NORDVIK

Hildertunet 10

3 soverom | 101 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Hildertunet 10

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
31	Om boligen
42	Nabolagsprofil
43	Tilstandsrapport
56	Egenerklæringsskjema
63	Andre vedlegg
115	Kontaktinfo
118	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
121	Forbrukerinformasjon om budgivning
122	Budskjema

Salgsoppgave produsert 16.04.2026









Nøkkelinformasjon

Lys og gjennomgående 4-roms endeleilighet | 2 usjenerte balkonger | Garasjeplass | Flott intern beliggenhet

Prisantydning	**5 550 000,-**
Omkostninger	**145 880,-**
Totalpris	**5 926 054,-**
Fellesgjeld	**230 174,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 973,-**
BRA-i	**101 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1984**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

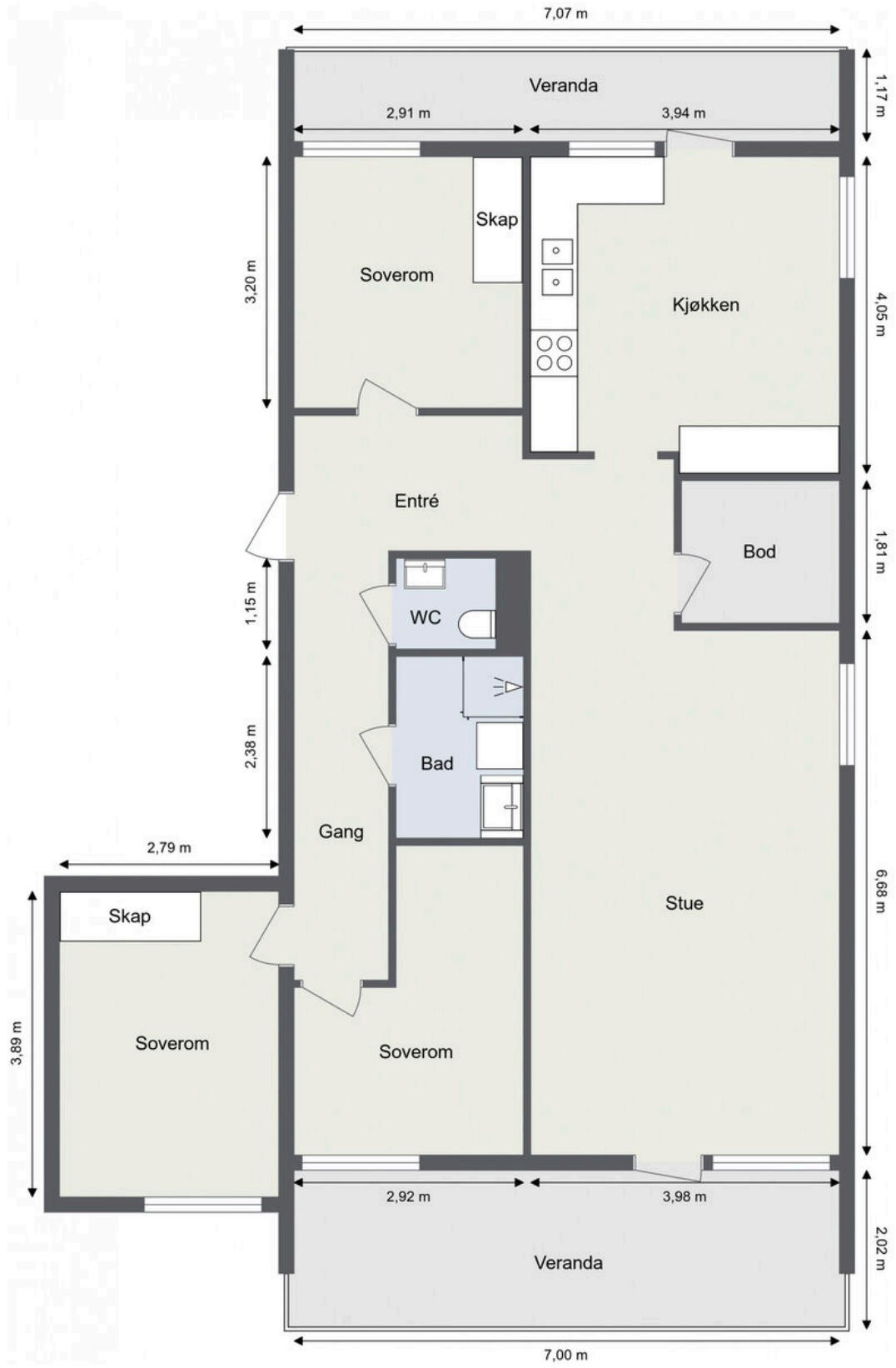
Velkommen til Hildertunet 10 – en romslig og gjennomgående 4-roms i 3. etasje. Leiligheten har en praktisk og effektiv planløsning med gode lysforhold. Boligen disponerer to balkonger, parkeringsplass i felles garasje med elbil-lader, samt en ekstern bod som gir gode oppbevaringsmuligheter. Leiligheten ligger på Slependen i et etablert, rolig og familievennlig boligområde. Her har du gangavstand til barnehager, skoler, kollektivtransport og et variert tilbud av butikker, kafeer og kjøpesentre. Området byr også på flotte turmuligheter, med kort vei til både Vestmarka og øyene i Oslofjorden.

Høydepunkter:
Endeleilighet
3 gode soverom
1 bad og toalett
2 solrike balkonger på totalt 22 m²
Barnevennlig
Garasjeplass
Veldrevet sameie med fine fellesområder

Velkommen til visning!

Underetasje
Total BRA: 3 kvm

Tyder











Balkongen er perfekt for avslapning og hyggelige stunder utendørs.





Pent opparbeidede fellesarealer, grønne tun og gode lekeplasser som innbyr til sosialt samvær.

Området oppleves som rolig og skjermet.









Store vindusflater gir rikelig med naturlig lys og en luftig romfølelse.






Patience
is Such
a Waste
of Time



Pen og velholdt kjøkkeninnredning med heltre benkeplate og integrerte hvitevarer.





Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.

Godt med skap- og benkeplass.














SAMSUNG


SAMSUNG


























19
18
17





Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
45-0041/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Hildertunet 10, 1341 SLEPENDEN
Gnr 54, bnr 122, snr 18 i Bærum kommune

Selger
Sigrun Dalsbø Lohne

Kjøpesum og omkostninger
5 550 000,- (Prisantydning)
230 174,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 780 174,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
144 500,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
145 880,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
158 880,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 926 054,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 939 054,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1984

Etasje
3

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 101 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 104 kvm
TBA: 22 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 101 kvm. Bad, Wc, Entré/gang, Kjøkken, Stue, Tre soverom og Bod
Total BRA: 101 kvm.
TBA: 22 kvm. To balkonger

Underetasje:
BRA-e: 3 kvm. Ekstern bod
Total BRA: 3 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
AREALER OG ANVENDELSE:
Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

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

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

Innhold
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard
Entré:
Lys og romslig entré med god plass til yttertøy og oppbevaring. Praktisk planløsning gir enkel adkomst videre til leilighetens øvrige rom.

Stue:
Romslig stue med gode møbleringsmuligheter for både sofagruppe og spiseplass. Store vindusflater gir rikelig med naturlig lys og en luftig romfølelse. Fra stuen er det utgang til en romslig balkong på ca. 14 m² – perfekt for avslapning og hyggelige stunder utendørs. Balkongen er utstyrt med markise som gir god solavskjerming på varme dager.

Kjøkken:
HTH kjøkkeninnredning fra 2013 med god skap- og benkeplass. Innredningen fremstår pen og velholdt, med heltre benkeplate og integrerte hvitevarer.
Induksjonstopp og stekeovn er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert. Her er det god plass til spisebord, og kjøkkenet fungerer godt som et naturlig samlingspunkt i hverdagen. Fra kjøkkenet er det utgang til leilighetens andre balkong på ca. 8 m².

Bad og WC:
Badet er ifølge eier pusset opp i 2003. Baderommet har flislagte gulv og vegger, elektrisk gulvvarme, dusjløsning med glassdører og servant. Det er også opplegg for vaskemaskin. I tillegg har leiligheten et separat WC-rom, noe som er svært praktisk i en familiebolig.

Soverom:
Leiligheten har tre soverom av gode størrelser, med normale og fleksible møbleringsmuligheter. Rommene egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor, og gir boligen en anvendelig planløsning for ulike behov.

Balkonger og uteareal:
Leiligheten disponerer to balkonger med samlet areal på ca. 22 m². Balkongene gir gode solforhold og flere soner for utemøbler, grilling og avslapning. Dette gir en fin forlengelse av oppholdsrommene i sommerhalvåret.

Bod og parkering:
Det medfølger ekstern bod med plass nummer 18 bak garasjeplassen, samt en innvendig bod i leiligheten som gir gode lagringsmuligheter. Det er strømuttak like ved boddør. Leiligheten disponerer også én parkeringsplass i felles garasjeanlegg med kjøreadkomst via garasjeport. Ladeboks for elbil er montert.

Innvendige overflater
Gulv: Innvendige gulv er belagt med vinylbelegg, laminat, fliser og trestavs parkett.

Vegger: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss og tapetserte overflater.
Himling: Sparklet og malte plater og pusset og malte overflater. Himlingshøyde ca. 2,40 m målt i stue.

Parkering
Det medfølger en parkeringsplass i felles garasjeanlegg, med plass nummer 18. Det er montert elbil-lader og det er godt med gjesteparkeringer på sameiets tomt.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 20.12-2003, bad. Trond Iversen (Trettestykket 16, 1388 Borgen) "Oppbygging av
bad: Alle gamle gipsvegger er revet, byttet til nytt sluk, isolasjon av gulv. Støpt undergulv med fall til sluk, helsveiset Protan på
gulvet, med 20 cm oppbrett til vegger. Varmekabel med sluttstlp inkl. armering ca.7-8 cm. Rupanel og gips på vegger, 3 strøk
membran innbakt i fiberduk i våtsonen, 2 strøk membran utenfor våtsone med fiberbånd i hjørner, skjøter og langs gulvet.
Flislagt vegger og gulvet samt fuget. Silikon i hjørner og langs gulvet."

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Se pkt. 1. (Arbeid utført 20.12-2003.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Se pkt.1.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utført av boligsameiet. Tak byttet juni 2025. Kontinuerlig oppgradering av fasaden på
sameiet.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Mulig, men utført av sameiet i forbindelse med totalrenovering i 2015. Gjelder 1.etasje, jeg er i 3.etg.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 08.11-2012: Vito Elektro Service AS, Org.nr. 984 612 982 MVA. V/Vidar Bull.
Risikovurdering og sluttkontroll, full gjennomgang av leilighetens el.anlegg. 22.07-2020: Elektris AS, Oscarsgt.61, 0256 Oslo.
Nytt sikringsskap med hurtigsikriknger.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? 08.11-2012.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lader oppført gjennom avtale med sameiet. Oppført april 2021

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Juni-2024: ny vannbereder i kjøkkenbenk, etter vannlekkasje/forsikringssak. Abeid
utført etter oppdrag fra Frøiland Bygg Skade AS, Jongsåsveien 3, 1338 Sandvika. Januar 2013: Ny hovedvannkran på toalett
etter oppussing. Dekket av sameiet (boligforsikringen).

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Salgsoppgave fra 11.05-2011

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/?byggegodkjenninger /?byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Ja
Beskriv: Nabovarsel fra Statens Vegvesen, bygging av nye E-18, hovedsaklig i Sandvikaområdet. Mottatt feb.2026

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/?festeavgiften /?fellesutgiftene/?fellesgjelden?
Ja
Beskriv: Årsmøtet pr. 17.03-2026 vedtok å øke fellesutgiftene med ca. kr.140.- ca. mai/juni måned, grunnet lån for
fasadeutbedringer i sameiet

Bygningssakkyndig
Håvard Müller-Sørenssen

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong
- Yttervegger i betong- og bindingsverk kledd med malt trepanel
- Yttertak i flatt oppforet betongdekke tekket med takpapp/folie

Innvendige bygningsdeler:-
Felles trapper i betong
- Etasjeskiller i betong
- Dørcalling

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Vinduer: Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne.
- Veranda: Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde. Rekkverkshøyden fraviker fra dagens forskrifter, rekkverk skal være 1,0 m over gulv. TG2: Det er registrert motfall i slukrenne i veranda fra stue, dette medfører vannansamling før overflatevann renne til sluk/takrenne
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner: Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt Tg 2. Forholdet kan gi forhøyet risiko for vannlekkasjer.
- Overflater på innvendige gulv: Det er funnet bom under fliser. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Større områder med bom i fliser kan medføre at sprekkdannelser i fliser eller fuger kan oppstå. I dette tilfellet er det registrert bom i et større felt. Noe sprekkdannelser i flisfuger er registrert.

