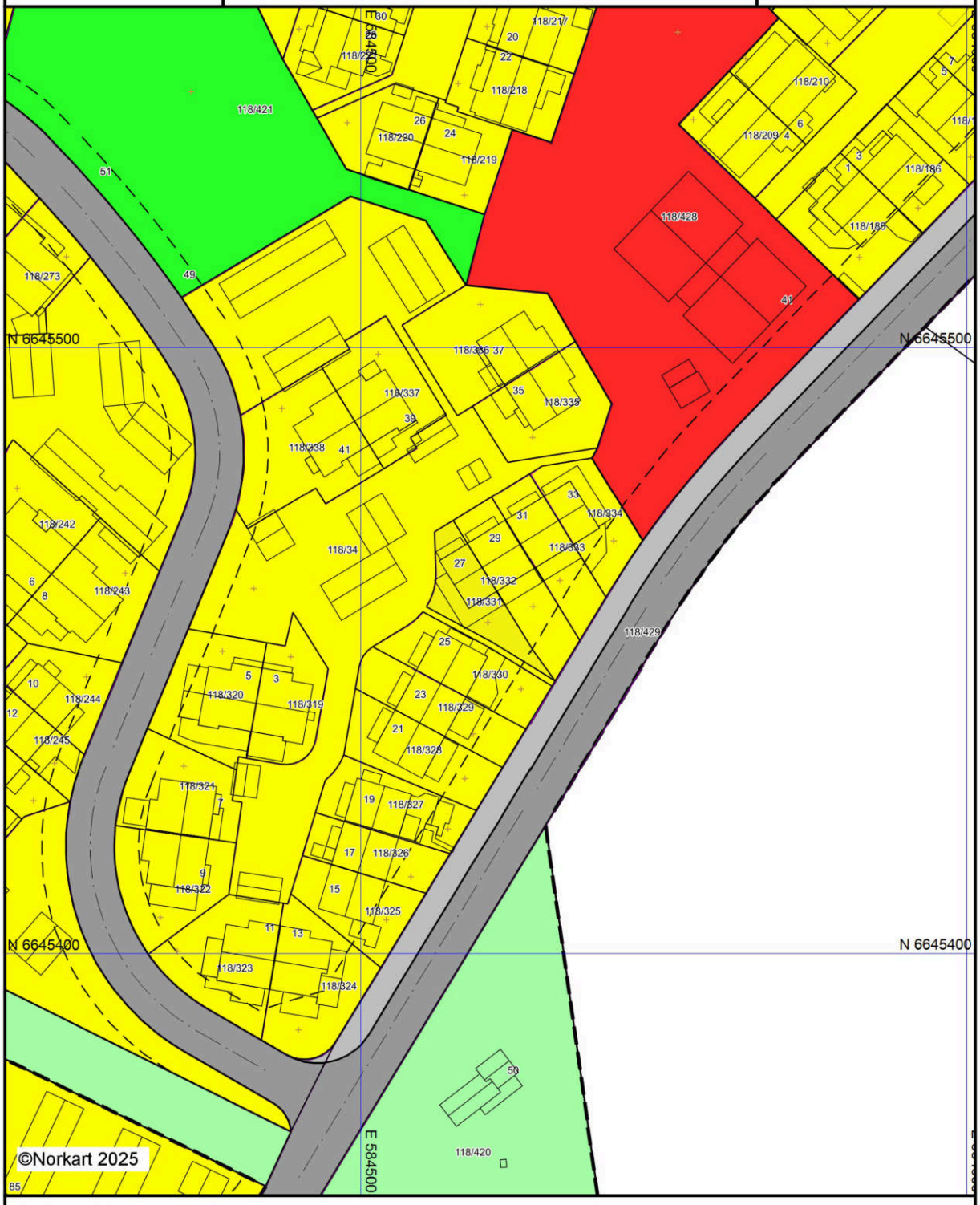
Bærum kommune

# Plankart

Eiendom: 118/331
Adresse: Toppenhaugberget 27
Dato: 09.04.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32




