

Hildertunet 16



Velkommen til

Hildertunet 16



Salgsoppgaven produsert 6. juni 2025

SLEPENDEN

Lys og lekker 4-roms topp-/hjørneleilighet med 2 balkonger på totalt 20 kvm. Garasjeplass m/el. Idylliske fellesområder

Prisantydning	5 190 000,-
Fellesgjeld	166 109,-
Omkostninger	135 250,-
Totalpris	5 491 359,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 732,-
BRA-i	97 kvm
Totalt BRA	100 kvm
Soverom	3

Etasje	4
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1984

Megler	Sander Flåte
Telefon	994 75 337
E-post	s.flate@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Lys og gjennomgående 4-roms topp-/hjørneleilighet beliggende i rolige og barnevennlige omgivelser på Slependen. Leiligheten har en super planløsning med 3 soverom, stue, separat kjøkken, bad, separat toalett og 2 balkonger på totalt 20 kvm (morgen/ettermiddagssol). Kjøkken fra den norske kjøkkenprodusenten Hamran. Kjøkken og hvitevarer nytt i 2012. Leiligheten har en super intern beliggenhet i sameiet, med grønt og flott utsyn ut over de idylliske fellesområdene. Garasjeplasssen som følger leiligheten er utstyrt med elbil lader.

Nærområdet tilbyr fine turmuligheter, med kort vei opp til jordene på Tanum og Ringi, samt Vestmarka med skogsbilveier, stier, skiløyper og lysløype.

Høydepunkter:

- 2 balkonger
- Idylliske fellesområder
- Garasjeplass med elbil lader

Velkommen til visning

Arealer og innhold

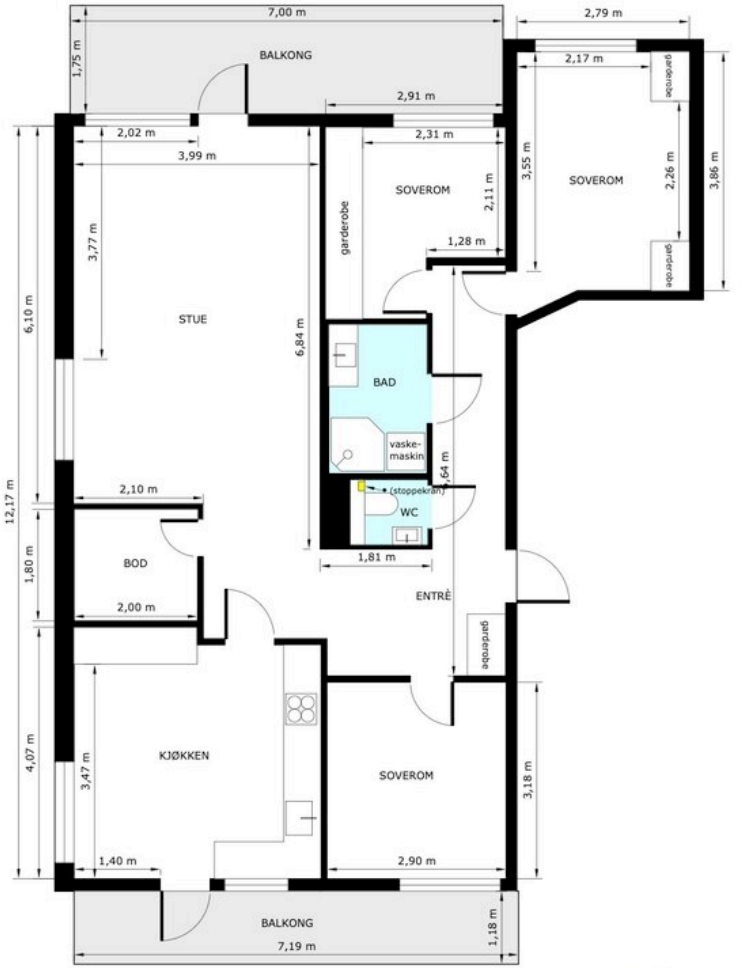
BRA-i:	97 kvm
BRA-e:	3 kvm
Totalt BRA:	100 kvm
TBA:	20 kvm

Beskrivelse

4. etasje:
BRA-i: 97 kvm.
Total BRA: 97 kvm.
TBA: 20 kvm. Balkonger

Underetasje:
BRA-e: 3 kvm. Bod
Total BRA: 3 kvm.

HILDERTUNET 16
4.ETG



GARP EIENDOM

Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.
Tegningen er ikke målbar, eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte.




















SIEMENS





Informasjon

Hildertunet 16

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0306/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Hildertunet 16, 1341 SLEPENDEN
Gnr 54, bnr 122, snr 44 (ideell andel 1/1) i Bærum kommune

Selgere
Ellen Holtegård
Magne Erling Djupvik

Kjøpesum og omkostninger
5 190 000,- (Prisantydning)
166 109,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 356 109,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
133 900,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
135 250,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
147 950,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 491 359,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 504 059,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1984

Etasje
4

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 97 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 100 kvm
TBA: 20 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 97 kvm.
Total BRA: 97 kvm.
TBA: 20 kvm. Balkonger

Underetasje:
BRA-e: 3 kvm. Bod
Total BRA: 3 kvm.

Innhold

4. etasje: Entre, stue, kjøkken, 3 soverom, bad, toalett. Bod.

Standard

Entre: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Porttelefon.

Stue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Utgang til balkong.

Kjøkken: Kjøkken fra den norske kjøkkenprodusenten Hamran. Kjøkken og hvitevarer fra 2012. Parkett på gulv, og flis på vegg over benkeplate og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Innredning med benkebereder, mekanisk avtrekksvifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin. Det er integrert fryseskap, kjøleskap, oppvaskmaskin, stekovn og platetopp.

Soverom 1: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Skyvedørsgarderobe.

Soverom 2: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Garderobeskap.

Soverom 3: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn.

Bod: Belegg på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Garderobeskap.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Takess i himling. Gulvvarme. Utstyrt med dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin, servant, servantskap og mekanisk avtrekk.

Toalett: Flis på gulv, og flis og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Utstyrt med veggmontert wc, servant, servantskap og mekanisk avtrekk og stoppekran.

Bygningsdeler med TG3:
Etasjeskille og gulv på grunn:
Oppsummering:
4. ETASJE:
Entrè: Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet: 0 mm (dør), 2 mm, 4 mm, 5 mm, 6 mm. Lokalt avvik: 6 mm. Total planhet målt ved veggene: 0 mm (dør), 12 mm (venstre), 4 mm (rett frem), 5 mm (høyre), 6 mm (midt på gulvet). Totalt avvik: 12 mm. Stue: Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet: 0 mm (dør), 4 mm, 7 mm, 12 mm, 16 mm. Lokalt avvik: 16 mm. Total planhet målt ved veggene: 0 mm (dør), -35 mm (venstre), 12 mm (rett frem), -15 mm (høyre), 11 mm (midt på gulvet). Avvik: 50 mm. UTFØRELSE AV KONTROLLEN: Det kontrolleres 2 rom pr etasje og linjelaser anvendes for å måle høydeforskjellene. Lokal planhet måles med 5 punkter fra

inngangen til rommet og 2 meter rett frem. Totalt planhet måles ca på midten av hver vegg og midt i rommet. Rutinemessig måles vegger fra venstre når man kommer inn i rommet. I tillegg måles midt på gulvet. Lasermåler plasseres i døråpningen og målinger høyere enn referansepunktet markeres med negativt fortegn. Målinger lavere enn referansepunktet har positivt fortegn.
VURDERINGSKRITERIER:
Følgende vurderingskriterier er hentet fra Norsk Standard for tilstandsvurdering av boliger (NS3600).
Tilstandsgrad 2: Nivåforskjell mellom rommene observert. Lokalt avvik 10 til 20mm. Totalt avvik 15 til 30mm.
Tilstandsgrad 3: Sterke rystelser. Store sprekker mellom gulvlist og gulv. Lokalt avvik >20 mm Totalt avvik >30 mm
Anbefalte tiltak: Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.
Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad

Våtrom:
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk: Tilstandsgrad 3 er satt med bakgrunn i alder på sluket, sett i sammenheng med eventuell nyere membran under flisene. Det finnes ingen godkjente løsninger som garanterer for tetthet mot dette sluket, og videre levetid er derfor usikker. På befaringsdagen er det ikke registrert lekkasjer eller skader som krever strakstiltak men eier må være oppmerksom på at det vil bli behov for rehabilitering av badet på sikt.
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk:
Årsak: Alder.
Konsekvens: Vannlekkasjer kan oppstå og gjøre skade på underliggende konstruksjon.
Tiltak: Anbefaler å rehabilitere badet med ny membran, overflater og sanitærutstyr. Dersom badet ikke skal rehabiliteres på kort sikt anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett kombinert med jevnlig rens av sluket.
Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk: Over 300 000

Bygningsdeler med TG2:
Balkong, terrasse, platting:
Oppsummering:
REKKVERKSHØYDE (balkong sør):
Avstand til bakken er mer enn 0,5 m og det er krav om minst 100 cm rekkverkshøyde.
Målt avstand er 8,5 meter til bakken.
Rekkverket blir målt til 94 cm og tilfredsstiller ikke forskriftskravet på 100 cm.
REKKVERKSHØYDE (balkong nord):
Avstand til bakken er mer enn 10 m og det er krav om minst 120 cm rekkverkshøyde.
Målt avstand er 11,2 meter til bakken på høyeste punkt (betongtrapp mot kjeller).
Rekkverket blir målt til 98 cm og tilfredsstiller ikke forskriftskravet på 120 cm.

Anbefalte tiltak:
BALKONG SØR
Årsak: For lavt rekkverk sammenliknet med dagens krav.
Konsekvens: Fallulykker.
Tiltak: For å lukke avviket må rekkverket heves til 100 cm over gulv

BALKONG NORD
Årsak: For lavt rekkverk sammenliknet med dagens krav.
Konsekvens: Fallulykker.
Tiltak: For å lukke avviket må rekkverket heves til 120 cm over gulv.
Merk at balkonger er sameiets ansvar og at eventuell heving av rekkverket må gjøres for alle balkonger samtidig og i tillegg behøver godkjenning fra kommunen.

Vinduer og dører:
Oppsummering: TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.
Anbefalte tiltak:
Årsak: Alder og slitasje.
Konsekvens: Ingen vesentlig konsekvens. Påregn større varmetap sammenliknet med nyere vinduer.
Tiltak: Det er ikke behov for strakstiltak men anbefaler utskifting av vinduer innen 3-5 år. Dette er normalt sameiet/borettslaget sitt ansvar.

Kjøkken:
Oppsummering av overflater og innredning: Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminert benkeplate med nedfelt koketopp og oppvaskkum av stål. Stekeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin er integrert i innredningen. TG2 settes pga manglende lekkasjesikring under kjøkkenbenken.
Anbefalte tiltak overflater og innredning: Anbefaler å installere magnetventil (waterguard e.l.) under kjøkkenbenken. Denne vil fungere som et forebyggende tiltak og kutte vanntilførselen dersom det oppstår vannlekkasje fra kjøkkenet.

Avløpsrør:
Oppsummering: Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig som vannstand i sluk sjekkes. Ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt Det registreres tilfredsstillende avrenning fra servant og sluk. Tilstandsgrad 2 settes på grunn av alderen. Vær oppmerksom på at utskifting og rehabilitering av soilrør ofte er borettslag/sameiets ansvar. Soilrøret som strekker seg mellom etasjene er ikke mulig å kontrollere siden de er innkasset. Det er ikke tegn etter lekkasjer eller skader på avløpsrørene på befaringstidspunkt.
Anbefalte tiltak
Årsak: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger
Konsekvens: Ingen vesentlig konsekvens.
Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Vannledninger:
Oppsummering: Røropplegg er koplet i veggen og stoppekran er synlig for kontroll via inspeksjonsluke på toalett. I dag er det krav om at koplinger og stoppekraner skal være lekkasjesikret slik at en eventuell vannlekkasje ikke gjør skade på øvrig konstruksjon.
Anbefalte tiltak:
Årsak: Alder.
Konsekvens: Lekkasjer kan oppstå over tid pga alderen.
Tiltak: Anbefaler å etablere rør-i-rør system med vanntett fordelerskap med stoppekran og lekkasjesikring i forbindelse med oppgradering av badet.

Varmtvannsbereder:
Oppsummering.
Årsak: Berederen er ikke plassert i rom med sluk og mangler lekkasjesikring.
Konsekvens: Dersom det skulle oppstå en lekkasje vil vann renne på himlingen og gjøre skade på konstruksjonen.
Anbefalte tiltak: Anbefaler å installere en magnetventil/waterguard til varmtvannsberederen som et forebyggende tiltak. Denne vil kutte vanntilførselen dersom det skulle oppstå en vannlekkasje.