- Våtromsgulv - Bad: Det er registrert noe svakt fall mot sluk i deler av dusjsonen. Dannelser av svertesopp i dusjsonen. Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer som kan gi fuktskader i konstruksjonen.

- Våtromsvegger - Bad: Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.
- Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad: Det er observert krakkelering i servant. Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.
- Utstyr for sanitærinstallasjoner – Wc: Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterne. Dette medfører risiko for at eventuell lekkasjer/fukt i sisternekassen ikke blir oppdaget. Ved tidspunkt for oppføring var det krav om automatisk vannstopper i forbindelse med vanninstallasjoner i rom uten sluk. I dette tilfellet er det ikke montert automatisk vannstopper for innebygget sisterne og derfor gitt Tg 2.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Etasjeskiller: Forskjellen på høyeste og laveste punkt er målt til ca. 50 mm i kjøkken og stue. Tg 3 er gitt iht. toleransekrav i NS3600. Konsekvensen er at gulvet kan oppleves skjevt. Trolig konstruksjonsfeil da dette gjelder kun kjøkken og stue fra yttervegg mot nærmeste bærevegg. Dekket må eventuelt avrettes for å lukke avviket.
Kostnadsestimatet baseres på riving av gulvoverflater, avretting av etasjeskiller og montering av nye gulvoverflater. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør.
Utbedringskostnad: kr. 100 000-150 000,-.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Ingen TGIU

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer medfølger salget:
- Komfyr, platetopp og oppvaskmaskin
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Stuelampe
- Fryseskap i boden
- Microovn

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.
Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Utleie av seksjon kan ikke foretas uten styrets godkjennelse. Styret kan ikke nekte godkjennelse uten saklig grunn. Sameierne kan ikke inngå bindende avtale om utleie av seksjon eller garasjeplass før leieren skriftlig har forpliktet seg til å følge sameiets vedtekter, husordensregler og vedtak fattet av sameiermøtet og styret. Fremleie, det vil si videre bortleie, er ikke tillatt. Sameier plikter å opplyse styret og forretningsfører om leiers navn, egen adresse i utleieperioden og varigheten av denne. Garasjeplasser kan ikke leies ut til noen som ikke har et eie- eller leieforhold i sameiet. Det er ikke tillatt å drive ervervsmessig virksomhet på sameiets eiendom. Sameieren har for øvrig full rettslig råderett over sin seksjon.

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Boligen har elektrisk oppvarming. I følge eier er det lagt elektrisk gulvvarme på baderommet.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 6 653 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 973,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer:
- Avdrag og renter på felles lån,
- Renovasjon
- Kommunale avgifter
- Plenklipp
- Måking
- Ukentlig trappevask i oppgang
- Internett/TV

Felleskostnadene fordeles slik:
Fellesutgifter: kr 4 072,-
Renter og omkostninger lån: kr 1 224,-
Avdrag lån: kr 537,-
Selger opplyser om at felleskostnadene som i dag er på kr 5 833,-, skal øke til kr 5 973,- fra og med mai/juni måned.

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Andre utgifter
Selger opplyser at de ikke har øvrige kostnader knyttet til boligen utover felleskostnader, strøm og innboforsikring.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 526 120,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 6 104 478,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

TV/Internett/Bredbånd
Tv og internett er inkludert i felleskostnadene.

Sameiet

Navn og orgnr.
Hildertunet Boligsameie, orgnr. 990261024

Om sameiet
Sameiet Hildertunet Boligsameie har gnr. 54 og bnr. 122, 123 og 127 i Bærum kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 11. august 1983. Eiendommen er delt opp i 80 ideelle eiendomsandeler.

Styret har vedtatt fremtidig vedlikehold og dette gjøres ved et felles låneopptak. Lånekostnadene vil bli dekket gjennom økt månedlig fakturering av felleskostnader.

Budsjett:
· Utbedring av tak på blokk 1 og 3: kr 1.850.000,-
· Utskifting av balkongdører: kr 500.000,-
· Betongrehabilitering (estimat): kr 2.000.000,-
· Overflatebehandling/vask av treverk: kr 500.000,-
· Utbedring/vedlikehold av bunnledning: kr 150.000,-
Total kostnad: kr 5.000.000,-

Forslaget ble stemt over og det ble registrert 21 stemmer for og 3 stemmer mot. Forslaget ble godkjent. Årsmøtet gir styret fullmakt til å iverksette vedlikeholdsoppgavene som beskrevet. Vedlikeholdet har en kostnadsramme på kr 5.000.000,-. Finansiering av prosjektet skjer gjennom låneopptak. Styret får fullmakt til å ta opp/refinansiere lån på inntil kr 5.000.000,- med en nedbetalingstid på inntil 30 år. Lånet betjenes med en økning av felleskostnadene, som vil dekke betaling av renter og avdrag.

Vedr. betongrehabilitering: Rehabilitering vil bli utført i regi av Hildertunet Boligsameie. For denne leiligheten er det ved befaring påvist en mindre sprekk i søyle på balkongen på stuesiden. Det ble tatt prøver av betongen på begge balkonger, samt flere steder i blokken, 03.06.25. Resultatet av dette er opplyst av selger p.t. ikke kjent

Utført 2025:
- Utbedring av tak i henhold til plan
- Utskifting balkongdører i henhold til plan
- Betongrehabilitering delvis utført
- Utskifting av panel balkonger
- Oppgradering EL-skap

Planlagt 2026:
- Videre begrenset betongrehabilitering
- Vask av aktuelle fasader
- Spyle hovedstamme/stigerør
- Etablere HMS-system

Sameiet er driftsmessig ajour i forhold til budsjett og gjennomførte tiltak 2025

Videre rehabilitering og nødvendig vedlikehold går etter plan og prioritering fastlagt på kommende Årsmøtet mars 2026.

Forretningsfører
ABBL

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 230 174,-pr. 26.03.2026

Lånenummer: 96660186090, BoligBanken ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 13.01.2026: 6.7% pa.
Antall terminer til innfrielse: 315
Saldo per 13.01.2026: 18 596 821
Andel av saldo: 236 193
Første termin/første avdrag: 31.07.2025 (siste termin 31.03.2052)

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 17 200,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet viser et underskudd på kr 4 596 297,-.

I Innkallingen til sameiemøtet i 2024 var det listet opp følgende planer for kommende 5-års periode:
· Overflatebehandle treverk ink. Rekkverk og utvendig betong er planlagt
· Bytte tak på boder inkl. takrenner og beslag utføres innen 2025.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det praktiseres dugnad vår og høst.

Dyrehold
Seksjonseierne forplikter seg til å følge disse regler:
- Husdyrhold må ikke være til sjenanse for andre beboere.
- Anskaffelse av katt er f.o.m. 6. april 1994 begrenset til "innekatter". Kattehold skal registreres hos styret.
- Ved lufting skal husdyr føres til egnet sted, og ekskrementer skal fjernes.
- Både hund og katt skal alltid ledsages av fører, hunder skal føres i bånd.
- Hunder må ikke være alene i leiligheten, hvis den bjeffer og gneldrer.
- Ved gjentatte brudd på disse regler, kan styret kreve husdyret fjernet.

Sameiets forsikring
Protector Forsikring ASA
Polisenr. 3441855

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 5 550 kvm (Eiertomt)
Arealbekreftelse fra Bærum er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Fellesarealet er meget pent opparbeidet med bed, prydbusker og trær, gressplen og asfalterte gangveier. Det er også satt opp felles sykkelstativ, lekeapparater og sitteplasser.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved annonserte fellesvisninger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten har en attraktiv beliggenhet i et veletablert og barnevennlig boligområde på Hildertunet på Slependen. Området oppleves som rolig og skjermet, med pent opparbeidede fellesarealer, grønne tun og gode lekeplasser som innbyr til sosialt samvær og trygge oppvekstsvilkår for barn.

Det er gangavstand til barnehager samt barne- og ungdomsskole. Daglige gjøremål er enkle å håndtere med flere dagligvarebutikker på Slependen og Billingstadsletta. For et bredere servicetilbud ligger Sandvika sentrum og Sandvika Storsenter innen kort gangavstand (ca. 15–20 minutter) eller en kort kjøretur unna. Her finner du et rikt utvalg av butikker, serveringssteder, kino, kulturhus, bibliotek og øvrige servicetilbud.

Nærområdet byr på svært gode tur- og rekreasjonsmuligheter året rundt. Det er kort vei til populære utfartsområder som Kadettangen og Kalvøya, som tilbyr fine bade- og friluftsmuligheter ved sjøen. I tillegg har man nærhet til Vestmarka og områdene rundt Tanum og Ringi, med et omfattende nettverk av turstier, skogsbilveier, skiløyper og lysløyper. Kirkerudbakken alpinanlegg ligger også innen kort avstand.

For den aktive finnes det gode idrettstilbud i nærområdet, blant annet gjennom Jardar idrettslag på Bjørnegård. Idrettslaget tilbyr et bredt spekter av aktiviteter, inkludert håndballhall, kunstgressbane med undervarme, tre hoppbakker i umiddelbar nærhet og Vestmarka ski- og skiskytteranlegg.

Området har svært gode kollektivforbindelser. Det er kort gangavstand til bussholdeplass i Slependveien, samt ca. 10 minutters gange til Slependen togstasjon med hyppige avganger mot Oslo, Asker og videre. Sandvika stasjon, som er et sentralt kollektivknutepunkt med tog, buss og flytog, ligger også i nærheten.

Dette er et attraktivt boområde som kombinerer nærhet til sjøen, flotte naturområder og et bredt servicetilbud, samtidig som man har enkel tilgang til både Oslo og Asker.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 19.07.1984.

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

Avvik fra byggetegninger:
Deler av kjøkken er opprinnelig byggemeldt som bod. Boden har i senere tid blitt åpnet og integrert som en del av kjøkkenet. Omgjøring av tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig.

Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av dette og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om tiltaket må godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til blokkbebyggelse ihht. reguleringsplan HILTON (1979023).

Saker i området:
- Ingen kjente planer pr 08.04.2026

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Driveplikt
Det er ikke driveplikt på eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3201/54/122/18:
05.12.1983 - Dokumentnr: 30221 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om at sameierene ikke har forkjøps-, oppløsnings- eller utløsningsrett.

05.12.1983 - Dokumentnr: 30223 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om at sameierene ikke har forkjøps-, oppløsnings- eller utløsningsrett.

07.09.2004 - Dokumentnr: 25074 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:38 Bnr:575
Gjelder denne registerenheten med flere

26.08.1983 - Dokumentnr: 19622 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 18
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/80
SEKSJONERINGEN OMFATTER OGSÅ BRUKSNUMMER 123 OG 127.