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

## Tegnforklaring



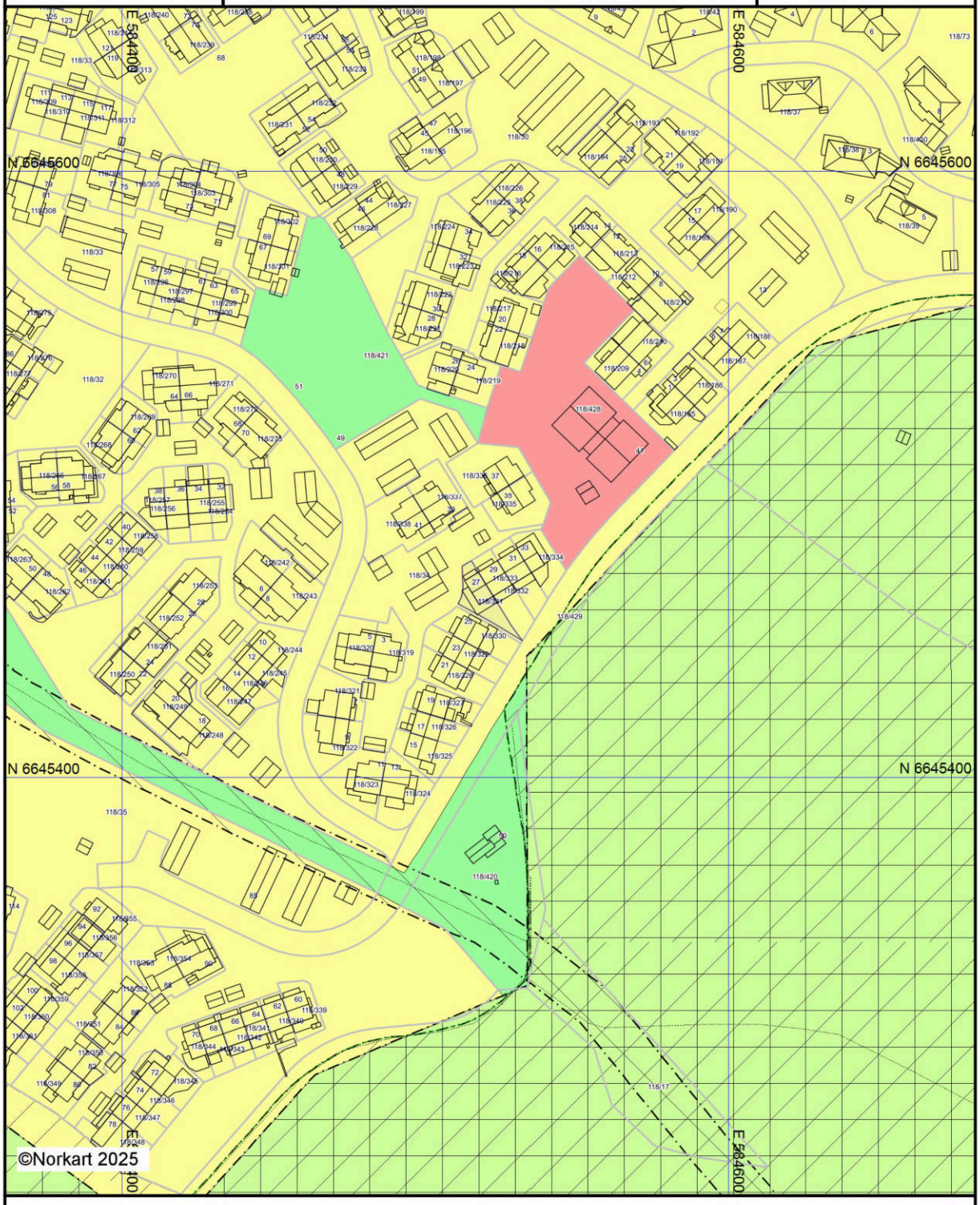
Bærum kommune

# Kommuneplankart

Eiendom: 118/331
Adresse: Toppenhaugberget 27
Utskriftsdato: 09.04.2025
Målestokk: 1:2000

