PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

TOPPÅSJORDET 19

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Informasjon fra huseierforening

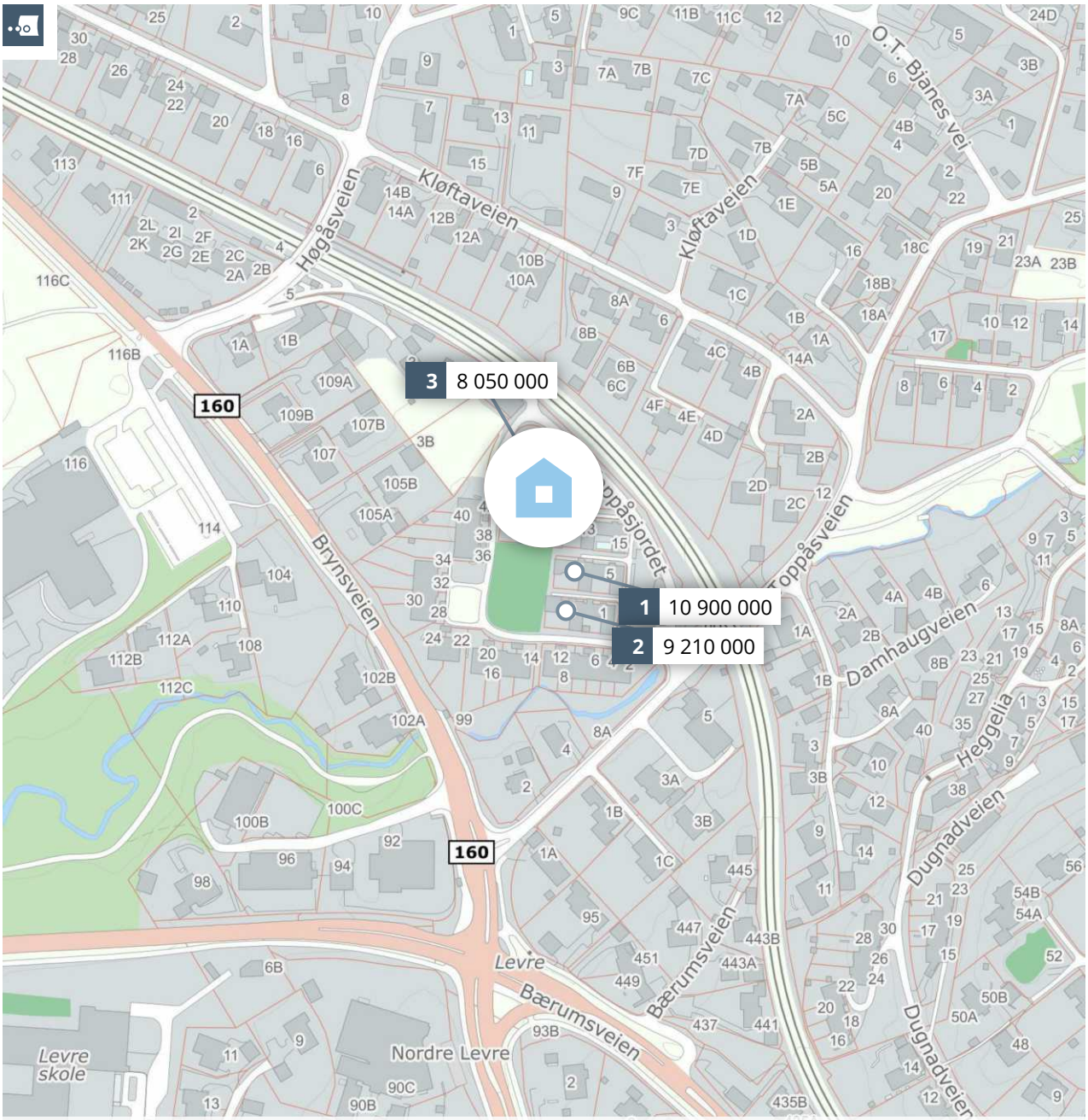
Planinformasjon fra kommunen

Byggetegninger

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering
TOPPÅSJORDET 19

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bærum den 16.12.2025

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: Christian Fredrik Gilhuus-Moe.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Toppåsjordet 19, 1352 KOLSÅS

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1970

GNR 86 BNR 412 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3201 BÆRUM GRUNNKRETS Dønski-Rud 13

Verdivurdert til

9 500 000

-	9 500 000	66 434
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	143 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					272 m²	
Byggeår					1970	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	1

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Toppåsjordet 7 150 m² 1970 330 m² 4 sov	21.01.2025	9 900 000	**10 900 000**	0	10 900 000	**72 667**
2 Toppåsjordet 3 120 m² 1970 315 m² 3 sov	28.03.2022	7 950 000	**9 210 000**	0	9 210 000	**76 750**
3 Toppåsjordet 19 143 m² 1970 272 m² 4 sov	20.02.2023	8 200 000	**8 050 000**	0	8 050 000	**56 294**

Solrikt atriumhus med alt på én etasje og skjermet hage, 4 soverom, separat toalettrom og romslig åpen kjøkken-stueløsning.

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet med fin utsikt mot Kolsåstoppen fra husets forside. Her nyter du gode solforhold, og det er kort gangavstand til skoler, barnehager og kollektivtransport. Hauger T-banestasjon og busstopp ligger bare 3–4 minutter unna til fots, med flere ekspressruter direkte til Oslo og Sandvika. Marka med flotte turmuligheter både sommer og vinter er rett i nærheten.

Hauger idrettspark, som tilbyr et variert utvalg av idrettsfasiliteter, ligger like ved. Boligen er også nær friområder med fotballbane og akebakke. Kolsås senter, med dagligvarebutikk, Vinmonopol og apotek blant annet, nås på kort avstand. Med bil eller buss er du raskt i Sandvika sentrum, der du finner Storsenteret, kulturhus, kino, kafeer, restauranter og Kalvøya med populære badestrender.

Boligen er betydelig oppgradert etter overtakelse, med nytt Kvikk-kjøkken, fullstendig ombygd peis, nye gulv i store deler av huset samt generell overflateoppussing. Den er ellers godt vedlikeholdt og fremstår i god standard. Boligen inneholder i dag: Vindfang, garderobe, gang, separat WC, bad, 4 soverom, bod og åpen kjøkken-stueløsning.

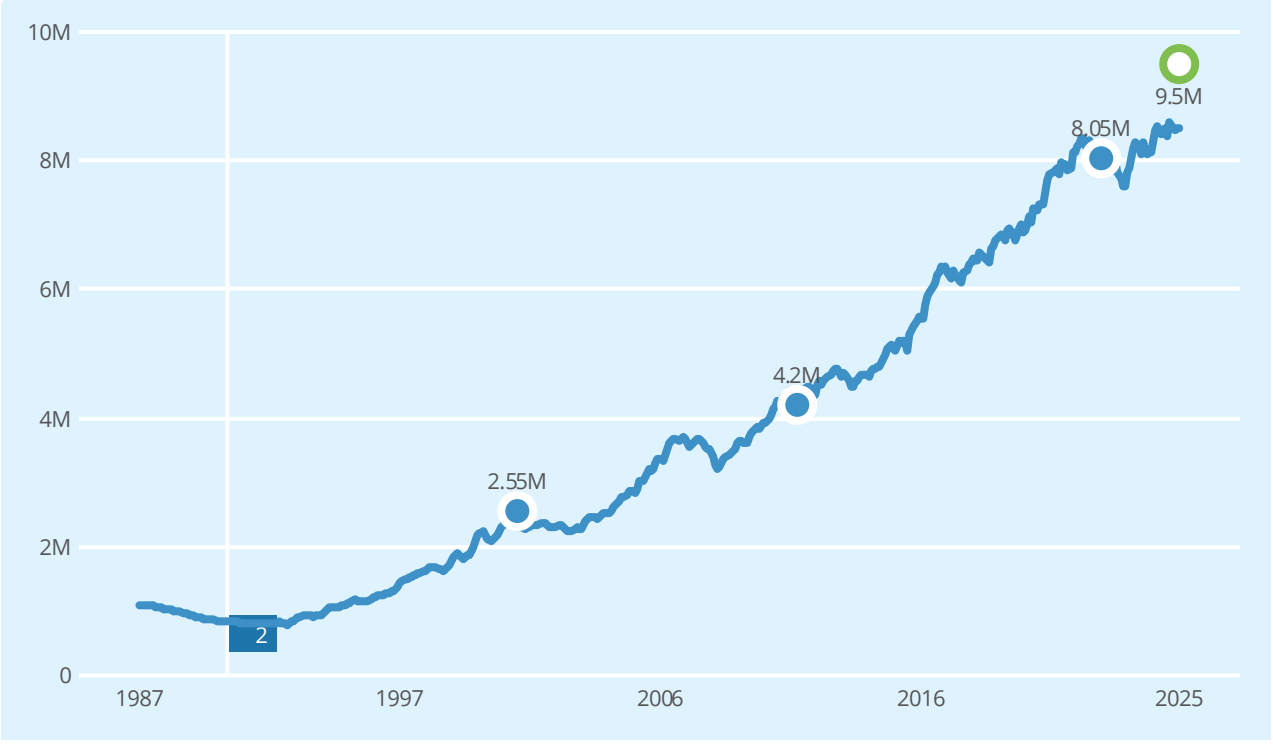
Det tas forbehold om at byggemeldte tegninger, ferdigattest og reguleringsplan ikke er kontrollert av megler.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Hus i kjede

2 Tilbygg hus i kjede

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
13.02.2023	20.02.2023	25.05.2023	8 200 000	8 050 000	0	8 050 000	3
02.05.2013		02.05.2013	-	492 000	-	492 000	4
14.11.2011	23.11.2011	02.03.2012	3 990 000	4 200 000	0	4 200 000	
04.04.2001		28.08.2001	2 450 000	2 550 000	-	2 550 000	
11.07.1988		11.07.1988	-	1 260 000	-	1 260 000	4

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Pusset opp siden kjøp. Helt nytt kvikk kjøkken, parkett, revet peis og satt in ny nettere peis. Ellers overflate pusset om i flere deler av boligen.

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

Eneboliger til salgs i 1352 KOLSÅS nå

3
eneboliger til salgs

10.9M
10.6M
10 147 000 Prisantydning i snitt
9.7M
9.4M

Annonsene har i snitt ligget ute i
70
dager

Eneboliger solgt i 1352 KOLSÅS siste 9 mnd

10
eneboliger solgt

11.8M
11.6M
11 384 000 Prisantydning i snitt
11 248 000 Salgspris i snitt
11.0M

Solgt i snitt i løpet av
70
dager

for 0.9% under prisantydning

Analyse m²-priser

66 434 Toppåsjordet 19 Totalpris 9 500 000

63 012 BÆRUM kommune i snitt siste 9 mnd

60 149 Grunnkrets i snitt siste 9 mnd

Tilstandsrapport

Kjedehus

Toppåsjordet 19, 1352 KOLSÅS

BÆRUM kommune

gnr. 86, bnr. 412

Sum areal alle bygg: BRA: 150 m² BRA-i: 150 m²



Befaringsdato: 20.01.2026 **Rapportdato:** 26.01.2026 **Oppdragsnr.:** 20692-1844 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** OY1794

Autorisert foretak: TEK-Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Roar Slyngstad Fredriksen **Vår ref:** Roar Slyngstad Fredriksen

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

Norsk takst

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

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

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

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

TEK-Norge AS

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

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

Rapportansvarlig



Roar Slyngstad Fredriksen
Uavhengig Takstingeniør
roar.fredriksen@tek-norge.no
920 99 734

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



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.



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.



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.



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.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig i kjede på et plan. Inneholder følgende romfordeling: Entré, 2 ganger, 3 soverom, kontor, bod, toalettrom, bad, hagestue, stue m/spiseplass, kjøkken og teknisk kott

Boligen virker å være i normalt god stand, er greit vedlikeholdt og gir generelt et bra helhetsinntrykk.

Boligen har flere originale bygningsdeler og tekniske installasjoner. Dette medfører høyere løpende utgifter og vedlikeholdsbehov sammenlignet med nyere boliger.

Det nevnes spesielt:
-Badet har hovedkonstruksjoner fra bygger. Det er påvist utettheter. Full rehabilitering av rommet må forventes.
-Det er påvist brudd på brannforskrift i forbindelse med pipen.

Tilstandsgrad er dels satt grunnet alder på bygningsdelen og/ eller manglende dokumentasjon - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.

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

Kjedehus - Byggeår: 1970

UTVENDIG Gå til side

Fundamenter/grunnmur i betong til ukjent byggegrunn.

Yttervegger i trekonstruksjoner fra byggeår. Fasade med liggende kledning i tre.

Flatt tak i trekonstruksjoner, tekket med foliemembran. Det er 2 taksluk med varmekabler. Nedløpsrør føres innvendig. Taket er opplyst tekket i 2012.