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

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

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

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

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

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

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

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

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

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 47 441,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 13 400,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Foto (Faktureres direkte) kr 4 500,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 368,-
Tilstandsrapport (faktureres direkte) kr 10 000,-
Utlegg boligstyling kr. 2 500,-

Samlet skal selger betale kr. 132 134,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 17. april 2026

Ansvarlig megler
Henrik Nielsen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 95286829

Megler
Julie Slåtto, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 94785956

Megler 2
Henrik Nielsen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 95286829

Meglerforetaket
Nordvik Sandvika
Jørgen Kanitz' gate 28
1337 SANDVIKA
Juridisk navn: Vestre Bærum Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 934231279

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Hildertunet 24

Nabolaget Åsløkka/Hildertunet - vurdert av 28 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Jong skole (1-7 kl.) 348 elever, 19 klasser	14 min 1.1 km
Bjørnegård skole (8-10 kl.) 301 elever, 17 klasser	14 min 1.1 km
Sandvika videregående skole 460 elever	23 min 1.9 km
Holmen videregående skole 76 elever	5 min 2.4 km

Ladepunkt for el-bil

Billingstadsletta 14-18 AS Byg...	11 min
Billingstadsletta 2	11 min

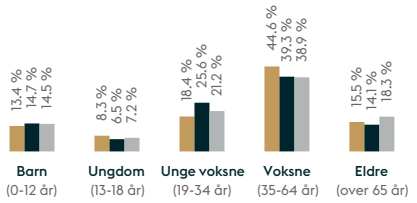
Offentlig transport

Slependen Linje 250N, 260E, 265, 270	5 min 0.4 km
Slependen stasjon Linje L1	9 min 0.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	21 min 18.2 km
Oslo Gardermoen	52 min

Barnehager

Jongskollen barnehage (1-5 år) 106 barn	11 min 0.9 km
Sollia barnehage (1-5 år) 33 barn	14 min 1.2 km
Ås barnehage Avd Vågebytoppen ... 47 barn	15 min 1.2 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Åsløkka/Hildertunet	862	364
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 85/100

Naboskapet
Godt vennskap 76/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss
- Tog

Sport

Jardarkollen ballplass	12 min
Bjørnegård idrettsanlegg	13 min
SATS Billingstad	7 min
SATS Sandvika	19 min

«Sentralt men ganske landlig»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 84/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

HILDERTUNET 10, 1341 SLEPENDEN

Gnr: 54 Bnr: 122 Seksjon: 18
3201 Bærum kommune.
Eierseksjon

Dato befaring:	25/03/2026
Utskriftsdato:	27/03/2026
Oppdragsnummer:	99173
Referansenr:	12963

HÅVARD MÜLLER-SØRENSSEN
hms@tyder.no
Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgradene er vurdert etter NS 3600, så fremt dette ikke er i konflikt med de overordnede definisjonene av tilstandsgrader i forskriften til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er i forhold til et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Fireroms eierseksjon i boligblokk med en ekstern bod i garasjeanlegg.
Gjennomgående leilighet i 3. etasje med to verandaer.

Leiligheten disponerer en parkeringsplass i felles garasjeanlegg, med kjøreadkomst via garasjeport. Ladeboks for elbil er montert.

Standard

Velholdt leilighet med normal standard.

Oppgraderinger i leiligheten

Følgende større oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

2024: Ny varmtvannsbereder.

2020: Ny innmat i sikringsskap.

Oppgraderinger i sameiet

Følgende større bygningsmessige oppgraderinger er utført i regi av sameiet i den senere tid:

2014/2015: Nye verandadører og nytt epoxybelegg.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1984, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Våtromsgulv (Bad / 3. etasje)
- Våtromsvegger (Bad / 3. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 3. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Wc / 3. etasje)
- Vinduer
- Balkonger, terrasser ol.
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Overflater på innvendige gulv

Tilstandsgrad 3:

- Etasjeskiller – *utbedring estimert til kr. 100 000 – 150 000,-*

Totalestimat utbedringer: kr. 100 000 – 150 000,-

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Sigrun Dalsbø Lohne
Takstmenn:	Håvard Müller-Sørenssen
Befaring/tilstede:	Eier: Sigrun Dalsbø Lohne , Takstmann: Håvard Müller-Sørenssen

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Eierseksjon

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 3201 Bærum Gnr: 54 Bnr: 122 Seksjon: 18
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	5 550 m²
Eierbrøk seksjon:	1/80
Hjemmelshaver:	Sigrun Dalsbø Lohne
Adresse:	Hildertunet 10, 1341 SLEPENDEN

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	25/03/2026		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring			Eiers egenerklæring er foreløpig ikke mottatt.		
Ambita infoland	24/03/2026		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	1984

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	3	0	0
3. etasje	101	0	0	22
Sum bolig:	101	3	0	22
Sum BRA:	104			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Ekstern bod	
3. etasje	Bad, Wc, Entré/gang, Kjøkken, Stue, Tre soverom, Bod		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse: Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong- og bindingsverk kledd med malt trepanel.
- Yttertak i flatt oppforet betongdekke tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.

Brannskille

Beskrivelse: Det var krav om brannskille mellom leiligheten og øvrig del av bygningen da leiligheten ble etablert. Under befaringen ble det ikke observert åpenbare forhold som indikerer at brannskillet ikke er riktig utført.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:
Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumentasjon

Beskrivelse: Dokumentasjon på oppgraderingsarbeider utført av kvalifiserte håndverkere de siste fem år, som tidligere er nevnt i konklusjonen er fremvist.

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vinduer

Beskrivelse: Vindu med tolags isolerglass i et soverom, produsert i 2011.
Vindu med tolags isolerglass i kjøkken og stue, produsert i 2019.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 1983 for øvrig.

Tilstandsvurdering: Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje. TG: 2

Tyder

Ytterdører

Beskrivelse:	Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand. Balkongdører med tolags isolerglass, produsert i 2012/2013.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse:	Profilerte innvendige dører.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Etasjeskiller

Her er det vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse:	Etasjeskiller i betong. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Kjøkken, entre/gang, stue og soverom.
Tilstandsvurdering:	Forskjellen på høyeste og laveste punkt er målt til ca. 50 mm i kjøkken og stue. TG 3 er gitt iht. toleransekrav i NS3600. Konsekvensen er at gulvet kan oppleves skjevt. Trolig konstruksjonsfeil da dette gjelder kun kjøkken og stue fra yttervegg mot nærmeste bærevegg. Dekket må ev. avrettes for å lukke avviket Kostnadsestimatet baseres på riving av gulvoverflater, avretting av etasjeskiller og montering av nye gulvoverflater. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. TG: 3
Utbedringskostnad:	kr. 100 000-150 000,-

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Veranda i betongkonstruksjon med adkomst fra stue, ca. 14 m². Rekkverkshøyden er målt til 93 cm. Epoxybelegg på dekket og rekkverk i trekonstruksjon. Veranda i betongkonstruksjon med adkomst fra kjøkken, ca. 8 m². Rekkverkshøyden er målt til 93 cm. Epoxybelegg på dekket og rekkverk i trekonstruksjon.
Tilstandsvurdering:	Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde. Rekkverkshøyden fraviker fra dagens forskrifter, rekkverk skal være 1,0 m over gulv TG2: Det er registrert motfall i slukrenne i veranda fra stue, dette medfører vannansamling før overflatevann renne til sluk/takrenne. TG: 2

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Varmtvann

Beskrivelse: Varmtvannsbereder på 110 liter, produsert i 2024, montert i benkeskap på kjøkken. Fast tilkoblingspunkt for strømtilførsel. Automatisk vannstopper er montert.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Avløpsrør i plast.
Ledningsnett for vann i kobber av eldre dato.
Hovedstoppekran er lokalisert i inspeksjonsluke i wc.

Tilstandsvurdering: Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok.

I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt tg 2. Forholdet kan gi forhøyet risiko for vannlekkasjer. TG: 2

Ventilasjon

Beskrivelse: Mekanisk avtrekksanlegg fra bad, wc og kjøkken med spalteventiler over vinduer i oppholdsrom.
Luftespalte med lufttilførsel under dør til bad.

Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. TG: 1

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Glassplate på vegg over benkeskap. Heltre benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Ventilator. Opplegg for oppvaskmaskin. Induksjonstopp og stekeovn er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.

HTH kjøkkeninnredning fra 2013.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. Kjøkkeninnredningen er av noe eldre dato, men fremstår som godt vedlikeholdt og er derfor vurdert til tilstandsgrad 1. TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Innvendige gulv er belagt med vinylbelegg, laminat og trestavs parkett.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Flislagte overflater i wc.

Tilstandsvurdering: Det er funnet bom under fliser. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Større områder med bom i fliser kan medføre at sprekkdannelser i fliser eller fuger kan oppstå. I dette tilfellet er det registrert bom i et større felt. Noe sprekkdannelser i flisfuger er registrert. TG: 2

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Tapet, sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Sparklet og malte plater og pusset og malte overflater.
Himlingshøyde ca. 2,40 m målt i stue.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Skyvedørsgarderobe med glatte fronter i to soverom.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
I henhold til forskrift til avhendingslova, skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er ikke foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.- tilsyn. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i felles gang.

Boligen har elektrisk oppvarming. Det var under befaringen ingen- eller løse varmekilder i boligen.
I følge eier er det lagt elektrisk gulvvarme i følgende rom: bad.

Samsvarserklæring signert og datert 22.07.2020 er fremvist.
Samsvarserklæring signert og datert 13.11.2012 er fremvist.
Samsvarserklæring signert og datert 04.01.2012 er fremvist.

Det er fremvist dokumentasjon for utført eltilsyn datert 19.04.2021, hvor tilsynssaken er avsluttet etter avvik er lukket.

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Generelle opplysninger – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Badet er ifølge eier pusset opp i 2003.

Våtromsgulv – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast med klemring og synlig membran klemt i klemringen.
Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert.

Tilstandsvurdering: Det er registrert noe svakt fall mot sluk i deler av dusjsonen.
Dannelser av svertesopp i dusjsonen.
Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt.
Dette medfører en økt risiko for lekkasjer som kan gi fuktskader i konstruksjonen. TG: 2

Våtromsvegger – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. TG: 2

Overflater på innvendig himling – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Takessplater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Fast inventar, generelt – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap og veggskap med glatte fronter.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: Det er observert krakkelering i servant.
Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje. TG: 2

Hulltaking – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill fra inspeksjonsluke i wc, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Wc

Det foretas visuell vurdering av innredninger og sanitærutstyr.

Fast inventar – Wc, 3. etasje

Beskrivelse:	Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Wc, 3. etasje

Beskrivelse:	Servant og veggfestet klosett med innebygget sisterne.
Tilstandsvurdering:	Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i sisternekassen ikke blir oppdaget. Ved tidspunkt for oppføring var det krav om automatisk vannstopper i forbindelse med vanninstallasjoner i rom uten sluk. I dette tilfellet er det ikke montert automatisk vannstopper for innebygget sisterne og derfor gitt tilstandsgrad 2. TG: 2

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere/kjøpere et betryggende og korrekt informasjonsgrunnlag før boligkjøp, og gi selgere en korrekt fremstilling av egen bolig, med det målet å unngå konflikt i etterkant av bolighandelen. Tryggere bolighandel og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I denne rapporten er det gjort vurdering av de bygningsdeler som er definert i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As, bransjen generelt og rettspraksis anser som relevante ved avhending av boligeiendom. Referansenivået for tilstandsvurderinger er byggeår med tilhørende tekniske forskrifter, tryggere bolighandel og NS 3600:2018.

Tilstandsvurderingen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i tryggere bolighandel. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking, der dette er påkrevet i forbindelse med våtrom og rom under terreng. Dersom det ikke er foretatt hulltaking, opplyses det om grunnen til dette.

Takstmannen skal i utgangspunktet flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for tunge tepper, møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Tepper og lignende flyttes ikke på, hvis hensikten kun er besiktigelse av gulvoverflaten under teppet, uten mistanke om skader. Det samme gjelder for bilder, malerier og lignende som henger på veggoverflater.

Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken og terrasser, hvis ikke stige er fremsatt ved befaringen og alle HMS forhold er ivaretatt. For undersøkelser og arbeid i høyden gjelder arbeidstilsynets retningslinjer. Dersom det er høyere enn 2 meter, skal utførende ha fallsikring for å undersøke bygningsdelene. Takstmannen benytter ikke fallsikringsutstyr for arbeid i høyden ved en normal tilstandsrapport, da det ikke er mandat til dette i henhold til tryggere bolighandel eller NS 3600:2018.

Elektriske anlegg vurderes på et veldig enkelt nivå. I henhold til tryggere bolighandel skal det ikke settes tilstandsgrad på elektriske anlegg. Dette inkluderer varmekabler og andre varmekilder. Varmekilders funksjon kontrolleres ikke av takstmannen under befaringen. Installasjoner som downlights eller lignende, demonteres ikke i forbindelse med besiktigelsen. Det anbefales generelt å få utført en el.-takst/el.-kontroll ved alle boligsalg, da takstmannen ikke har fagkompetanse på el.anlegg, og det kan derfor ikke regnes med at takstmannen kan avdekke feil, eller stå ansvarlig for feil på det elektriske anlegget.