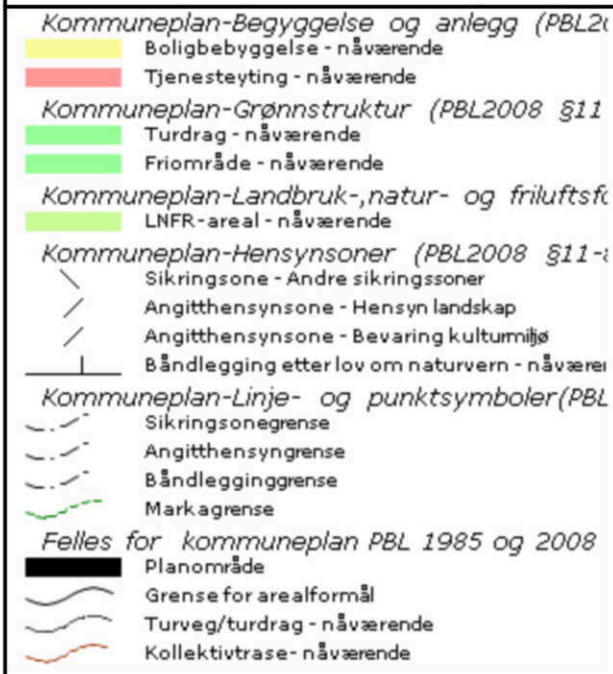
N

UTM-32




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

## Tegnforklaring



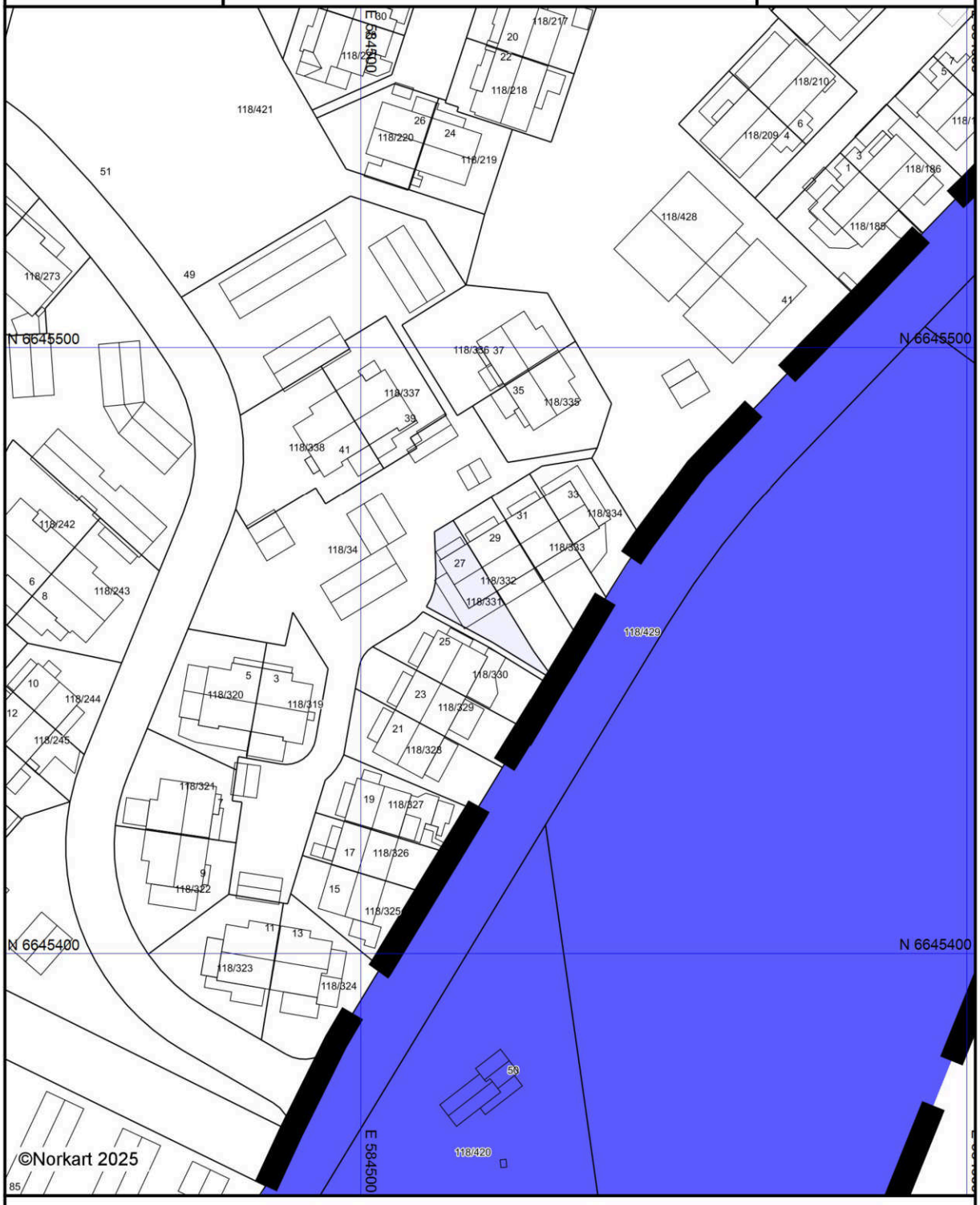
Bærum kommune

# Reguleringsplanforslag

Eiendom: 118/331
Adresse: Toppenhaugberget 27
Utskriftsdato: 09.04.2025
Målestokk: 1:1000