Beslagsløsninger i malt metall og plastrukket stål. Innvendige taknedløp. Renne og nedløp i malt metall ved hagestue og inngangsparti.

Yttervegger i trekonstruksjoner fra byggeår. Fasade med liggende kledning i tre.

Isolerglassvinduer i trekarm fra 1980, 1990, 1995, 1996, 1 vindu fra 2007 og 2022.
Balkongdør fra 1990.

Malt ytterdør i tre med sidefelt i glass, sikkerhetslås og eletronisk lås.
Ytterdør i tre til bod.

Sørvestvendt platting i trekonstruksjoner på ca 44 m2 med utgang/adkomst fra stue.

INNVENDIG Gå til side

Overflater gulv med: Parkett, fliser og laminat.
Overflater vegger med: Malt tapet, spileplater, malt panel og tapet.
Overflater tak med: Malte plater, pleksiplastplater og malt panel.

Etasjeskiller i betongkonstruksjon.

Mursteinspipe fra byggeår. Feieluke i stuen.

Det er observert en ventil i fundamenter utvendig. I tidligere salgsoppgave er det opplyst at boligen har krypkjellerløsning, uten at dette lot seg konstatere på befaringen.

Innerdører bestående av eldre malte fyllingsdører, dør med glass og skyvedør.

Det er montert diverse garderobeløsninger.
Det er montert diverse solskjerming.
Det er montert opplegg for internett.

VÅTROM Gå til side

Bad fra byggeår. Observasjoner på befaringen tyder på at badet er pusset opp tidlig på 1990 tallet.

Gulv og vegger med fliser. Tak med glatte malte overflater. Det er varmekabler i gulvet.

Badet er innredet med setvant med underskap, høyskap og dusjkabinett.

Sluk i støpejern fra byggeår. Tettesjikt lot seg ikke konstatere i sluket. Det er synlig tettesjikt ved terskel.

Naturlig ventilasjon ved ventil på vegg. Ingen tilluftsløsning.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra 2025 med glatte fronter. Benkeplater i laminat. Nedfelt kum av kompositt med blandebatteri.

Det er integrerte hvitevarer som mikro, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap m/fryser og koketopp.

Det er sprutbeskyttelse over benkeplater i form av laminatplater.

Det er montert automatisk lekkasjesikring og komfyrvakt.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Gulv med fliser. Vegger med malt panel. Tak med malte plater.

Toalettrommet er innredert med toalett og servant med underskap.

Mekanisk ventilasjon ved avtrekk på veggen.

Det er ikke sluk i rommet.

Beskrivelse av eiendommen

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligens røropplegg er delvis fra byggeår og delvis oppgradert i 2025. Eldre del av røropplegg med vannrør i kobber.
Nyere del er utført med mini fordelerstokker plassert åpent på vegg i teknisk-kott. Det er etablert automatisk lekkasjesikring i kottet.
Hovedinntak for vann med stoppekran er plassert i kottet.

Hovedstamme for avløp i støpejern fra byggeår. Stakes via toalett og sluk. Avløpsrør forøvrig i plast.

Naturlig ventilasjon ved spalteventiler på vinduer og ventiler på yttervegger.
Mekanisk avtrekk på toalettrom og kjøkken.

Luft til luft varmepumpe fra 2020. Plassert i hagestue.

Oppvarming av boligen ved ildsted i stuen, luftvtil luft varmepumpe, varmekabler i enkelte gulvflater og paneovner på yttervegger.

Ca 200 liters varmtvannstank fra 2023. Plassert i teknisk-kott. Det er automatisk lekkasjesikring i rommet.

Delvis åpent/delvis skjult ledningsnett. Strømskapet er plassert i gang. Fordelingstavle med automatsikringer. Kursfortegnelse og strømmåler i skapet.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.

Drenering fra byggeår. Det er ikke grunnmursplast mellom grunnen og vegger mot grunnen. Boligen har ingen rom under terreng. (Se punkt vedrørende krypkjeller.)

Fundamenter/grunnmur i betong.

Tomt i tilknytting til boligen er opparbeidet med asfaltert gangvei, gressplen, beplantning og platting.

Offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Det er ikke opplyst om tilbakeslag av vann eller manglende vanntrykk.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Kjedehus

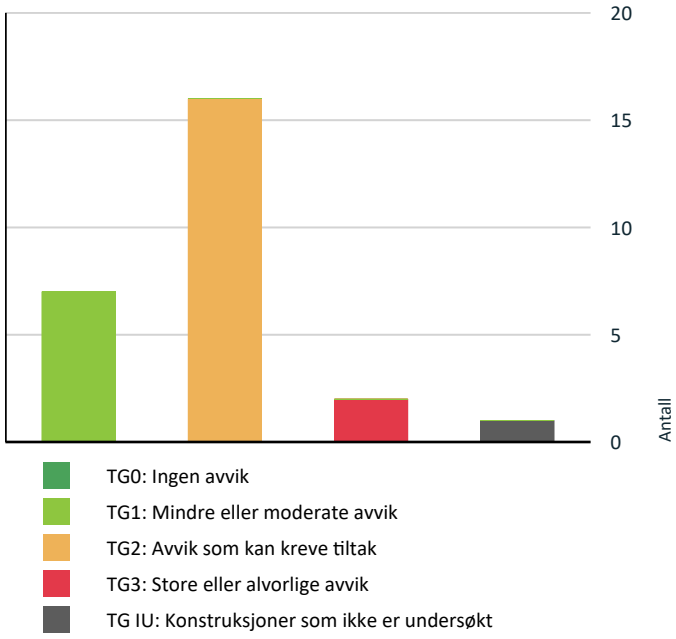
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

På byggemeldte tegninger er ett rom kott med ytterdør. På befaringn er rommet i bruk som kontor og ytterdøren er fjernet. Endret bruk.

Det gjøres oppmerksom på at bruken av enkelte rom er endret i forhold til byggemeldte tegninger.
Endret bruk (bruksendring) er søknadspliktig og vil i mange tilfeller føre til ytterligere tiltak for å få det godkjent.

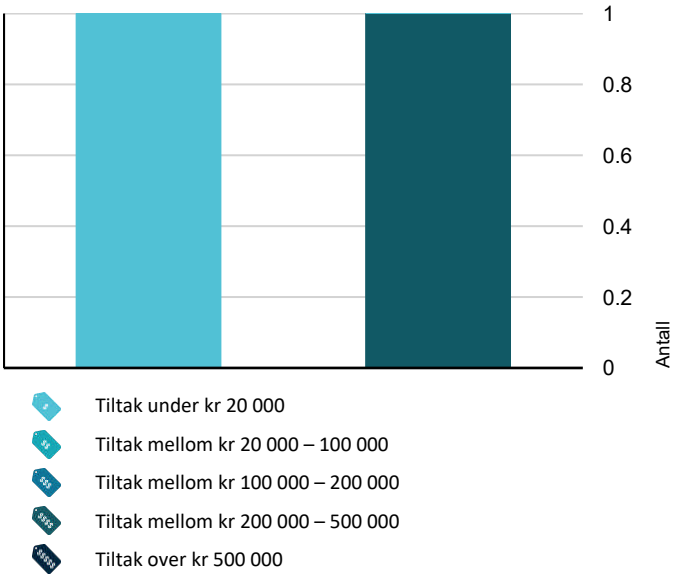
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Eier kjøpte selv leiligheten i 2023, flere opplysninger om alder på bygningsdeler er hentet i tidligere salgsoppgave. Takstmann har ikke verifisert opplysninger utover dette.

Oppsummering av avvik

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

Kjedehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Gå til side

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

Tilstandsrapport

KJEDEHUS

Byggeår
1970

Kommentar
Byggemeldte tegninger fra 1969.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Flatt tak i trekonstruksjoner, tekket med foliemelbran. Det er 2 taksluk med varmekabler. Nedløpsrør føres innvendig. Taket er opplyst tekket i 2012. Opplysning om alder er hentet fra tidligere tilstandsrapport.

Taktekket er besiktiget på taket. Taket er snødekt på befaringen og kun mindre områder er synlige for kontroll.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- I tidligere salgoppgave er det opplyst at vann blir stående på taket, dette er uheldig og øker risiko for lekkasjer.
-Foliemembran er løs ved en oppbrett og mangler beslag.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

-Det bør vurderes å etablere tilstrekkelig fall på hele taket for god avrenning av vann.
-Det bør monteres beslagsløsning der tekkingen står åpen for å hindre vannintregning.



åpen overgangsløsning.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Beslagsløsninger i malt metall og plastrukket stål. Innvendige taknedløp. Renne og nedløp i malt metall ved hagestue og inngangsparti.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

-Det er observert frostsprengt skjøt på nedløpsrør ved hagestue.
-Beslagsløsninger på taket ligger med omleggsskjøt, dette avviker fra anbefaltløsning som tilsier stående falser på flate beslagsskjøter.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

-Det må forventes utskifting av nedløpsrør med frosrsprengt skjøt.
-Det bør vurderes utskifting av beslagsløsninger med omleggsskjøt.

Tilstandsrapport



Frostsprengt skjøt.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i trekonstruksjoner fra byggeår. Fasade med liggende kledning i tre.

Vurdering av avvik:

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

-Liten eller ingen lufting bak kledningen er ikke en anbefalt løsning i dag, men ble ofte praktisert tidligere.
-På befaringen var det avflassing og slitasje på kledningen. Eier opplyser at deler av kledning er skarapet og malt etter befaringen. Enkelte bord med råte har blitt skiftet.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring må utføres.

-Det må forventes vedlikehold på kledningen.
-Ved utskifting av hele veggflater bør lufting etableres for å hindre kondensering og riskiko for fuktskader i konstruksjoner.



Lite lufting.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Flatt tak i trekonstruksjoner. Luftet ved takfot. Uisolert pleksiplast tak på hagestue.

Taket er i sin helhet bygget igjen, med lite mulighet for kontroll.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

-Det er ikke montert fuglesperre/insektsnett ved lufting.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

uten insektsnett/fuglesperre stå takkonstruksjoner åpne for skadedyr, insdekter og fugler. Insektsnett/fuglesperre bør monteres.

Tilstandsrapport



Lufting uten insektssperre.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Isolerglassvinduer i trekarm fra 1980, 1990, 1995, 1996, 1 vindu fra 2007 og 2022.
Balkongdør fra 1990.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

-Omramming for vinduer står helt ned mot vannbrett, dette avviker fra monteringsveiledning og øker risiko for fukttrekk i konstruksjoner.
-Det er observert avflassing og fuktpåvirket karmverk på flere vinduer og balkongdør.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

-Det må forventes vedlikehold/utskifting på flere vinduer/balkongdøren.



Avflasset karmverk.



Fuktskade.



Omramming ned mot vannbrett.



Fuktpåvirket karmverk

TG 2 Dører

Beskrivelse

Malt ytterdør i tre med sidefelt i glass, sikkerhetslås og eletronisk lås.
Ytterdør i tre til bod.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

-Det er observert bruksslitasje på døren. Døren er tilpasset ved låskasse, tilpassningen innebærerer at område mangler tettelist.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

-Døren har nedsatt tette/isoleringsevne, alder og slitasje tilsier at denne må skiftes dersom avviket skal rettes.



Dør med tilpassing mot låskasse.

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Sørvestvendt platting i trekonstruksjoner på ca 44 m2 med utgang/adkomst fra stue. Bruksunderlag med terrassebord i tre. Det er montert markise, belysning og stikkontakt i tilknytting til uteplassen. (Opplyst fra 2023.)

Vurdering av avvik:
• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.



Snødekt platting.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Overflater gulv med: Parkett, fliser og laminat.
Overflater vegger med: Malt tapet, spileplater, malt panel og tapet.
Overflater tak med: Malte plater, pleksiplastplater og malt panel.

Høyde mellom gulv og tak i stuen er 2,33 meter.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

-Det er observert «bom» i flisgulv i hagestue.
-Spileplater er ufagmessig montert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må enkelte overflater oppgraderes/utbedres.


Gulv med "bom"


Ufagmesig montert spileplater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller i betongkonstruksjoner.

Det gjøres oppmerksom på at ved måling av planavvik, skal totalt avvik måles med minst ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet. 2 rom pr etasje skal måles. På befaringen er boligen møblert med de begrensninger dette innbærer.
Ved stikkprøvemålinger som tilfredstiller instruks i NS 3600 vil det ikke være mulig å fange opp andre eller større skjevheter enn ved aktuelle målepunkter. Dersom nøyaktig skjevhetsmåling er avgjørende for kjøpet må etasjeskiller måles med rotasjonslaser og flere punkter i umøblert bolig.

Rom som er målt: Stue og kjøkken.

Det bemerkes: Det er flere nivåforskjeller mellom forskjellige rom i etasjen.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Mursteinspipe fra byggeår. Feieluke i stuen.

TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Det er observert en ventil i fundamenter utvendig. I tidligere salgsoppgave er det opplyst at boligen har krypkjellerløsning. Talstmann har gått rundt alle hus i kjeden og det er ingen indikasjoner på tilgang til eventuell krypkjeller noen sted. Det er også svært få ventiler dersom det er krypkjellerløsning.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er uavklart om det er krypkjeller under boligen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ytterligere undersøkelser anbefales da krypkjellere generelt har høy risiko for fuktrelaterte skader.

Tilstandsrapport



Ventil i fundament.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdører bestående av eldre malte fyllingsdører, dør med glass og skyvedør.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Enkelte dører må justeres.



Dør lukker ujevnt.



Dølr tar i karmverk.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad fra byggeår. Observasjoner på befaringen tyder på at badet er pusset opp tidlig på 1990 tallet.
Gulv og vegger med fliser. Tak med glatte malte overflater. Det er varmekabler i gulvet.
Badet er innredet med setvant med underskap, høyskap og dusjkabinett.
Sluk i støpejern fra byggeår. Tettesjikt lot seg ikke konstatere i sluket. Det er synlig tettesjikt ved terskel, men dette er ikke klemt i sluk og gulvet er ikke vanntett.
Naturlig ventilasjon ved ventil på vegg. Ingen tilluftsløsning.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det nevenes spesielt:
-Sluket er svært rustent med fare for gjennomrusting.
-Det er opplyst om tidligere lekkasje, badet er ikke vanntett.
-Det er «bom» i deler av gulvet.
-Ved fuktsøk i bunnsvill ble det observert forhøyede fuktvetdier.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Sluk



Tettesjikt ved terskel.



Naturlig ventilasjon

1.ETASJE > BAD

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er forskriftsmessig boret hull i vegg mot våtrom.
Det er utført fuktmåling (vektprosent) i skjult konstruksjon via hullet og det er registrert 17%. Registrert fuktnivå er forhøyet
Målingen er utført i bunnsvill mot dusjen fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

• Ved fuktmåling i nedre del av vegg mot våtsone fra tilstøtende rom, måles høye fuktverdier.

Konsekvens/tiltak

• Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

Kostnader er hovesakelig lagt til hovedpunkt for bad.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Fuktmåling i bunnsvill mot dusjen.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra 2025 med glatte fronter. Benkeplater i laminat. Nedfelt kum av kompositt med blandebatteri.

Det er integrerte hvitevarer som mikro, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap m/fryser og koketopp.

Det er sprutbeskyttelse over benkeplater i form av laminatplater.

Det er montert automatisk lekkasjesikring og komfyrvakt.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Gulv med fliser. Vegger med malt panel. Tak med malte plater.

Toalettrommet er innredert med toalett og servant med underskap.

Mekanisk ventilasjon ved avtrekk på veggen.

Det er ikke sluk i rommet.

Vurdering av avvik:

• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

• Det er avvik:

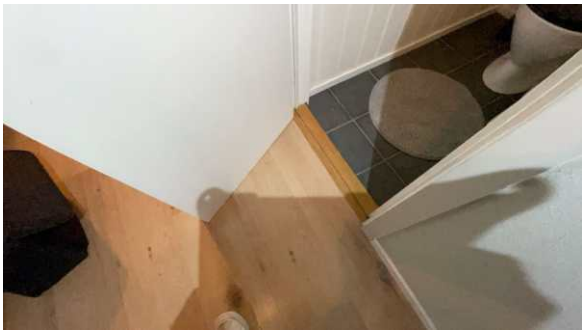
-Toalettsisterne står å drypper på befaringen.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

-Toalett må utbedres.
-Det anbefales på generelt grunnlag å montere automatisk lekkasjesikring i rom med vanninstallasjoner uten sluk.





Toalett

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Boligens røropplegg er delvis fra byggeår og delvis oppgradert i 2025. Eldre del av røropplegg med vannrør i kobber.
Nyere del er utført med mini fordelerstokker plassert åpent på vegg i teknisk-kott. Det er etablert automatisk lekkasjesikring i kottet.
Hovedinntak for vann med stoppekran er plassert i kottet.

Vurdering av avvik:

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

-Aldersvurdering gjelder eldre del av røropplegget.

Konsekvens/tiltak

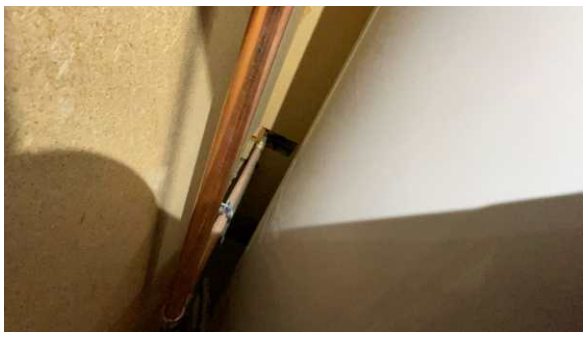
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

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







TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Hovedstamme for avløp i støpejern fra byggeår. Stakes via toalett og sluk. Avløpsrør forøvrig i plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

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

• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Tilstandsrapport



Avløpsrør.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon ved spalteventiler på vinduer og ventiler på yttervegger.
Mekanisk avtrekk på toalettrom og kjøkken.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er ikke etablert egen ventilasjon på 1 soverom.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.



Rom uten egen ventilasjon.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe fra 2020. Plassert i hagestue.



Varmepumpe

Tilstandsrapport

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Ca 200 liters varmtvannstank fra 2023. Plassert i teknisk-kott. Det er automatisk lekkasjesikring i rommet.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Delvis åpent/delvis skjult ledningsnett. Strømskapet er plassert i gang. Fordelingstavle med automatsikringer. Kursfortegnelse og strømmåler i skapet.

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.
   1970 Det er utført diverse arbeider på anlegget i senere år.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Se dokumentasjonsliste for samsvarserklæringer.

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?
   Ja Det er utført kontroll i 2018. Har ikke kontrollrapport/avsluttet tilsynsak.

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

Tilstandsrapport

Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det er observert enkelte tilkoblinger som fremstår utført uten bruk av autorisert installatør. Utvidet kontroll med tilhørende retting av eventuelle avvik og noe modernisering av anlegget må forventes.

Generell kommentar

Generelt anbefales det alltid en teknisk vurdering av el-anlegg der det ikke har vært kontroll/foreligger eltilsynrapport i nyere tid og/eller anlegget ikke er dokumentert fullt ut etter 1999.

Vurdering/kontroll skal utføres av en sakkyndig elektrofagmann og aller helst en NEMKO sertifisert el-takstmann.





Strømskap



Ukjent installatør eller om det er utført av autorisert installatær.



Koblingsluke.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Drenering fra byggeår. Det er ikke grunnmursplast mellom grunnen og vegger mot grunnen. Boligen har ingen rom under terreng. (Se punkt vedrørende krypkjeller.)

Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Dersom det er jrypkjeller bør det monteres grunnmursplast mellom grunnen og vegger mot grunnen.


Ingen grunnmursplast.


Ukjent om det er krypkjeller.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Fundamenter/grunnmur i betong.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomt i tilknytting til boligen er opparbeidet med asfaltert gangvei, gressplen, beplantning og platting.

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

Byggforsk anbefaler minimum fallforhold på 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggen (cirka 2 cm fall per meter)

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.


Terreng avviker fra anbefalinger i byggforsk

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Det er ikke opplyst om tilbakeslag av vann eller manglende vanntrykk.

Tilstandsrapport

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

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



Vannrør.



Avløpsrør.

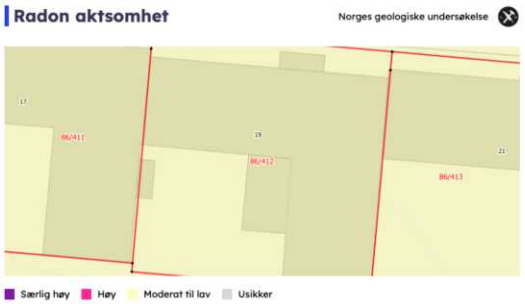
FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.



Moderat til lav aktsomhet for radon.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

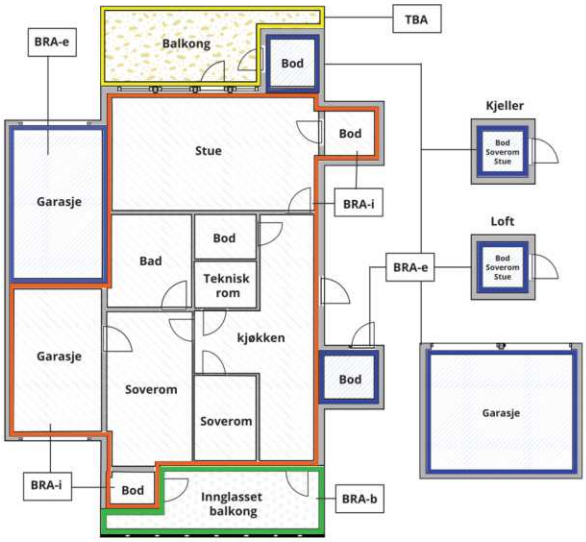
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Kjedehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje	150			150	44
SUM	**150**				**44**
SUM BRA	**150**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré, gang, gang 2, soverom, soverom 2, soverom 3, kontor, bod, toalettrom, bad, hagestue, stue m/spiseplass, kjøkken, teknisk kott		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: På byggemeldte tegninger er ett rom kott med ytterdør. På befaringn er rommet i bruk som kontor og ytterdøren er fjernet. Endret bruk.

Det gjøres oppmerksom på at bruken av enkelte rom er endret i forhold til byggemeldte tegninger.
Endret bruk (bruksendring) er søknadspliktig og vil i mange tilfeller føre til ytterligere tiltak for å få det godkjent.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det er utført diverse el-arbeider og diverse oppgraderinger, inkludert montering av nytt kjøkken. Det er fremvist dokumentasjon på arbeider.

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.1.2026	Roar Slyngstad Fredriksen	Takstingeniør
	Erik Hegstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	86	412		0	271.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Toppåsjordet 19

Hjemmelshaver

Hegstad Erik, Osdal Martine

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Bolig med gangavstand til skoler, barnehager og offentlig kommunikasjon. Umiddelbar avstand til T-banestasjon og markagrensen med en rekke turmuligheter. Hauger idrettspark, med flere tilknyttede idrettsanlegg ligger i umiddelbar nærhet. Kort avstand til Kolsås senter med dagligvarebutikk, Vinmonopol og apotek. Kort kjøretur til Sandvika sentrum med bl.a. Storsenter, kulturhus, kino, kafeer og restauranter, samt Kalvøya med badestrender.

Adkomstvei

Offentlig.

Tilknytning vann

Offentlig-privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Offentlig-privat stikkledning.

Parkering

Oppstillingsplass i felles garasjeanlegg.
Gjesteparkering i sameiet.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	18.01.2026	Egenerklæringen er utfylt av eier og gjennomgått.	Gjennomgått	5	Nei
Promo Entrprenør AS	31.07.2025	Pristilbud diverse arbeider inkludert kjøkken	Gjennomgått	2	Nei
Promo Entrprenør AS	24.10.2025	Fakturaer diverse arbeider inkludert oppgradering av sikringsskap	Gjennomgått	2	Nei
Sofienberg elektro	15.02.2024	Samsvarsekrlæring: Div el-arbeider almper, belysning, regulatorer m.m	Gjennomgått	1	Nei
Guriby	06.12.2017	Samsvarserklæring: Opplegg for diverse stikkontakter.	Gjennomgått	1	Nei
Elektrokonsept	20.10.2025	Samsvarserklæring: Kjøkken m.m	Gjennomgått	2	Nei
Bolig elektrikeren	20.01.2026	Samsvarserklæring: Div mindre elektriske arbeider.	Gjennomgått	1	Nei
Bærum bygningsråd	06.12.1990	Byggemeldt tegning hagestue.	Gjennomgått	1	Nei
Bærum kommune	13.12.1990	Melding om tilbygg hagestue	Gjennomgått	1	Nei
Asker takstforum	06.12.2022	Tilstandsrapport ved forrige salg.	Gjennomgått	22	Nei
Bærum Kommiune	14.03.1973	Ferdigattest	Gjennomgått	1	Nei
Bærum Kommune	13.04.1976	Ferdigattest vindfang	Gjennomgått	1	Nei
Bærum kommune	04.04.1972	Byggmeldt tegning, vindfang.	Gjennomgått	1	Nei
Bærum kommune	22.05.1969	Byggemeldt tegning bolig.	Gjennomgått	1	Nei
Eier	20.01.2026	Spørsmål om el-anlegg, besvart av eier	Gjennomgått	1	Nei
Eier	25.03.2026	Mail fra eier med informasjon/bilder av utbedringer.	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.01.2026	
2	30.03.2026	Korrigert etter oversendte bilder fra eier.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/OY1794

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Bærum

Oppdragsnr.
7260004

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Erik Hegstad	Martine Osdal

Gateadresse
Toppåsjordet 19

Poststed	Postnr
KOLSÅS	1352

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: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Tryg forsikring

Polise/avtalenr.: 8659458

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 7260004

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er misfarging på nedre del av vegg i rom for varmtvannstank. Dette trolig grunnet tidligere lekkasje fra bad. Veggene er nå tørket ut, og det er oss bekjent ingen fare for ytterligere skade så lenge det benyttes dusjkabinett. Det er antagelig skade på membran i badegulv.