Pipe og ildsteder besiktiges visuelt på overflater under befaringen, og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid,

feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.
TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
Oppmåling av areal etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Rettigheter:

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for.
Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS.
Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Sigrun Dalsbø Lohne	9578-5997-4-231672	2026-03-17 23:36:53

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
17. mars 2026

Oppdragsnummer
45-0041/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Hildertunet 10, 1341 SLEPENDEN

Meglerfirma
Nordvik Sandvika

Selgere
Sigrun Dalsbø Lohne

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
26. juni 2011

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 3441855
Forsikret i: Protector Forsikring ASA

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 20.12-2003, bad. Trond Iversen (Trettestykket 16, 1388 Borgen) "Oppbygging av bad: Alle gamle gipsvegger er revet, byttet til nytt sluk, isolasjon av gulv. Støpt undergulv med fall til sluk, helsveiset Protan på gulvet, med 20 cm oppbrett til vegger. Varmekabel med sluttstlp inkl. armering ca.7-8 cm. Rupanel og gips på vegger, 3 strøk membran innbakt i fiberduk i våtsonen, 2 strøk membran utenfor våtsone med fiberbånd i hjørner, skjøter og langs gulvet. Flislagt vegger og gulvet samt fuget. Silikon i hjørner og langs gulvet."

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Se pkt. 1. (Arbeid utført 20.12-2003.)

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Se pkt.1.

---

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utført av boligsameiet. Tak byttet juni 2025. Kontinuerlig oppgradering av fasaden på sameiet.

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Mulig, men utført av sameiet i forbindelse med totalrenovering i 2015. Gjelder 1.etasje, jeg er i 3.etg.

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 08.11-2012: Vito Elektro Service AS, Org.nr. 984 612 982 MVA. V/Vidar Bull. Risikovurdering og sluttkontroll, full gjennomgang av leilighetens el.anlegg. 22.07-2020: Elektris AS, Oscarsgt.61, 0256 Oslo. Nytt sikringsskap med hurtigsikriknger.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 08.11-2012.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lader oppført gjennom avtale med sameiet. Oppført april 2021.

---

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

Nei

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Juni-2024: ny vannbereder i kjøkkenbenk, etter vannlekkasje/forsikringssak. Abeid utført etter oppdrag fra Frøiland Bygg Skade AS, Jongsåsveien 3, 1338 Sandvika. Januar 2013: Ny hovedvannkran på toalett etter oppussing. Dekket av sameiet (boligforsikringen).

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave fra 11.05-2011.

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Nabovarsel fra Statens Vegvesen, bygging av nye E-18, hovedsaklig i Sandvikaområdet. Mottatt feb.2026.

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Årsmøtet pr. 17.03-2026 vedtok å øke fellesutgiftene med ca. kr.140.- ca. mai/juni måned, grunnet lån for fasadeutbedringer i sameiet.

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 45-0041/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Sigrun Dalsbø Lohne	**2026-03-17**

Identifikasjon

Sigrun Dalsbø Lohne

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

SAMEIEVEDTEKTER

for

HILDERTUNET BOLIGSAMEIE

Vedtatt på konstituerende sameiermøte den 29. november 1983. Revidert 08.04.2014, 27.03.2019 og 22.06.2021, 21.03.2023. Sist vedtatt 18.03.2024.

§ 1 Generelt

Sameiets navn er Hildertunet Boligsameie og har gnr. 54 og bnr. 122, 123 og 127 i Bærum kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 11. august 1983.

Eiendommen er delt opp i 80 ideelle eiendomsandeler. En ideell eiendomsandel med eksklusiv bruksrett til én bolig eller andre bruksenheter i eiendommen benevnes seksjon.

§ 2 Rett til bruk av seksjon og fellesareal

Den enkelte sameier har eksklusiv bruksrett til sin bruksenhet innenfor de rammer vedtekter og husordensregler setter

Videre har sameieren eksklusiv bruksrett til én nummerert bod og én nummerert garasjeplass, som tilleggsdeler.

Videre har sameierne rett til å benytte sameiets fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Som fellesareal regnes blant annet trapper, ganger, heiser, tomteanlegg, veier, fellesinnretninger mv.

§ 3 Rettslig rådighet over seksjon

Utleie av seksjon kan ikke foretas uten styrets godkjennelse. Styret kan ikke nekte godkjennelse uten saklig grunn.

Sameierne kan ikke inngå bindende avtale om utleie av seksjon eller garasjeplass før leieren skriftlig har forpliktet seg til å følge sameiets vedtekter, husordensregler og vedtak fattet av sameiermøtet og styret. Fremleie, det vil si videre bortleie, er ikke tillatt.

Sameier plikter å opplyse styret og forretningsfører om leiers navn, egen adresse i utleieperioden og varigheten av denne.

Garasjeplasser kan ikke leies ut til noen som ikke har et eie- eller leieforhold i sameiet. Det er ikke tillatt å drive ervervsmessig virksomhet på sameiets eiendom.

Sameieren har for øvrig full rettslig råderett over sin seksjon.

§ 4 Sameiernes plikter

Sameierne er forpliktet til å rette seg etter sameiets vedtekter og vedtak fattet av sameiermøtet og styret. Ved alminnelig flertall fastsetter sameiermøtet vanlige ordensregler for eiendommen. Sameierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre beboere i sameiet.

Bruksenheten kan bare benyttes i samsvar med formålet.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

§ 5 Sameiers vedlikeholdsplikt

Innvendig vedlikehold av bruksenheten besørges og bekostes av den enkelte sameier. Med innvendig vedlikehold forstås blant annet oppussing, istandsettelse og fornyelse av maling, tapet, gulv, tak, innvendige vegger, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra og med bruksenhetens apparattavle eller sikringsboks, varmtvannsbereder i bolig, vannkraner, servanter og annet sanitærutstyr. Dette gjelder også ledninger og innretninger som sameieren selv har satt opp.

Videre omfatter vedlikeholdsplikten sluk og vann- og fuktsperrer i våtrom, samt vann- og avløpsledninger fra forgreiningspunktet på hovedledningsnettet. Reparasjon eller utskifting av rør og ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjon er sameiet ansvarlig for. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for sameierens vedlikeholdsplikt.

Sameieren er ansvarlig for innvendig vedlikehold av dører og vinduer som vender ut mot fellesareal, samt utskifting av selve vindusruten. Utskifting og utvendig vedlikehold av vinduer og dører er sameiet ansvarlig for. Er utskifting og utvendig vedlikehold nødvendig som følge av sameierens forhold, er sameieren ansvarlig også for dette.

Vedlikeholdsplikten omfatter også renhold av den indre del av balkongen, inkludert avløp.

Sameieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Sameiere som har installert pipe har vedlikeholdsansvaret for denne.

Unnlatelse av å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi, eller å avverge ulemper, er å anse som mislighold av sameierens forpliktelser overfor sameiet.

Alt arbeid som påligger sameieren skal utføres i samsvar med de til enhver tid gjeldende forskrifter. Sameieren er ansvarlig for at dette blir gjort.

§ 6 Sameiets plikter

Sameiet skal:

a) vedlikeholde og forvalte eiendommen med grøntarealer, beplantning, veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser og fellesinnretninger av enhver art,

b) besørge utvendig vedlikehold av sameiets bygninger på eiendommen, trappeoppganger, felles rør og ledninger, ytre inngangsdører og andre innvendige fellesarealer inkludert utskifting av vinduer og dører med fasade mot fellesområder.

c) forvalte garasjeanleggene.

§ 7 Forandringer av seksjon og fasade

Sameier må søke om godkjennelse fra sameiets styre for å foreta endringer som gjelder:

a. Bygningskonstruksjonen og fellesanlegg. Dette gjelder for eksempel:
   - Rør og avløp, inklusive endring eller utskifting av sluk
   - Riving eller flytting av lettvegger
   - Bryting av brannvegg rundt felles soilrør (Originalt bakvegg til toalettrom)
   - Flislegging av balkong/terrasse
b. Tiltak som medfører fasadeendringer, for eksempel:
   - Utskiftning av dører og vinduer
   - Installasjon av parabol/tv-antenne, varmepumpe (kan kun søkes for leiligheter i 1.etg) eller markise
   - Endring av utvendige farger. Boligsameiet etterstreber at fasaden i sameiet er så ensartet som mulig og anbefaler markiser i «duse» farger
c. Vesentlig endring av romløsning som fører til forflytning av støysoner mellom etasjene
d. Mekanisk ventilasjon (Avtrekkssystem)
   - Flytting eller fjerning av ventilator/styringsenhet for takvifte (hver seksjon har sin egen vifte som er plassert på taket av blokkene)

Alle endringer som styret har godkjent gjøres for sameiers regning og risiko.

Hvis alle seksjonene i en høyde – over/under hverandre – ønsker å installere pipe, er dette tillatt. Kostnader ved montering og fremtidig vedlikehold dekkes av de som monterer pipen.

§ 8 Felleskostnader og fellesinntekter

Sameiet betaler alle kostnader til drift av sameiets bygninger, som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, så som offentlige avgifter som direkte kan henføres til bygningene, forsikringer, vedlikehold av bygningene og garasjeanlegg, samt administrasjonskostnader.

Sameiet betaler også alle kostnader til opparbeidelse, drift og vedlikehold av fellesarealer med veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser, grøntareal og beplantning, samt vaktmestertjeneste.

Den enkelte sameier skal betale et akontobeløp, fastsatt av styret, til dekning av sin andel av felleskostnadene. For mye innbetalte felleskostnader overføres til disposisjonsfond. Akontobeløpet fastsettes med basis i følgende fordelingsnøkkel:

50 % fordeles likt på hver seksjon
50 % fordeles etter boligens nettoareal (bruksareal)

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet skal fordeles mellom sameierne etter samme fordelingsnøkkel som brukes ved fordeling av felleskostnader.

§ 9 Forsikring

Styret plikter å holde sameiets bygningsmasse forsikret på en tilfredsstillende måte.

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

Krav på betaling av egenandel dekkes av sameiets legalpanterett, jf. vedtektene § 21.

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

§ 10 Mislighold

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameierne, kan styret, med minst seks måneders skriftlig varsel, pålegge sameieren å selge seksjonen. Er ikke pålegget etterkommet innen fristens utløp, kan seksjonen kreves solgt ved tvangssalg, jf. eierseksjonsloven § 26.

Sameieren er ansvarlig for sine husstandsmedlemmer, leietakere og dennes besøkende eller andre personer som han har gitt adgang til leiligheten, eller til eiendommen for øvrig.

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 27. Etter reglene i bestemmelsen her kan det også kreves fravikelse i forhold til bruker som ikke er sameier.

§ 11 Sameiermøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

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

På sameiermøte har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon. For boligseksjoner har også sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg. Tilsvarende gjelder styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon.

Det er anledning til å møte med fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig og datert.

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

§ 12 Innkalling til sameiermøte

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

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

Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før siste frist for innlevering av saker, jf. vedtektene § 12 annet ledd.

§ 13 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På det ordinære sameiermøtet skal disse sakene behandles:

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

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

§ 14 Møteledelse og protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

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

§ 15 Sameiermøtets myndighet og flertallskrav

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

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

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12 annet ledd annet punktum,
g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene,
h) vedtektsendringer.

Det kreves tilslutning fra de sameierne det gjelder til vedtak om:

a) begrensninger i den rettslige rådighet over seksjonen,
b) endring i fordeling av felleskostnader,
c) endring i fordeling av inntekter av fellesarealer.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

§ 16 Styret

Sameiet skal ha styre. Styret består av styreleder og 2-4 styremedlemmer, med minimum 3 varamedlemmer. Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styrelederen velges særskilt.

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

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

Styret kan utpeke en festkomité som er ansvarlig for å arrangere sameiets fellesarrangementer.

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

I fellesanliggender representerer styret sameiet, og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem, jf. eierseksjonsloven § 43.

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

§ 17 Forretningsfører

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret.

Forretningsføreren forestår den daglige driften av sameiets eiendom. Forretningsfører sørger for innkreving av felleskostnader fra sameierne og fører regnskap for sameiet. Videre fremmer forretningsfører overfor styret forslag til årsoppgjør, budsjett og felleskostnader, samt utfører de tjenester som er nevnt i forretningsførerkontrakten, herunder begjærer tvangssalg.

§ 18 Mindretallsvern

Sameiermøtet, styret eller andre som representerer sameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 19 Revisor

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor. Revisor har møte- og talerett på sameiermøtet. Revisor velges av sameiermøtet med alminnelig flertall. Revisor tjenestegjør frem til ny revisor er valgt. Lov av 15. januar 1999 nr. 2 om revisjon og revisorer gjelder så langt den passer.