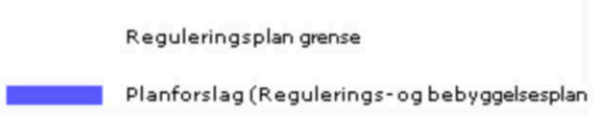
N

UTM-32




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

## Tegnforklaring



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

Utskriftsdato: 09.04.2025

# Planopplysninger

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

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 3201 | **Gårdsnr.** | 118 | **Bruksnr.** | 331 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
| **Adresse** | Toppenhaugberget 27, 1353 BÆRUMS VERK | | | | | | | | |

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

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

**Plantyper med treff**

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

**Plantyper uten treff**

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

# Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | 202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101) |
| **Navn** | KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042 |
| **Plantype** | Kommuneplanens arealdel |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 21.06.2023 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 178 $m^2$<br>**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** 178 $m^2$<br>**Formål** Konsentrert småhusbebyggelse<br>**Feltnavn** TR-4 |

ambita

# Vegstatuskart

**Kommune:** Bærum

**Gnr/Bnr/Fnr/Snr:** 118/331/0/0

**Adresse:** Toppenhaugberget 27, 1353 BÆRUMS VERK

N

**Målestokk v/A4:** 1:3000

**Dato:** 09/04/2025




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

Bærum kommune

# VAledninger

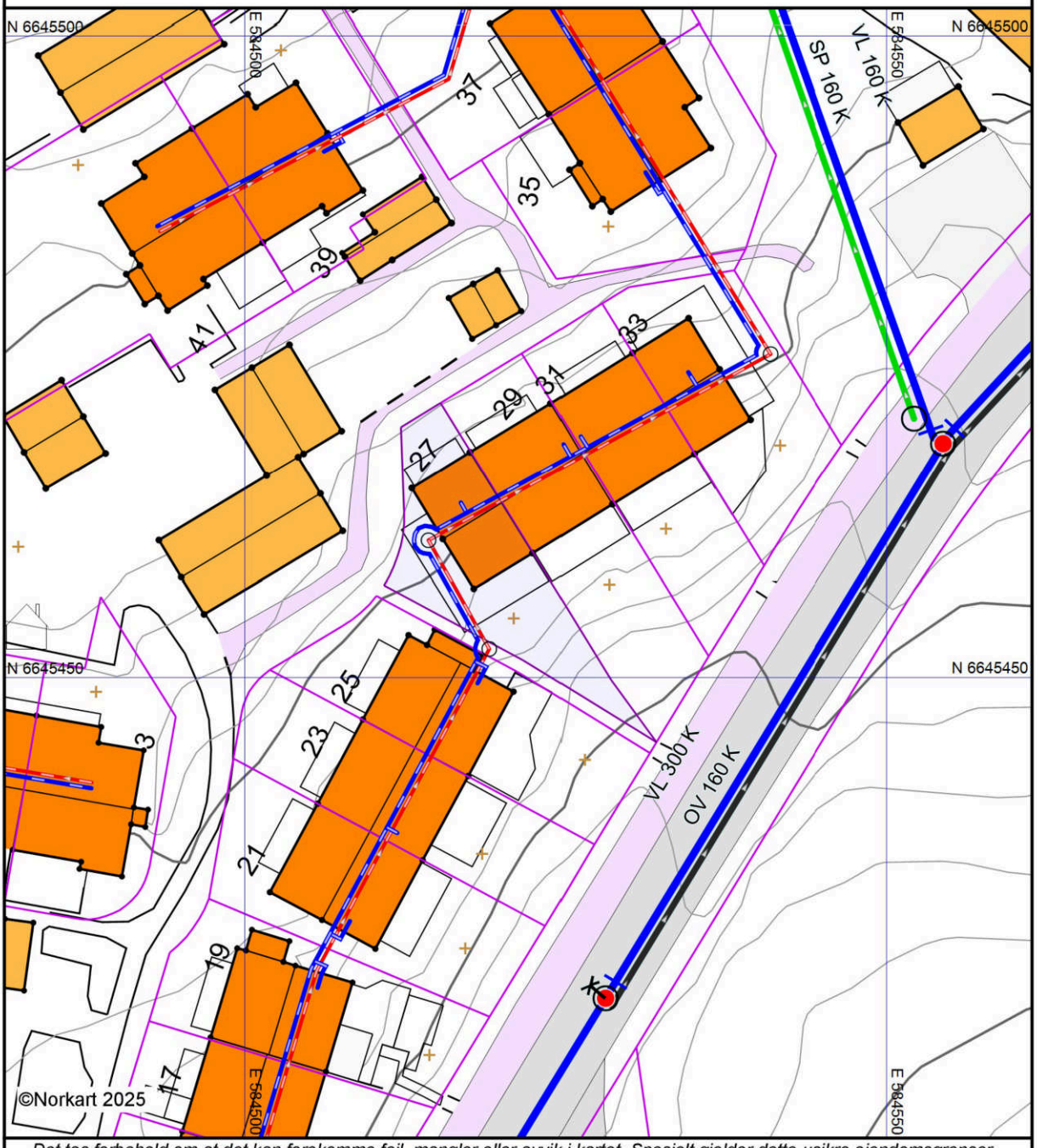
Eiendom: 118/331
Adresse: Toppenhaugberget 27
Dato: 09.04.2025
Målestokk: 1:500