Våtrom:

Oppsummering av overflater:
FALL MOT SLUK:
Målt fall utenfor dusjsonen: 1:200 (stedvis flatt)
Målt fall i dusjsonen: 1:100
Målt høydeforskjell terskel/slukrist: 5 mm
Eventuell nedsenket dusjnisje: 0 mm
Eventuell membranoppkant ved døren: 0 mm
Gulvet tilfredsstiller ikke dagens krav om fall mot sluk. Avviket vil ikke være vesentlig i det daglige ettersom det er installert dusjkabinett, men dersom det skulle oppstå en vannlekkasje vil vannet renne utover gulvet og i mindre grad ledes til sluk. Konsekvens av dette kan være fuktskader.
KRAV TIL FALL MOT SLUK:
Kravet i tek 17 (gjeldende forskrift på befaringstidspunkt) er:
Alternativ 1:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall utenfor dusjsonen.
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.
Alternativ 2:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall til sluk på hele gulvet.
Alternativ 3:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terskelen teller ikke som membran).
Alternativ 4:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Nedsenket dusjnisje på >10 mm og 1:100 fall mot sluk i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terselen teller ikke som membran).
Anbefalte tiltak overflater: I forbindelse med en eventuell rehabilitering av badet må det sørges for tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrift. Pr 2025 er det tek 17 som gjelder, og denne forskriften har flere ulike pre-aksepterte løsninger for fall mot sluk. En av disse er 1:100 jevnt fall mot sluk utenfor dusjsonen og 1:50 jevnt fall i dusjsonen samtidig som det skal være minst 25 mm høydeforskjell mellom topp membran ved døren og topp slukrist. Dersom badet ikke skal rehabiliteres på kort sikt anbefales det å fortsette å bruke dusjkabinett, kombinert med å rense sluket jevnlig.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering

Sameieren har eksklusiv bruksrett til én nummerert bod og én nummerert garasjeplass, som tilleggsdeler. Se vedlagte vedtekter §2.

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.

Byggemåte

Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong.

Veggkonstruksjon er oppført i betong og bindingsverk, og er utvendig pusset og er kledd med liggende panel. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 3-lags isolerglass fra byggeår.

Innbo og løsøre

Følgende løsøre og tilbehør følger med: Alle integrerte hvitevarer medfølger: Stekeovn, platetopp (induksjon), kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin.

Vaskemaskin, spesiallaget bokhylle i gangen, samt to vegghyller på soverom/arbeidsrom kan medfølge etter egen avtale dersom ønskelig

Lampe over kjøkkenbordet medfølger ikke.

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

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

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.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - rød

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 10.000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 732,- pr. mnd.

Inkluderer: Trappevask, gårdsforsikring, betjening av fellesgjeld, forretningsførsel og kommunale avgifter.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 530 225,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 6 120 900,- pr. 2023

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

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.

Etter samtaler med styreleder 15.04.25 vil felleskostandene øke i snitt ca. 700 kr pr leilighet. Fellesgjelden vil da også øke, men fordelingen er ikke kjent p.t, men skal deles på alle de 80 seksjonene i sameiet.

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

VEDLIKEHOLD / INNKJØP 2024
- Internett i garasjen
- Drenering utenfor blokk 2 samt blokk 3
- Energikartlegging med støtte fra Enova igangsatt
- Utskifting av TV- og internettleverandør
- Anlagt bark i skråning mot privat vei.
- Skiftet vannrør og lagt på varmekabel på utevann ved garasje 1
- Ny søppelordning fra Bærum Kommune for Glass/Metall.
- Beplantningskomite er etablert, men ikke fått noe møte enda.
- Komité fra styret har vært på befaring i oppgangene mtp standard for oppussing av oppganger.
- Borretslad ble kjøpt opp av Electric Freeway, som nå er vår nye ladeoperatør.
- Lagt nytt gulvbelegg i oppgang 22, da dette ble ødelagt i forbindelse med opprettelse av inspeksjonsluker.

Forretningsfører

ABBL

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 166 109,-pr. 02.06.2025

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 94907044860, Handelsbanken
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 02.06.2025: 7.1% pa.
Antall terminer til innfrielse: 224
Saldo per 02.06.2025: 11 385 913
Andel av saldo: 138 049
Første termin/første avdrag: 01.03.2018 (siste termin 01.02.2044)

Lånenummer: 94907066147, Handelsbanken
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 02.06.2025: 6.6% pa.
Antall terminer til innfrielse: 197
Saldo per 02.06.2025: 2 314 362
Andel av saldo: 28 061
Første termin/første avdrag: 15.11.2022 (siste termin 15.10.2041)

Fellesformue

Kr 16 084,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskapet viser et overskudd på kr. 274.924,-.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Fra leiligheten er det gangavstand til barnehage, barne- og ungdomsskole, kommunikasjon med tog fra Slependen stasjon eller buss i Slependveien eller i

Tanumveien. Det ligger flere dagligvarebutikker på Slependen og Billingstadsletta, og til Sandvika sentrum og Sandvika Storsenter med et stort utvalg butikker og servicesteder er det bare en kort kjøretur, eller bare 15-20 minutter å gå. Sandvika kan også tilby kulturhus, kino med flere saler og et rikt utvalg av spisesteder. Ellers er det nærhet til sjøen med båthavner og badesteder.

Nærområdet tilbyr fine turmuligheter, med kort vei opp til flotte turområder rundt jordene på Tanum og Ringi, samt Vestmarka med skogsbilveier, stier, skiløyper og lysløype.

Il Jardar er et aktivt idrettslag i nærområdet som holder til på Slependen ved Bjørnegård. De har håndballhall, kunstgressbane med undervarme, tre hoppbakker i umiddelbar nærhet og Vestmarka ski- og skiskytteranlegg. Jardar er i dag et breddeidrettslag med åtte avdelinger på programmet: langrenn, skihopping, fotball, håndball, sykling, volleyball, friidrett og idrettsskole.

God offentlig kommunikasjon med både buss, tog og flytog i nærheten. Ca. 10 minutters gange til Slependen togstasjon, samt til nærmeste bussholdeplass i Slependveien. Kort vei til Sandvika stasjon, som regnes som et knutepunkt for offentlig kommunikasjon med buss, tog og flytog.

Leiligheten tilhører et veldrevet boligsameie på Slependen. Dette er et meget barnevennlig nabolag med store, felles grøntområder som innbyr til mye utendørs lek og hygge for både store og små.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for boligblokk datert 1984 for eiendommen.

Dokumentet følger vedlagt.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner:
Id: 202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype: Kommuneplanens arealdel
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 21.06.2023
Bestemmelser: https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf
Delarealer:
Delareal: 5 550 m
Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende

Reguleringsplaner:
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
Formål: Blokkbebyggelse

Feltnavn: B1

Reguleringsplaner under arbeid:
Id: 2021019 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2021019)
Navn: FELLES PLANARBEID FOR E18 OG SANDVIKA SJØFRONT. (Planprogram med byplangrep)
Status: Planlegging igangsatt
Plantype: Områderegulering

Planutvalget har i møte den 5 mai 2022 vedtatt å sende forslag til Felles planprogram med byplangrep for Sandvika sjøfront og nytt lokalveisystem på høring. Høringsperioden er fra 5 mai til 20 juni. Omlegging av E18 i tunnel er et avgjørende grep for å kunne utløse en fremtidsrettet byutvikling og åpne Sandvika ytterligere mot fjorden. Bærum kommune og Statens vegvesen har samarbeidet om et felles planprogram for ny lokalvei og delområdene langs sjøfronten av Sandvika. Planprogrammet inneholder også et byplangrep som skal legges til grunn ved utvikling/regulering av sjøfrontens delområder. Kommunedirektørens innstilling med vedlegg finnes på Bærum kommunes nettsider:
www.baerum.kommune.no/kunngjoringer og
www.baerum.kommune.no/stedsutvikling/Sandvika sjøfront.

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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:
3201/54/123:
26.08.1983 - Dokumentnr: 19622 - Erklæring/avtale
Eiendommen er seksjonert under ett med gnr. 54 bnr. 122
Gjelder denne registerenheten med flere

25.01.1983 - Dokumentnr: 1973 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0219 Gnr:54 Bnr:78

01.01.2020 - Dokumentnr: 1581785 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0219 Gnr:54 Bnr:123

01.01.2024 - Dokumentnr: 67866 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3024 Gnr:54 Bnr:123

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

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 overtakelsen.

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

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. 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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og

eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,60% av salgssum
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 4 000,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen.

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.

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 6. juni 2025

Ansvarlig megler

Sander Flåte, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 99475337

Meglerforetaket

Nordvik Majorstuen
Sørkedalsveien 8C
0369 OSLO
Juridisk navn: Majorstuen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 914449936

Vedlegg

Hildertunet 16

Hildertunet 16

Nabolaget Åsløkka/Hildertunet - vurdert av 26 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Jong skole (1-7 kl.) 348 elever, 16 klasser	15 min 1.2 km
Bjørnegård skole (8-10 kl.) 316 elever, 14 klasser	14 min 1.2 km
Holmen videregående skole 76 elever	5 min 2.5 km
Nesbru videregående skole 715 elever, 37 klasser	6 min 2.4 km

Ladepunkt for el-bil

Recharge Esso Slependen	11 min
Billingstadsletta 14-18 AS Byg...	11 min

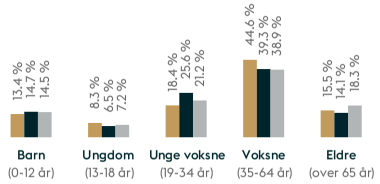
Offentlig transport

Slependen Linje 250N, 260E, 265, 270	6 min 0.5 km
Slependen stasjon Linje L1	10 min 0.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	21 min 18.3 km
Oslo Gardermoen	52 min

Barnehager

Sollia barnehage (1-5 år) 33 barn	13 min 0.9 km
Jongskollen barnehage (1-5 år) 106 barn	12 min 1 km
Bekkeveien barnehage (1-5 år) 78 barn	18 min 1.3 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 91/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 85/100

Naboskapet
Godt vennskap 75/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss
- Tog

Sport

Jardarkollen ballplass	13 min
Bjørnegård idrettsanlegg	14 min
SATS Billingstad	8 min
SATS Sandvika	20 min

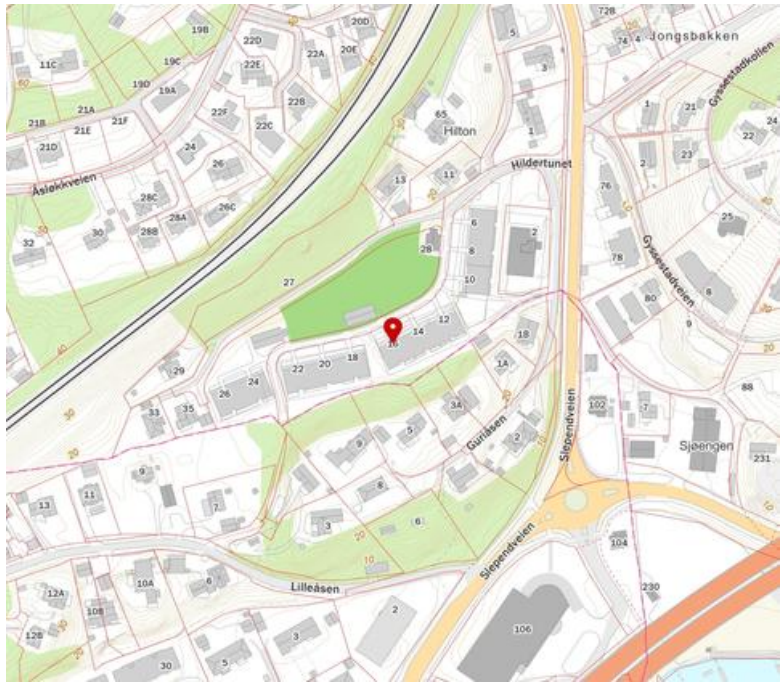
«Sentralt men ganske landlig»

Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 84/100

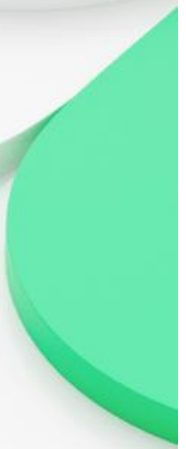


Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Hildertunet 16
1341 SLEPENDEN

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1984
BRA: 100 m^2
BRA-i: 97 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	6	7	2	0

Supertakst
GNR: 54 BNR: 123
Erik Bjerved Iversen
Garp Eiendom
garpeiendom@gmail.com
91301273
Hildertunet 16
1341 Slependen

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 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
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/31880

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal 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 særlig tunge 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.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

4. ETASJE
Entrè:
Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), 2 mm, 4 mm, 5 mm, 6 mm.
Lokalt avvik: 6 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 12 mm (venstre), 4 mm (rett frem), 5 mm (høyre), 6 mm (midt på gulvet).
Totalt avvik: 12 mm.

Stue:
Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), 4 mm, 7 mm, 12 mm, 16 mm.
Lokalt avvik: 16 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), -35 mm (venstre), 12 mm (rett frem), -15 mm (høyre), 11 mm (midt på gulvet).
Avvik: 50 mm.

UTFØRELSE AV KONTROLLEN:
Det kontrolleres 2 rom pr etasje og linjelaser anvendes for å måle høydeforskjellene. Lokal planhet måles med 5 punkter fra inngangen til rommet og 2 meter rett frem. Totalt planhet måles ca på midten av hver vegg og midt i rommet. Rutinemessig måles vegger fra venstre når man kommer inn i rommet. I tillegg måles midt på gulvet.
Lasermåler plasseres i døråpningen og målinger høyere enn referansepunktet markeres med negativt fortegn. Målinger lavere enn referansepunktet har positivt fortegn.