§ 20 Legalpant og avtalepant

Som sikkerhet for krav som springer ut av sameieforholdet har sameiet legalpant i den enkelte seksjon tilsvarene 1G (folketrygdens grunnbeløp) til enhver tid, jf. eierseksjonsloven § 25.

I tillegg har sameiet panterett med kr. 20 000 i hver seksjon. Panteretten er med opptrinnsrett.

Videre har sameiet ytterligere panterett med kr. 10 000 i hver seksjon uten opptrinnsrett. Sameiet forplikter seg til å vike prioritet for inntil 90 % av lånetakst.

Panteretten er tinglyst på hver seksjon.

Forretningsføreren har ved en sameiers mislighold av økonomisk art, fullmakt til å begjære tvangssalg av vedkommendes seksjon. Sameieren kan ikke fremsette motkrav med mindre dette er erkjent eller rettskraftig avgjort ved dom.

§ 21 Tvister

Eventuelle tvister mellom sameiet og en sameier avgjøres ved de alminnelige domstoler. Sameierne vedtar eiendommens verneting som rette verneting.

§ 22 Vedtektsendring

Endring av sameiets vedtekter kan bare besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer, om ikke loven stiller strengere krav, jf. eierseksjonsloven § 28 annet ledd.

§ 23 Oppløsning

Sameiet kan ikke oppløses uten tilslutning fra samtlige sameiere.

§ 24 Eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31.

Hildertunet Boligsameie



Ordinært årsmøte | 2026

Ordinært årsmøte i Hildertunet Boligsameie - Tirsdag 17.03.2026

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjons nr.: / Leilighets nr.:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ordinært årsmøte i Hildertunet Boligsameie

Eierens underskrift og dato:

_____ _____

(Eierens underskrift) (Dato)

Hvem kan delta på Ordinært årsmøte?

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

Hildertunet Boligsameie

Til seksjonseiere og andre med møterett

Innkalling til ordinært årsmøte i Hildertunet Boligsameie

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Hildertunet Boligsameie

Tid: tirsdag 17.03.2026 kl. 18:00
Sted: Kinoveien 3, Sandvika. (Kantinen hos ABBL)

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av protokollfører

1.3 Registrering av stemmeberettigede

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Årsmeldingen er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2025

Årsregnskapet for 2025 er vedlagt innkallingen.

Sameiet har i 2025 gjennomført vedlikeholdsarbeider på betongfasader, øvrige fasader og tak, til en kostnad på 4.912.867,-Arbeidet er finansiert ved låneopptak/felleslån stort kr 5.000.000,- vedtatt på årsmøtet 2025.

Resultatregnskapet for 2025 fremstår derfor negativt, men reflekterer ikke sameiets løpende drift og gir et misvisende bilde, da låneopptak er ført i balansen og ikke som en inntekt i resultatregnskapet. Sameiets driftsregnskap eks. lån/prosjekter viser et positivt resultat. Sameiets løpende drift er således i balanse, og sameiet har en tilfredsstillende likviditet ved årsslutt, med disponible midler på kr 1.382 744,-.

Styret vurderer derfor sameiets økonomi som tilfredsstillende til tross for det regnskapsmessige underskuddet.

I regnskapet for eierseksjonssameier kostnadsføres slike arbeider i sin helhet det året de utføres, selv om tiltakene øker verdien på eiendommen. Verdien av oppgraderingene tilkommer den enkelte seksjonseier og føres derfor ikke som eiendel i sameiets balanse. Vedlikeholdsprosjektene er finansiert gjennom felles lån som nedbetales over tid

gjennom felleskostnadene i takt med levetid utført vedlikehold.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Forslag til vedtak: Styret honoreres kr 180 000 til intern fordeling.

5. Saker fra styret

5.1 Valg av revisor

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

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

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

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

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

5.2 Låneopptak - Vedlikehold/rehabilitering

Hildertunet BS har i tiden fremover vedlikeholdsbehov med utgifter som kan overstige vårt normale driftsbudsjett.
Styret har foretatt en kritisk vurdering av nødvendige tiltak og har valgt å gjennomføre disse i faser fremover. Styret har vedtatt at det er nødvendig å finansiere de økte kostnadene ved låneopptak. Lånekostnadene vil bli dekket gjennom økt månedlig fakturering av felleskostnader.

Budsjett:

- Betongrehabilitering av søyler i hovedsak på stueside samt to balkonger

kr. 1.500.000,-

Forslag til vedtak: Årsmøtet gir styret fullmakt til å iverksette vedlikeholdsoppgaver som beskrevet for 2026.
Vedlikeholdet har en estimert kostnadsramme på kr. 1.500.000,-.
Finansiering av prosjektet skjer gjennom låneopptak.
Styret gis fullmakt til å øke eksisterende lån med inntil kr.

1.500.000,-.
Lånet betjenes med en økning av felleskostnadene som vil dekke betaling av renter og avdrag.

6. Budsjett for 2026

Se vedlagte budsjett for 2026.

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til orientering.

7. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Eivind Ruud Skovli
Styremedlem, Thomas Hardt
Styremedlem, Jon Håkon Lundvall
Styremedlem, Christian Holthe
Styremedlem, Tore Lund
Varamedlem, Åge Varmbo
Varamedlem, Per Atle Norum
Varamedlem, Trond Kjeksrud
Varamedlem, Anette Gallis

7.1 Valg av styreleder

Eivind Ruud Skovli har fullført sin periode. Stiller ikke til gjenvalg

7.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer som har fullført sin periode.

- Christian Holthe. Stiller til gjenvalg.
- Jon Håkon Lundvall. Stiller til gjenvalg.
- Thomas Hardt. Stiller til gjenvalg.

Stein Bjartnes stiller til valg som styremedlem for 1 år.

Tore Lund ble valgt for 2 år i 2025, er på valg i 2027.

7.3 Valg av varamedlemmer

Følgende varamedlemmer er på valg:

- Åge Varmbo
- Per Atle Varmbo
- Trond Kjeksrud
- Anette Gallis

Samtlige stiller til gjenvalg for 1 år.

Forslag til vedtak: Åge Varmbo, Per Atle Varmbo, Trond Kjeksrud og Anette Gallis velges som varamedlemmer.

7.4 Valg av valgkomité

Styret har selv fungert som valgkomitè i den siste perioden. Det er ønskelig å få på plass en valgkomitè.

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

Med vennlig hilsen
Hildertunet Boligsameie
Styret

Hildertunet Boligsameie

Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinært årsmøte har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder, Eivind Ruud Skovli, Hildertunet 22
Styremedlem, Thomas Hardt, Hildertunet 10
Styremedlem, Jon Håkon Lundvall, Hildertunet 20
Styremedlem, Christian Holthe, Hildertunet 16
Styremedlem, Tore Lund, Hildertunet 26
Varamedlem, Åge Varmbo, Hildertunet 24
Varamedlem, Per Atle Norum, Hildertunet 16
Varamedlem, Trond Kjeksrud, Hildertunet 16
Varamedlem, Anette Gallis, Hildertunet 26

Forretningsførsel og revisjon

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

Bygninger og forsikringer

Boligselskapet består av 80 seksjoner. Selskapets navn er Hildertunet Boligsameie med org.nr.: 990261024 i Bærum kommune.

Forsikringer.
Selskapets eiendom er forsikret i Protector Forsikring ASA. Polisenummeret er 3441855

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

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

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

HMS/Internkontroll

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

Hildertunet Boligsameie har besluttet å ta i bruk ABBLs HMS system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Regnskapet for 2025

Regnskapet viser et underskudd på kr 4 596 297,-.

Regnskapet for året viser at styret har vært nødt til å foreta justeringer i fellesutgiftene for

å komme ajour med løpende driftskostnader og for å ta igjen et etterslep som følge av manglende eller begrensede justeringer i tidligere år. Økningen har vært nødvendig for å sikre forsvarlig drift av sameiet og tilstrekkelig likviditet.

Videre har flere av de gjennomførte vedlikeholds- og rehabiliteringsprosjektene vist seg å være mer omfattende og kostnadskrevende enn opprinnelig antatt. Kostnadsanslagene var basert på vurderinger fra fagpersoner og styrets tilgjengelige informasjon på planleggingstidspunktet, men underveis i prosjektene har det blitt avdekket forhold som har medført økte kostnader.

Styrets arbeid

Det har vært et aktivt år for styret og sameiet med 12 styremøter i tillegg til et betydelig antall byggemøter og prosjektmøter internt og med leverandører. Styret har også arbeidet med å innhente diverse tilbud i forbindelse med planlegging av videre vedlikeholdsoppgaver knyttet til vedlikeholdsplanen.

Viktigste utførte oppgaver og tiltak:

- Betongrehabilitering av blokk 2
- Utbedring av tak på blokk 1 og 3
- Utskifting av balkongdører stueside

Utført vesentlig vedlikehold og innkjøp 2025

Følgende hovedprosjekter er gjennomført eller påbegynt i løpet av året:

- Betongrehabilitering av blokk 2
- Utbedring av tak på blokk 1 og 3
- Utskifting av balkongdører på stueside
- Utskifting av panel/konstruksjon grunnet råte i balkongvegger på bakkenivå (stueside). Arbeidet er ikke ferdigstilt.
- Utbedring av råte på bodtak
- Utskifting av vannmålere samt utbedring av lekkasjer/vannskader
- Oppgradering av sikringsskap og el-tavler for fellesområder (Styret forventer at de som mangler å oppgradere sikringsskapet sitt etter anbefaling fra Ørnulf Wiig. Særlig de som fortsatt har skrusikringer, da disse kan utgjøre en brannfare.)
- Investering i robotklippere
- Utarbeidet tilsvar og oppfølging av nabovarsel Guriåsen

Styret har fortløpende vurdert økonomiske prioriteringer og tilpasset budsjett og tiltak der dette har vært mulig, med mål om å ivareta sameiets langsiktige økonomi og bygningsmessige standard.

Styret har derfor prioritert gjennomføring av vedtatte prosjekter fra årsmøtet 2025, med finansiering basert på vedtak og gjennomført låneopptak.

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2026 - 2028

Styret har utarbeidet og lagt til grunn en langsiktig vedlikeholdsplan for perioden 2026–2028. Planen gir en samlet oversikt over vedlikeholds- og rehabiliteringstiltak i sameiet fremover basert på dagens kunnskapsnivå. Benyttes som et styringsverktøy for prioritering av tiltak og økonomisk planlegging.

For 2026 er det planlagt videreføring og prioritering av flere sentrale tiltak, herunder blant annet:

- Videre betongrehabilitering etter prioritering av søyler på balkonger i hovedsak på stuesiden, etter anbefaling fra fagpersonell

- Utbedring av råteskader, særlig på balkonger og fasader
- Utbedring og vask av fasader der det er påkrevet, for å fjerne grønske fra fasade/ rekkverk
- Etablere HMS system via ABBL
- Oppgradering av tekniske anlegg, herunder hovedtavler og felles sikringsskap
- Brannteknisk analyse for hele sameiet
- Spyling avløp/stigerør
- Skifte utelamper v/garasjer
- Vurdere oppgraderinger av oppgangs-dører og oppganger

Flere av tiltakene er merket med vurdering av omfang og finansiering, og gjennomføring vil være avhengig av endelige kostnadsrammer, prioriteringer og sameiets økonomiske situasjon. Styret vil fortløpende vurdere behov, fremdrift og finansiering i tråd med vedlikeholdsplanen og gjeldende budsjettvedtak.

Vedlikeholdsplanen vil revideres og oppdateres ved behov, og legges til grunn for styrets arbeid i årene fremover.