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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




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

Utskriftsdato: 09.04.2025

# Bærum kommune

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

# Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

| **Kommunenr.** | 3201 | **Gårdsnr.** | 118 | **Bruksnr.** | 331 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Adresse** | Toppenhaugberget 27, 1353 BÆRUMS VERK | | | | | | | | |

## Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

| **Målernummer** | **Stand** | **Dato** | **Avlesningstype** |
|---|---|---|---|
| Ingen treff på vannmålere. | | | |

| | |
|---|---|
| **Offentlig vann** | Ja |
| **Offentlig avløp** | Ja |
| **Privat septikanlegg** | Nei |

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

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

Utskriftsdato: 09.04.2025

# Bærum kommune

**Adresse:** Postboks 700, 1304 Sandvika

**Telefon:** 67 50 40 50

# Kommunale gebyrer 2025

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

| **Kommunenr.** | 3201 | **Gårdsnr.** | 118 | **Bruksnr.** | 331 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Adresse** | Toppenhaugberget 27, 1353 BÆRUMS VERK | | | | | | | | |

## Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

| **Gebyr** | **Fakturert beløp i 2024** |
|---|---:|
| Avløp | 3 997,53 kr |
| Feiing | 255,00 kr |
| Vann | 3 228,74 kr |
| **Sum** | **7 481,27 kr** |

## Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

| **Vare** | **Grunnlag** | **Enhetspris** | **Andel** | **Korreksjon** | **Årsprognose** | **Fakt. hittil i år** |
|---|---:|---:|---:|---:|---:|---:|
| Renovasjon | 1 stk | 0,00 kr | 1/1 | 0 % | 0,00 kr | 0,00 kr |
| Vann etter areal | 82 m2 | 45,26 kr | 1/1 | 0 % | 3 711,52 kr | 927,90 kr |
| Avløp etter areal | 82 m2 | 52,90 kr | 1/1 | 0 % | 4 337,80 kr | 1 084,46 kr |
| Feiegebyr pr skorstein (pipeløp) | 1 stk | 129,00 kr | 1/1 | 0 % | 129,00 kr | 32,25 kr |
| Tilsyn pr boenhet med ildsted | 1 stk | 263,00 kr | 1/1 | 0 % | 263,00 kr | 65,76 kr |
| | | | | **Sum** | **8 441,32 kr** | **2 110,37 kr** |

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

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

*Alle beløp er inkl. mva.*

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

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

Utskriftsdato: 09.04.2025

# Bærum kommune

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

# Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

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

| **Kommunenr.** | 3201 | **Gårdsnr.** | 118 | **Bruksnr.** | 331 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Adresse** | Toppenhaugberget 27, 1353 BÆRUMS VERK | | | | | | | | |

# Avtale 90184507 (Avgiftsadresse: Toppenhaugberget 27)

## Situasjon

| | |
|---|---|
| **Røykvarslere** | 0 sammenkoblet, 2 enkel |
| **Slukkere** | 0 slange, 2 pulver, 0 skum, 0 andre |

## Tilsyn og feiing

| Ildsted | Røykløp | Siste tilsyn | Siste feiing | Status tilsyn | Status feiing |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 etasje stue | 1 | 25.05.2021 | 08.05.2023 | Utenfor rute | Utført |

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

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

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

# Lokal kulturminnerapport

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Eiendom** | 3201 118/331 | | |
| **Utskriftsdato** | 09.04.2025 | **Antall datasett** | 6 |

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

## 0 Berørte datasett

Ingen datasett

## 6 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

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

# Megleropplysninger

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Gnr: | **118** | Bnr: | **331** | Fnr: | | Snr: | |
| Adresse: | **Toppenhaugberget 27, 1353 BÆRUMS VERK** | | | | | | |

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

| **ArkivsakId** | **Tiltak** | **Dokumenter** | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 83/228 og 04/7336 | Rekkehus | ☒ | Ferdigattest | ☐ | Midl. brukstillatelse | ☐ | Ingen |
| 06/3570 | Balkong, forlengelse av terrasse | ☐ | Ferdigattest | ☐ | Midl. brukstillatelse | ☒ | Ingen |
| | | ☐ | Ferdigattest | ☐ | Midl. brukstillatelse | ☐ | Ingen |
| | | ☐ | Ferdigattest | ☐ | Midl. brukstillatelse | ☐ | Ingen |

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

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

**Kommentar:**

# BÆRUM KOMMUNE

«SOA_NAVN»

Gard Jenssen
Toppenhaugberget 31

1353 BÆRUMS VERK

| Deres ref.: | Vår ref.: | Dato: |
|---|---|---|
| | 04/7336-3/JEB | 11.08.2004 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Tiltak: | Toppenhaugberget31 - Firemannsbolig | Gnr/Bnr: | 11/331 |
| Byggherre: | Løvenskiold- | | |
| Anmelder: | Ragnar Evensen A/S | | |

## FERDIGATTEST

for tiltak behandlet etter plan- og bygningslovens § 93, jf § 99
Approbasjon gitt før lovendring av 28.06.1996

Det vises til midlertidig brukstillatelse gitt ved brev av 20.11.1984 på betingelse av at en del nærmere spesifiserte mangler ble rettet. Kommunen har nå mottatt bekreftelse på at manglene er rettet.
Kommunen har ikke funnet grunn til å foreta egen avsluttende besiktigelse.

Karoline Hasselgård
bygningssjef

Jon Erik Bye
saksbehandler


Besøksadresse:
«Sse_Adr»
«Sse_Adr2»
«Sse_Postnr»
«Sse_Poststed»

Postadresse:
1304 Sandvika
E-post::
post@baerum.kommune.no

Org. nr: «Sse_OffentligNr»
Bank:
Telefon: «Sse_Tlf»
Faks: «Sse_Fax»

BÆRUM KOMMUNE

# Informasjon om ferdigattest

**GENERELT**

Ferdigattest markerer den formelle avslutningen av byggesaken og skal vise at arbeidet er utført i tråd med tillatelsen og regelverket. Hovedregel etter gammel og ny plan- og bygningslov (pbl) er at et bygg ikke skal tas i bruk før det foreligger ferdigattest alternativt midlertidig brukstillatelse.
Dersom det er gitt midlertidig brukstillatelse vil ikke manglende ferdigattest bety at det er ulovlig å bruke bygningen. Det betyr derimot at bygningen ikke er formelt fullt ut ferdigstilt.
Ferdigattest mangler i flere eldre byggetiltak:
Plan- og bygningsloven (pbl) ble gjort gjeldende for sentrale deler av kommunen ved kgl. resolusjon av 15. november 1912, og for hele kommunen først fra 25. januar 1951. Det innebærer at for store deler av kommunen var det ikke søknadsplikt frem til 1951. Dette er grunnen til at mange eldre bygninger ikke har midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

**SAKER INNSENDT FØR 1.1.1998**

En ferdigattest utstedt for gamle saker gir absolutt ingen garanti for at bygget ikke har feil eller mangler.
Det er også vanskelig og tidkrevende å verifisere om bygget er oppført i henhold til tillatelse og regelverket.
Det ble derfor i siste lovendring, gitt en bestemmelse om at ferdigattest ikke skal utstedes i disse sakene.
Det vil si at kommunen skal henlegge gamle saker som ikke er avsluttet med ferdigattest (FA) eller midlertidig brukstillatelse (MB) og avvise henvendelser om ferdigattest i slike saker.
Meldingssaker : En del mindre tiltak som f.eks. garasjer, uthus og mindre tilbygg ble behandlet som meldingssaker. I disse sakene skulle det ikke gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

**SAKER INNSENDT ETTER 1.1.1998**

Kommunen plikter etter søknad å utstede ferdigattest for disse sakene, med noen unntak, jfr. SAK10 (saksbehandlingsforskriften) § 8-1 1.ledd.
Kommunene skal utstede ferdigattest innen 3 uker, forutsatt at korrekt dokumentasjon er innsendt.
Dersom kommunene oversitter fristen kan bygget lovlig tas i bruk, men det betyr ikke at ferdigattest anses som gitt.
Kommunenes arbeid med utstedelse av ferdigattest i eldre saker gebyrbelegges når det er gått mer enn 5 år etter at bygget ble tatt i bruk.
En rammetillatelsen faller bort etter 3 år. Er arbeidet ikke igangsatt (og IG gitt der dette er påkrevd) innen fristen må det søkes på nytt etter dagens regelverk.

**For saker innsendt mellom 1.1.1998 og 30.6.2010:**

Meldingssaker: skulle ikke ha MB/FA, se informasjon over.
Der midlertidig brukstillatelse foreligger: Det er her som regel kun mindre mangler. Det vil ofte være tilstrekkelig at eier/tiltakshaver erklærer at manglene er rettet og at tiltaket er utført i samsvar med regelverket.
Der midlertidig brukstillatelse mangler: Det må søkes om ferdigattest vedlagt kontrollerklæringer fra foretakene som hadde ansvarsrett for utførelsen og kontroll av utførelsen. Bruk av bygningen er da i utgangspunktet ulovlig og kommunen kan vurdere å følge opp som lovbrudd.

**For saker innsendt etter 1.7.2010:**

Det skal søkes om ferdigattest alternativt midlertidig brukstillatelse i alle byggesaker. For mindre tiltak som kan forestås av tiltakshaver, er det tiltakshaver selv som søker om ferdigattest.
For tiltak med krav om ansvarlig foretak er det ansvarlig søker som skal søke om ferdigattest.
Ansvarlig søker skal innhente samsvarserklæringer og sluttføre gjennomføringsplanen.
Gjennomføringsplanen skal vedlegges søknad om ferdigattest.

**Hva gjør jeg hvis firma ikke eksisterer og jeg vil ha ferdigattest?**

Dersom ett eller flere foretak har gått konkurs, må nytt foretak erklære ansvar når det skal ta over.
Grensesnitt mellom tidligere og nytt foretak må beskrives, slik at det klart fremgår hvor det nye foretaket overtar ansvar. Revidert gjennomføringsplan må innsendes.

**Ferdigstillelse av ikke søknadspliktige tiltak**

Når en frittliggende bygning eller et tilbygg unntatt fra søknadsplikt er ferdigstilt skal informasjon om tiltaket og plasseringen meldes til kommunen. Foreløpig skal den digitale løsningen *Rett i kartet* brukes for slike tiltak i Bærum. På nettsiden www.rettikartet.no/app/bygg registrerer du selv tiltaket ved å klikke i kartet der bygningen er plassert.

Skatteetaten

Dato
10.04.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

# Bekreftelse på formuesverdi:

**Kommune: 3201 BÆRUM**

Gnr 118 Bnr 331 Fnr 0 Snr 0

**Eiendommens adresse:**

Toppenhaugberget 27, 1353 BÆRUMS VERK

**Formuesverdi for inntektsåret 2023:**

| | |
|---|---|
| Som primærbolig: | kr 1 257 008 |
| Som sekundærbolig: | kr 5 028 030 |

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

# 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 27, 1353 Bærums Verk
Gnr. 118, Bnr. 331, Bærum kommune.

**Oppdragsnummer:**
7250187


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Bærum

**Saksbehandler:** Morten Thøgersen

**Telefon / Mobil:** 48 17 07 00 / 908 59 735

**E-post:** morten.thogersen@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.

---