VURDERINGSKRITERIER:
Følgende vurderingskriterier er hentet fra Norsk Standard for tilstandsvurdering av boliger (NS3600).
Tilstandsgrad 2: Nivåforskjell mellom rommene observert. Lokalt avvik 10 til 20mm. Totalt avvik 15 til 30mm.
Tilstandsgrad 3: Sterke rystelser. Store sprekker mellom gulvlist og gulv. Lokalt avvik >20 mm. Totalt avvik >30 mm

Anbefalte tiltak

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad

Våtrom

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Tilstandsgrad 3 er satt med bakgrunn i alder på sluket, sett i sammenheng med eventuell nyere membran under flisene. Det finnes ingen godkjente løsninger som garanterer for tetthet mot dette sluket, og videre levetid er derfor usikker.

På befaringsdagen er det ikke registrert lekkasjer eller skader som krever strakstiltak men eier må være oppmerksom på at det vil bli behov for rehabilitering av badet på sikt.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Årsak: Alder.
Konsekvens: Vannlekkasjer kan oppstå og gjøre skade på underliggende konstruksjon.
Tiltak: Anbefaler å rehabilitere badet med ny membran, overflater og sanitærutstyr.

Dersom badet ikke skal rehabiliteres på kort sikt anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett kombinert med jevnlig rens av sluket.

Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk: Over 300 000

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

REKKVERKSHØYDE (balkong sør):
Avstand til bakken er mer enn 0,5 m og det er krav om minst 100 cm rekkverkshøyde.
Målt avstand er 8,5 meter til bakken.

Rekkverket blir målt til 94 cm og tilfredsstiller ikke forskriftskravet på 100 cm.

REKKVERKSHØYDE (balkong nord):
Avstand til bakken er mer enn 10 m og det er krav om minst 120 cm rekkverkshøyde.
Målt avstand er 11,2 meter til bakken på høyeste punkt (betongtrapp mot kjeller).

Rekkverket blir målt til 98 cm og tilfredsstiller ikke forskriftskravet på 120 cm.

Anbefalte tiltak

BALKONG SØR
Årsak: For lavt rekkverk sammenliknet med dagens krav.
Konsekvens: Fallulykker.
Tiltak: For å lukke avviket må rekkverket heves til 100 cm over gulv.

BLKONG NORD
Årsak: For lavt rekkverk sammenliknet med dagens krav.
Konsekvens: Fallulykker.
Tiltak: For å lukke avviket må rekkverket heves til 120 cm over gulv.

Merk at balkonger er sameiets ansvar og at eventuell heving av rekkverket må gjøres for alle balkonger samtidig og i tillegg behøver godkjenning fra kommunen.

Vinduer og dører

Oppsummering

TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

Anbefalte tiltak

Årsak: Alder og slitasje.
Konsekvens: Ingen vesentlig konsekvens. Påregn større varmetap sammenliknet med nyere vinduer.
Tiltak: Det er ikke behov for strakstiltak men anbefaler utskifting av vinduer innen 3-5 år. Dette er normalt sameiet/borettslaget sitt ansvar.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminert benkeplate med nedfelt koketopp og oppvaskkum av stål.
Stekeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.

TG2 settes pga manglende lekkasjesikring under kjøkkenbenken.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Anbefaler å installere magnetventil (waterguard e.l.) under kjøkkenbenken. Denne vil fungere som et forebyggende tiltak og kutte vanntilførselen dersom det oppstår vannlekkasje fra kjøkkenet.

Avløpsrør

Oppsummering

Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig som vannstand i sluk sjekkes. Ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt

Det registreres tilfredsstillende avrenning fra servant og sluk.

Tilstandsgrad 2 settes på grunn av alderen. Vær oppmerksom på at utskifting og rehabilitering av soilrør ofte er borettslag/sameiets ansvar.
Soilrøret som strekker seg mellom etasjene er ikke mulig å kontrollere siden de er innkasset. Det er ikke tegn etter lekkasjer eller skader på avløpsrørene på befaringstidspunkt.

Anbefalte tiltak

Årsak: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger
Konsekvens: Ingen vesentlig konsekvens.
Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Vannledninger

Oppsummering

Røropplegg er koplet i veggen og stoppekran er synlig for kontroll via inspeksjonsluke på toalett. I dag er det krav om at koplinger og stoppekraner skal være lekkasjesikret slik at en eventuell vannlekkasje ikke gjør skade på øvrig konstruksjon.

Anbefalte tiltak

Årsak: Alder.
Konsekvens: Lekkasjer kan oppstå over tid pga alderen.
Tiltak: Anbefaler å etablere rør-i-rør system med vanntett fordelerskap med stoppekran og lekkasjesikring i forbindelse med oppgradering av badet.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Årsak: Berederen er ikke plassert i rom med sluk og mangler lekkasjesikring.
Konsekvens: Dersom det skulle oppstå en lekkasje vil vann renne på himlingen og gjøre skade på konstruksjonen.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å installere en magnetventil/waterguard til varmtvannsberederen som et forebyggende tiltak. Denne vil kutte vanntilførselen dersom det skulle oppstå en vannlekkasje.

Våtrom

Oppsummering av overflater

FALL MOT SLUK:

Målt fall utenfor dusjsonen: 1:200 (stedvis flatt)
Målt fall i dusjsonen: 1:100
Målt høydeforskjell terskel/slukrist: 5 mm
Eventuell nedsenket dusjnisje: 0 mm
Eventuell membranoppkant ved døren: 0 mm

Gulvet tilfredsstiller ikke dagens krav om fall mot sluk. Avviket vil ikke være vesentlig i det daglige ettersom det er installert dusjkabinett, men dersom det skulle oppstå en vannlekkasje vil vannet renne utover gulvet og i mindre grad ledes til sluk. Konsekvens av dette kan være fuktskader.

KRAV TIL FALL MOT SLUK:

Kravet i tek 17 (gjeldende forskrift på befaringstidspunkt) er:

Alternativ 1:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall utenfor dusjsonen.
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.

Alternativ 2:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall til sluk på hele gulvet.

Alternativ 3:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terskelen teller ikke som membran).

Alternativ 4:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Nedsenket dusjnisje på >10 mm og 1:100 fall mot sluk i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terselen teller ikke som membran).

For mer informasjon om byggereglene:
https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/13/vi/13-15

Anbefalte tiltak overflater

I forbindelse med en eventuell rehabilitering av badet må det sørges for tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrift. Pr 2025 er det tek 17 som gjelder, og denne forskriften har flere ulike pre-aksepterte løsninger for fall mot sluk.
En av disse er 1:100 jevnt fall mot sluk utenfor dusjsonen og 1:50 jevnt fall i dusjsonen samtidig som det skal være minst 25 mm høydeforskjell mellom topp membran ved døren og topp slukrist.

Dersom badet ikke skal rehabiliteres på kort sikt anbefales det å fortsette å bruke dusjkabinett, kombinert med å rense sluket jevnlig.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
28.5.2025	**4.6.2025**

Hjemmelshavere

Navn:	**Magne Erling Djupvik**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**
Navn:	**Ellen Holtegård**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Erik Bjerved Iversen**	Telefon:	**91301273**
Firma:	**Garp Eiendom**	Epost:	**garpeiendom@gmail.com**
Adresse:	**Blåbærstien 2C, 1456 Nesoddtangen**		

Om bygningssakkyndig:

Tømrermester med bred erfaring innen bygningsvern og tilstandsrapportering av nyere og eldre bygninger. Jobber også som fagkyndig meddommer og co-mekler i tingretten og kjenner godt til konfliktbildet i eiendomsbransjen. Målet med tilstandsrapporten er å gi selger og kjøper mest mulig relevant informasjon om boligen før salg for å forhindre en eventuell konflikt i etterkant.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Hildertunet 16, 1341 Slependen**						
Kommunenr:	**3201**	Gårdsnr:	**54**	Bruksnr:	**123**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1984**						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
Byggemåte

Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og bindingsverk, og er utvendig pusset og er kledd med liggende panel. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 3-lags isolerglass fra byggeår.

Innhold

Primærrom:
4. etasje: Entre, stue, kjøkken, 3 soverom, bad, toalett.
Sekundærrom:
4. etasje: Bod.

Standard

4. etasje

Entre: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Porttelefon.

Stue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Utgang til balkong.

Kjøkken: Parkett på gulv, og flis på vegg over benkeplate og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Innredning med benkebereder, mekanisk avtrekksvifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin. Det er integrert fryseskap, kjøleskap, oppvaskmaskin, stekovn og platetopp.

Soverom 1: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Skyvedørsgarderobe.

Soverom 2: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Garderobeskap.

Soverom 3: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn.

Bod: Belegg på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Garderobeskap.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Takess i himling. Gulvvarme. Utstyrt med dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin, servant, servantskap og mekanisk avtrekk.

Toalett: Flis på gulv, og flis og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Utstyrt med veggmontert wc, servant, servantskap og mekanisk avtrekk og stoppekran.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
4. etasje	97	97	0	0	20
Kjeller	3	0	3	0	0
Totalt m²	**100**	**97**	**3**	**0**	**20**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
4. etasje	97	93	4	Entrè, stue, kjøkken, 3 soverom, WC og bad.	Innvendig bod ved kjøkken.
Kjeller	3	0	3	Ingen primærrom.	Kjellerbod i fellesareal.
Totalt m²	**100**	**93**	**7**		

Kommentar til arealberegning

HVORFOR MÅLER VI ETTER NYE OG GAMLE MÅLEREGLER?
Standard Norge har lansert nye og oppdaterte måleregler og denne rapporten refererer til både ny og gammel målestandard. Hovedforskjellen er at P-rom og S-rom utgår, og at vi i fremtiden vil kalle alt areal i boenheten som "internt bruksareal" (BRA-i) uavhengig av f.eks boder. "Eksternt bruksareal" (BRA-e) vil være boder som kun er tilgjengelige fra fellesareal eller fra utsiden av boligen. F.eks kjellerboder.

Boligsalgsforskiften fra januar 2022 er ikke oppdatert i henhold til de nye måleregelene til Norsk Standard og i en overgangsperiode bruker vi derfor nye og gamle måleregler samtidig.

Terrasse/balkong (TBA): Adgang til 8 kvm sørvendt balkong fra kjøkkenet og 12 kvm nordvendt balkong fra stuen.
Parkering: Biloppstillingsplass på ca 11 kvm i felles garasje. Elbillader på egen plass.
Interne boder: Innvendig sportsbod ved kjøkken på ca 4 kvm.
Eksterne boder: Kjellerbod på 3 kvm.
Takhøyde: Takhøyden er målt til 241 cm i stuen.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
12 kvm nordvendt balkong fra stuen. 8 kvm sørvendt balkong fra kjøkkenet.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Overflater rehabilitert i regi av sameiet.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-2**
REKKVERKSHØYDE (balkong sør): Avstand til bakken er mer enn 0,5 m og det er krav om minst 100 cm rekkverkshøyde. Målt avstand er 8,5 meter til bakken. Rekkverket blir målt til 94 cm og tilfredsstiller ikke forskriftskravet på 100 cm. REKKVERKSHØYDE (balkong nord): Avstand til bakken er mer enn 10 m og det er krav om minst 120 cm rekkverkshøyde. Målt avstand er 11,2 meter til bakken på høyeste punkt (betongtrapp mot kjeller). Rekkverket blir målt til 98 cm og tilfredsstiller ikke forskriftskravet på 120 cm.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
BALKONG SØR Årsak: For lavt rekkverk sammenliknet med dagens krav. Konsekvens: Fallulykker. Tiltak: For å lukke avviket må rekkverket heves til 100 cm over gulv. BLKONG NORD Årsak: For lavt rekkverk sammenliknet med dagens krav. Konsekvens: Fallulykker. Tiltak: For å lukke avviket må rekkverket heves til 120 cm over gulv. Merk at balkonger er sameiets ansvar og at eventuell heving av rekkverket må gjøres for alle balkonger samtidig og i tillegg behøver godkjenning fra kommunen.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer: 3-lags isolerglassvinduer i trekarmer fra byggeår. Innerdører: Profilerte fyllingsdører med massiv kjerne. Ytterdører: Sikkerhetsdør med brannklassifisering fra byggeår.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Innerdører satt inn i ca 1988.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-2**
TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Årsak: Alder og slitasje. Konsekvens: Ingen vesentlig konsekvens. Påregn større varmetap sammenliknet med nyere vinduer. Tiltak: Det er ikke behov for strakstiltak men anbefaler utskifting av vinduer innen 3-5 år. Dette er normalt sameiet/borettslaget sitt ansvar.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-3

4. ETASJE
Entrè:
Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), 2 mm, 4 mm, 5 mm, 6 mm.
Lokalt avvik: 6 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 12 mm (venstre), 4 mm (rett frem), 5 mm (høyre), 6 mm (midt på gulvet).
Totalt avvik: 12 mm.

Stue:
Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), 4 mm, 7 mm, 12 mm, 16 mm.
Lokalt avvik: 16 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), -35 mm (venstre), 12 mm (rett frem), -15 mm (høyre), 11 mm (midt på gulvet).
Avvik: 50 mm.

UTFØRELSE AV KONTROLLEN:
Det kontrolleres 2 rom pr etasje og linjelaser anvendes for å måle høydeforskjellene. Lokal planhet måles med 5 punkter fra inngangen til rommet og 2 meter rett frem. Totalt planhet måles ca på midten av hver vegg og midt i rommet. Rutinemessig måles vegger fra venstre når man kommer inn i rommet. I tillegg måles midt på gulvet.
Lasermåler plasseres i døråpningen og målinger høyere enn referansepunktet markeres med negativt fortegn. Målinger lavere enn referansepunktet har positivt fortegn.

VURDERINGSKRITERIER:
Følgende vurderingskriterier er hentet fra Norsk Standard for tilstandsvurdering av boliger (NS3600).
Tilstandsgrad 2: Nivåforskjell mellom rommene observert. Lokalt avvik 10 til 20mm. Totalt avvik 15 til 30mm.
Tilstandsgrad 3: Sterke rystelser. Store sprekker mellom gulvlist og gulv. Lokalt avvik >20 mm. Totalt avvik >30 mm

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Utbedringskostnader	Ingen umiddelbar kostnad

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-2

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminert benkeplate med nedfelt koketopp og oppvaskkum av stål.
Stekeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.

TG2 settes pga manglende lekkasjesikring under kjøkkenbenken.

Anbefalte tiltak overflater og innredning
Anbefaler å installere magnetventil (waterguard e.l.) under kjøkkenbenken. Denne vil fungere som et forebyggende tiltak og kutte vanntilførselen dersom det oppstår vannlekkasje fra kjøkkenet.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1
Ingen merknader.	

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne?	Ja
Er det manglende drensåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av toalettrom	TG-1

Ingen merknader.

Toalettrom med håndvask og mekanisk avtrekk.

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern

Soilrør av støpejern.
Innvendige avløpsrør av plast.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør	TG-2

Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig som vannstand i sluk sjekkes. Ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt

Det registreres tilfredsstillende avrenning fra servant og sluk.

Tilstandsgrad 2 settes på grunn av alderen. Vær oppmerksom på at utskifting og rehabilitering av soilrør ofte er borettslag/sameiets ansvar.
Soilrøret som strekker seg mellom etasjene er ikke mulig å kontrollere siden de er innkasset. Det er ikke tegn etter lekkasjer eller skader på avløpsrørene på befaringstidspunkt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger
Konsekvens: Ingen vesentlig konsekvens.
Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

6.8 Vannledninger

Type anlegg	Plast, Kobber

Kobberrør på bad.
Plastrør (pex) på toalettrom og på kjøkken.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger	TG-2

Røropplegg er koplet i veggen og stoppekran er synlig for kontroll via inspeksjonsluke på toalett. I dag er det krav om at koplinger og stoppekraner skal være lekkasjesikret slik at en eventuell vannlekkasje ikke gjør skade på øvrig konstruksjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: Alder.
Konsekvens: Lekkasjer kan oppstå over tid pga alderen.
Tiltak: Anbefaler å etablere rør-i-rør system med vanntett fordelerskap med stoppekran og lekkasjesikring i forbindelse med oppgradering av badet.

6.9 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja

Oppsummering av elektrisk	TG-1

Sikringsskapet er plassert i gang/trapp utenfor leiligheten.
Digital strømmåler og automatsikringer i sikringsskapet.

Eier har fremlagt dokumentasjon på utført kontroll fra 2021 som godkjenner anlegget og det anbefales derfor ingen spesielle tiltak.

6.10 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	

Kjøkkenbenk

Fundament	

Kjøkkenskap uten understøttelse

Årstall	

2012

Størrelse
120 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-2**

Årsak: Berederen er ikke plassert i rom med sluk og mangler lekkasjesikring.
Konsekvens: Dersom det skulle oppstå en lekkasje vil vann renne på himlingen og gjøre skade på konstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å installere en magnetventil/waterguard til varmtvannsberederen som et forebyggende tiltak. Denne vil kutte vanntilførselen dersom det skulle oppstå en vannlekkasje.

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Leiligheten har mekanisk grunnventilasjon med styring fra kjøkkenvifte.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Nylig utført service i regi av sameiet.

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Leiligheten har mekanisk avtrekk med styring fra kjøkkenvifte. Det er ikke registrert avvik på ventilasjonssystemet.

6.12 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate
Flislagt gulv og vegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Pusset opp ca 1988.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-2**

FALL MOT SLUK:

Målt fall utenfor dusjsonen: 1:200 (stedvis flatt)
Målt fall i dusjsonen: 1:100
Målt høydeforskjell terskel/slukrist: 5 mm
Eventuell nedsenket dusjnisje: 0 mm
Eventuell membranoppkant ved døren: 0 mm

Gulvet tilfredsstiller ikke dagens krav om fall mot sluk. Avviket vil ikke være vesentlig i det daglige ettersom det er installert dusjkabinett, men dersom det skulle oppstå en vannlekkasje vil vannet renne utover gulvet og i mindre grad ledes til sluk. Konsekvens av dette kan være fuktskader.

KRAV TIL FALL MOT SLUK:

Kravet i tek 17 (gjeldende forskrift på befaringstidspunkt) er:

Alternativ 1:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall utenfor dusjsonen.
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.

Alternativ 2:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall til sluk på hele gulvet.

Alternativ 3:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terskelen teller ikke som membran).

Alternativ 4:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Nedsenket dusjnisje på >10 mm og 1:100 fall mot sluk i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terselen teller ikke som membran).

For mer informasjon om byggereglene:
https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/13/vi/13-15

Anbefalte tiltak overflater
I forbindelse med en eventuell rehabilitering av badet må det sørges for tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrift. Pr 2025 er det tek 17 som gjelder, og denne forskriften har flere ulike pre-aksepterte løsninger for fall mot sluk. En av disse er 1:100 jevnt fall mot sluk utenfor dusjsonen og 1:50 jevnt fall i dusjsonen samtidig som det skal være minst 25 mm høydeforskjell mellom topp membran ved døren og topp slukrist. Dersom badet ikke skal rehabiliteres på kort sikt anbefales det å fortsette å bruke dusjkabinett, kombinert med å rense sluket jevnlig.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-3
Tilstandsgrad 3 er satt med bakgrunn i alder på sluket, sett i sammenheng med eventuell nyere membran under flisene. Det finnes ingen godkjente løsninger som garanterer for tetthet mot dette sluket, og videre levetid er derfor usikker. På befaringsdagen er det ikke registrert lekkasjer eller skader som krever strakstiltak men eier må være oppmerksom på at det vil bli behov for rehabilitering av badet på sikt.	

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk
Årsak: Alder. Konsekvens: Vannlekkasjer kan oppstå og gjøre skade på underliggende konstruksjon. Tiltak: Anbefaler å rehabilitere badet med ny membran, overflater og sanitærutstyr. Dersom badet ikke skal rehabiliteres på kort sikt anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett kombinert med jevnlig rens av sluket.

Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk	Over 300 000

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Dusjkabinett.
Servantskap med blandebatteri.
Opplegg for vaskemaskin.
Mekanisk avtrekk.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Ingen merknader.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekket er funksjonstestet med papir, og det er registrert sug i kanalen. Ingen merknader.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0
Veggkonstruksjoen er tilgjengelig via åpning i vegg. Hulltaking er fra tilstøtende rom er derfor ikke utført. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.13 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.14 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Djupvik, Magne Erling	9578-5993-4-3728599	2025-05-29 11:19:56
Holtegård, Ellen	9578-5995-4-2496628	2025-05-29 11:17:52

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
29. mai 2025

Oppdragsnummer
8-0306/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Hildertunet 16, 1341 SLEPENDEN

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
Magne Erling Djupvik, Ellen Holtegård

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
9. oktober 1987

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 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: Badet ble pusset opp i 1988. Siden kravene til oppbevaring av dokumentasjon var annerledes den gang, har vi ikke tatt vare på dokumentasjon fram til nå. Det var rørlegger som koordinerte de andre fagarbeiderne, men husker dessverre ikke navnet. Lagt membran og fliser på gulv og vegger. Varmekabler i gulv.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Viser til kommentar over. Det ble brukt smøremembran i vegger utsatt for vannsprut og dukmembran i gulvet.

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

Eventuell kommentar: Se kommentar over.

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: Vedlikehold/rehabilitering er utført i flere omganger i regi av Hildertunet Boligsameie.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeidet er utført i regi av Hildertunet Boligsameie i forbindelse med betongrehabilitering.

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: Vettre Elektriske AS: I fbm. ny kjøkkeninnredning + diverse overflateoppussing 2012: Opplegg av egen kurs for induksjonsovn. Trekking av kabler og montering av spotter over kjøkkenbenk. Montering av diverse lamper inkl. brytere med dimmere. Byttet panelovner. Sikringsskap er oppgradert med automatsikringer. 2025: Bytte av spotter over kjøkkenbenk, montert taklampe med dimmer i gangen. Byttet leselamper i soverom. Byttet panelovn i toalettrom.

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

Når ble kontrollen utført? Utført 20.10.2021 av Rejlers Elsikkerhet AS.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeidet er utført i regi av Hildertunet Boligsameie.

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?
Ja

Beskriv: Ventilasjon/avtrekk for kjøkken og bad er kontrollert i regi av Hildertunet Boligsameie.

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

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?
Ja

Beskriv: Tidlig på 90-tallet oppsto det en lekkasje i membranen i øvre del av sluket. Det førte til en fuktskade som ble oppdaget da det ble en synlig fuktflekk på veggen utenfor badet. Skaden på membranen ble utbedret av Bærum Håndverkersenter, og det ble installert dusjkabinett i stedet for dusjhjørne. Det var en mindre lekkasje så det var ikke nødvendig å rive/åpne veggen. Det er sjekket for fukt to ganger etter reparasjonen, senest av takstmann 28.05.25. Det er p.t. ingen tegn til fukt, men det bør ikke dusjes rett på gulv/vegger.

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)
Ja

Beskriv: Viser til pkt. 3 ang. drenering. Arbeidet er utført i regi av Hildertunet Boligsameie.

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

Beskriv: Viser til pkt. 16 om betongrehabilitering. For vår leilighet er det ved befaring påvist en mindre sprekk i søyle på terrassen. Rehabilitering vil bli utført i regi av Hildertunet Boligsameie.

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

Nei

Eventuell kommentar: Viser til pkt. 4.1. Kontrollert 20.10.2021 av Rejlers Elsikkerhet AS. Ingen anmerkninger.

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

Ja

Beskriv: Det er skjevheter i betonggulv. Sist påvist av takstmann 28.05.2025. Dette gjelder for mange leiligheter i sameiet. Det er tidligere foretatt rehabilitering av betongkonstruksjoner i regi av Hildertunet Boligsameie. Ytterligere rehabilitering vil bli gjort til høsten.

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?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Takst/tilstandsvurdering er foretatt 28.05.2025.

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? Takst/tilstandsvurdering inkludert arealoppmåling er foretatt 28.05.2025.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Sameiets styre har utarbeidet en vedlikeholdsplan som vil gå over flere år. Total kostnad er beregnet til kr 5.000.000. Dette vil lånefinansieres med en nedbetalingstid på inntil 30 år.

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: 8-0306/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Holtegård, Ellen	2025-05-29	Djupvik, Magne Erling	2025-05-29

Identifikasjon: bankID Holtegård, Ellen

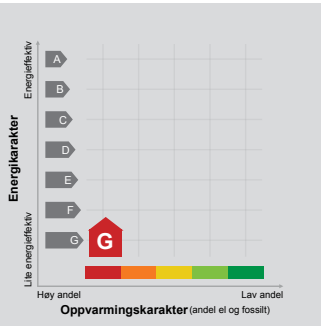
Identifikasjon: bankID Djupvik, Magne Erling

SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

Adresse	Hildertunet 16
Postnummer	1341
Sted	SLEPENDEN
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	54
Bruksnummer	122
Seksjonsnummer	44
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	16113107
Bruksenhetsnummer	H0402
Merkenummer	Energiattest-2025-127605
Dato	28.05.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Bruk varmtvann fornuftig
- Etterisolering av yttervegg
- Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1984
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	101
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 12: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 18: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 20: Tidsstyring av panelovner

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot AI - Dato utkjørt: 02.06.25 Side 1 av 2

Hildertunet Boligsameie
HILDERTUNET 16
1341 SLEPENDEN

Vår ref.: 48/44
Type: Sameie
Eiere: Ellen Holtegård, Magne Djupvik

Organisasjonsnr: 990 261 024 **Seksjonsnr:** 44

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **4 732**

Felleskostnader:	FELLESUTGIFTER	3 459
	RENTER OG OMKOSTNINGER LÅN	859
	AVDRAG LÅN	414

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	166 109	Gjeld siste årsoppg.:	168 254
Klient ajourf. lån:	13 700 275	Klient gj. s. årsoppg.:	13 878 388

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 94907044860, Handelsbanken
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 02.06.2025: 7.1% pa.
Antall terminer til innfrielse: 224
Saldo per 02.06.2025: 11 385 913
Andel av saldo: 138 049
Første termin/første avdrag: 01.03.2018 (siste termin 01.02.2044)

Lånenummer: 94907066147, Handelsbanken
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 02.06.2025: 6.6% pa.
Antall terminer til innfrielse: 197
Saldo per 02.06.2025: 2 314 362
Andel av saldo: 28 061
Første termin/første avdrag: 15.11.2022 (siste termin 15.10.2041)

4: Særskilte opplysninger

Styreleder:	Eivind Ruud Skovli
Adresse:	Hildertunet 22
Postnr/-sted:	1341 SLEPENDEN
E-post:	post@hildertunet.no

Parkering: Se vedtektene

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	168 254	Andre inntekter:	392
Annen formue:	16 084	Utgifter:	11 932		

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	54/122 - seksjon:44
Feste/eiet tomt:	Eiet

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot AI - Dato utkjørt: 02.06.25 Side 2 av 2

Hildertunet Boligsameie
HILDERTUNET 16
1341 SLEPENDEN

Vår ref.: 48/44
Type: Sameie
Eiere: Ellen Holtegård, Magne Djupvik

Organisasjonsnr: 990 261 024

9: Forsikring

Forsikret i:	Protector Forsikring ASA	Polisenr:	3441855

Hildertunet Boligsameie



Ordinært årsmøte | 2025

Til seksjonseiere og andre med møterett

Innkalling til ordinært årsmøte i Hildertunet Boligsameie

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Hildertunet Boligsameie

Tid: tirsdag 25.03.2025 kl. 18:00
Sted: Kantinen i ABBL, Kinoveien 3A, 1337 Sandvika

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Forvaltningsrådgiver Helge Sundquist foreslås som møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: Forvaltningsrådgiver Helge Sundquist velges som protokollfører.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2024

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning. Regnskapet viser et overskudd på kr. 274.924,-.

Det er i løpet av perioden betalt kr 348.982- i avdrag på lån, dette vil påvirke likviditeten, men ikke resultatet.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Styret har siden 2023 og frem til i dag fått betydelig økt arbeidsmengde, som følge av nødvendige tiltak i forhold til sameiets alder, energikrav, vedlikeholdsbehov, nødvendig rehabilitering og refinansiering.

Styret foreslår på dette grunnlag å øke gjeldende styrehonorar fra 160.000 til 180.000.

Forslag til vedtak: Styret får kr. 180.000 til intern fordeling.

5. Vedlikehold/rehabilitering

Hildertunet Sameie står overfor et betydelig vedlikeholdsbehov i tiden fremover, med nødvendige utgifter som overstiger det normale driftsbudsjettet. Styret har vedtatt at det er nødvendig å finansiere de økte kostnadene ved å ta opp et lån. 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,-

Forslag til vedtak: 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.

6. Forslag til endringer av husordensregler

Endring av første avsnitt:

Originalt:

"Husorden" har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet vårt. Foruten plikter og ordensregler som er nødvendig, vil vi med "Husorden" sikre beboerne trivsel og hygge. Vi vil oppnå dette ved at "Husorden" blir fulgt og alle opptrer med hensyn og forståelse overfor hverandre. "Husorden" er et supplement til boligsameiets vedtekter. Meldinger fra styret til beboerne ivaretas via ABBL portal, rundskriv eller oppslag, skal gjelde på samme måte som "Husordens" bestemmelser.

Endres til:

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.

Endre punkt for alminnelige ordensregler:

Originalt:

Vask og bruk av oppganger:

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

Kjelker, sykler o.l. bør ikke hensettes i oppgang eller søppelbod, men i fellesbod eller egen bod. Trappeoppgangene må ikke brukes til lagring eller hensetting av avfall. Sykler skal parkeres på de nye sykkelparkeringene eller i bodene.

Endres til:

Bruk av oppganger:

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.

Endre punkt om parkering:

Originalt:

PARKERING - KJØRING

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

Området 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.

Endres til:

PARKERING - KJØRING

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.

Forslag til vedtak: Forslag til endringer av husordensregler vedtas.

7. Budsjett for 2025

Se vedlagte budsjett for 2025.

Felleskostnadene ble økt med 7% fra 1. februar 2025.

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til orientering.

8. Valg

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.

8.1 Valg av styreleder

Eivind Ruud Skovli valgt for 2 år i 2023, er på valg i år.

8.2 Valg av styremedlemmer

Bente Brokhaug valgt for 2 år i 2023, er på valg i år.
Per Andreas Hovdal valgt for 2 år i 2023, er på valg i år.

Jon Håkon Lundvall ble gjenvalgt for 2 år i 2024, er på valg i 2026.
Thomas Hardt ble valgt for 2 år i 2024, er på valg i 2026.

8.3 Valg av varamedlemmer

Anette Gallis er på valg.
Christian Holthe er på valg.
Per Atle Norum er på valg.
Britt Eva Thorstensen er på valg.

8.4 Valg av valgkomité

Sidsel Wathne Høgestøl er på valg.
Per Atle Norum er på valg.
Inger Lise Haugen er på valg.

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, Bente Brokhaug, Hildertunet 14
Styremedlem, Per Andreas Hovdal, Hildertunet 8
Styremedlem, Jon Håkon Lundvall, Hildertunet 20
Varamedlem, Per Atle Norum, Hildertunet 16
Varamedlem, Britt Eva Thorstensen, HILDERTUNET 6
Varamedlem, Åge Varmbo, Hildertunet 24
Varamedlem, Anette Gallis, HILDERTUNET 26
Varamedlem, Christian Holthe, Hildertunet 16

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 10.000

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

Regnskapet for 2024

Regnskapet viser et overskudd på kr 274.924 som foreslås overført til konto for udekket tap.

I løpet av året planlegger styret å ta opp lån for å utføre nødvendige vedlikeholdsprosjekter. Budsjettet gjenspeiler foreløpig ikke utgifter og inntekter i forbindelse med dette.

Generelt er inntekter og kostnader i store trekk som forventet. Bortsett fra fortsatt høye renteutgifter, samt stadig økte kommunale avgifter.

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

Styrets arbeid

Det har vært et aktivt år for sameiet med ni protokollførte styremøter, i tillegg til en betydelig ekstra møtevirksomhet med leverandører og internt i forbindelse med pågående prosjekter. Her følger en oversikt over de viktigste oppgavene og tiltakene som styret har gjennomført:

- **Energi og miljø:**
  Vi har levert Enova-søknad og hatt dialog med Enova, varmepumpeleverandører samt Energihuset for å sikre fremtidige energiløsninger. I tillegg har vi gjennomført møter med Elenta og malingsentreprenører for å vurdere fremtidige kostnader i sameiet.
- **Betongrehabilitering og tilhørende tiltak:**
  Arbeidet med betongrehabiliteringsprosjektet har vært omfattende. Vi har i den forbindelse gjennomført oppgaver knyttet til:
- Utbedring av plater i garasjetaket
- Utbedring av platonplater og grunnmursplater for å hindre videre lekkasje inn i garasjene
- Arbeidet med fagkonsulenter for betong og gjort en stedvis kartlegging av alle synlige skader på blokkene. Vi har gjennomført møter med entreprenør i samråd med fagkonsulent og vi planlegger en kartlegging av skadeomfang våren 2025.
- **Tekniske og sikkerhetsmessige forbedringer:**
  Vi har iverksatt flere tiltak for å styrke sikkerheten og funksjonaliteten i fellesområdene:
- Gjennomført kontroll av den katodiske beskyttelsen i garasjene, inkludert tegning av serviceavtale for overvåking av katodeanlegget med Protector
- Utført kontroll av alle sikringsskap i samarbeid med Ørnulf Wiik. Et antall sameiere må oppgradere sitt skap slik at vi ivaretar brannsikkerheten i sameiet.
- Utskifting av alle røykvarslere i oppgangene samt brannslukningsapparater i garasjene
- Deltatt på HMS-kurs i regi av Asker og Bærum Brannvesen, og startet utforming av HMS system for sameiet
- **Vedlikehold og fellesarealer:** For å sikre et godt bomiljø har styret også fokusert på andre praktiske vedlikeholdsoppgaver:
- Trefelling mot Guriåsen
- Forbedring av gressplen på fellesarealer
- Utført kontroll av lekeplassen

- **Økonomisk Status**

  På grunn av fortsatt høye renteutgifter på våre lån, vesentlig økte kommunale avgifter(vann, avløp og renovasjon), økte utgifter for forsikringer samt økte kostnader til leverandører, har styret vært nødt til å øke felleskostnadene.

  Styret ønsker å takke alle beboere for samarbeidet og ser frem til et fortsatt godt vedlikehold og utvikling av vårt felles bomiljø.

- **Styrets sammensetning 2024**

  Per Andreas har ikke fungert som styremedlem i denne perioden. Varamedlem Christian Holthe har vært hans stedfortreder gjennom hele perioden.

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2025

Styret har hatt flere møter med entreprenører for å vurdere muligheten for nye prosjekter, herunder:

- Betongrehabilitering som et vesentlig vedlikeholdsprosjekt
- vurdere nødvendig utbedring av tak for blokk 1 og 3'
- overflatebehandling av treverk (Vask om maling av fasader)

Kommende 5-års periode

- ABBL har laget en ny vedlikeholdsplan, som foreløpig ikke kan fastsettes endelig før omfanget rundt betongrehabiliteringen er avklart

Styret i Hildertunet Boligsameie

Årsmeldingen er godkjent av styret.

KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

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

Til årsmøtet i Hildertunet Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Penneo Dokumentnøkkel: OXT4Z-F4E6Y-Y6GYN-WN7BM-0A1IE1-D1MEZ

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

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

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: OXT4Z-F4E6Y-Y6GYN-WN7BM-0A1IE1-D1MEZ

PENNEO

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

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

Wiig, Svein Christian
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-770793
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-03-06 06:25:26 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: OXT4Z-F4E6Y-Y6GYN-WN7BM-DA1HE-I-D1MEZ

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

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

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

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

Resultatregnskap Hildertunet Boligsameie, 2024

	Note	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	4 333 139	4 190 415	4 326 726	4 657 000
Annen driftsinntekt	2	121 752	78 798	0	75 000
Sum inntekter		4 454 891	4 269 213	4 326 726	4 732 000
Kostnader					
Lønnskostnad	3	182 560	182 560	182 560	205 500
Kostnad lokaler	4	1 439 225	1 394 181	1 444 500	1 642 000
Verktøy, inventar og driftsmateriale	5	26 082	28 295	0	30 000
Reparasjon og vedlikehold	6	379 437	426 804	500 000	305 000
Annen driftskostnad	7	1 200 812	1 157 403	1 140 500	1 200 500
Sum kostnader		3 228 116	3 189 243	3 267 560	3 383 000
Resultat før finansielle poster		1 226 776	1 079 970	1 059 166	1 349 000
Finansielle poster					
Finansinntekt	8	32 292	77 257	0	0
Finanskostnad	9	984 143	850 082	900 000	978 000
Sum finansielle poster		-951 851	-772 825	-900 000	-978 000
Årsresultat		274 924	307 144	159 166	371 000

Balanse Hildertunet Boligsameie, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Andel ABBL		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		300	300
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse innbetalinger		18 234	15 585
Andre fordringer	10	516 426	135 352
Sum fordringer		534 660	150 937
Bankinnskudd, kasse o.l	11	1 458 428	1 403 251
Sum omløpsmidler		1 993 088	1 554 188
Sum eiendeler		1 993 388	1 554 488

Balanse Hildertunet Boligsameie, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Egenskapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	-12 617 480	-12 892 405
Sum egenkapital		-12 617 480	-12 892 405
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	13, 14	13 878 388	14 227 370
Sum langsiktig gjeld		13 878 388	14 227 370
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		577 455	91 338
Forskudd innbetalinger		78 554	51 205
Annen kortsiktig gjeld	15	76 471	76 979
Sum kortsiktig gjeld		732 480	219 523
Sum gjeld		14 610 868	14 446 893
Sum egenkapital og gjeld		1 993 388	1 554 488

Hildertunet Boligsameie

Sted:_____, dato:_____

Eivind Ruud Skovli
Styreleder

Jon Håkon Lundvall
Styremedlem

Per Andreas Hovdal
Styremedlem

Thomas Hardt
Styremedlem

Bente Brokhaug
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 forventdete 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 tilfelle kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Felleskostnader bolig	3 165 476	3 300 267	3 159 063	3 397 000
Avdrag ordinære lån	410 004	410 004	410 004	410 000
Renter ordinære lån	757 659	480 144	757 659	850 000
Sum	**4 333 139**	**4 190 415**	**4 326 726**	**4 657 000**

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Motorvarmerstrøm	0	78 798	0	0
Strøm el-bil	64 884	0	0	75 000
Tilskudd Enova	56 868	0	0	0
Sum	**121 752**	**78 798**	**0**	**75 000**

Noter Hildertunet Boligsameie

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styrehonorar	160 000	160 000	160 000	180 000
Arbeidsgiveravgift	22 560	22 560	22 560	25 500
Sum	**182 560**	**182 560**	**182 560**	**205 500**

Sameiet har ingen ansatte.

Note 4 - Kostnad lokaler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Leie lokale og felleskostnader	4 500	0	500	5 000
Renovasjon, vann, avløp o.l.	790 075	719 182	770 000	927 000
Vaktmestertjenester	275 516	293 125	300 000	300 000
Lys, varme, energi	173 245	188 748	203 000	200 000
Renhold	119 188	141 958	145 000	140 000
Løpende drifts og serviceavtaler lokaler	36 906	19 798	6 000	40 000
Sommer- og vinterkostnader	39 796	31 371	20 000	30 000
Sum	**1 439 225**	**1 394 181**	**1 444 500**	**1 642 000**

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriale

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Verktøy	0	28 295	0	0
Driftsmateriale	26 082	0	0	30 000
Sum	**26 082**	**28 295**	**0**	**30 000**

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold bygninger	339 443	167 067	0	200 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	0	45 793	0	75 000
Reparasjon og vedlikehold uteområde	39 994	213 944	0	30 000
Reparasjon og vedlikehold annet	0	0	500 000	0
Sum	**379 437**	**426 804**	**500 000**	**305 000**

Note 7 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Forretningsførerhonorar	164 765	157 248	159 000	171 000
Honorar for teknisk rådgivning	114 567	0	0	0
Kontorrekvisita	2 183	0	0	0
Møte, kurs, oppdatering o.l.	0	0	20 000	10 000
Porto og andre forsendelseskostnader	6 070	6 165	13 000	10 000
Elektroniske fellesavtaler	487 617	493 015	500 000	520 000
Vedlikehold bil/traktor/arb.maskiner mm	0	0	2 000	0
Gave, ikke fradragsberettiget	0	2 063	2 000	2 000
Kontingent boligbyggelaget	500	500	500	500
Forsikringspremie	414 740	471 796	415 000	458 000
Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	2 234	9 176	10 000	10 000
Bank og kortgebyrer	3 000	2 863	4 000	4 000
Kostnader for bomiljøtiltak	5 135	14 577	15 000	15 000
Sum	**1 200 812**	**1 157 403**	**1 140 500**	**1 200 500**

Note 8 - Finansinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renter på restanse	2 094	3 257	0	0
Renter plasseringskonto	30 198	29 122	0	0
Finansinntekt	0	44 878	0	0
Sum	**32 292**	**77 257**	**0**	**0**

Note 9 - Finanskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renteutgifter langsiktig lån	984 143	850 082	900 000	978 000
Sum	**984 143**	**850 082**	**900 000**	**978 000**

Note 10 - Andre fordringer

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Annen restanse	1	1
Periodisering kostnader	457 719	0
Andre kortsiktige fordringer	58 705	0
Erstatningsmessige skader	0	135 351
Sum	**516 426**	**135 352**

Kortsiktige fordringer

Noter Hildertunet Boligsameie

Note 11 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Bankinnskudd (driftskto)	787 177	418 547
Sparekonto Boligbanken	671 251	984 703
Sum	**1 458 428**	**1 403 251**

Skattetrekkskonto viser boligselskapets andel av felles skattetrekkskonto for ABBLs klienter

Note 12 - Egenkapital

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		
IB annen egenkapital	-12 892 405	-13 199 549
Fra årets resultat	274 924	307 144
Sum annen egenkapital	-12 617 480	-12 892 405
Sum egenkapital	-12 617 480	-12 892 405

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 13 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Gjeldsbrevlån	2 347 027	2 421 210
Gjeldsbrevlån	11 531 361	11 806 160
Sum	**13 878 388**	**14 227 370**

Det er stilt følgende pant: 0,-

Note 14 - Gjeld

Kreditor:	**Handelsbanken**	**Handelsbanken**
Formål:	Refinansiering fra Sparebanken Øst	
Lånenummer:	**94907066147**	**94907044860**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2022	2018
Rentesats:	6.60 %	7.10 %
Beregnet innfridd:	15.02.2025	01.02.2044
Opprinnelig lånebeløp:	2 514 638	13 900 000
Lånesaldo 01.01:	2 421 210	11 806 230
Avdrag i perioden:	74 183	274 799
Lånesaldo 31.12:	**2 347 027**	**11 531 431**
Saldo 5 år frem i tid:	2 334 733	9 830 663

Gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94907044860	11	148 913	1 638 043
	11	146 457	1 611 027
	11	146 313	1 609 443
	22	143 135	3 148 970
	18	141 402	2 545 236
	7	139 813	978 691
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94907066147	11	30 309	333 399
	11	29 809	327 899
	11	29 780	327 580
	22	29 133	640 926
	18	28 780	518 040
	7	28 457	199 199

Note 15 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Påløpte renter	76 471	75 777
Utleggskonto	0	1 202
Sum	**76 471**	**76 979**

Note 16 - Disponible midler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Disponible midler per 01.01 IB	1 334 665	1 387 486

Note 16 - Disponible midler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	274 924	307 144
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-348 982	-359 895
Årets endring disponible midler	-74 058	-52 751
Disponible midler UB	1 260 608	1 334 665

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Hildertunet Boligsameie tirsdag 25.03.2025 kl. 18:00 - Kantinen i ABBL, Kinoveien 3A, 1337 Sandvika.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Styreleder Eivind Ruud Skovli ble valgt som møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
Forvaltningsrådgiver Helge Sundquist fra ABBL ble valgt som protokollfører.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:
Tatt til orientering. Til stede var 17 seksjonseiere som leverte adgangstegn. Det ble levert 7 fullmakter, totalt 24 stemmeberettigede. Fra ABBL møtte Helge Sundquist og Karianne Warp.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:
Inger Lise Haugen ble valgt til å medundertegne protokollen.

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:
Møteinnkallingen og dagsorden ble godkjent.

2. Styret informerer

Vedtak:
Styret gikk grundig gjennom årsmeldingen i presentasjon på storskjerm.

Årsmøtet tok styrets årsmelding til orientering.

3. Årsregnskapet for 2024

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning. Regnskapet viser et overskudd på kr. 274.924,-.

Det er i løpet av perioden betalt kr 348.982- i avdrag på lån, dette vil påvirke likviditeten, men ikke resultatet.

Helge Sundquist fra ABBL gjennomgikk årsregnskapet for 2024.

Vedtak:
Årsmøtet godkjente regnskapet for 2024.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Styret har siden 2023 og frem til i dag fått betydelig økt arbeidsmengde, som følge av nødvendige tiltak i forhold til sameiets alder, energikrav, vedlikeholdsbehov, nødvendig rehabilitering og refinansiering.

Styret foreslår på dette grunnlag å øke gjeldende styrehonorar fra 160.000 til 180.000.

Vedtak:
Godkjent. Styret får kr. 180.000 til intern fordeling.

5. Vedlikehold/rehabilitering

Hildertunet Sameie står overfor et betydelig vedlikeholdsbehov i tiden fremover, med nødvendige utgifter som overstiger det normale driftsbudsjettet. Styret har vedtatt at det er nødvendig å finansiere de økte kostnadene ved å ta opp et lån. 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,-

Vedtak:
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.

6. Forslag til endringer av husordensregler

Endring av første avsnitt:

Originalt:

"Husorden" har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet vårt. Foruten plikter og ordensregler som er nødvendig, vil vi med "Husorden" sikre beboerne trivsel og hygge. Vi vil oppnå dette ved at "Husorden" blir fulgt og alle opptrer med hensyn og forståelse overfor hverandre. "Husorden" er et supplement til boligsameiets vedtekter. Meldinger fra styret til beboerne ivaretas via ABBL portal, rundskriv eller oppslag, skal gjelde på samme måte som "Husordens" bestemmelser.

Endres til:

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.

Endre punkt for alminnelige ordensregler:

Originalt:

Vask og bruk av oppganger:

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

Kjelker, sykler o.l. bør ikke hensettes i oppgang eller søppelbod, men i fellesbod eller egen bod. Trappeoppgangene må ikke brukes til lagring eller hensetting av avfall. Sykler skal parkeres på de nye sykkelparkeringene eller i bodene.

Endres til:

Bruk av oppganger:

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.

Endre punkt om parkering:

Originalt:

PARKERING - KJØRING

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

Området 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.

Endres til:

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.

Vedtak:
Forslag til endringer av husordensregler ble vedtatt.

7. Budsjett for 2025

Se vedlagte budsjett for 2025.

Felleskostnadene ble økt med 7% fra 1. februar 2025.

Vedtak:
Styrets budsjett ble tatt til orientering.

8. Valg

8.1 Valg av styreleder

Eivind Ruud Skovli valgt for 2 år i 2023, er på valg i år.

Vedtak:
Eivind Ruud Skovli ble gjenvalgt for 1 år. Igjen på valg i 2026.

8.2 Valg av styremedlemmer

Bente Brokhaug valgt for 2 år i 2023, er på valg i år.
Per Andreas Hovdal valgt for 2 år i 2023, er på valg i år.

Jon Håkon Lundvall ble gjenvalgt for 2 år i 2024, er på valg i 2026.
Thomas Hardt ble valgt for 2 år i 2024, er på valg i 2026.

Vedtak:
Christian Holthe ble valgt for 1 år. Igjen på valg i 2026.
Tore Lund ble valgt for 2 år. Igjen på valg i 2027.

8.3 Valg av varamedlemmer

Anette Gallis er på valg.
Christian Holthe er på valg.
Per Atle Norum er på valg.
Britt Eva Thorstensen er på valg.

Vedtak:
Anette Gallis ble gjenvalgt for 1 år. Igjen på valg i 2026.
Per Atle Norum ble gjenvalgt for 1 år. Igjen på valg i 2026.
Trond Kjeksrud ble valgt for 1 år. Igjen på valg i 2026.
Åge Varmbo ble valgt for 1 år. Igjen på valg i 2026.

8.4 Valg av valgkomité

Sidsel Wathne Høgestøl er på valg.
Per Atle Norum er på valg.
Inger Lise Haugen er på valg.

Vedtak:

Valgkomiteen og årsmøtet lyktes ikke å stille kandidater til valg som ny valgkomite. Vedtektene stiller ikke krav til å ha en valgkomite, og det ble derfor besluttet at styret ivaretar denne rollen inntil videre.

Der ikke annet fremgår var alle vedtak enstemmige.

Årsmøtet ble avsluttet kl. 20.19.

Protokoll for Hildertunet Boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Eivind Ruud Skovli (sign.)	27.03.2025
Protokollvitne	Inger Lise Haugen (sign.)	27.03.2025

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.

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

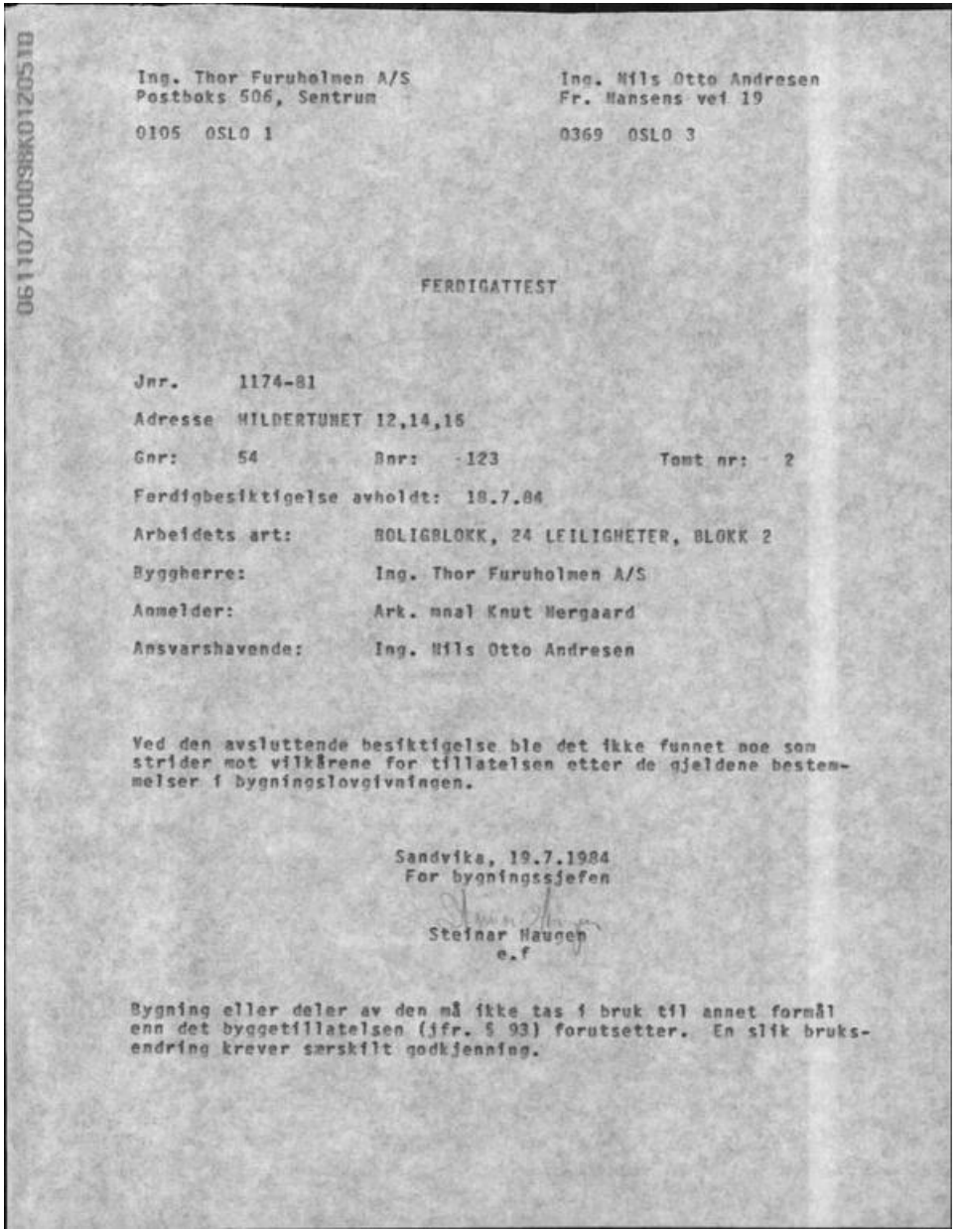
Seksjonseierne forplikter seg til å følge disse regler:

- 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.
- 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.



061107000988K0120510

Ing. Thor Furuholmen A/S
Postboks 506, Sentrum

0105 OSLO 1

Ing. Nils Otto Andresen
Fr. Hansens vei 19

0369 OSLO 3

FERDIGATTEST

Jnr. 1174-81

Adresse HILDERTUNET 12,14,16

Gnr: 54 Bnr: 123 Tomt nr: 2

Ferdigbesiktigelse avholdt: 18.7.84

Arbeidets art: BOLIGBLOKK, 24 LEILIGHETER, BLOKK 2

Byggherre: Ing. Thor Furuholmen A/S

Anmelder: Ark. mnal Knut Nergaard

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.

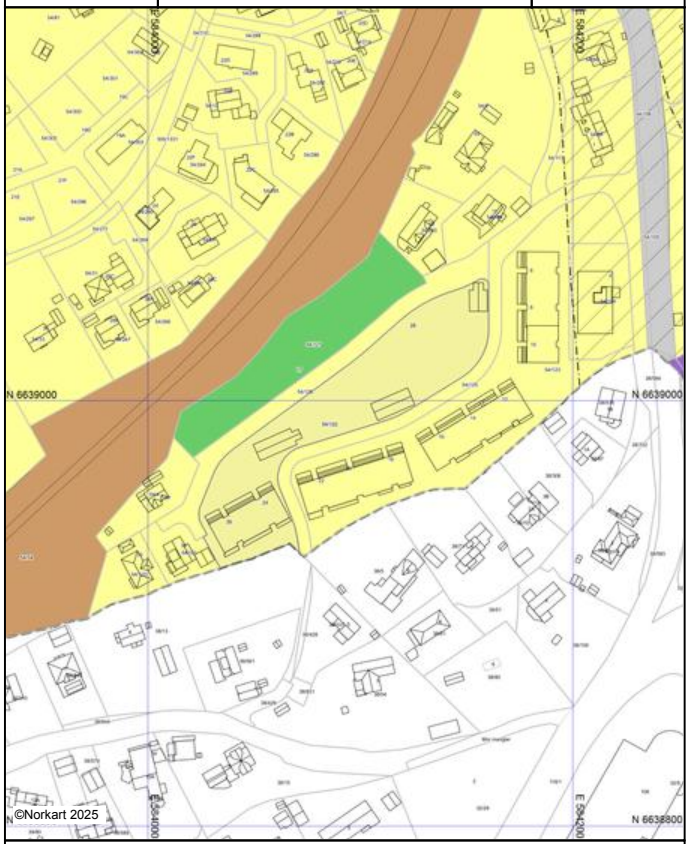
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 54/122/0/44
Adresse: Hildertunet 16
Utskriftsdato: 02.06.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2
- Boligbebyggelse - nåværende
- Næringsbebyggelse - fremtidig

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis
- Veg - nåværende
- Bane - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
- Naturområde - fremtidig
- Friområde - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
- Angitthensynsone - Hensyn landskap
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
- Angitthensyngrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Turveg/turdrag - nåværende
- Jernbane - nåværende

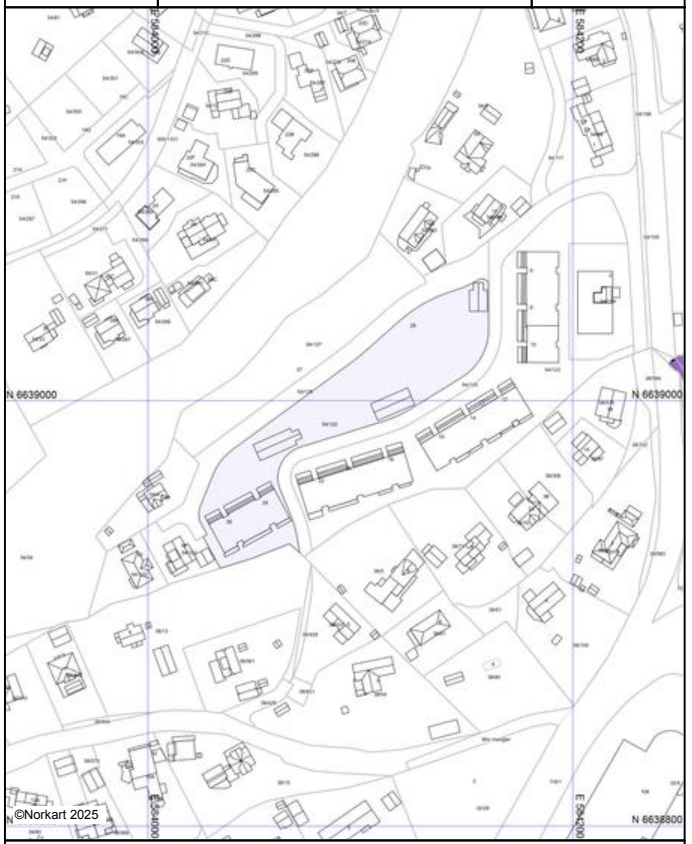
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 54/122/0/44
Adresse: Hildertunet 16
Utskriftsdato: 02.06.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2
Næringsbebyggelse - fremtidig
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
Planområde
Planens begrensning
Grense for arealformål

Bærum kommune

VAledninger

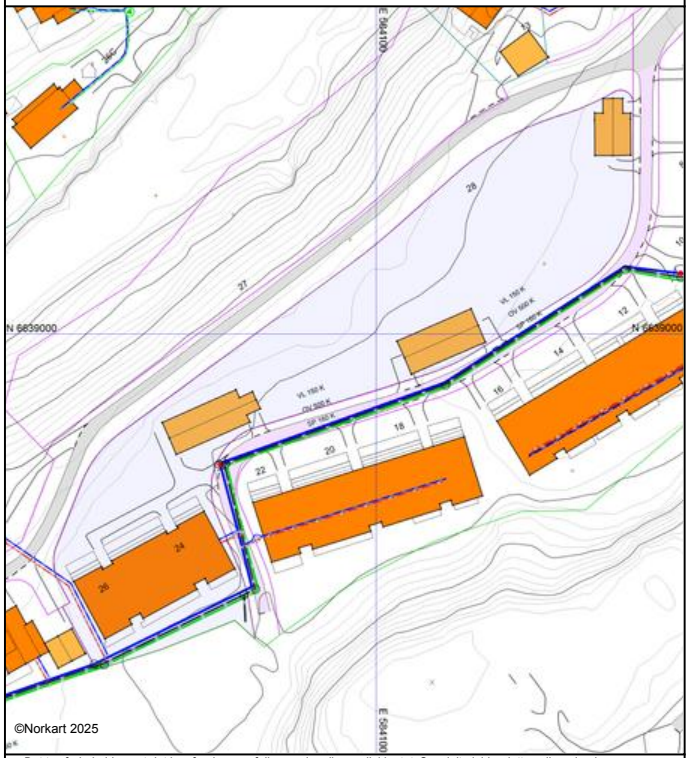
Eiendom: 54/122/0/44
Adresse: Hildertunet 16
Dato: 02.06.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



©Norkart 2025

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

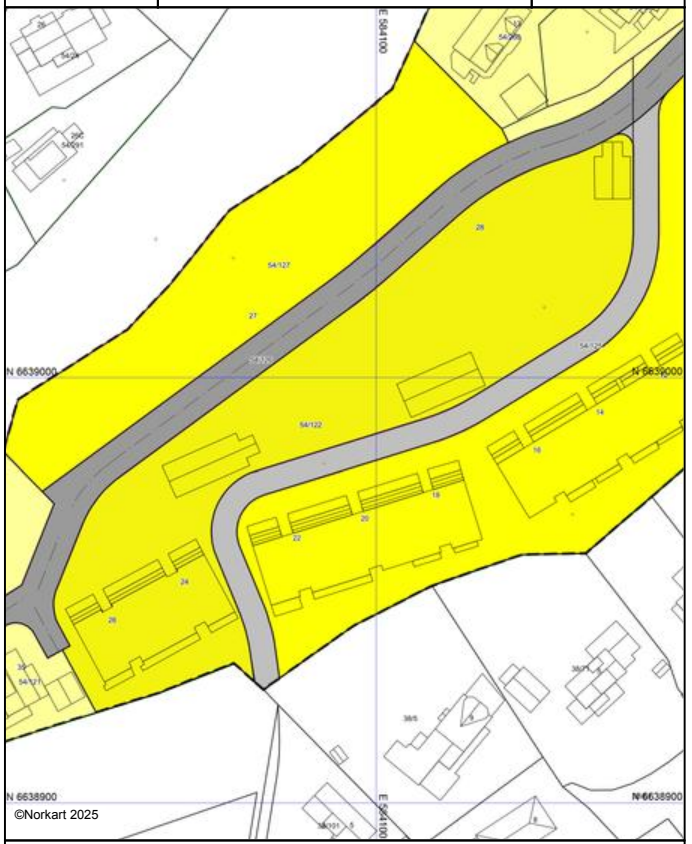
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 54/122/0/44
Adresse: Hildertunet 16
Dato: 02.06.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Matrikkelkart
- Grunneiendom
- Grense <= 10 cm
- Grense <= 30 cm
- Grense < 200 cm
- Grense < 500 cm

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Område for kontor

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 §
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Felles areal for garasjer

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje

Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 54/122/0/44
Adresse: Hildertunet 16
Utskriftsdato: 02.06.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan grense

Planforslag (Reguleringsplan og bebyggelsesplan

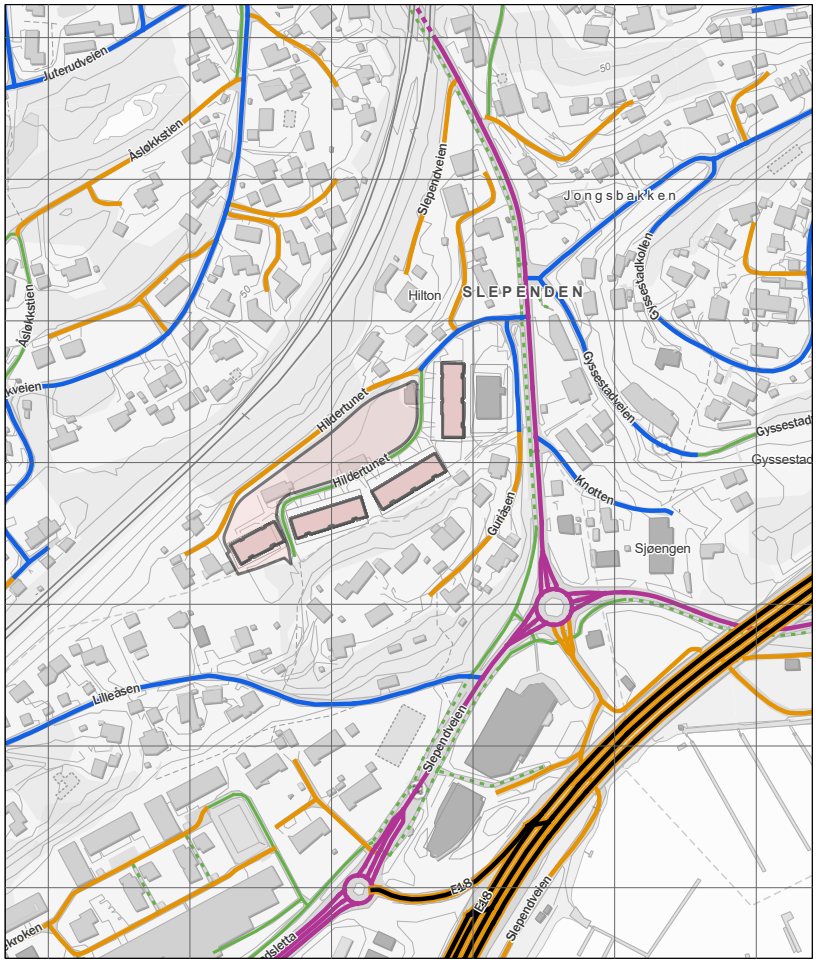
ambita

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 54/122/0/44
Adresse: Hildertunet 16, 1341 SLEPENDEN

N

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 02/06/2025



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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 54, Bruksnr 122, Seksjonsnr 44	**Kommune:**	3201	Bærum
Adresse:				
Veiadresse:	Hildertunet 16, gatenr 2269	**Grunnkrets:**	1614	Slependen-Tanum 14
(fra bruksenhet)	1341 Slependen	**Valgkrets:**	12	Tanum og Jong
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1060801	Tanum
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	05.12.1983	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	1/80
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	5 549,8 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3201/54/122	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3201/54/122/0/1	0,0
			Mottaker	3201/54/122/0/2	0,0
			Mottaker	3201/54/122/0/3	0,0
			Mottaker	3201/54/122/0/4	0,0
			Mottaker	3201/54/122/0/5	0,0
			Mottaker	3201/54/122/0/6	0,0
			Mottaker	3201/54/122/0/7	0,0
			Mottaker	3201/54/122/0/8	0,0
			Mottaker	3201/54/122/0/9	0,0
			Mottaker	3201/54/122/0/10	0,0
			Mottaker	3201/54/122/0/11	0,0
			Mottaker	3201/54/122/0/12	0,0
			Mottaker	3201/54/122/0/13	0,0
			Mottaker	3201/54/122/0/14	0,0
			Mottaker	3201/54/122/0/15	0,0
			Mottaker	3201/54/122/0/16	0,0
			Mottaker	3201/54/122/0/17	0,0
			Mottaker	3201/54/122/0/18	0,0
			Mottaker	3201/54/122/0/19	0,0
			Mottaker	3201/54/122/0/20	0,0
			Mottaker	3201/54/122/0/21	0,0
			Mottaker	3201/54/122/0/22	0,0
			Mottaker	3201/54/122/0/23	0,0
			Mottaker	3201/54/122/0/24	0,0
			Mottaker	3201/54/122/0/25	0,0
			Mottaker	3201/54/122/0/26	0,0
			Mottaker	3201/54/122/0/27	0,0
			Mottaker	3201/54/122/0/28	0,0
			Mottaker	3201/54/122/0/29	0,0
			Mottaker	3201/54/122/0/30	0,0
			Mottaker	3201/54/122/0/31	0,0
			Mottaker	3201/54/122/0/32	0,0
			Mottaker	3201/54/122/0/33	0,0
			Mottaker	3201/54/122/0/34	0,0
			Mottaker	3201/54/122/0/35	0,0
			Mottaker	3201/54/122/0/36	0,0
			Mottaker	3201/54/122/0/37	0,0
			Mottaker	3201/54/122/0/38	0,0
			Mottaker	3201/54/122/0/39	0,0
			Mottaker	3201/54/122/0/40	0,0
			Mottaker	3201/54/122/0/41	0,0
			Mottaker	3201/54/122/0/42	0,0
			Mottaker	3201/54/122/0/43	0,0
			Mottaker	3201/54/122/0/44	0,0
			Mottaker	3201/54/122/0/45	0,0
			Mottaker	3201/54/122/0/46	0,0
			Mottaker	3201/54/122/0/47	0,0
			Mottaker	3201/54/122/0/48	0,0
			Mottaker	3201/54/122/0/49	0,0
			Mottaker	3201/54/122/0/50	0,0
			Mottaker	3201/54/122/0/51	0,0
			Mottaker	3201/54/122/0/52	0,0
			Mottaker	3201/54/122/0/53	0,0
			Mottaker	3201/54/122/0/54	0,0
			Mottaker	3201/54/122/0/55	0,0
			Mottaker	3201/54/122/0/56	0,0
			Mottaker	3201/54/122/0/57	0,0
			Mottaker	3201/54/122/0/58	0,0
			Mottaker	3201/54/122/0/59	0,0
			Mottaker	3201/54/122/0/60	0,0
			Mottaker	3201/54/122/0/61	0,0
			Mottaker	3201/54/122/0/62	0,0
			Mottaker	3201/54/122/0/63	0,0
			Mottaker	3201/54/122/0/64	0,0

			Mottaker	3201/54/122/0/65	0,0
			Mottaker	3201/54/122/0/66	0,0
			Mottaker	3201/54/122/0/67	0,0
			Mottaker	3201/54/122/0/68	0,0
			Mottaker	3201/54/122/0/69	0,0
			Mottaker	3201/54/122/0/70	0,0
			Mottaker	3201/54/122/0/71	0,0
			Mottaker	3201/54/122/0/72	0,0
			Mottaker	3201/54/122/0/73	0,0
			Mottaker	3201/54/122/0/74	0,0
			Mottaker	3201/54/122/0/75	0,0
			Mottaker	3201/54/122/0/76	0,0
			Mottaker	3201/54/122/0/77	0,0
			Mottaker	3201/54/122/0/78	0,0
			Mottaker	3201/54/122/0/79	0,0
			Mottaker	3201/54/122/0/80	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3201/54/122	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3201/54/122/0/1	0,0
			Mottaker	3201/54/122/0/2	0,0
			Mottaker	3201/54/122/0/3	0,0
			Mottaker	3201/54/122/0/4	0,0
			Mottaker	3201/54/122/0/5	0,0
			Mottaker	3201/54/122/0/6	0,0
			Mottaker	3201/54/122/0/7	0,0
			Mottaker	3201/54/122/0/8	0,0
			Mottaker	3201/54/122/0/9	0,0
			Mottaker	3201/54/122/0/10	0,0
			Mottaker	3201/54/122/0/11	0,0
			Mottaker	3201/54/122/0/12	0,0
			Mottaker	3201/54/122/0/13	0,0
			Mottaker	3201/54/122/0/14	0,0
			Mottaker	3201/54/122/0/15	0,0
			Mottaker	3201/54/122/0/16	0,0
			Mottaker	3201/54/122/0/17	0,0
			Mottaker	3201/54/122/0/18	0,0
			Mottaker	3201/54/122/0/19	0,0
			Mottaker	3201/54/122/0/20	0,0
			Mottaker	3201/54/122/0/21	0,0
			Mottaker	3201/54/122/0/22	0,0
			Mottaker	3201/54/122/0/23	0,0
			Mottaker	3201/54/122/0/24	0,0
			Mottaker	3201/54/122/0/25	0,0
			Mottaker	3201/54/122/0/26	0,0
			Mottaker	3201/54/122/0/27	0,0
			Mottaker	3201/54/122/0/28	0,0
			Mottaker	3201/54/122/0/29	0,0
			Mottaker	3201/54/122/0/30	0,0
			Mottaker	3201/54/122/0/31	0,0
			Mottaker	3201/54/122/0/32	0,0
			Mottaker	3201/54/122/0/33	0,0
			Mottaker	3201/54/122/0/34	0,0
			Mottaker	3201/54/122/0/35	0,0
			Mottaker	3201/54/122/0/36	0,0
			Mottaker	3201/54/122/0/37	0,0
			Mottaker	3201/54/122/0/38	0,0
			Mottaker	3201/54/122/0/39	0,0
			Mottaker	3201/54/122/0/40	0,0
			Mottaker	3201/54/122/0/41	0,0
			Mottaker	3201/54/122/0/42	0,0
			Mottaker	3201/54/122/0/43	0,0
			Mottaker	3201/54/122/0/44	0,0
			Mottaker	3201/54/122/0/45	0,0
			Mottaker	3201/54/122/0/46	0,0
			Mottaker	3201/54/122/0/47	0,0
			Mottaker	3201/54/122/0/48	0,0
			Mottaker	3201/54/122/0/49	0,0
			Mottaker	3201/54/122/0/50	0,0

Mottaker	3201/54/122/0/51	0,0
Mottaker	3201/54/122/0/52	0,0
Mottaker	3201/54/122/0/53	0,0
Mottaker	3201/54/122/0/54	0,0
Mottaker	3201/54/122/0/55	0,0
Mottaker	3201/54/122/0/56	0,0
Mottaker	3201/54/122/0/57	0,0
Mottaker	3201/54/122/0/58	0,0
Mottaker	3201/54/122/0/59	0,0
Mottaker	3201/54/122/0/60	0,0
Mottaker	3201/54/122/0/61	0,0
Mottaker	3201/54/122/0/62	0,0
Mottaker	3201/54/122/0/63	0,0
Mottaker	3201/54/122/0/64	0,0
Mottaker	3201/54/122/0/65	0,0
Mottaker	3201/54/122/0/66	0,0
Mottaker	3201/54/122/0/67	0,0
Mottaker	3201/54/122/0/68	0,0
Mottaker	3201/54/122/0/69	0,0
Mottaker	3201/54/122/0/70	0,0
Mottaker	3201/54/122/0/71	0,0
Mottaker	3201/54/122/0/72	0,0
Mottaker	3201/54/122/0/73	0,0
Mottaker	3201/54/122/0/74	0,0
Mottaker	3201/54/122/0/75	0,0
Mottaker	3201/54/122/0/76	0,0
Mottaker	3201/54/122/0/77	0,0
Mottaker	3201/54/122/0/78	0,0
Mottaker	3201/54/122/0/79	0,0
Mottaker	3201/54/122/0/80	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Hildertunet 16	H0402	Bolig	96,0	Kjøkken	4	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	2 442,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	2 442,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	18.07.1984
Vannforsyning:				Antall boliger:	24
Bygningsnr:	16113107			Antall etasjer:	4

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	6		624,0		624,0				
H02	6		636,0		636,0				
H03	6		606,0		606,0				
H04	6		576,0		576,0				

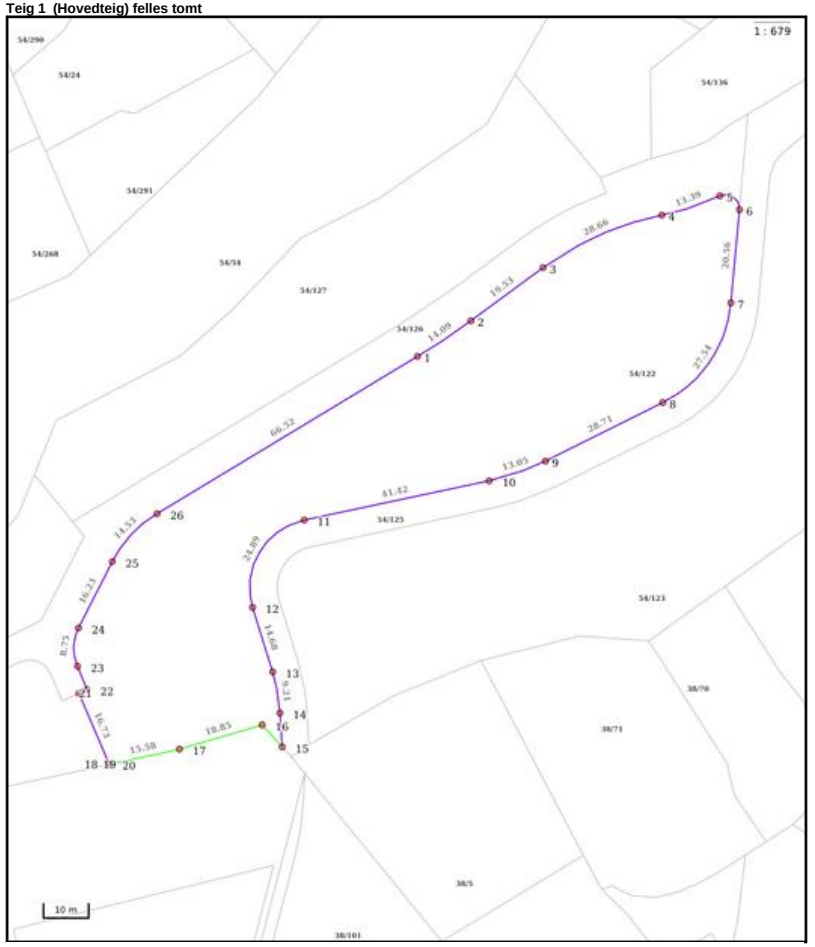
Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Gårdsnummer 54, Bruksnummer 122, Seksjonsnummer 44 i 3201 BÆRUM kommune

Areal og koordinater

Areal: 5 549,80m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 639 015,99	584 093,24	14,09m	Terrengmålt	36	-153,73	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 639 024,83	584 104,21	19,53m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 639 037,78	584 118,83	28,66m	Terrengmålt	36	65,99	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 639 051,58	584 143,69	13,39m	Terrengmålt	36	-53,97	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 639 056,96	584 155,92	6,31m	Terrengmålt	36	3,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 639 054,39	584 160,45	20,56m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 639 033,83	584 160,47	27,54m	Terrengmålt	36	27,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 639 010,81	584 147,62	28,71m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 638 995,77	584 123,16	13,05m	Terrengmålt	36	52,01	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 638 990,39	584 111,31	41,42m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 638 978,11	584 071,75	24,89m	Terrengmålt	36	-15,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 638 958,09	584 062,32	14,68m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 638 944,51	584 067,89	9,21m	Terrengmålt	36	37,04	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 638 935,64	584 070,29	7,35m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 638 928,39	584 071,51	6,43m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 638 932,70	584 066,74	18,85m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 638 925,81	584 049,19	15,58m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
18	6 638 921,16	584 034,32	0,15m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
19	6 638 921,11	584 034,18	0,13m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
20	6 638 921,22	584 034,12	16,73m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
21	6 638 935,94	584 026,16	2,00m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
22	6 638 936,90	584 027,92	5,56m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
23	6 638 941,79	584 025,28	8,75m	Terrengmålt	36	10,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
24	6 638 950,25	584 024,78	16,23m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
25	6 638 965,32	584 030,80	14,53m	Terrengmålt	36	26,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
26	6 638 976,65	584 039,60	66,52m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 02.06.2025 11:50 – Sist oppdatert 02.06.2025 11:50
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Majorstuen

Sørkedalsveien 8C, 0369 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Majorstuen, Fagerborg, Marienlyst, Frøen, Vinderen, Blindern, Marienlyst, Borgen og Smestad godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/majorstuen

23332800

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
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: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

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 med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 8-0306/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Hildertunet 16 1341 SLEPENDEN

Betegnelse: Gnr 54, bnr 122, snr 44 (ideell andel 1/1) i Bærum kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no