Kommende 3-års periode

Vedlikeholdsplanen omfatter også planlagte tiltak utover 2026. Planen viser at sameiet står overfor flere vedlikeholds- og oppgraderingsbehov også i årene som kommer. For å kunne gjennomføre alle nødvendige tiltak og samtidig sikre at bygningsmassen holdes i god teknisk stand og attraktiv over tid, kan det bli behov for å vurdere ytterligere låneopptak eller kapitalinnhenting fra sameierne. Eventuelle forslag til finansiering vil bli grundig vurdert av styret og lagt frem for årsmøtet for behandling og beslutning.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Styret i Hildertunet Boligsameie

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap Hildertunet Boligsameie, 2025

	Note	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader	1	4 837 545	4 333 139	4 657 000	5 602 902
Annen driftsinntekt	2	49 538	121 752	75 000	45 000
Sum inntekter		4 887 083	4 454 891	4 732 000	5 647 902
Kostnader					
Lønnskostnad	3	205 380	182 560	205 500	205 380
Kostnad lokaler	4	1 652 820	1 439 225	1 642 000	1 853 000
Verktøy, inventar og driftsmateriale	5	14 701	26 082	30 000	10 000
Reparasjon og vedlikehold	6	850 179	379 437	305 000	900 000
Periodisk vedlikehold	7	4 478 545	0	5 000 000	1 500 000
Annen driftskostnad	8	1 257 386	1 200 812	1 200 500	1 290 500
Sum kostnader		8 459 012	3 228 116	8 383 000	5 758 880
Resultat før finansielle poster		-3 571 929	1 226 776	-3 651 000	-110 978
Finansielle poster					
Finansinntekt	9	68 578	32 292	0	0
Finanskostnad	10	1 092 945	984 143	978 000	1 237 860
Sum finansielle poster		-1 024 368	-951 851	-978 000	-1 237 860
Årsresultat		-4 596 297	274 924	-4 629 000	-1 348 838

Balanse Hildertunet Boligsameie, 2025

	Note	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Andel ABBL		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		300	300
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse innbetalinger		35 019	18 234
Andre fordringer	11	8 210	516 426
Sum fordringer		43 230	534 660
Bankinnskudd, kasse o.l	12	1 810 842	1 458 428
Sum omløpsmidler		1 854 072	1 993 088
Sum eiendeler		1 854 372	1 993 388

Balanse Hildertunet Boligsameie, 2025

	Note	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Egenskapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	13	-17 213 777	-12 617 480
Sum egenkapital		-17 213 777	-12 617 480
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	14, 15	18 596 821	13 878 388
Sum langsiktig gjeld		18 596 821	13 878 388
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		388 758	577 455
Forskudd innbetalinger		79 566	78 554
Annen kortsiktig gjeld	16	3 003	76 471
Sum kortsiktig gjeld		471 328	732 480
Sum gjeld		19 068 149	14 610 868
Sum egenkapital og gjeld		1 854 372	1 993 388

Hildertunet Boligsameie

Sted:_____, dato:_____

Eivind Ruud Skovli Styreleder	Jon Håkon Lundvall Styremedlem	Tore Lund Styremedlem
Christian Holthe Styremedlem	Thomas Hardt Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Felleskostnader bolig	3 466 791	3 165 476	3 397 000	3 901 501
Avdrag ordinære lån	437 358	410 004	410 000	518 509
Renter ordinære lån	933 396	757 659	850 000	1 182 892
Sum	**4 837 545**	**4 333 139**	**4 657 000**	**5 602 902**

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Salg nøkler/håndsendere	200	0	0	0
Diverse inntekter	227	0	0	0
Strøm el-bil	49 111	64 884	75 000	45 000
Tilskudd Enova	0	56 868	0	0
Sum	**49 538**	**121 752**	**75 000**	**45 000**

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Styrehonorar	180 000	160 000	180 000	180 000
Arbeidsgiveravgift	25 380	22 560	25 500	25 380
Sum	**205 380**	**182 560**	**205 500**	**205 380**

Sameiet har ingen ansatte.

Note 4 - Kostnad lokaler

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Leie lokale og felleskostnader	1 250	4 500	5 000	3 000
Renovasjon, vann, avløp o.l.	1 048 313	790 075	927 000	1 200 000
Vaktmestertjenester	242 716	275 516	300 000	225 000
Lys, varme, energi	200 038	173 245	200 000	200 000
Renhold	124 088	119 188	140 000	130 000
Løpende drifts og serviceavtaler lokaler	23 521	36 906	40 000	55 000
Sommer- og vinterkostnader	12 895	39 796	30 000	40 000
Sum	**1 652 820**	**1 439 225**	**1 642 000**	**1 853 000**

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriale

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Verktøy/materialer	8 402	0	0	10 000
Driftsmateriale	2 447	26 082	30 000	0
Rekvisita	2 027	0	0	0
Arbeidsklær og verneutstyr	1 427	0	0	0
Annet driftsmateriale	398	0	0	0
Sum	**14 701**	**26 082**	**30 000**	**10 000**

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Reparasjon og vedlikehold bygninger	492 325	339 443	200 000	665 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	98 271	0	75 000	180 000
Reparasjon og vedlikehold uteområde	227 219	39 994	30 000	35 000
Reparasjon og vedlikehold utstyr	17 780	0	0	0
Forsikringsskadesaker	14 584	0	0	20 000
Sum	**850 179**	**379 437**	**305 000**	**900 000**

Note 7 - Periodisk vedlikehold

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Tak	461 084	0	0	0
Fasade	4 672 525	0	5 000 000	1 500 000
Sum	4 478 545	0	5 000 000	1 500 000

Note 8 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Forretningsførerhonorar	171 804	164 765	171 000	177 000
Honorar for teknisk rådgivning	15 418	114 567	0	0
Kontorrekvisita	0	2 183	0	0
Møte, kurs, oppdatering o.l.	184	0	10 000	0
Elektronisk kommunikasjon	3 990	0	0	0
Porto og andre forsendelseskostnader	6 654	6 070	10 000	9 000
Elektroniske fellesavtaler internett/k-tv	581 653	487 617	520 000	590 000
Gave, blomster	0	0	2 000	1 000
Kontingent boligbyggelaget	500	500	500	500
Forsikringspremie	457 719	414 740	458 000	488 500
Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	13 498	2 234	10 000	20 000
Bank og kortgebyrer	3 470	3 000	4 000	3 000
Kostnader for bomiljøtiltak	2 495	5 135	15 000	1 500
Sum	**1 257 386**	**1 200 812**	**1 200 500**	**1 290 500**

Note 9 - Finansinntekt

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renter på restanse	2 814	2 094	0	0
Renter plasseringskonto	65 764	30 198	0	0
Sum	**68 578**	**32 292**	**0**	**0**

Note 10 - Finanskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renteutgifter langsiktig lån	1 092 945	984 143	978 000	1 237 860
Sum	**1 092 945**	**984 143**	**978 000**	**1 237 860**

Note 11 - Andre fordringer

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Annen restanse	1	1
Periodisering kostnader	0	457 719
Andre kortsiktige fordringer	8 209	58 705
Sum	**8 210**	**516 426**

Kortsiktige fordringer

Note 12 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Bankinnskudd (driftskto)	868 502	787 177
Sparekonto Boligbanken	942 340	671 251
Sum	**1 810 842**	**1 458 428**

Skattetrekkskonto viser boligselskapets andel av felles skattetrekkskonto for ABBLs klienter

Note 13 - Egenkapital

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		
IB annen egenkapital	-12 617 480	-12 892 405
Fra årets resultat	-4 596 297	274 924
Sum annen egenkapital	-17 213 777	-12 617 480
Sum egenkapital	-17 213 777	-12 617 480

Sameiet har pr 31.12 en bokført negativ egenkapital/udekket tap. Dette vil oppstå ved utføring av større vedlikehold-/rehabiliteringsarbeider fordi arbeidene blir kostnadsført og ikke aktivert i regnskapet. Vedlikeholdet/rehabiliteringen er finansiert ved låneopptak og vil bli tilbakebetalt via felleskostnadene. Det foreligger av denne grunn ingen usikkerhet om fortsatt drift.

Note 14 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Gjeldsbrevlån	0	2 347 027
Gjeldsbrevlån	0	11 531 361
Gjeldsbrevlån	18 596 821	0
Sum	**18 596 821**	**13 878 388**

Det er stilt følgende pant: 0,-

Note 15 - Gjeld

Kreditor:	**BoligBanken ASA**	**Handelsbanken**	**Handelsbanken**
Formål:		Refinansiering fra Sparebanken Øst	
Lånenummer:	**96660186090**	**94907066147**	**94907044860**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2025	2022	2018
Rentesats:	6.70 %	6.60 %	7.10 %
Beregnet innfridd:	31.03.2052	27.06.2025	03.07.2025
Opprinnelig lånebeløp:	18 733 694	2 514 638	13 900 000
Lånesaldo 01.01:	0	2 347 027	11 531 431
Avdrag i perioden:	136 872	2 347 027	11 531 431
Opptak i perioden:	18 733 694	0	0
Lånesaldo 31.12:	**18 596 821**	**0**	**0**
Saldo 5 år frem i tid:	17 043 765	0	0

Gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 96660186090	11	240 153	2 641 683
	11	236 193	2 598 123
	11	235 960	2 595 560
	22	230 836	5 078 392
	18	228 040	4 104 720
	7	225 478	1 578 346

Note 16 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2025-12	**Regnskap 2024-12**
Påløpte renter	3 003	76 471
Sum	**3 003**	**76 471**

Note 17 - Disponible midler

	Regnskap 2025-12	**Regnskap 2024-12**
Disponible midler per 01.01 IB	1 260 608	1 334 665
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	-4 596 297	274 924
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-334 746	-348 982
Opptak lån	18 720 693	0
Årets endring disponible midler	13 789 651	-74 058
Disponible midler UB	1 382 744	1 260 608

Resultat og balanse med noter for Hildertunet Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Hildertunet Boligsameie

Styreleder	Eivind Ruud Skovli (sign.)	03.03.2026
Styremedlem	Jon Håkon Lundvall (sign.)	03.03.2026
Styremedlem	Thomas Hardt (sign.)	03.03.2026
Styremedlem	Christian Holthe (sign.)	03.03.2026
Styremedlem	Tore Lund (sign.)	03.03.2026

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

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

Til årsmøtet i Hildertunet Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Penneo document key: 9SJBN-9BQAN-YC0JX-TL2L2-EPN7G-BS775

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: 9SJBN-9BQAN-YC0JX-TL2L2-EPN7G-BS775

PENNEO

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

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

Svein Christian Wiig
Statsautorisert revisor
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-770793
IP: 80.232.xxx.xxx
2026-03-04 14:33:14 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 9SJBN-9BQAN-YC0JX-TL2L2-EPN7G-BS775

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

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

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

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

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Hildertunet Boligsameie tirsdag 17.03.2026 kl. 18:00 - Kinoveien 3, Sandvika. (Kantinen hos ABBL) .

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

ABBL representant v/forvaltningsrådgiver Kasper Johansen Forsstrøm ble valg som møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:

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

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:

Tatt til orientering. Til stede var 18 seksjonseiere som registrerte seg. Det ble levert 0 fullmakter, totalt 18 stemmeberettigede. Fra ABBL møtte Kasper Johansen Forsstrøm.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:

Eirik Melbye stiller som seksjonseier til å medundertegne protokoll.

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:

Møteinnkallingen og dagsorden ble godkjennt.

2. Styret informerer

Årsmeldingen er vedlagt innkallingen.

Vedtak:

Tatt til orientering.

3. Årsregnskapet for 2025

Årsregnskapet for 2025 er vedlagt innkallingen.

Sameiet har i 2025 gjennomført vedlikeholdsarbeider på betongfasader, øvrige fasader og tak, til en kostnad på 4.912.867,-Arbeidet er finansiert ved låneopptak/felleslån stort kr 5.000.000,- vedtatt på årsmøtet 2025.

Resultatregnskapet for 2025 fremstår derfor negativt, men reflekterer ikke sameiets løpende drift og gir et misvisende bilde, da låneopptak er ført i balansen og ikke som en inntekt i resultatregnskapet. Sameiets driftsregnskap eks. lån/prosjekter viser et positivt resultat. Sameiets løpende drift er således i balanse, og sameiet har en tilfredsstillende likviditet ved årsslutt, med disponible midler på kr 1.382 744,-.

Styret vurderer derfor sameiets økonomi som tilfredsstillende til tross for det regnskapsmessige underskuddet.

I regnskapet for eierseksjonssameier kostnadsføres slike arbeider i sin helhet det året de utføres, selv om tiltakene øker verdien på eiendommen. Verdien av oppgraderingene tilkommer den enkelte seksjonseier og føres derfor ikke som eiendel i sameiets balanse. Vedlikeholdsprosjektene er finansiert gjennom felles lån som nedbetales over tid gjennom felleskostnadene i takt med levetid utført vedlikehold.