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

Svar: Nei

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

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

Beskrivelse: Sølvkre er ved noen tilfeller observert på bad og yttergang. Ikke gjort tiltak da vurdert til minimalt problem.

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: 2025: Alt elekstrisk på nytt kjøkken, spotter i gang og nye jordfeilautomater og overspenningsvern i sikringsskap. (Elketrokonsept) 2023/2024: Stikker, dimmere m.m. i stue, gang, soverom, bod. Sofienberg/boligelektrikeren

Arbeid utført av: Elektrokonsept / boligelektrikeren / Sofienberg Elektro

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

Beskrivelse: El. anlegg kontrollert og godkjent i 2018.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

Document reference: 7260004

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Ny terrasse 2023. Kombo av egeninnsats og bruk av tømrer. Byttet noe kledning havestue 2024, Mister NO Bygg AS.
Arbeid utført av	Mister NO Bygg AS

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

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

Beskrivelse	Tilbygg av hagestue ble behandlet som en meldingssak i 1990. Etter datidens regelverk skulle ikke brukstillatelse eller ferdigattest utstedes. Ikke mulig å innhente ferdigattest i slike saker da kommunen ikke gir ferdigattest på tilbygg satt opp før 1998.

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

Beskrivelse	Festetomt er innløst

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	Det er satt ut åtestasjoner i nabolaget. Pelias har jevnlig kontroll og det var noe aktivtiet i 2025

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7260004

Tilleggskommentar

Ca. 5 cm rift i PVC-takduk forårsaket av uhell med spade. Utbedret

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: 7260004

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Erik Hegstad	5dc1142510a5204ae060b5e5e9993692b4a1d3a2	18.01.2026 19:43:34 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Martine Osdal	29800136e24fb6bf7256e8afba206ea5eb3a2937	18.01.2026 19:44:48 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 7260004

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer

enova

Energiattest



Adresse **Toppåsjordet 19, 1352 KOLSÅS**	
Dato for energimerking **30.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-276860**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **16201197**
Gårdsnummer **86**	Bruksnummer **412**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1970**	Bygningstype **Kjedet enebolig**
Bruksareal **150,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **150,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **234,35 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **232,72 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **37 439 kWh**



Toppåsjordet 19, 1352 KOLSÅS

Detaljering

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

Toppåsjordet 19, 1352 KOLSÅS

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 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: 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 14: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: 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 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: 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 20: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Om grunnlaget for energimerket

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

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

PRIVATMEGLEREN

Toppåsjordet Huseierfrening

Oppdragsnr.	Vår dato
7260004	25.02.2026

Salg av eierseksjon i Toppåsjordet Huseierforening

Adresse:	Toppåsjordet 19, 1352 KOLSÅS
Hjemmelshaver(e):	Erik Hegstad og Martine Osdal
Eiendom:	gnr. 86, bnr. 412 i Bærum

Iht. eiendomsmeglingslovens § 6-7 er eiendomsmegler pålagt å videreformidle opplysninger om leiligheten, og vi anmoder derfor om å få tilsendt kopi av:

- **Siste års regnskap med årsberetning og årsmøteprotokoll og budsjett for inneværende år**
- **Vedtekter og husordensregler for sameiet**
- **Utfylt opplysningsskjema (vedlagt)**

Dersom det er øvrige opplysninger eller forhold sameiet eller styret kjenner til som kjøper bør få kjennskap om, anmoder vi om en skriftlig tilbakemelding med informasjon om dette.

Vi ber også om å få opplyst eventuelle restanser sameier måtte ha til sameiet, og vi tar kontakt med Dem når seksjonen er solgt, for styrets godkjenning av ny kjøper dersom dette kreves.

Vi imøteser deres snarlige tilbakemelding slik at vi kan presentere korrekte opplysninger om eiendommen.

Med vennlig hilsen
for PrivatMegleren Bærum

Berthe-Lise Harboe

Eiendomsmegler Berthe-Lise Harboe | +47 97 12 31 61 | berthe-lise.harboe@privatmegleren.no

PrivatMegleren Bærum AS | |

PRIVATMEGLEREN

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Eiendom: gnr. 86, bnr. 412 i Bærum
Adresse: Toppåsjordet 19, 1352 KOLSÅS
Onr. 7260004

Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader kr/kvartal 4125,-

Felleskostnader inkluderer Internett, TV, brøyting, drift av garasje, div. vedlikehold

Fordeling av felleskostnader:
renteutgifter Kr
avdrag Kr
og driftsutgifter Kr

Utestående krav: _____ pr _____

Forsikret i IF Polisenr _____ Forfall _____ Betalt _____

Andel felles gjeld kr. 0,- pr _____
Långiver / lånenr. _____
Lånets totale saldo _____ pr _____
Lånetype _____ Antall terminer årlig : _____
Årlig rentesats _____ pr
Dato siste termin _____

Hvis flere felleslån: Spesifisert hvert enkelt

Andel formue kr. _____ pr _____
Total formue kr. _____ pr _____

Andre opplysninger

Event. vedtatte/foreslåtte arbeider som vil medføre vesentlig økning i felleskostnader/fellesgjeld:

Event. varsel om endringer i reguleringsplan eller nabovarsel i forbindelse med byggearbeider eller lignende:

Eiendomsmegler Berthe-Lise Harboe | +47 97 12 31 61 | berthe-lise.harboe@privatmegleren.no

PrivatMegleren Bærum AS | |

PRIVATMEGLEREN

Eventuell annen informasjon:

Har øvrige seksjonseiere forkjøpsrett?

Antall dager for avklaring av forkjøpsrett:

Kreves det styregodkjennelse av ny kjøper?

Er dyrehold tillatt (ja / nei / krever styregodkjenning)? JA

Følger det garasje/biloppstillingsplass med leiligheten?

Gebyr(er):

Eierskiftegebyr	Kr	0,-
Innhenting av opplysninger	Kr	
Evt. andre gebyrer	Kr	

Kontonummer for gebyrer:

Styreleder i sameiet

Navn:	Susanne Egset
Adresse:	Toppåsjordet 18, 1352
Telefon:	
Fax:	
E-post:	toppasjordet@gmail.com

Send svar til: **christian.gilhuus-moe@privatmegleren.no¤**

Dato og sted: _____/_____

_____

PRIVATMEGLEREN

Forretningsførers stempel/underskrift

Eiendomsmegler Berthe-Lise Harboe | +47 97 12 31 61 | berthe-lise.harboe@privatmegleren.no

PrivatMegleren Bærum AS | |

TOPPÅSJORDET HUSEIERFORENING

Org. nr. 988 520 411

Rundskriv nr. 5

16.08.2025



God høst! Her kommer litt informasjon fra styret.

Sommerfest!

Lørdag 16. august blir det sommerfest på fellesplenen! Moroa starter kl 16.30 med grilling og leker. Alle tar med det de vil spise og drikke, inkludert bestikk, fat og glass.

I Facebook-gruppa **Toppåsjordet Huseierforening** avtales det hvem som kan stille med utemøbler, kaker og grill. Si fra om du ikke har tilgang til gruppa, så legger vi deg til. Sommerfesten fortsetter utover kvelden for de som har mulighet også etter at de små er i seng.

Høstdugnad og container 9.-13. oktober

Styret bestiller container for hageavtall fra torsdag 9. til mandag 13. oktober. Som avtalt på årsmøtet rigger vi en felles høstdugnad som går over to dager, en ukedag og en helgedag. Vi samles derfor torsdag 9. og lørdag 11. oktober til en felles innsats for å renske opp blant annet buskene ved garasjen. Flere detaljer kommer når det nærmer seg, og koordinering gjøres i Facebookgruppa.

Som også nevnt på årsmøtet: Ungdommer på feltet som vil bidra (under oppsyn av foresatte) til f.eks å trimme busken langs T-banen for litt lønn, kan sende en enkel jobbsøknad til toppasjordet@gmail.com.

Økte felleskostnader

Vi minner også om at felleskostnadene øker med 10% som vedtatt på årsmøtet. Neste faktura for fellesutgifter blir derfor på kr 6 500 for å dekke opp for 2025.

Hilsen styret
Susanne Egset
Vegard Tørstad
Susann Haneborg

TOPPÅSJORDET HUSEIERFORENING

Org. Nr. 988 520 411

Vedtekter

Vedtatt på årsmøtet 29.04.2019

§ 1 Mål. Foreningens formål er å ta seg av de oppgaver medlemmene finner best kan løses i fellesskap. Slike oppgaver er blant annet:

1. Gi regler for bruken av fellesarealer og fellesanlegg for å sikre at bruken skjer i samsvar med fellesskapets interesser.
2. Sørge for å anskaffe nødvendig utstyr til fellesarealene, så som sandkasser, husker, gjerder eller liknende.
3. Sørge for vedlikehold av fellesanlegg og fellesarealer med dertil hørende utstyr.
4. Vareta huseiernes interesser utad, f.eks. vis a vis entreprenør, bortfester, naboer og offentlige myndigheter.

§ 2 Medlemskap. Medlemskapet er obligatorisk for alle 32 huseiere på Toppåsjordet, uansett eiendomsforhold til tomtene (festetomt / selveiertomt).

§ 3 Årsmøte. Årsmøtet holdes hvert år innen utgangen av april. Styret sørger for skriftlig innkalling, senest 14 dager før årsmøtet. Hvert medlem har en stemme. Når en tomt er festet av eller eies av to eller fler i fellesskap, har de sammen bare en stemme. Avgjørelsene treffes ved alminnelig stemmeflertall. Til avgjørelse av spørsmål om nye fellesoppgaver for foreningen, eller om vedtektsendringer, kreves at alle medlemmer er blitt oppfordret til å svare, og 2/3 stemmeflertall. Stemmegivningen skjer personlig eller ved stemmefullmakt på årsmøtet. Styret plikter å gjennomføre det årsmøtet beslutter. Ved spesielle saker kan egne komiteer opprettes. Dersom styret ikke gjennomfører oppgavene etter medlemmenes forventning kan 2/3 stemmeflertall kreve at hele- eller deler av styret erstattes, uavhengig av valgperiode.

§ 4 Styre. Årsmøtet velger et styre på 3 medlemmer som representerer foreningen utad og iverksetter foreningens beslutninger. Styret bør ha en viss kontinuitet, slik at ikke hele styret er på valg samtidig. Det enkelte medlem velges fortrinnsvis for to år av gangen. Styret konstituerer seg selv, og fordeler oppgavene seg i mellom. Det velges også to varamedlemmer og en revisor blant medlemmene.

§ 5 Medlemskontingent. Medlemskontingent til dekning av fellesutgifter (gebyrer, avgifter, lys, fellesbeplantninger m.v.) fastsettes av årsmøtet og innbetales til den i styret som fungerer som kasserer. Oppstår det uenighet om fordelingen av fellesutgiftene, avgjøres den med bindende virkning av foreningen. Ved uteblivelse av betaling av fellesutgifter kan styret kreve purregebyr og ved gjentatte purringer gå til rettslig inkasso.

§ 6 Vedlikehold. Beboerne har et ansvar for å holde eget hus og eiendom vedlike. Det skal ikke gjennomføres endring på husene som påvirker naboeiendommene negativt. Beboerne har felles ansvar for å bidra til å holde skadedyr borte fra eiendommene og plikter å varsle styret hvis man oppdager skadedyr på egen eiendom.

§ 7 Diverse bestemmelser

1. Vedlikehold av fellesanlegg og fellesarealer og deltagelse i fellesutgifter påhviler alle foreningens 32 medlemmer, med 1/32-del på hver.
2. Samtlige bygninger skal alltid holdes forsvarlig forsikret. Brann- (fullverdi-), vannledningsskade (rørskade-) og ansvarsforsikring er minste forlangende.
3. Toppåsjordet skal ha et enhetlig preg, slik at bygningene gir inntrykk av å høre sammen. Ved maling og beising av bygningene må det derfor brukes farger som harmonerer med de fargene som allerede er i bruk. Dette er særlig viktig for rekkehusene, der hver rekke bør ha samme farge på veggene.
4. Utvendige antenner for TV og radio mv. skal plasseres minst mulig sjenerende for de omboende. Før antenne settes opp skal plasseringen være avklart med de nærmeste naboene og gjenboerne.
5. Ved bortleie av hus plikter eieren å gjøre leieren kjent med foreningens vedtekter og bestemmelser - som leieren plikter å overholde.
6. Medlemmene bør orientere sine gjester og andre besøkende om reglene for kjøring og parkering på området vårt

REFERAT FRA ÅRSMØTE 1 – TOPPÅSJORDET HUSEIERFORENING

11. JUNI 2025

1) Årsmøte ble avholdt på fellesplen på Toppåsjordet 1. juni 2025 kl. 18.00.

2) Fremmøte: 14 husstander.

3) Susanne Myklebust Egset ble valgt som møteleder.

4) Nils Petter Mangseth Hennum ble valgt til referent. Pål Christian Waag og Knut Lid ble valgt til å undertegne møtereferatet.

5) Årsberetningen for perioden I. mars 2024 til I. mai 2025 ble gjennomgått.

6) Regnskap for 2024 ble vedtatt og godkjent.

7) Budsjett for 2025 ble vedtatt og godkjent. Felleskostnadene øker med 10 % for å unngå minus i budsjettet.

8) Valg: Valgkomiteens innstilling ble vedtatt:
   - Susanne Myklebust Egseth ønsker gienvalg som styremedlem. Valgkomiteen innstiller Susanne som styremedlem for perioden 2024-2026.
   - Nils Petter Mangseth Hennum og Vegard Haugen er på valg. Valgkomiteen innstiller Vegard Tørstad og Susann Hanevold som styremedlemmer for perioden 2025-2027.
   - Jenny Marie Bjørnsgaard stiller som gjenvalg som vara. Valgkomiteen innstiller Jenny som vara for perioden 2024-2026
   - Maren Kvarstad Liven stiller som vara for perioden 2025-2027.
   - Trond Hvaring stiller som gjenvalg som revisor
   - Varamedlem Ryan James Albert Donovan er på valg. Valgkomiteen innstiller Jenny Marie Bjørnsgaard som nytt varamedlem for perioden 2023-2025.
   - Valgkomite Ida Freng er på valg. Valgkomiteen innstiller Vegard Haugen og Nils Petter Mangseth Hennum som ny valgkomite for perioden 2025-2027

9) Innmeldte saker:

   a) Styret kartlegger tilbydere som kan erstatte whatiff som leverandør i elbilanlegget

   b) Sette ut maling av garasjen. Vi stemmer over om styret skal innhente tilbud på å få jobben utført eksternt. Dette ble nedstemt.

c) Lindehekken langs T-banen. Forslag om å stelle/beskjære lindehekken langs T-banen 2-3 ganger i året juli-september. Det ble vedtatt at styret kan betale ungdommer på feltet som utfører jobben. Ungdommene må selve søke om jobben.

d) Buskene ved øvre parkering Buskene ved øvre parkering er forsømt og bør ifølge innmelder klippes på høsten. Det ble vedtatt at beboerne kjører to-dagers dugnad til høsten. Dette vil mest sannsynlig foregå over både en hverdag og en helgedag, slik at flest mulig har mulighet til å delta.

e) Bestille container for restavfall i forbindelse med dugnad. Innmelder foreslår at vi bestiller container for restavfall i tillegg til hageavfall. Dette ble nedstemt. Styret løser det ved at i forbindelse med dugnaden vil frivillige ta på seg søppeltaxirolle, slik at de som har utfordringer med å kjøre bil kan hjelpe til.

10) Eventuelt:
- Tagging på trafostasjonen. Beboer foreslår at styret skal kontakte Elvia for å få fjernet tagging på trafokiosken og reparere skaden på takutstikket på denne. Styret tar dette videre med kommunen.
- Fordeling av garasjeutgifter Det har kommet ulike tilbakemeldinger til styret vedrørende hvordan kostnader knyttet til garasjeporter og annet knyttet til garasjeplassene oppe og nede skal fordeles.
Dette står i vedtektene paragraf 7, punkt 1:
Vedlikehold av fellesanlegg og fellesarealer og deltagelse i fellesutgifter påhviler alle foreningens 32 medlemmer, med 1/32-del på hver.
Gjennom årene har det blitt gjort litt forskjellig når det gjelder enkelte kostnader, for eksempel har det blitt gjort slik at atriumshusene har dekket utgifter til egne garasjeporter og alle andre har dekket kostnader med porten oppe.
Styret har drøftet problemstillingen. Vedtektene sier klart at utgifter til fellesanlegg, herunder garasjeanlegget, skal fordeles likt med 1/32-del på hver. En eventuell inndeling av "oppe" og "nede" skaper vanskeligheter rundt hvor skillet skal gå når det oppstår reparasjonsbehov. Behov for utbedringer og reparasjoner som gjelder garasjen, som vil medføre utgifter, meldes inn til styret, som da følger opp med nødvendige tiltak. Dersom noen ønsker en endring i denne praksisen, må de fremme et forslag om vedtektsendring til neste årsmøte. Da gjelder paragraf 3 i vedtektene om hva som kreves for å gjøre en vedtektsendring.
- Martine og Sigrid blir frivillige ved årets sommerfest.

NILS PETTER HERNÆS

KNUT LID

PÅL CHRISTIAN WANG

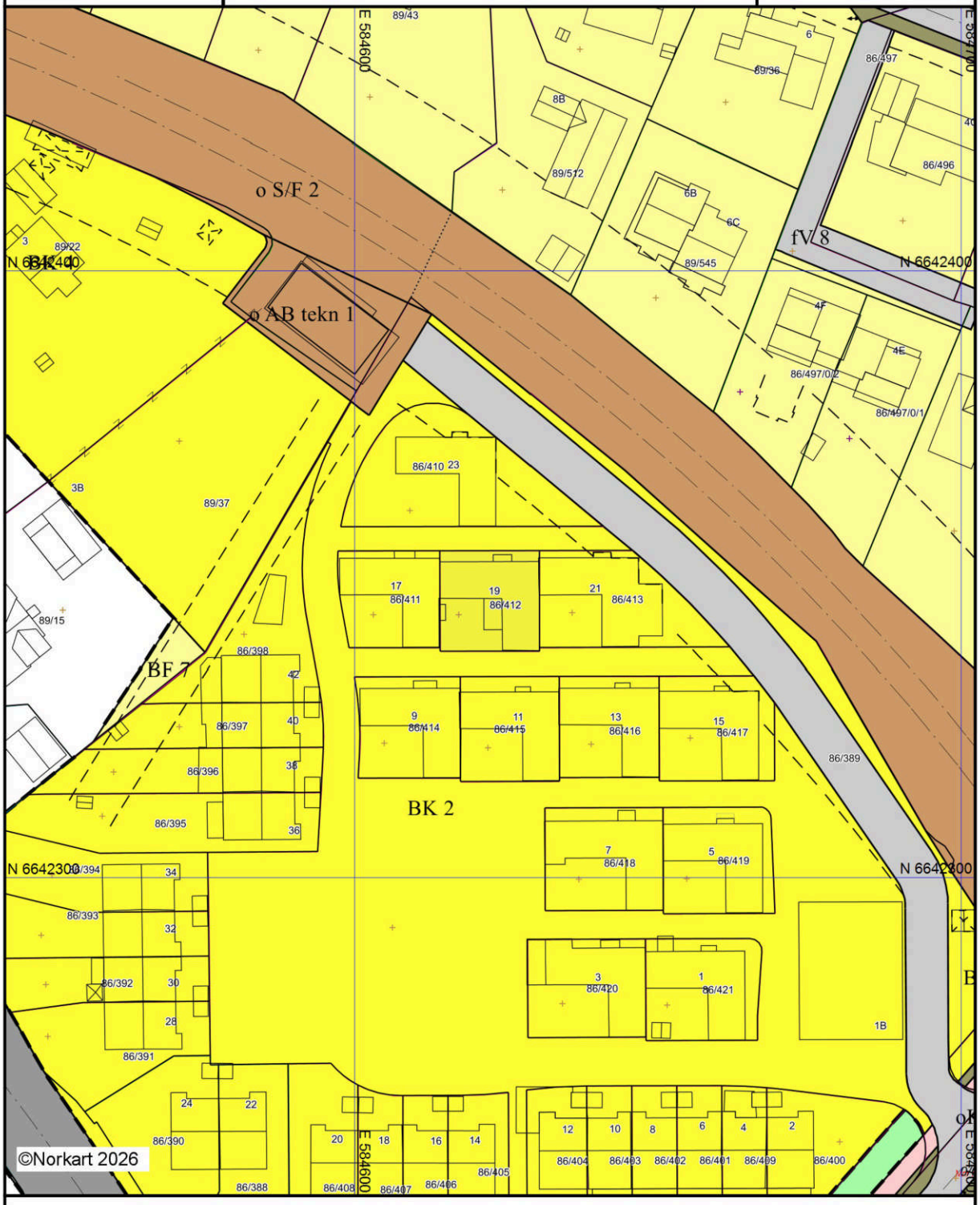
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 86/412
Adresse: Toppåsjordet 19
Dato: 25.02.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Matrikkelkart

- Grunneiendom
- Seksjon
- Hjelpelinje fiktiv
- Grense <= 10 cm
- Grense <= 30 cm
- Grense < 200 cm
- Grense < 500 cm

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

- Frittliggende småhusbebyggelse

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.

- Kjøreveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

- Turveg

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

- Felles avkjørsel

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198

- Forretning/Kontor

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

- Boligbebyggelse, frittliggende småhus
- Boligbebyggelse, konsentrerte småhus

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

- Kjøreveg
- Fortau
- Annen veggrunn, grøntarea
- Sporveg
- Annen banegrunn, tekniske anlegg

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn

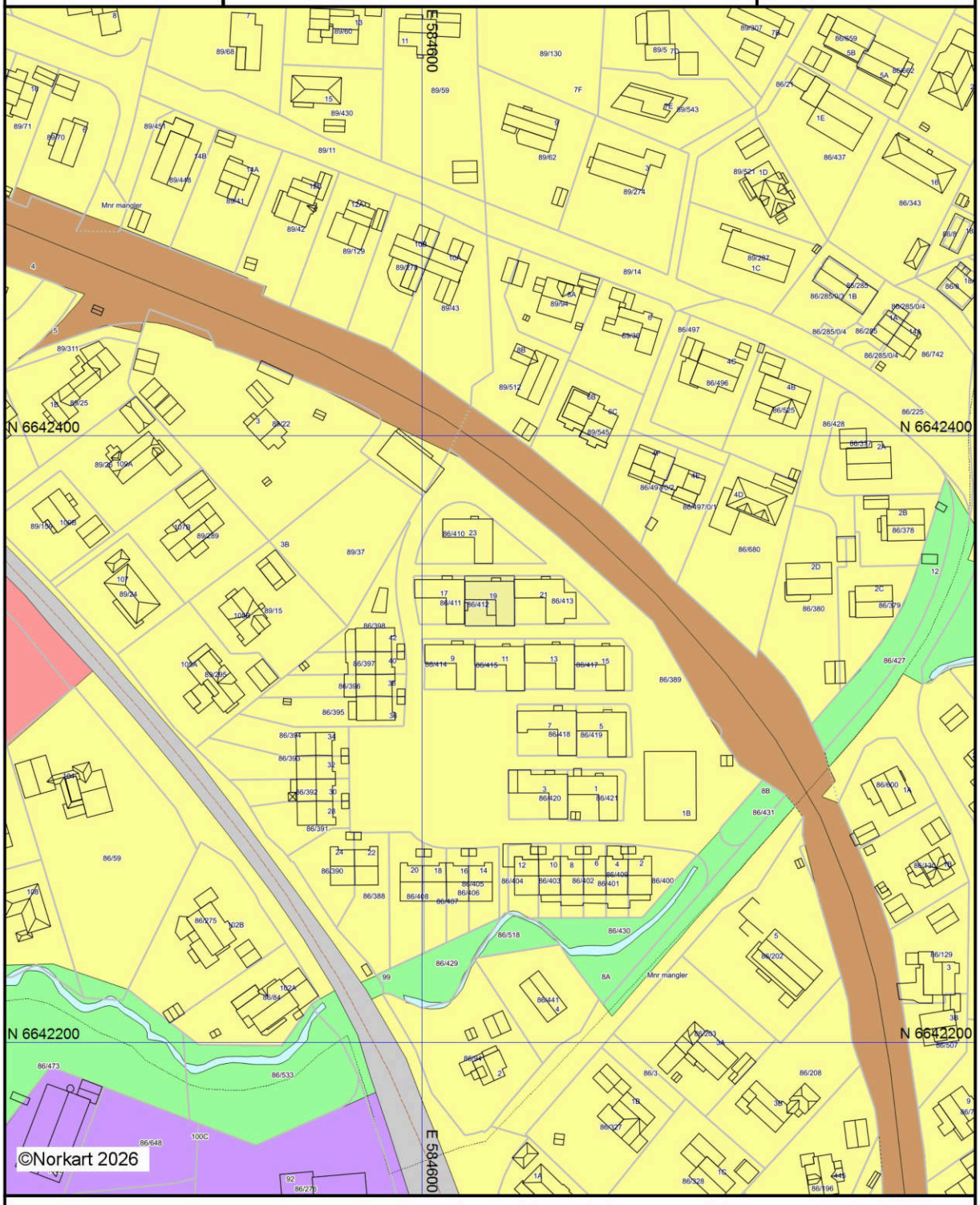
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 86/412
Adresse: Toppåsjordet 19
Utskriftsdato: 25.02.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