Vedtak:
Årsregnskapet ble godkjent.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Vedtak:
Styret får kr 180 000 til intern fordeling.

5. Saker fra styret

5.1 Valg av revisor

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

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

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

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

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

5.2 Låneopptak - Vedlikehold/rehabilitering

Hildertunet BS har i tiden fremover vedlikeholdsbehov med utgifter som kan overstige vårt normale driftsbudsjett.
Styret har foretatt en kritisk vurdering av nødvendige tiltak og har valgt å gjennomføre disse i faser fremover. Styret har vedtatt at det er nødvendig å finansiere de økte kostnadene ved låneopptak. Lånekostnadene vil bli dekket gjennom økt månedlig fakturering av felleskostnader.

Budsjett:

- Betongrehabilitering av søyler i hovedsak på stueside samt to balkonger

kr. 1.500.000,-

Vedtak:
Årsmøtet ga styret fullmakt til å iverksette vedlikeholdsoppgaver som beskrevet for 2026.
Vedlikeholdet har en estimert kostnadsramme på kr. 1.500.000,-.
Finansiering av prosjektet skjer gjennom låneopptak.
Styret ble gitt fullmakt til å øke eksisterende lån med inntil kr. 1.500.000,-.
Lånet betjenes med en økning av felleskostnadene som vil dekke betaling av renter og avdrag.

6. Budsjett for 2026

Se vedlagte budsjett for 2026.

Vedtak:
Styrets budsjett tatt til orientering.

7. Valg

7.1 Valg av styreleder

Eivind Ruud Skovli har fullført sin periode. Stiller ikke til gjenvalg

Vedtak:
Tore Lund ble valgt som styreleder for 1 år.

7.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer som har fullført sin periode.

- Christian Holthe. Stiller til gjenvalg.
- Jon Håkon Lundvall. Stiller til gjenvalg.
- Thomas Hardt. Stiller til gjenvalg.

Stein Bjertnes stiller til valg som styremedlem for 1 år.

Tore Lund ble valgt for 2 år i 2025, er på valg i 2027.

Vedtak:
Christian Holthe, Thomas Hardt og Stein Bjertnes ble valgt som styremedlemmer for 1 år.
Jon Håkon Lundvall ble valgt for 2 år.

7.3 Valg av varamedlemmer

Følgende varamedlemmer er på valg:

- Åge Varmbo
- Per Atle Norum
- Trond Kjeksrud
- Anette Gallis

Samtlige stiller til gjenvalg for 1 år.

Vedtak:
Åge Varmbo, Per Atle Norum, Trond Kjeksrud, Eirik Melbye og Anette Gallis ble valgt som

varamedlemmer for 1 år.

7.4 Valg av valgkomité

Styret har selv fungert som valgkomitè i den siste perioden. Det er ønskelig å få på plass en valgkomitè.

Vedtak:

Eivind Skovli ble valgt som valgkomite for 1 år.

Møtet ble avsluttet 19.40.

Styresammensetningen etter årsmøtet er følgende:

- Tore Lund periode på 1 år (styreleder).
- Christian Holthe for en periode på 1 år (styremedlem)
- Thomas Hardt for en periode på 1 år (styremedlem).
- Stein Bjertnes for en periode på 1 å r(styremedlem).
- Jon Håkon Lundvall for en periode på 2 år (styremedlem).
- Åge Varmbo for en periode på 1 år (varamedlem)
- Per Atle Norum for en periode på 1 år (varamedlem).
- Trond Kjeksrud for en periode på 1 år (varamedlem).
- Anette Gallis for en periode på 1 år (varamedlem).
- Eirik Melbye for en periode på 1 år (varamedlem).
- Eivind Skovli for en periode på 1 år (valgkomitee).

Protokoll for Hildertunet Boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Kasper Johansen Forsstrøm (sign.)	19.03.2026
Protokollvitne	Eirik Andre Melby (sign.)	19.03.2026

Boligopplysninger:

Hildertunet Boligsameie		**Vår ref.:**	48/18
HILDERTUNET 10		**Type:**	Sameie
1341 SLEPENDEN		**Eiere:**	Sigrun Lohne
Organisasjonsnr:	990 261 024	**Seksjonsnr:**	18

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **5 833**

Felleskostnader:	FELLESUTGIFTER	4 072
	RENTER OG OMKOSTNINGER LÅN	1 224
	AVDRAG LÅN	537

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	230 174	Gjeld siste årsoppg.:	230 822
Klient ajourf. lån:	18 543 546,86	Klient gj. s. årsoppg.:	18 596 821

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 96660186090, BoligBanken ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 26.03.2026: 6.7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 313

Saldo per 26.03.2026: 18 543 547

Andel av saldo: 230 174

Første termin/første avdrag: 31.07.2025 (siste termin 31.03.2052)

4: Særskilte opplysninger

Styreleder:	Tore Lund
Adresse:	HILDERTUNET 26
Postnr/-sted:	1341 SLEPENDEN
E-post:	post@hildertunet.no

Parkering: Se vedtektene

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	230 822	Andre inntekter:	851
Annen formue:	17 200	Utgifter:	13 566		

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	54/122 - seksjon:18
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Protector Forsikring ASA	Polisenr:	3441855

HUSORDENSREGLER FOR HILDERTUNET BOLIGSAMEIE

(Endret på sameiermøte 6. april 1994, 26. mars 2009, 22. mars 2017, 4. mai 2020, 21. mars 2023 og 25. mars 2025)

Husordensreglene skal bidra til et godt bomiljø i sameiet. I tillegg til nødvendige plikter og regler, skal de sikre trivsel og et hyggelig naboskap. Dette oppnås ved at alle følger reglene og viser hensyn og forståelse for hverandre. Husordensreglene er et supplement til sameiets vedtekter. Beskjeder fra styret til beboerne, formidles via ABBL-portalen, rundskriv eller oppslag, og vil ha samme gyldighet som husordensreglene. Styret oppfordrer beboerne til jevnlig å benytte "Min side" på beboerportalen til ABBL for oppdatert informasjon om sameiet.

ALMINNELIGE ORDENSREGLER

Vask og bruk av oppgangene:

Trappevask utføres en gang pr. uke av innleid firma. Utenom dette vasker beboerne selv etter behov.

Det er kun tillat å oppbevare barnevogner og hjelpemidler for forflytningshemmede (f.eks. rullestoler, rullatorer etc.). Disse må plasseres slik at de ikke hindrer fri ferdsel eller utgjør en brannfare.

Bruk av fellesboder:

Kjelker, sykler o.l. skal oppbevares i fellesbod eller i egen bod. Sykler skal ellers parkeres i sykkelstativene ute.

Søppeltømming:

Husholdningsavfall skal pakkes forsvarlig inn og legges i søppeldunk i søppelboden. Legg spesielt merke til at renholdsverket ikke aksepterer overfylte søppelcontainere. Alt annet avfall: møbler, bygningsrester o.l. må beboere selv besørge fjernet, og slike ting må ikke hensettes i søppelbod. En container vil bli satt opp ved dugnader o.l.

Utearealer:

Alle som ferdes på området må benytte boligsameiets eiendeler på en anstendig måte. Foreldre må påse at barna ikke ødelegger trær og beplantning og at lekeapparatene benyttes av barn i en aldersgruppe som apparatene er tiltenkt.

Alle må være med på å bevare trivselen ved også å holde orden i og rundt sandkassene, lekeplass, samt på det øvrige fellesanlegg.

Styret bestemmer avholdelse av dugnad på grøntanlegg, lekeplasser og garasjer.

Bruk de opparbeidede atkomstveiene til husene og unngå at det blir laget snarveier utenom disse. Snarveier virker skjemmende for beboerne i nærheten. Plenene bør skånes den første tiden etter snøsmeltingen.

Felling av trær må bare finne sted etter at styret i boligsameiet har samtykket på forhånd.

Lek skal foregå på fremsiden av huset hvor området er tilrettelagt for slik aktivitet og ikke på baksiden av blokkene.

Snømåking og gressklipping:

Snømåking og gressklipping foran blokkene fram til veien utføres av innleid firma.

BRUK AV BOLIGEN

Boligen må ikke benyttes slik at den sjenerer andre. I tidsrommet kl. 23.00 til kl. 07.00 må musikkanlegg og instrumenter dempes. Videre skal verktøy som forårsaker sjenerende støy, ikke brukes. Slagbor må ikke benyttes etter kl. 20.00.

Det er ikke lov å røyke ute på balkong og terrasse mellom kl.23.00 og 06:00.

Markisene skal vedlikeholdes av den enkelte sameier slik at de fremstår på en god måte.

Alle rom må i den kalde årstid holdes oppvarmet av hensyn til varmerørene. Sameier er ansvarlig for frostskader som skyldes utilstrekkelig oppvarming. Ved plutselig rørbrudd skal stoppekran straks stenges.

Ytterdører holdes låst hele døgnet.

Lufting av sengetøy, tepper etc. på balkonger må ikke foregå slik at det virker sjenerende på naboene. Dette skal skje på dertil egnet sted.

Parabol skal ikke monteres over rekkverkhøyde.

Klesvask skal ikke være synlig over rekkverkhøyde.

Ikke rist tepper fra verandaene, husk på naboen under.

Husk også på naboen under når du vasker din veranda.

PARKERING - KJØRING

Hastigheten på gangveien skal tilpasses nærmest mulig gangfart og det skal tas hensyn til alle på gangveien.

Parkering inne på tunet er **ikke** tillatt, det er kun tillatt for av- og pålessing i korte perioder. Dette for å sikre fremkommelighet for utrykningskjøretøyer og renovasjon biler, dette gjelder hele døgnet.

Biler skal parkeres på egen parkeringsplass i garasjen eller på egnede plasser anvist av sameiet.

Sameiets område er regulert etter privatrettslige regler og styret har rettigheter til å få fjernet biler for eiers kostnad og risiko om reglene ikke overholdes. Ved brudd på reglene i sameiet kan styret gi advarsel til sameier som vil hefte i forhold til § 10 i Vedtektene. Det er også sameiers ansvar at gjester overholder sameiets regler, inklusive parkering, dette ansvaret gjelder også om leiligheten er leid ut.

GARASJENE

Garasjene er ikke lekeplass for barna. Det advares spesielt mot lek med garasjeportene. Barna oppholder seg i garasjene på foreldrenes ansvar. Alle beboere som har bil skal benytte anvist plass til parkering. Denne bestemmelsen gjelder også for korttids-parkering av bil, fordi beboerne ikke skal oppta utvendige plasser som er forbeholdt besøkende. Garasjeplassene blir feid hver vår, og holdes ellers ren av bileierne.

Uregistrerte biler kan settes i egen garasje, men tillates ikke hensatt på gjesteparkeringsplassen.

Bilvrak kan ikke oppbevares på boligsameiets område, heller ikke i garasjene.

Det er kun anledning til og lade kjøretøy fra det dedikerte lade anlegget på Hildertunet via godkjente ladestasjoner. Lading utenom dette anlegget er forbudt og utstyr benyttet i slik aktivitet vil bli fjernet for aktuelle sameiers regning og risiko.
Montert lader må være i henhold til krav for anlegget på Hildertunet. Ansvar for at eksternt kjøpt lader tilfredsstiller kravene for å beholde anleggets integritet og funksjoner, hviler på sameier. Bestilles godkjent lader fra annen leverandør må denne kobles via leverandør valgt av styret. Dette for at ladestasjonen må integreres i dataløsningen som styrer anlegget som lastbalansering og forbruksfakturering o.l.

HUSDYRHOLD

<u>Seksjonseierne forplikter seg til å følge disse regler:</u>

- Husdyrhold må ikke være til sjenanse for andre beboere.

- Anskaffelse av katt er f.o.m. 6. april 1994 begrenset til "innekatter". Kattehold skal registreres hos styret.

- Ved lufting skal husdyr føres til egnet sted, og ekskrementer skal fjernes. - Både hund og katt skal alltid ledsages av fører, hunder skal føres i bånd.
- Hunder må ikke være alene i leiligheten, hvis den bjeffer og gneldrer.
- Ved gjentatte brudd på disse regler, kan styret kreve husdyret fjernet.
- Ved bruk av fakler skal godkjente stativer benyttes, dette av hensyn til brannfaren.
- Bruk av kullgrill er forbudt på terrasser og balkonger.