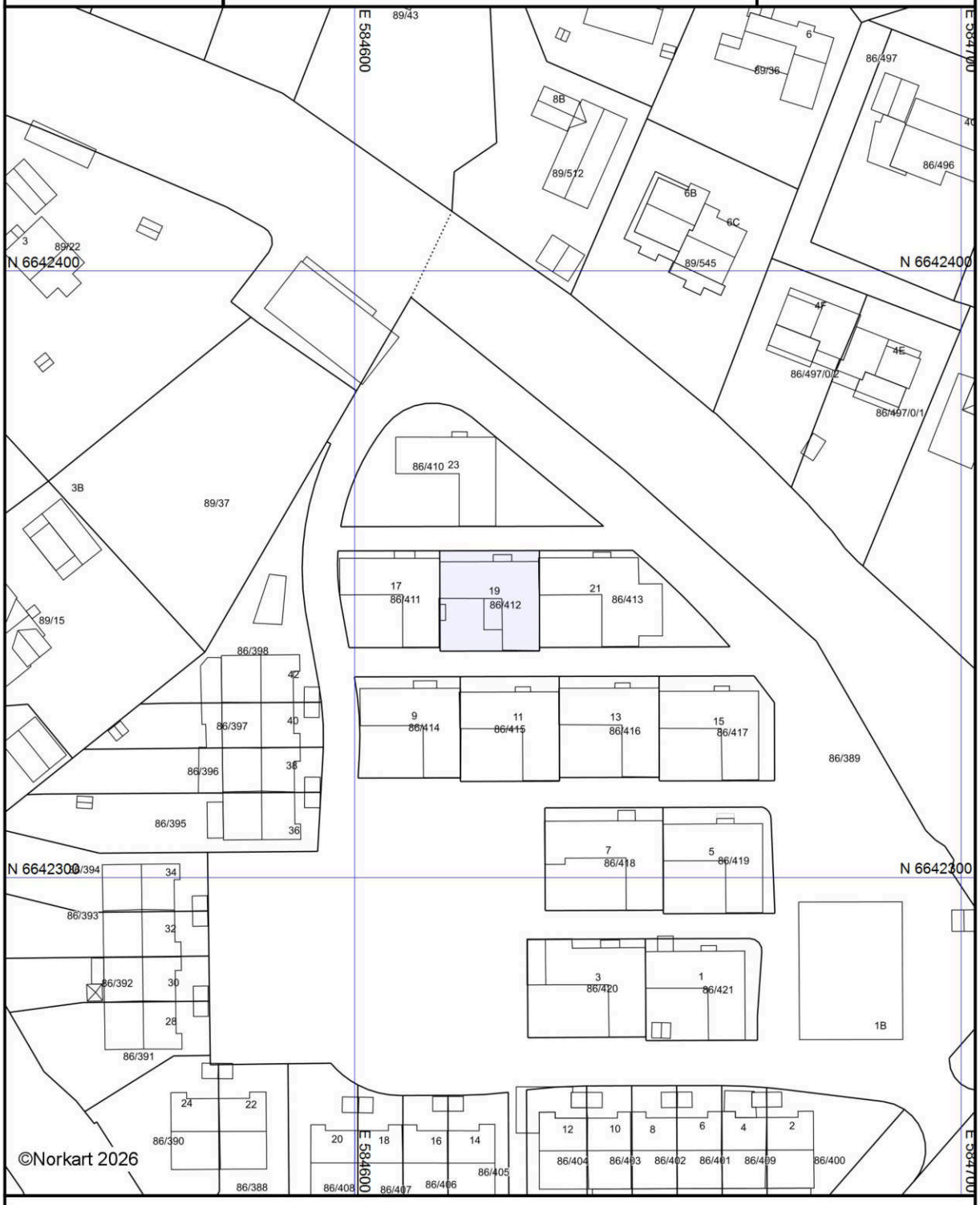
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 86/412
Adresse: Toppåsjordet 19
Utskriftsdato: 25.02.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

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

Utskriftsdato: 25.02.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	86	**Bruksnr.**	412	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Toppåsjordet 19, 1352 KOLSÅS								

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/25000/7418655.pdf
Delarealer	**Delareal** 272 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

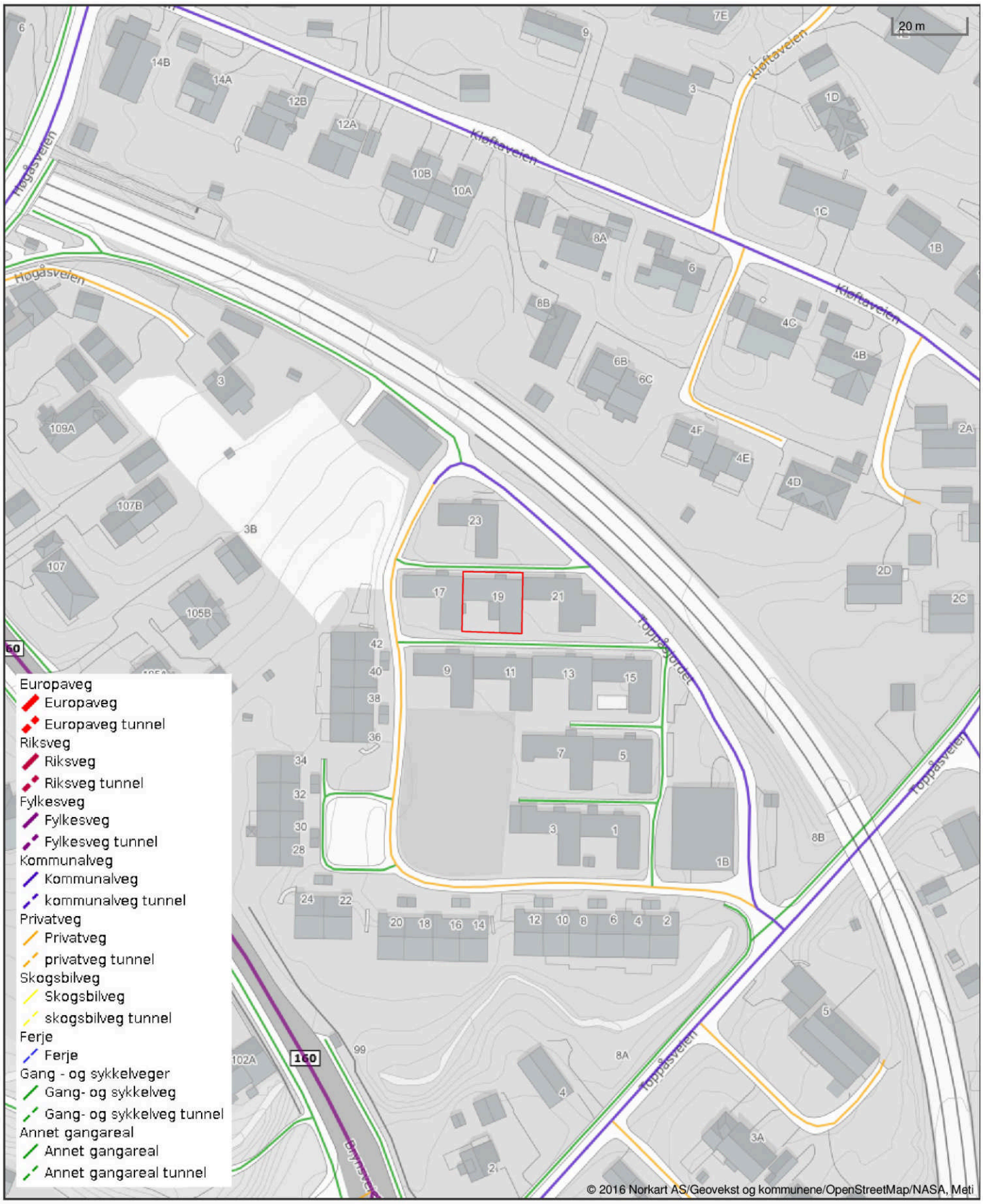
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2009033 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2009033)
Navn	KOLSÅSBANEN, HAUGER - KOLSÅS
Plantype	Områderegulering

Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	29.02.2012
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/9380/2009033.pdf
Delarealer	**Delareal** 272 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** BK 2

Utskriftsdato: 25.02.2026

Vegstatuskart for eiendom 3201 - 86/412//



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

Bærum kommune

VAledninger

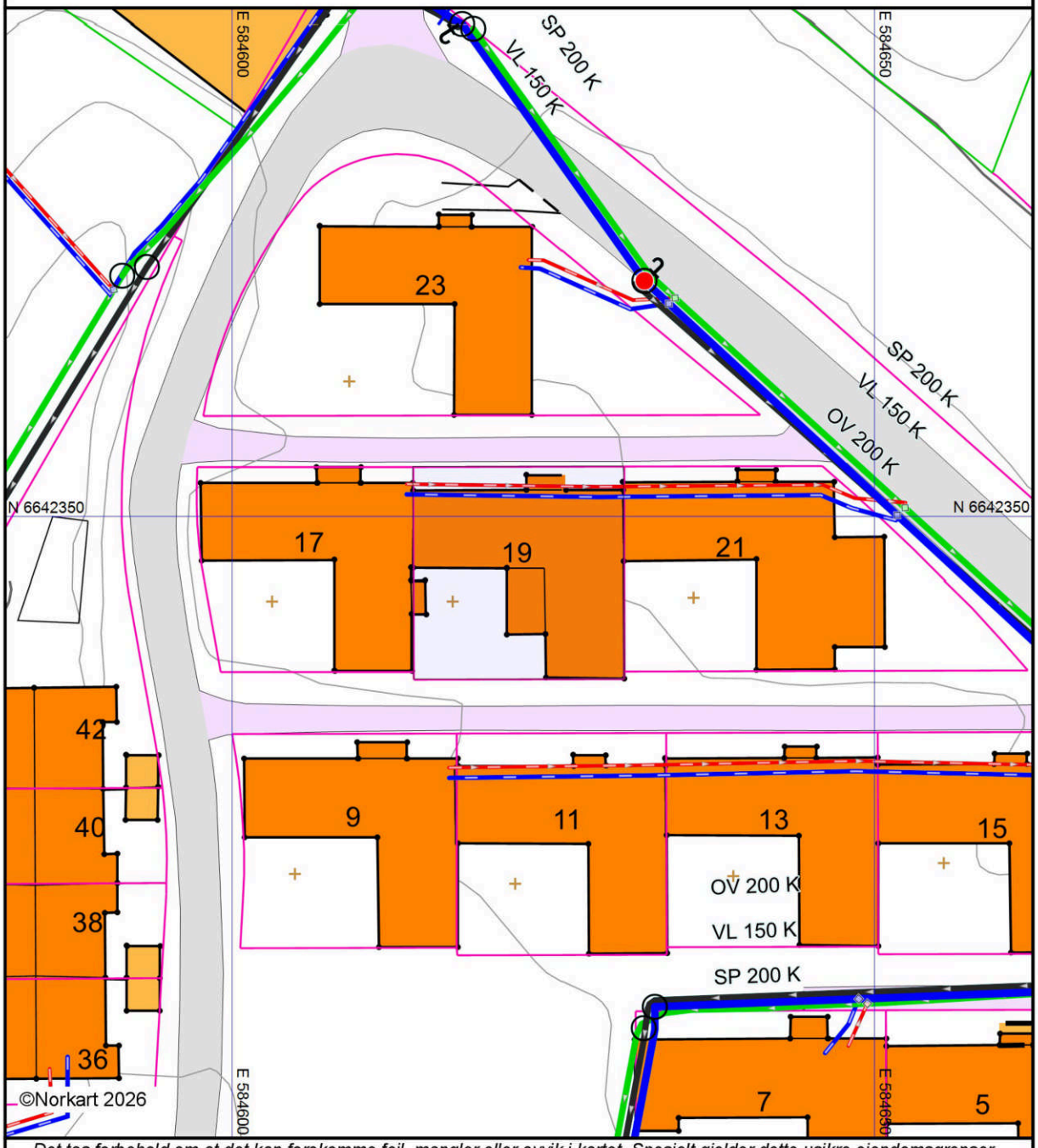
Eiendom: 86/412
Adresse: Toppåsjordet 19
Dato: 25.02.2026
Målestokk: 1:500

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

Utskriftsdato: 25.02.2026

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	86	**Bruksnr.**	412	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Toppåsjordet 19, 1352 KOLSÅS								

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: 25.02.2026

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	86	**Bruksnr.**	412	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Toppåsjordet 19, 1352 KOLSÅS								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	6 906,66 kr
Feiing	392,04 kr
Renovasjon	8 751,96 kr
Vann	5 909,52 kr
Sum	**21 960,18 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
ArealIkkeOppdatert	0%	1 Stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
1A - Standard renovasjonsgebyr	25%	1 stk	5384.19	1/1	0 %	5 384,19 kr	448,69 kr
8E - Trilletillegg 2-hjulsbeholder 15-20 m	25%	2 stk	1683.84	1/1	0 %	3 367,67 kr	280,64 kr
Vann etter areal	15%	136 m2	39.80	1/1	0 %	5 413,00 kr	451,09 kr
Avløp etter areal	15%	136 m2	45.26	1/1	0 %	6 155,90 kr	512,99 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	0%	1 stk	146.00	1/1	0 %	146,00 kr	12,17 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	0%	1 stk	299.00	1/1	0 %	299,00 kr	24,92 kr
					Sum	**20 765,76 kr**	**1 730,50 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 25.02.2026

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.**	86	**Bruksnr.**	412	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Toppåsjordet 19, 1352 KOLSÅS								

Avtale 90118711 (Avgiftsadresse: Toppåsjordet 19)

Situasjon

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

Tilsyn og feiing

Ildsted	**Røykløp**	**Siste tilsyn**	**Siste feiing**	**Status tilsyn**	**Status feiing**
1 etasje	1	09.06.2020	02.02.2023	Utført	Utført

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Bærum kommune

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

Utskriftsdato: 25.02.2026

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

Gnr	86	**Bnr**	412	**Fnr**	0	**Snr**	0
Adresse	Toppåsjordet 19 , 1352 KOLSÅS						

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

ArkivsakId	**Sakstittel**	**Dokumenter**					
1969/171	Enebolig	☑	Ferdigattest	☑	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
1972/326	Endring bestående byggverk	☑	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
1990/1360	Endring bestående byggverk	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen

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

Merknad 1 - Manglende attester

Se kommunens nettsider for informasjon.

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

Merknad 2 - Seksjoner og andeler

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

Merknad 3 - Spesielle tilfeller

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

14. mars 1973

FERDIGATTEST

Bærum kommune 171-69

86 3 7 1/3-73

Nybygg

Vinkelhus

Brødr. Grobstok

A/S Selvaagbygg

Tømmermester Knut Monrad-Hansen

Torstein Olsen

e.f.

13.4.1976

FERDIGATTEST

Bærum kommune

Toppåsjordet 19

326-72

86 412

5.4.1976

tilbygg

vindfang

Anthon B. Nilsen

selv

Byggmester Reidar Svensen

T.O.

Torstein Olsen
e.f.

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
25.02.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

PROCONET AS
Postboks 22
1375 BILLINGSTAD

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3201 BÆRUM

Gnr 86 Bnr 412 Fnr 0 Snr 0

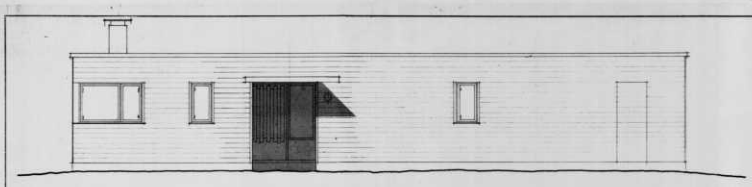
Eiendommens adresse:

Toppåsjordet 19, 1352 KOLSÅS

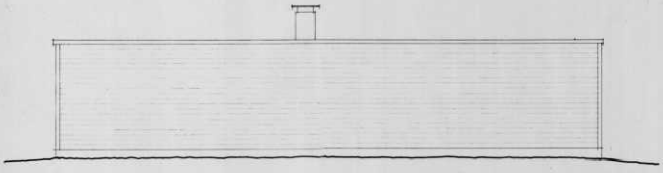
Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 2 200 724
Som sekundærbolig:	kr 8 802 896

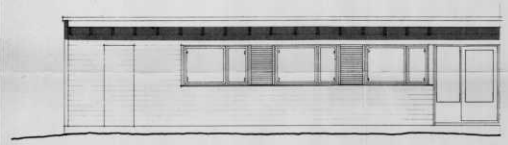
Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert



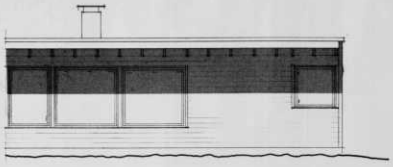
FASADE 6



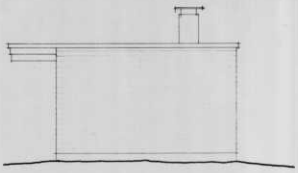
FASADE 5



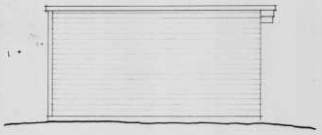
FASADE 2



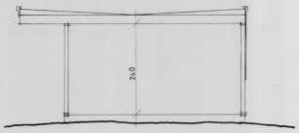
FASADE 3



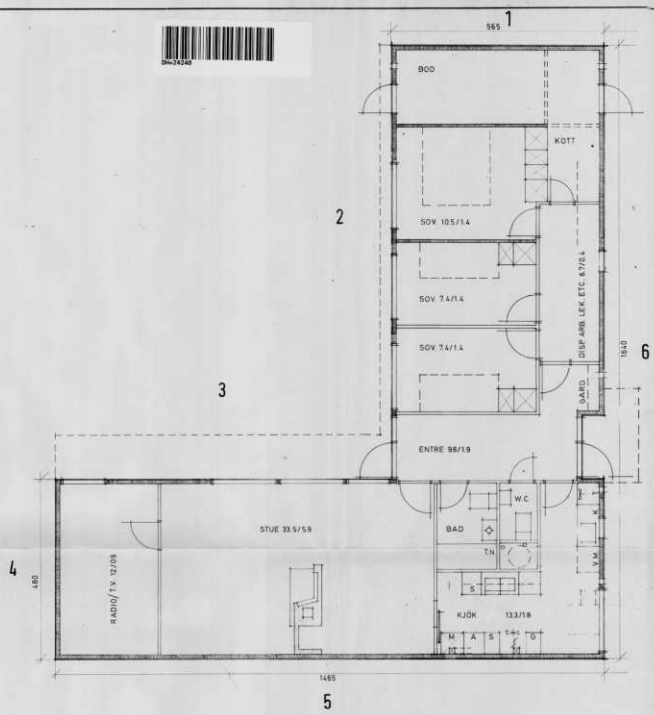
FASADE 4



FASADE 1



SNITT

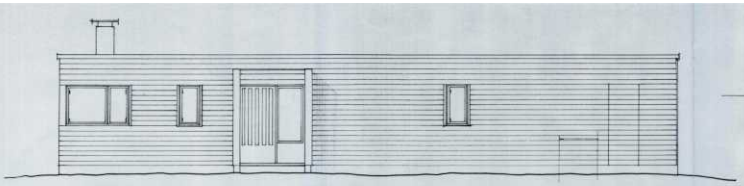


PLAN

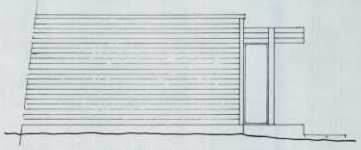
BYGGEKONTORET
131-69
2
22.FEB.1969

				GROBSTOK
				G.NR. 86 B.NR. 3
DATO	REV.	REV. OPPLYSNINGER	SIGN.	TEGNET
PLAN FASADER				A/S SELVAAGBYGG Elementbygg avd.
				M 1:50
HUSTYPE: 134				HUS NR: 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16

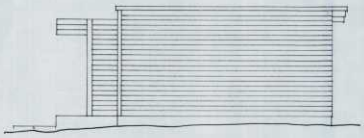
TEGN. NR. 120-134-01



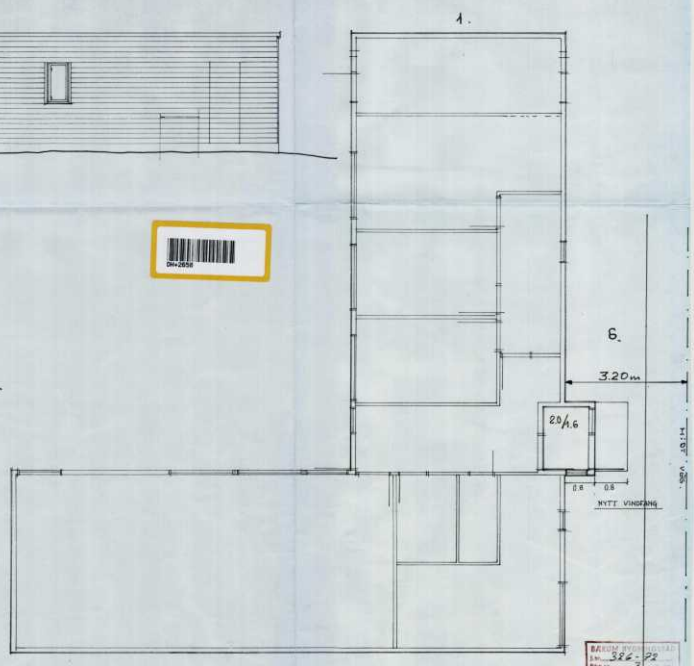
FASADE 6 NYTT VINDFANG



FASADE 5



FASADE 1



DIN-2858

BARUM KVERNELAND
Sak 386-72
Bilag nr 3
Mottatt 4 MAI 1972

TOPPÅSJORDET 19 , GR. NR 86 BR. NR 41

TILBYGG TIL VINDFANG TIL SELVAAGHUS 136

Bygnings- og reguleringsvesenet
TELEFON SENTRALBORD 540870
Ekspedisjonstid 9—13

Sandvika, 3. juli 1970.

Jnr. 169-69. TO/MS. Bilag 17.
Ved henvendelse bes dette nr. oppgitt

Brödrene Grobstok
Brynsveien 90
1346 GJETTUM

A/S Selvaagbygg
Holmenveien 19
OSLO 3

Gnr. 86, bnr. 3, tomt nr. 5, 6 , 7 og av Levre.

En viser til brev av 26. mai d.å. fra overingeniör Knut Monradhansen med söknad om brukstillatelse for våningshus på ovennevnte eiendom.

Bygningsvesenet meddeler herved midlertidig brukstillatelse.

Ved besiktigelsen 2. juli d.å. hadde en följende å bemerke:

1. Terrenget må planeres som vist på de approberte fasadetegninger. Jfr. bygningslovens § 97.
2. Terrenget må gis fall ut fra bygningen i en bredde av minst 2 m. Jfr. "Alminnelige approbasjonsbetingelser for byggearbeider i Bærum", pkt. 2.
3. Takene har ikke helling til avlöpssluk.
   På flere av takene ble det målt opptil 2 cm vanndybde.
   En merket seg spesielt en forhöyning like ved avlöpssluken med den följe at vann blir stående over store deler av takene.
   Takene må anordnes slik at vann ikke samles opp og blir stående.
   Jfr. byggeforskriftenes kap. 45 : 14 og NS 3001.

Attest fra feiermesteren og vannverket foreligger ikke ennå.

Forannevnte mangler må være rettet innen 2. september d.å. Og melding herom sendt bygningsvesenet.

For bygningssjefen

Guthorm Johannesen
e.f.

Torstein Olsen

14. mars 1973

FERDIGATTEST

Bærum kommune

171-69

86 3 7 1/3-73

Nybygg

Vinkelhus

Brödr. Grobstok

A/S Selvaagbygg

Tömmermester Knut Monrad-Hansen

Torstein Olsen

e.f.

13.4.1976

FERDIGATTEST

Bærum kommune

Toppåsjordet 19

326-72

86 412

5.4.1976

tilbygg

vindfang

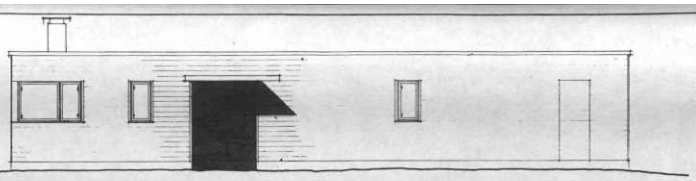
Anthon B. Nilsen

selv

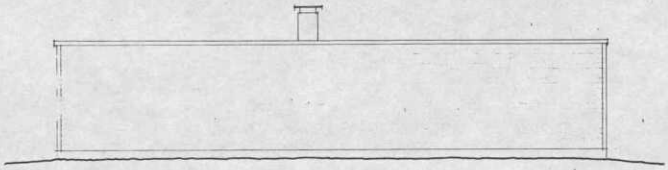
Byggmester Reidar Svensen

T.O.

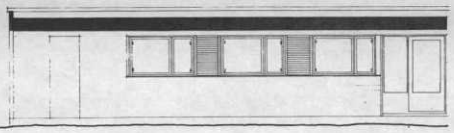
Torstein Olsen
e.f.



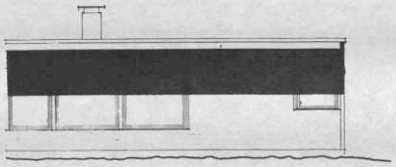
FASADE 6



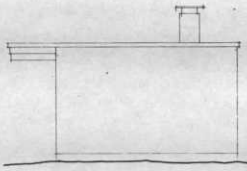
FASADE 5



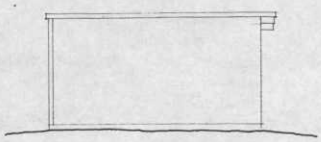
FASADE 2



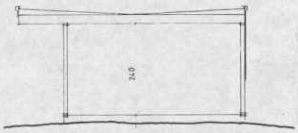
FASADE 3



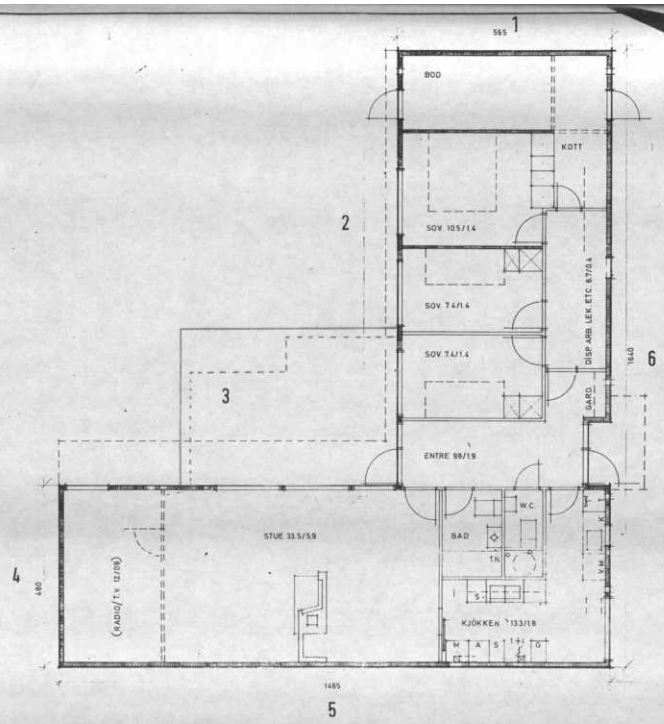
FASADE 4



FASADE 1



SNITT



PLAN

BÆRUM BYGNINGS- OG REGULERINGSVESEN
J.nr. 90-1360
Bilag 10
Mottatt 6 ES. 390

Rådhus Veien
Teppefabrikk 19
1358 Kolsås

GROBSTOK
GNR. BNR.

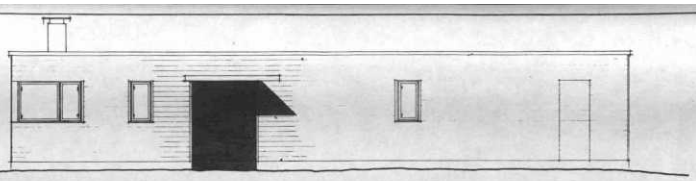
A/S SELVAAGBYGG

PLAN FASADER

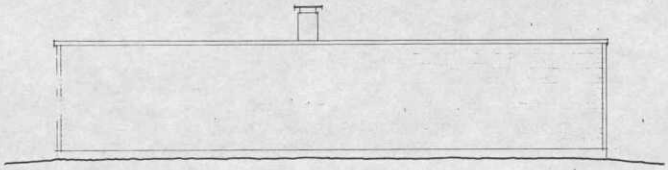
M 1:50

23-54-01

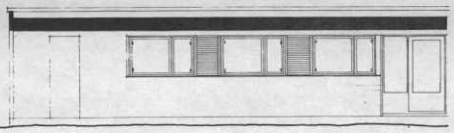
HUSTYPE 134



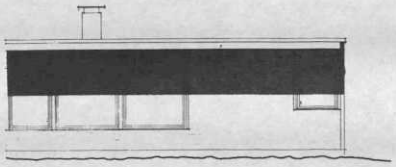
FASADE 6



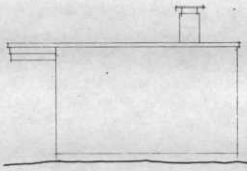
FASADE 5



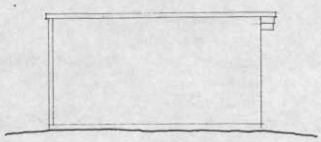
FASADE 2



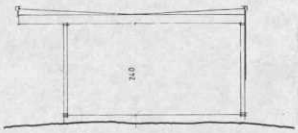
FASADE 3



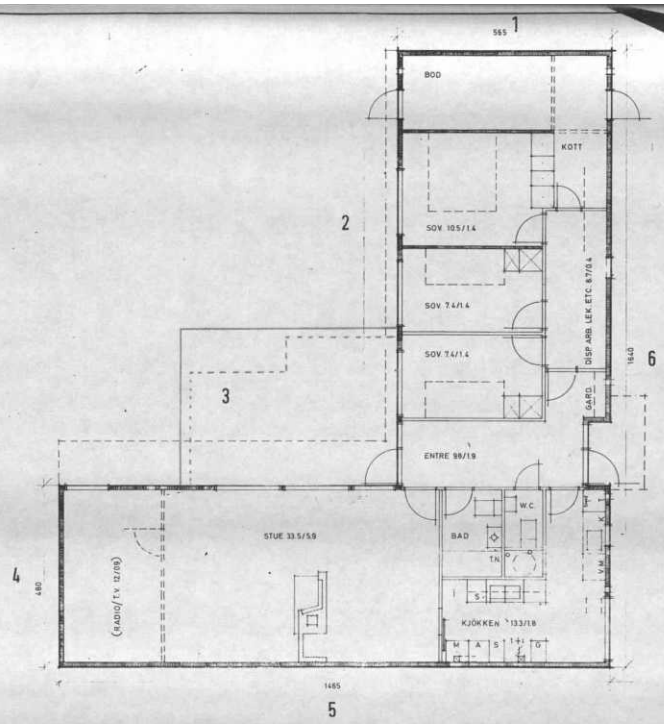
FASADE 4



FASADE 1



SNITT



PLAN

BÆRUM BYGNINGS- OG REGULERINGSVESEN
J.nr. 90-1360
Bilag 10
Mottatt 6 ES. 390

Rådhus Veien
Teppefabrikk 19
1358 Kolsås

GROBSTOK
GNR. BNR.

A/S SELVAAGBYGG

PLAN FASADER

M 1:50

23-54-01

HUSTYPE 134

BÆRUM KOMMUNE
KOMMUNALAVDELINGEN FOR
TEKNISKE TJENESTER

BYGNINGSVESENET
Rådhuset
Postboks 124, 1301 Sandvika
Telefon (02) 47 40 50

13020800098K0601370

B5M

VARLY, REIDUN
TOPPÅSJORDET 19

1352 KOLSÅS

Jnr.
90-1360 HH/jel
BILAG 1-10

Dato
13/12-1990

MELDING OM TILBYGG AV HAVESTUE PÅ GNR. 86 BNR. 412
BYGGEPLASSADRESSE: TOPPÅSJORDET 19
BYGGHERRE: VARLY, REIDUN

Da det ikke er innkommet merknader til det meldte byggearbeid kan De i henhold til plan- og bygningslovens § 86a utføre arbeidet.

De må varsle bygningskontrollen når arbeidet igangsettes, og når det er ferdig.

Byggherren er ansvarlig for at lovlig avstand til nabogrense og vei overholdes, og at bygningslov, vedtekter, byggeforskrifter og reguleringsbestemmelser følges. I tvilstilfelle må beliggenheten påvises av Bærum oppmålingsvesen, Sandviksveien 176, 1300 Sandvika, tlf. *(02) 47 40 50.

Før eventuell graving påbegynnes må følgende varsles for påvisning av kabler og ledninger:

- Televerket, Sandvika Teleområde,
  Postboks 103, 1301 Sandvika. Tlf.: 0195
- Bærum energiverk, Brynsveien 88 A, 1351 RUD og
- Bærum vann- og kloakkvesen, Sandviksveien 176, 1300 SANDVIKA

Nota for bygningsgebyr på kr. 1310.00 følger vedlagt. Beløpet må være innbetalt innen 3 uker.

Igangsetting av byggearbeidet må skje innen 3 år.

For bygnings- og reguleringssjefen

Henrik Henriksen

Vedlegg:
Nota

Toppåsjordet 19

Nabolaget Hauger/Rud - vurdert av 52 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Familier med barn
- Husdyreiere

SKOLER

Levre skole (1-7 kl.) 581 elever, 25 klasser	7 min 0.6 km	
Evje skole (1-7 kl.) 335 elever, 24 klasser	18 min 1.5 km	
Bryn og Hammerbakken skole (1-7 kl... 328 elever, 21 klasser	21 min 1.8 km	
Hauger skole (8-10 kl.) 321 elever, 24 klasser	6 min 0.5 km	
Gjettum skole (8-10 kl.) 329 elever, 24 klasser	20 min 1.7 km	
Rosenvilde videregående skole 620 elever	4 min 0.4 km	
Dønski videregående skole 550 elever, 29 klasser	8 min 0.7 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Toppåsveien Linje 160, 160E, 204, 210A, 210B	4 min 0.3 km	
Hauger Linje 3	4 min 0.3 km	
Slependen stasjon Linje L1	11 min 4.6 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	23 min 20 km	
Oslo Gardermoen	54 min	

BARNEHAGER

Kolsås barnehage avd. Hovedhuset (... 67 barn	11 min 0.9 km	
Kolsås barnehage avd. Småbarnshuse... 27 barn	11 min 0.9 km	
Helgerud Menighets barnehage (1-5 ... 19 barn	12 min 1 km	

DAGLIGVARE

Joker Kolsås	10 min
Joker Kolsås	10 min

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

Kolsås Senter	15 min
Boots apotek Kolsås	15 min
Kolsås Vinmonopol	14 min

SPORT

Hauger skole	5 min
Levre skole	9 min
Vest Helse og Trening	14 min
Mizuchi kampsport	18 min

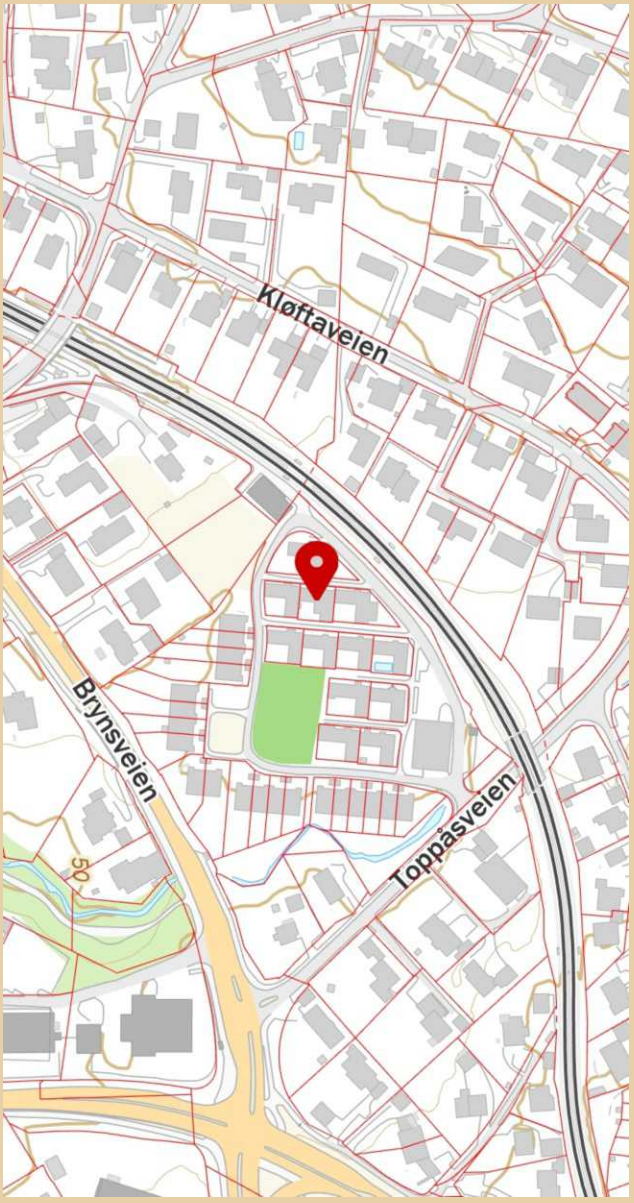
Gateparkering
Lett 90/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100

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

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:
Toppåsjordet 19, 1352 Kolsås
Gnr. 86, Bnr. 412, Bærum kommune.

Oppdragsnummer:
7260004

Meglerforetak: PrivatMegleren Bærum

Saksbehandler: Christian Fredrik Gilhuus-Moe

Telefon / Mobil: 48 17 07 00 / 476 03 107

E-post: christian.gilhuus-moe@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.