ENDRING AV REGLENE

Det er bare sameiermøtet som kan vedta endring av husordensreglene. Dette må skje ved 2/3 flertall.

Nye regler blir i så fall sendt alle beboere.

Gjeldene fra 1. januar 2026

			eks. mva	inkl. mva
Omsetning av boliger i borettslag, sameier og huseierforeninger				
Megleropplysningsbrev		Selger	Beløp oppgis direkte i meglers fagsystem	
Eierskiftegebyr	4R	Selger	5 380,00	6 725,00
Eierskiftegebyr - familieoveføring	2R	Selger	2 690,00	3 360,00
Spesielt for tilknyttede borettslag				
Parallellutlysning forkjøpsrett	5R	Selger	6 725,00	8 400,00
Benyttelse av forkjøpsrett	5R	Kjøper	6 725,00	8 400,00
Innmelding ABBL		Kjøper	675,00	
Omsetning av aksjebolig (AS)				
Megleropplysningsbrev		Selger	Beløp oppgis direkte i meglers fagsystem	
Eierskiftegebyr		Selger	5 380,00	6 725,00
Eierskiftegebyr - familieoverføring		Selger	2 690,00	3 360,00
Pantesperre / urådighet		Selger	2 900,00	3 550,00
Pantenotering		Kjøper	2 900,00	3 550,00
Transportgebyr		Kjøper	1 950,00	2 450,00

Bærum kommune

Adresse: Kommunegården, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 27.03.2026

Restanser og legalpant

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	54	**Bruksnr.**	122	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	18
Adresse:	Hildertunet 10, 1341 SLEPENDEN								

Restanser og legalpant registrert på eiendommen

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

Det er ingen restanse på kommunale avgifter på eiendommen hos Bærum kommune.	☒
Eiendommen har en restanse på kommunale avgifter hos Bærum kommune	☐
Betalingsinformasjon Bankkonto: 1506 97 73122 KID: Forfall: Kr	☐
Faktura betales samlet av sameie/borettslag. For oversikt over seksjonen, ta kontakt med: Hildertunet Boligsameie	☒

Kommentarer

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Bærum kommune

Utskriftsdato: 26.03.2026

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

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

Gnr	54	**Bnr**	122	**Fnr**	0	**Snr**	18
Adresse	Hildertunet 10 , 1341 SLEPENDEN						

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**					
1981/1173	Blokk	☑	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.

Ing. Thor Furuholmen A/S
Postboks 506, Sentrum

0105 OSLO 1

Ing. Nils Otto Andresen
~~Fr. Hansens vei 10~~

~~0360 OSLO 3~~
Postb. 506 - Sentrum
0105 Oslo 1

FERDIGATTEST

Jnr. 1173-81

Adresse HILDERTUNET 6,8,10

Gnr: 54 Bnr: 123 Tomt nr: 1

Ferdigbesiktigelse avholdt: 18.7.84

Arbeidets art: BOLIGBLOKK, 20 LEILIGHETER, BLOKK 1

Byggherre: Ing. Thor Furuholmen A/S

Anmelder: Ark. mnal Knut Hergaard

Ansvarshavende: Ing. Nils Otto Andresen

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

Sandvika, 19.7.1984
For bygningssjefen

Steinar Haugen
e.f

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

Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 54/122/0/18
Adresse: Hildertunet 10
Utskriftsdato: 26.03.2026
Målestokk: 1:1000

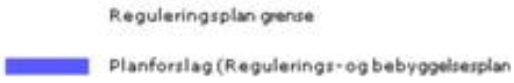
N

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



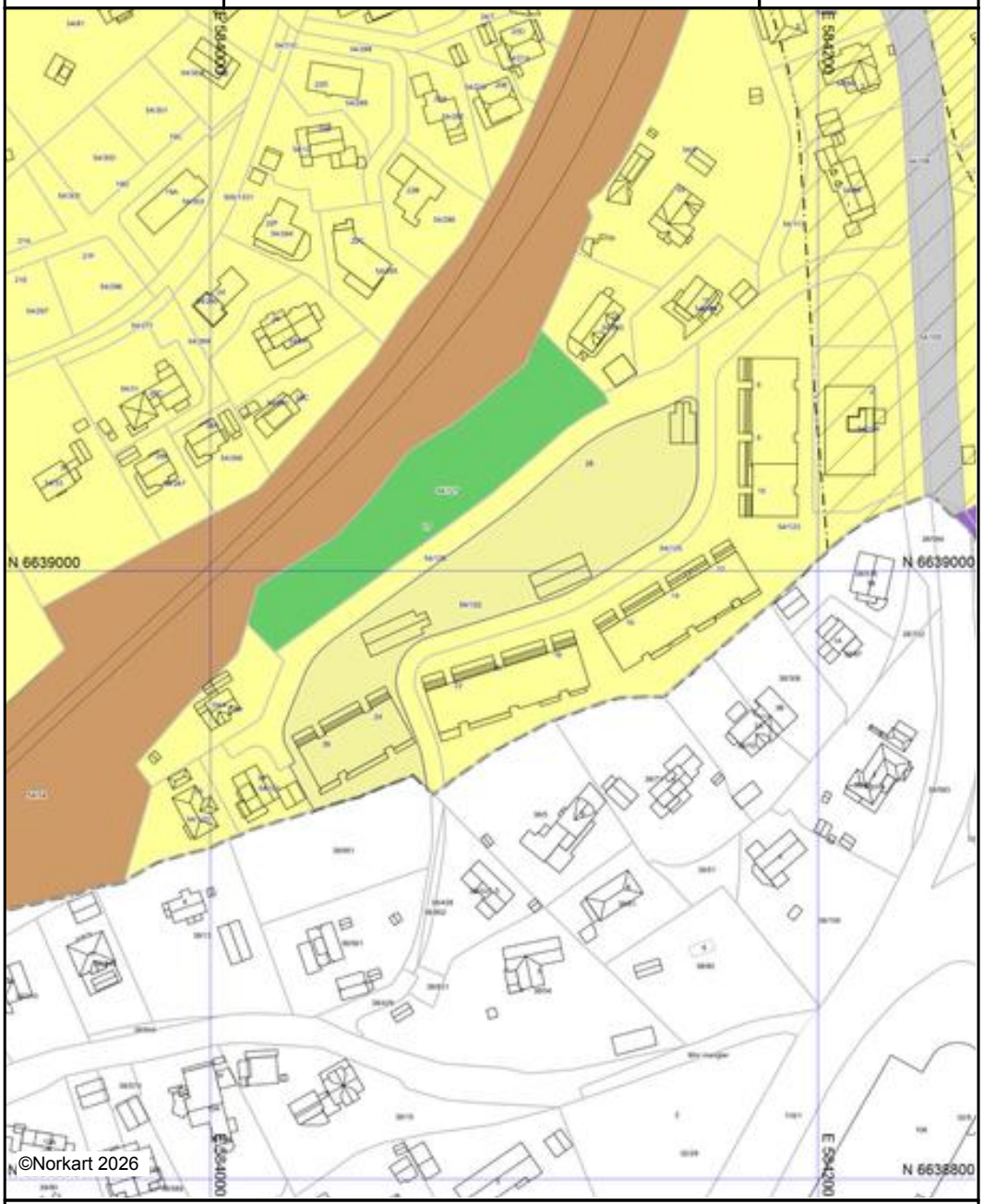
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 54/122/0/18
Adresse: Hildertunet 10
Utskriftsdato: 26.03.2026
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

Plannummer 1979023

I medhold av § 27 i bygningsloven av 18 juni 1965 har Fylkesmannen i Oslo og Akershus 24.10.1981 stadfestet disse bestemmelser.

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR HILTON

1.
Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensning gjelder disse bestemmelser ved siden av bygningslov med vedtekt for Bærum kommune. Unntak fra bestemmelsene kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor samme lovramme.

2.
Før byggetillatelse gis skal det for feltene Bl, B2, B5 og E foreligge bebyggelsesplan godkjent av bygningsrådet. I planen skal gjøres rede for utforming, bruk og behandling av ubebygd areal og fellesareal og for de tiltak som nevnes i vedtekt til bygningslovens § 69 nr 3.
De deler av felt B1 som ikke omkranses av byggelinje, skal ikke bebygges.

3.
Bebyggelsen i felt Bl og E skal harmonere i form og materialbruk.

4.
Bebyggelsen i feltene B2 - B5 skal ha saltak. Møneretning er angitt på planen. Boligene skal utformes slik at de innen hvert felt utgjør et harmonisk hele.
Hver parsell tillates bebygd med en brutto grunnflate inklusive garasje på inntil 20 % av netto tomteareal.

5.
Parkering for feltene B1 og E søkes hovedsakelig løst under bebyggelsen. Gjesteparkering for disse feltene tillates på felles areal F.
For boligområdene kreves 1 garasje-og 1 biloppstillingsplass pr bolig. For felt B1 kreves 1.5 bil-oppstillingsplasser pr bolig der parkeringen løses som fellesanlegg.
For ervervsområdet kreves 1 biloppstillingsplass pr 40 m2 gulvflate kontor, og 1 bil-oppstillingsplass pr 30 m2 gulvflate forretning.

6.
Ny bebyggelse skal innen hvert felt ha felles antenneanlegg for radio og fjernsyn godkjent av bygningsrådet.

oooOOOooo

Utskriftsdato: 26.03.2026

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	54	**Bruksnr.**	122	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	18
Adresse	Hildertunet 10, 1341 SLEPENDEN								

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 under arbeid
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25000/7418655.pdf
Delarealer	**Delareal** 5 550 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1979023 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1979023)
Navn	HILTON

Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	24.10.1981
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8886/1979023.pdf
Delarealer	**Delareal** 5 541 m^2 **Formål** Blokkbebyggelse **Feltnavn** B1

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2026007 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2026007)
Navn	E18 RAMSTADSLETTA-NESBRU
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Områderegulering

Utskriftsdato: 26.03.2026

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.**	54	**Bruksnr.**	122	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	18
Adresse	Hildertunet 10, 1341 SLEPENDEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

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

Privat septikanlegg	Nei

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

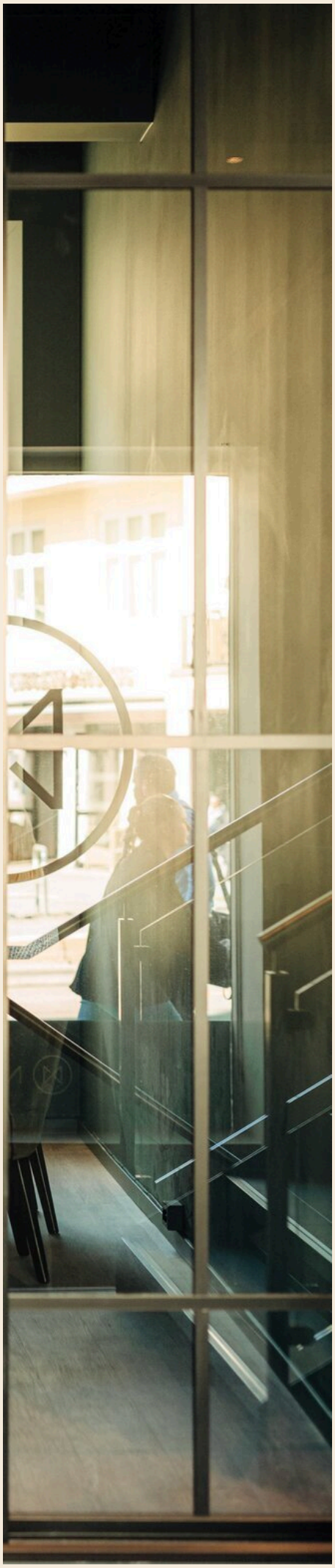
FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Velkommen til

Nordvik Sandvika

Nordvik Bolig avd. Sandvika er eiendomsmegleren for deg som er litt mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe bolig.



Jørgen Kanitz' gate 22, 1337 SANDVIKA
c.bjerke.olsen@nordvikbolig.no
67 11 05 05

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 45-0041/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Hildertunet 10 1341 SLEPENDEN
Matrikkel: Gnr 54, bnr 122, snr 18 i Bærum kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Julie Slåtto
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Sandvika
j.slaatto@nordvikbolig.no
947 85 956



Henrik Nielsen
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Sandvika
h.nielsen@nordvikbolig.no
952 86 829

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: