NORDVIK

Hiltonkroken 19

4 soverom | 200 kvm | Tomannsbolig

Velkommen til

Hiltonkroken 19

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
8	Bilder
25	Om boligen
35	Nabolagsprofil
36	Tilstandsrapport
59	Egenerklæringsskjema
67	Andre vedlegg
85	Vedlegg
88	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
91	Forbrukerinformasjon om budgivning
92	Budskjema

Salgsoppgave produsert 16.04.2026

Nøkkelinformasjon



Pen og innholdsrik tomannsbolig m/ attraktiv beliggenhet - 2 bad - Carport - Solrike uteplasser - Kort vei til skole/tog

Prisantydning	**10 990 000,-**
Omkostninger	**276 130,-**
Totalpris	**11 266 130,-**
BRA-i	**200 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Tomannsbolig**
Byggeår	**1976**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

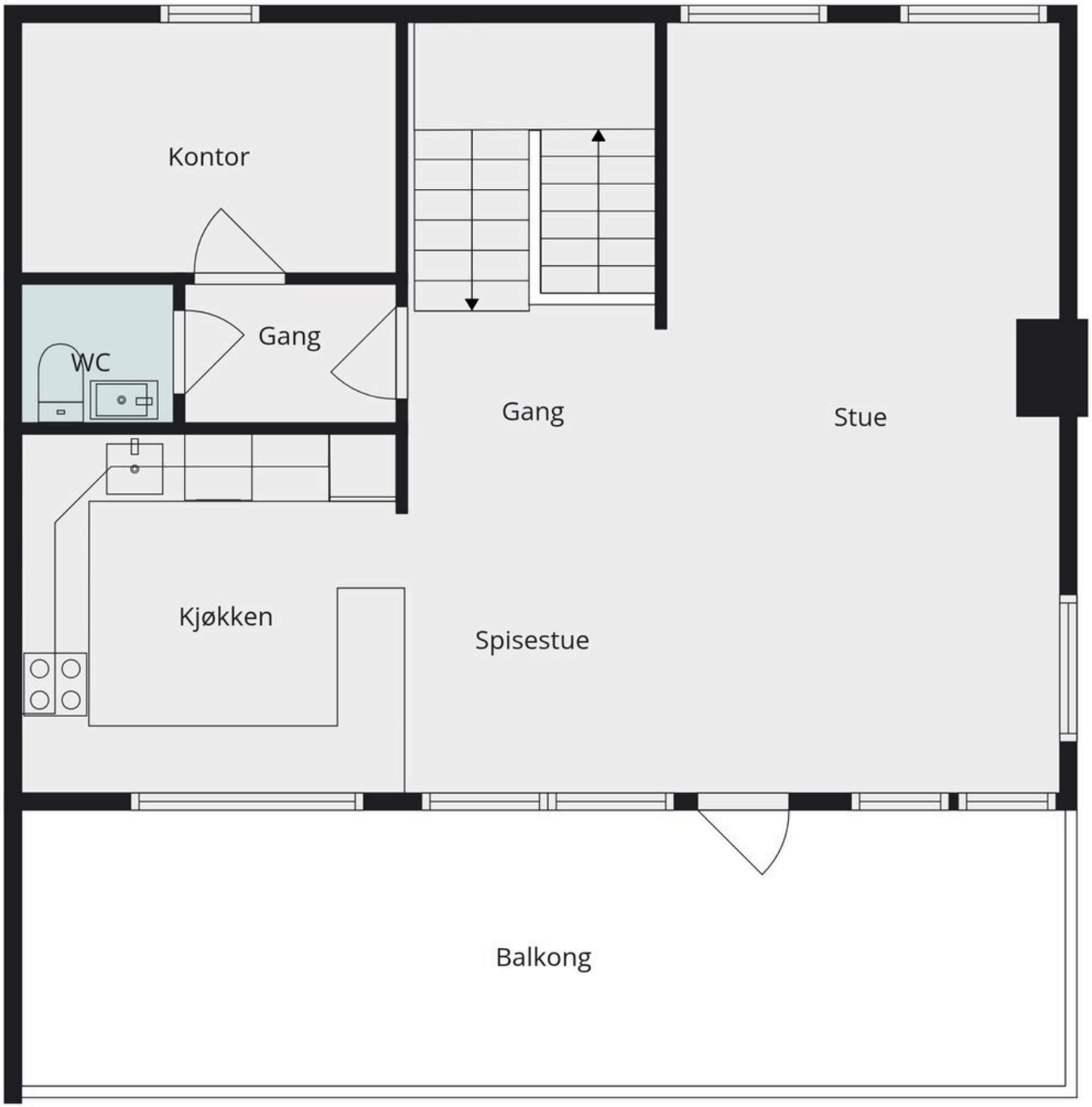
Hiltonkroken 19 er en romslig og praktisk halvpart av tomannsbolig over tre etasjer. Boligen ligger sentralt plassert innerst i en stille blindvei i et attraktivt og veletablert boligområde, tilbaketrukket i rolige og barnevennlige omgivelser. Nærområdet har et trygt og hyggelig bomiljø, med barn i alle aldre og gode oppvekstsvilkår. Det er gangavstand til Tanum barneskole, Bjørnegård ungdomsskole og flere barnehager. Kollektivtilbudet er lett tilgjengelig, med kort vei til buss i Tanumveien og tog fra Slependen stasjon.

Kort fortalt:
Stor stue med plass til flere soner
2 bad og separat vaskerom
Stor hage med markterrasse
Meget gode solforhold
Nærhet til skoler og barnehager
Nærhet til Slependen stasjon med hyppige togavganger både mot Oslo og Drammen

Velkommen til visning!

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 69 kvm
Total BRA: 69 kvm

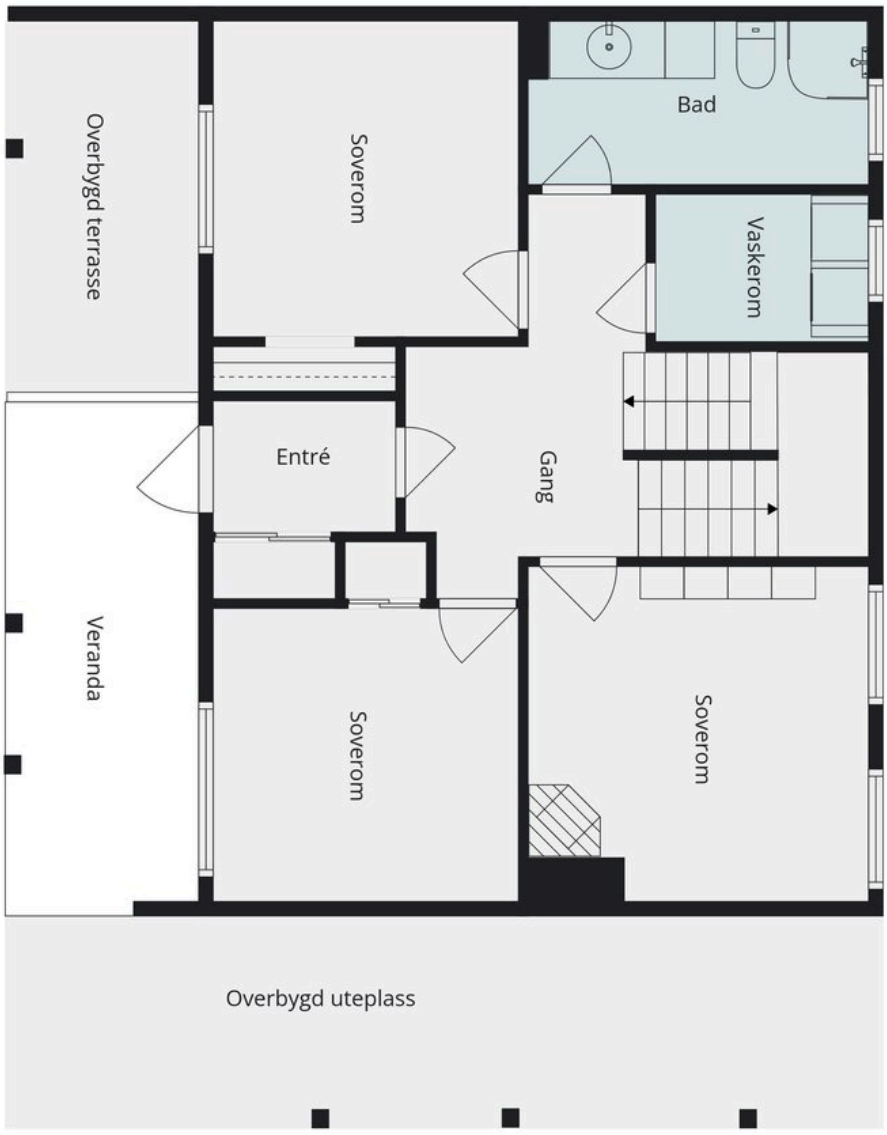


Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 67 kvm
Total BRA: 81 kvm

1. etasje



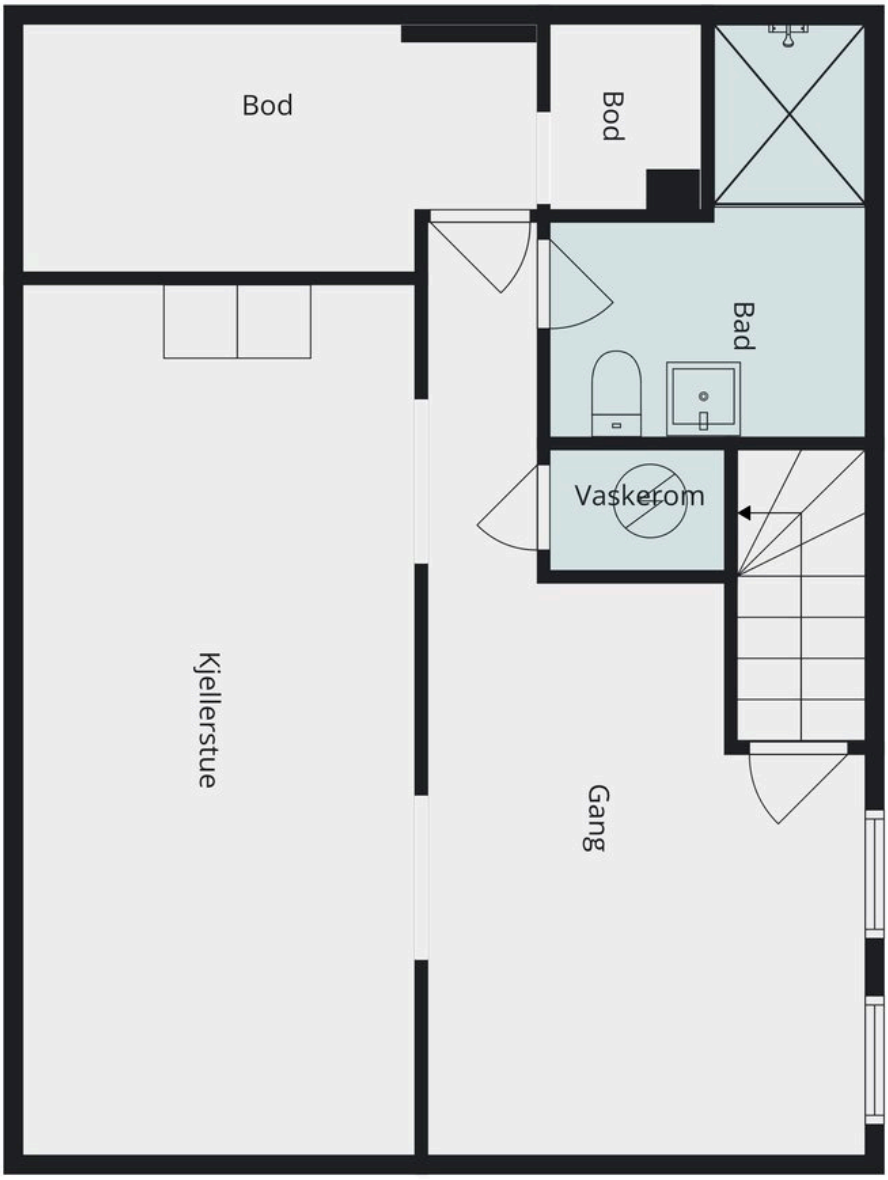
Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

N

Planløsning

Kjeller
BRA-i: 64 kvm
Total BRA: 64 kvm

Kjeller 2



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

N












SIEMENS













I 1.etasje er det to gode soverom. Her er hovedsoverommet med plass til dobbeltseng og tilhørende nattbord, samt åpen garderobeløsning.





Det andre soverommet er også romslig og har god plass til seng, nattbord og garderobemøbler eller skrivepult og lekekrok.

Innebygget skapløsning på dette soverommet.



Det tredje rommet i 1.etasje var opprinnelig to mindre rom og en gang. Det er ikke funnet dokumenter som viser at endringen av dette rommet er søkt om eller godkjent som soverom. Dette rommet kan også fungere som TVstue for barna eller ungdommen.





I øverste etasjen er det også er soverom som i dag benyttes som kontor.






OMO







I nederste etasje er det i dag en stor kjellerstue - dette rommet var opprinnelig et bassengrom. Bassenget er ikke brukt på flere år og det er lagt trebjelkelag og parkett over. Tilhørende aggregat er avstengt.





Badet i underetasjen er praktisk innredet med egen dusjnisje, vegghengt serbant og toalett.



Hyggelig inngangsparti foran boligen. Hagen er pent opparbeidet med div planter, busker og plen.





I hagen er det bygget opp en hyggelig uteplass med utepeis.

Velkommen til Hiltonkroken 19. Her er det parkering under egen carport med elbillader på enden av boligen





Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
45-0047/26

Boligtype og eierform
Tomannsbolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Hiltonkroken 19, 1341 SLEPENDEN
Gnr 50, bnr 245 i Bærum kommune

Selgere
Roy Westgård
Heidi Woll Westgård

Kjøpesum og omkostninger
10 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
274 750,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
276 130,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
295 830,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
11 266 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
11 285 830,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1976

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 200 kvm
BRA-e: 36 kvm
Totalt BRA: 236 kvm
TBA: 32 kvm

Beskrivelse:

BOLIG
Kjeller:
BRA-i: 64 kvm. Kjellerstue, trapp, bad, 2 boder og kott under trapp. Innendørs basseng tildekket med trebjelkelag, adkomst fra bod.
Total BRA: 64 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 67 kvm. Bad, vaskerom, entre, gang m/trapp og 3 soverom.
BRA-e: 14 kvm. Utvendig bod.
Total BRA: 81 kvm.
TBA: 12 kvm. Markterrasse.

2. etasje:
BRA-i: 69 kvm. Kjøkken, stue, toalett, gang /trapp og 1 soverom.
Total BRA: 69 kvm.
TBA: 20 kvm. Terrasse.

CARPORT
1. etasje:
BRA-e: 22 kvm. Carport m/lader.
Total BRA: 22 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
AREALER OG ANVENDELSE:
Arealmåling
Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet.
Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:
Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk. Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

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

Innhold
Boligen går over tre etasjer og inneholder følgende:
Kjeller: Kjellerstue, trapp, bad, 2 boder og kott under trapp. Innendørs basseng tildekket med trebjelkelag, adkomst fra bod.
1 etasje: Bad, vaskerom, entre, gang m/trapp og 3 soverom.
2 etasje: Kjøkken, stue, toalett, gang m/trapp og 1 soverom

I tillegg har boligen carport og utvendig bod for praktisk oppbevaring.

Standard
KJELLER
Kjellerstue / oppholdsrom
Romslig kjellerstue med flis- og parkettgulv og malte overflater. God takhøyde og fleksible bruksmuligheter – perfekt som TV-stue, ungdomsrom, treningsrom eller hjemmekontor. Varmekabler i gulv gir en lun og behagelig atmosfære. Merk at peisen i denne etasjen ikke kan benyttes pga skadet pipeløp. Under gulvet i kjellerrommet er det et tidligere basseng. Bassenget er pr i dag frakoblet og det er dekket med bjelkelag og parkettgulv. Bassenget er ikke inspisert og det er uklart hvilken tilstand bassenget har pr dd.

Bad i kjeller
Separat bad med fliser på gulv og vegger, utstyrt med toalett, servant og dusjnisje. Praktisk løsning som gjør etasjen godt egnet til gjester eller større familier. Badet har normal bruksslitasje iht. alder, og gir kjøper mulighet til å sette sitt eget preg over tid.

Boder
Flere praktiske boder med gode lagringsmuligheter, samt kott under trappen opp til 1.etasje.

1.ETASJE
Entré og gang
Innbydende entré med fliser og varmekabler på gulvet. Her er det også romslig skyvedørsgarderobe som rommer godt med yttertøy og sko. Dette skaper et rydding og hyggelig inntrykk i entreen.

To soverom
Denne etasjen har 3 gode soverom med gode vindusflater og fleksibel møblering. Hovedsoverommet har åpen garderobeløsning. Det tredje rommet (med peis) som i dag benyttes som soverom er noe uklart hva dette arealet er byggemeldt som da det på byggetegningene fremstår som to mindre rom og en gang. Se ytterligere informasjon under pkt. Ferdigattest.

Bad
I tilknytning til soverommene i denne etasjen er det også et romslig bad. Badet har oppgraderte overflater med microsement på vegger og gulv og varmekabler på gulvet. Badet er forøvrig innredet med vegghengt toalett, dusjkabinett, servant på skapinnredning og praktisk speilskap med oppbevaring.

Vaskerom
Eget vaskerom med belegg på gulv, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel samt vegghengt hylleløsning for oppbevaring og tørk av klesvask. Dette er et praktisk hverdagsrom som avlaster badet.

2.ETASJE
Stue
Lys og romslig stue med god takhøyde, store vindusflater og utgang til vestvendt terrasse. I stuen er det egen TVkrok med god plass til en stor sofa som rommer hele familien. Her er det også satt inn en peisovn som luner godt på kaldere dager. Stuen er i dag møblert i flere soner og er et naturlig samlingspunkt for familien, med god plass til både sofagruppe og spiseområde.

Kjøkken
Kjøkkenet har solid innredning og profilerte fronter, heltre benkeplate og godt med skap- og benkeplass. Rett utenfor kjøkkendelen er det en naturlig plass for stort spisebord - dette blir et naturlig samlingssted for venner og familie.

Gjestetoalett
Praktisk gjestetoalett i denne etasjen – svært funksjonelt for både familie og gjester.

Soverom/Hjemmekontor
Stort soverom med god plass til dobbeltseng og garderobeløsning. Dette rommet er i dag innredet som hjemmekontor/hobbyrom med lang skrive/arbeidspult langs hele den ene veggen. Her er det godt med plass for den kreative.

UTEOMRÅDER
Balkong 2. etasje
Utenfor stuen er det en romslig vestvendt balkong på ca. 20 kvm. Balkongen er delvis overbygget i tillegg til at det er montert en stor markise som skjermer godt på solen på de varmeste dagene. Balkongen har god plass til møblering av flere soner - perfekt for grilling og sosiale sammenkomster.

Markterrasse og hage
Markterrasse, samt opparbeidet tomt med plen og beplantning. Lettstelt uteområde med gode soner for både lek og avslapning.

Parkering og bod
Carport med elbillader og praktisk utvendig bod gir gode oppbevarings- og parkeringsmuligheter.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Gulv
Kjeller: Fliser bad, boder og delvis kjeller stue parkett / malt betong.
1.etasje: Microsement bad, belegg vaskerom øvrige rom fliser, laminat og tregulv.
2.etasje: Alle rom laminat.

Vegg
Kjeller: Fliser dusjsone bad, øvrige rom malt teglstein, malt murpuss og malt panel.
1.etasje: Microsement bad og malte vaskerom øvrige rom malte flater / panel..
2.etasje: Malte flater.

Tak
Kjeller: Malte flater.
1.etasje: Malte flater.
2.etasje: Malte flater.

Parkering
Det er godt med muligheter for parkering på egen tomt. Det er bygget en carport på enden av boligen. Her er det også montert lader.

Modernisering og påkostninger
Selger informerer om:
- Generell vedlikehold utført gjennom hele vår botid.
- Glassfiberstrie på alle vegger er fjernet ved helsparkling og maling.
- Heltre kjøkken som ble bygget av snekker.
- Gulv ble lagt over basseng i kjeller.
- Ny peisovn i stue i 2. etasje (2022)
- BerryAlloc laminatgulv lagt i hele 2. etasje og delvis 1. etasje.
- Shingel på tak lagt av snekker i 2006.
- Flere av husets vinduer er skiftet til ny standard.

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utført av tidligere eier før vi overtok. I vår tid har vi utført vedlikehold /overflatebehandling på bad.

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, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt shingeldekke på tak lagt av tømrermester Roger Stensrud i 2006. Gammel peis fjernet, ny peisovn installert og godkjent i 2022 av brannvesenet. Lagt nytt dekke og rekkverk på terrasse med Møre Royal terrassebord ved egeninnsats i 2021. Over tid skiftet mange vinduer; fasade-/stuevinduer i 2006 av tømrermester Stensrud og Lommedalen bygg. Kjellervinduer i 2007 med egeninnsats. Vinduer i soverom og kjøkken i 2023 med egeninnsats og hjelp fra bekjent som er tømrer av utdanning.

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: Desember 2025: Sandvika Elektro byttet 6 spotter, satte opp stikkontakt i vegg til Waterguard, skiftet kontakt til vvbereder, la opp to nye ledninger fra sikringsskap, skiftet dimmer i stue og foretok deretter gjennomgang av el-anlegg i hus. Februar 2024: Montert Zaptec elbil-lader med ny kurs og tilhørende arbeider i sikringsskap av Stolt Elektro. Oktober 2018: Montert og koblet 11 spotter og nye stikkontakter. Arbeidet utført av Stolt Elektro.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? Ja
Når ble kontrollen utført? Desember 2025: Sandvika Elektro foretok gjennomgang av el-anlegg i hus. Samsvarserklæring foreligger.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Februar 2024: Montert Zaptec elbil-lader med ny kurs og tilhørende arbeider i sikringsskap av Stolt Elektro. Samsvarserklæring foreligger.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2020; montert utekran på terrasse av rørlegger Brødrene Jacobsen. 2017; Skiftet sluk på vaskerom i 1. etasje. Utført av rørlegger Brødrene Jacobsen, og vinylbelegg lagt som membran og sveiset i skjøter og hjørner av firma fra Drammen.

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.? Ja
Var tiltaket søknadspliktig? Nei
Eventuell kommentar: Lagt gulv over utgravd og tomt basseng i kjeller. Utført av tømrermester Roger Stensrud.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende? Nei
Eventuell kommentar: Eiendommen er koblet til vannforsyning fra Bærum Kommune.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/?sentralfyr/?ventilasjon? Nei
Eventuell kommentar: Har ikke oljetank.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende? Ja
Beskriv: Huset har to pipeløp. Ett - som går til peis i kjeller - har skader som trolig oppstod under bygging, og peis i kjeller har dermed bruksforbud fra Brannvesenet. Pipeløp 2 til ildsted i 1. og 2. etasje er godkjent og i bruk.

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.
Ja
Beskriv: Våren ´98 fant vi noen sorte jordmaur i kjeller. Ble bekjempet av skadedyrfirmaet Pelias. Har ikke vært observert innendørs siden

Bygningssakkyndig
Are Viggen

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

OM BYGGEMETODEN:
Boligen er antatt fundamentert på fast masse / fjell.
Støpt gulv i kjeller betong og Leca murer.
Etasjeskiller mellom etasje i trebjelkelag.
Yttervegger 1 og 2 etasje bindingsverk med liggende tre panel.
Sal takkonstruksjon av bjelker og takstoler.
Tak tekking papp / singel.
Pipe dobbel Leca.
Lufte kanal gjennomføringer i stålbeslag, samt takrenner, nedløp og beslag i stål

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:
1.4 Støttemurer
TG2 grunnet slitasje og alder, samt lavt rekkverk, 0,9 meter, på støttemur mot Slependveien.
TG2 grunnet skjevheter og sprekker i Leca støttemur.
Avvik bør rettes / utbedres, for å forhindre utrasing av mur.
3.1 Vinduer og ytterdører
TG2 grunnet alder og slitasje vinduer / terrassedør fra 1975.
Disse vinduene bør på sikt utskiftes, for å forbedre isolering og vindtetting.
4.3 Renner, nedløp og beslag
TG2 grunnet alder og slitasje beslag, renner og nedløp.
Bygningsdelene bør utskiftes ved omlegging av taktekking.
6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.
TG2 grunnet slitasje og oppgradering behov markterrasse.
7.1 Piper og ildsteder
TG2 grunnet skade på et pipeløp, iht feie / brann rapport.
Dette pipeløpet og peis i kjeller kan ikke benyttes.
8.1 Etasjeskillere
TG2 grunnet manglende barnesikring mellom trinn og trinn / rekkverk,
samt manglende rekkverk / håndlist 2 sider i trapp kjeller til 2 etasje.
10.1.2 Bad 1 etasje Overflate gulv
TG2 grunnet svakt fall til sluk og svakt fall fra sluk til terskel.
Avvikene må rettes når baderom skal oppgradert / oppusset.
10.3.1 Bad kjeller Overflate vegger og himling
TG2 grunnet generell alder og slitasje.
10.3.2 Bad kjeller Overflate gulv
TG2 grunnet generell alder / slitasje, samt svakt fall til sluk og svakt fall sluk / terskel.
Ventilasjon 13.5
TG2 grunnet naturlig avtrekk fra toalett 2 etasje og bad / vaskerom 1 etasje.
Avviket bør utbedres for å bedre luftkvaliteten.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:
Bad 1 etasje Membran, tettesjiktet og sluk
10.1.3
TG3 grunnet alder og slitasje sluk og membran fra 1990.
Dette avviket må utbedres på sikt, for å forhindre fremtidige lekkasjer / fuktskader.
Utbedringskostnaden vurderes som høy, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
Bad kjeller Membran, tettesjiktet og sluk
10.3.3
TG3 grunnet alder og slitasje sluk og membran fra 1975.
Dette avviket må utbedres på sikt, for å forhindre fremtidige lekkasjer / fuktskader.
Utbedringskostnaden vurderes som høy, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer følger boligen: Kjøleskap, oppvaskmaskin og stekeovn.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Følgende medfølger ikke:
- Vaskemaskin og tørketrommel
- Lampe over spisebord i 2.etasje
- Gram fryseskap i kjeller

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

Adgang til utleie
Boligen har ikke utleiedel. Det er ingen kjente hindringer

for utleie av hele boligen.

Energi og oppvarming

Energimerking
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:

Oppvarming
- 2.etasje: Løse og faste panelovner, samt ny peisovn i stue.
- 1.etasje: Varmekabel bad og entre, øvrige rom løse og faste panelovner og peisovn på 1 soverom.
- Kjeller: Varmekabel bad og flisgulv kjellerstue / bod, samt løse og faste panelovner. Peis kan ikke benyttes pga. feil i pipe.

Varmtvannsbereder i kjeller under trapp.

Ventilasjon,
- 2.etasje: Naturlig avtrekk toalett, via kanal til tak. Kjøkken ventilator med kanal til tak. Øvrige rom vindusventiler
- 1.etasje: Naturlig avtrekk bad og vaskerom vis kanal til tak. Øvrige rom vindusventiler.
- Kjeller: Mekanisk avtrekk bad og 1 bod. Øvrige rom vegg og vindusventiler.

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 25 000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

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

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 19 852,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer:
Renovasjon, feiing, vann og avløp etter areal. For 2025 var avgiftene fordelt som følger:
Kr 7516 Avløp
Kr 6431 Vann
Kr 5384 Renovasjon
Kr 521 Feeing

Kommunale avgifter er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Estimert kommunale gebyrer for 2026: kr 23 328.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Kommunale avgifter ca 20 000/år
- Strøm ca 22000 kr/år
- Forsikring ca 15 500/år
- TV/Internett kr 1300/mnd
- Evnt alarm
m.m.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 3 051 481,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 10 787 830,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

Forsikring
Gjensidige Forsikring
Polisenr: 20068744

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 685 kvm (Eiertomt)
Solrik tomt pent opparbeidet med plen og busker.
Markterrasse på 12,0 kvm
Vestvendt terrasse på 20 kvm.
Gårdsplass med grusdekke og støttemurer.

Se vedlagt plankart i salgsoppgaven for å se tomtegrenser.

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

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Boligen ligger innerst i en blindvei med svært lite trafikk. Området rundt Hiltonkroken beskrives som sentralt, men landlig med gode tur- og treningsmuligheter og kort vei til alt av fasiliteter og korte avstander til barnehager, barneskole og ungdomsskole. Et eldorado for barnefamilier med store grøntområder, fotballbaner, et aktivt idrettsmiljø, nærhet til marka , Ringi gård, Kadettangen, Sandvika m.m.

Rekreasjonsmuligheter:
Nærområdet er et meget veletablert og barnevennlig boligområde med kort vei til det meste du måtte behøve i hverdagen. Kalvøya og Kadettangen, ved Sandvika, tilbyr flotte turstier, store gressletter, sandvolleyballbaner og flotte badestrender. Om du liker friluftsliv, ligger Vestmarka kun en kort biltur unna. Her finner du kilometer på kilometer med flotte tur og sykkelstier som i vinterhalvåret byttes ut med flotte preparerte skiløyper, med vanskelighetsgrader som passer hele familien. Fra eiendommen finner man flotte tur- og rekreasjonsmuligheter i umiddelbar nærhet, der i blant er Tanumskogen et populært valg. Området er kjent for sine frodige grøntområder, stille gater og nærhet til naturen og med sitt rolige og naturskjønne nabolag, gir en følelse av ro og trygghet.

Servicetilbud:
i Sandvika finner du et av Norges største kjøpesentre, Sandvika Storsenter, med over 200 service- og serveringssteder, samt Sandvika sentrum med kino, teater, vinmonopol, konsertstedet Musikkflekken, en rekke forretninger og serveringssteder, lege/tannlege m.m. Nærmeste dagligvareforretninger er Kiwi Slependen, søndagsåpen Joker, Rema 1000 og Meny på Billingstadsletta.

Offentlig kommunikasjon:
Slependen togstasjon ligger innen gangavstand fra boligen og har hyppige avganger som tar deg mot Oslo og Drammen. Sandvika stasjon er et knutepunkt for offentlig kommunikasjon med hyppige avganger for flytog, regional-/lokaltog mot Oslo og Drammen, buss og taxi. Bussen tar deg til Sandvika bussterminal hvert 10.min i rushtiden, ellers hver 30 min. Bussholdeplassen ligger kun noen minutters gange unna boligen.

Skoler og barnehager:
Boligen sogner til Jong barneskole og Bjørnegård ungdomsskole, som begge ligger innen gangavstand. Videregående skoler som Sandvika, Nesbru og Valler vgs ligger heller ikke langt unna. Veslefrikk Barnehage, Billingstad K&F barnehage og Ås Barnehage avdeling Vågebytoppen ligger også innen gangavstand fra boligen.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

Skoler og barnehager
Boligen sogner til Jong barneskole og Bjørnegård ungdomsskole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for tomannsbolig datert 05.10.1976.

På de opprinnelige byggetegningene for 1.etasje er det tegnet inn en gang og to mindre rom der det i dag er et stort rom med peis. Det er ikke mulig å tyde hva de to små rommene var byggemeldt som og det er derfor uklart om det var byggemeldt som rom for varig opphold. Det har ikke lykkes megler å finne dokumentasjon på at det er søkt om endring av disse rommene til soverom. Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommet og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

Det er også gjort noen endringer i kjelleretasjen som avviker fra de opprinnelige byggetegningene. Opprinnelig var deler av kjelleren et bassengrom. Det er lagt et bjelkelag og gulv over bassenget og det er satt opp en vegg slik at deler av det tidligere bassengrommet i dag kan brukes til bod. Deler av en tidligere bod er innlemmet i badet og brukes i dag som dusjnisje. Disse endringene finnes det ingen dokumentasjon på hos kommunen. Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommet og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett

er private, vedlikeholdsansvaret påhviler hjemmelshaver/eiendommen.
Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig.

Kommuneplaner
Id 202101 - KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype: Kommuneplanens arealdel
Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 21.06.2023

Reguleringsplaner
Id 1990014 - SLEPENDEN NYE HOLDEPLASS, NSB
Plantype: Eldre reguleringsplan
Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 19.02.1992

Id 1963112 - SLEPENDEN
Plantype: Eldre reguleringsplan
Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 19.06.1967

Boplikt
Det er ikke boplikt på eiendommen.

Driveplikt
Det er ikke driveplikt på eiendommen.

Odelsrett
Det er ikke odel på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

3201/50/245:
26.03.1969 - Dokumentnr: 909649 - Bestemmelse om deleforbud
Bestemmelse om deling, se gnr.51,bnr.33
Gjelder denne registerenheten med flere

25.04.1975 - Dokumentnr: 11234 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

08.03.1976 - Dokumentnr: 4478 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:50 Bnr:283
Gjelder denne registerenheten med flere

29.01.1987 - Dokumentnr: 3054 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:50 Bnr:283

10.12.1969 - Dokumentnr: 9960 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3201 Gnr:50 Bnr:5

16.11.1976 - Dokumentnr: 21338 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3201 Gnr:50 Bnr:283

21.12.1995 - Dokumentnr: 35098 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0219 Gnr:50 Bnr:280

24.12.2007 - Dokumentnr: 1065296 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

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

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

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

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader

til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ 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 hus og innbo.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,60% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 66 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Hus kr. 12 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-

Tilrettelegging kr. 13 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. 4 visninger for prisen av 1 kr. 3 200,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. (Sender egen faktura) kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. (Sender egen faktura) kr. 12 500,-

Samlet skal selger betale kr. 153 900,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 17. april 2026

Megler
Andreas Solberg, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 45441638

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

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

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

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

Hiltonkroken 19

Nabolaget Vågebytoppen - vurdert av 36 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Jong skole (1-7 kl.) 348 elever, 19 klasser	**15 min** 1.3 km
Tanum skole (1-7 kl.) 363 elever, 25 klasser	**22 min** 1.7 km
Bjørnegård skole (8-10 kl.) 301 elever, 17 klasser	**7 min** 0.6 km
Norges Realfagsungdomsskole Sa... 192 elever, 14 klasser	**7 min** 2.6 km
Sandvika videregående skole 460 elever	**22 min** 1.8 km
Valler videregående skole 486 elever, 18 klasser	**8 min** 2.8 km

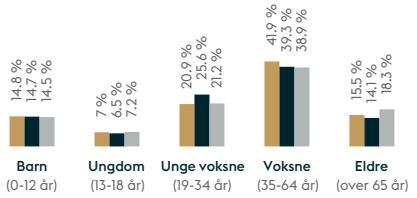
Offentlig transport

Malerstua Linje 202	**6 min** 0.5 km
Slependen stasjon Linje L1	**8 min** 0.7 km
Avløs Linje 2, 3, 5	**11 min** 4.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**23 min** 18.1 km
Oslo Gardermoen	**54 min**

Barnehager

Ås barnehage Avd Vågebytoppen ... 47 barn	**7 min** 0.6 km
Veslefrikk barnehage (1-5 år) 30 barn	**8 min** 0.7 km
Sollia barnehage (1-5 år) 33 barn	**12 min** 0.8 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vågebytoppen	763	311
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Naboskapet
Godt vennskap 75/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane

Sport

Jardarkollen ballplass	6 min
Bjørnegård idrettsanlegg	7 min
SATS Billingstad	15 min
Fresh Fitness Sandvika	18 min

Støynivået
Lite støynivå 94/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100



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

EIERSKIFTERAPPORT™

Del av tomannsbolig
Hiltonkroken 19
1341 Slependen

www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
20	TG 1	Ingen vesentlige avvik
10	TG 2	Vesentlige avvik
2	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Are Viggen
Dato: 13.04.2026

Kirkeveien 128
Haslum 1344
97678073
aviggen@online.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).
Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3:
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	**Veiledende størrelsesorden i NOK**
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.
De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning.** Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:		Gnr:50, Bnr: 245
Hjemmelshaver:		Heidi Woll Westgård og Roy Westgård
Tomt:		685 m²
Konsesjonsplikt:		Nei
Adkomst:		Offentlig / privat
Vann:		Offentlig
Avløp:		Offentlig
Regulering:		ja
Offentl. avg. pr. år:		
Forsikringsforhold:		
Ligningsverdi:		
Byggeår:		1976
Fnr:		

©mstr.no

www.bmtf.no

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	13.04.2026
Forutsetninger (hindringer):	Overskyet.
Oppdragsgiver:	Nordvik bolig avd. Sandvika
Tilstede under befaringen:	Roy Westgård
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2

OM TOMTEN:
Tomt 685 m2, opparbeidet med plen og busker.
Mark terrasse 12,0 m2, levegger i Leva og ute peis.
Terrasse 2 etasje, vest vendt 20,0 m2
Gårdsplass med grus dekke og støttemurer.

OM BYGGEMETODEN:
Boligen er antatt fundamentert på fast masse / fjell.
Støpt gulv i kjeller betong og Leca murer.
Etasjeskiller mellom etasje i trebjelkelag.
Yttervegger 1 og 2 etasje bindingsverk med liggende tre panel.
Sal takkonstruksjon av bjelker og takstoler.
Tak tekking papp / singel.
Pipe dobbel Leca.
Lufte kanal gjennomføringer i stålbeslag, samt takrenner, nedløp og beslag i stål.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligen trenger generelt vedlikeholdt, med normal bruks slitasje iht. alder.

ANNET:
Del av tomannsbolig, med terrasse, mark terrasser. Byggeår 1973.
Car port og utvendig bod.

Sentralt beliggende på Slependen, med gangavstand til buss og tog.
Korte avstander til barnehager, skoler og forretninger.

Oppvarming,
2 etasje, løse og faste el panel ovner, ny peis ovn i stue.
1 etasje varmekabel bad og entre, øvrige rom løse / faste el panel ovner og peisovn på 1 soverom.
Kjeller, varmekabel bad og flisgulv kjellerstue / bod, samt løse / faste el panel ovner. Peis kan ikke benyttes pga. feil i pipe.
Varmtvannsbereder i kjeller under trapp.

Ventilasjon,
2 etasje, naturlig avtrekk toalett, via kanal til tak. Kjøkken ventilator med kanal til tak. Øvrige rom vindus ventiler
1 etasje, naturlig avtrekk bad og vaskerom vis kanal til tak. Øvrige rom vindus ventiler.
Kjeller mekanisk avtrekk bad og 1 bod. Øvrige rom vegg og vindus ventiler.

Teknisk, tv, internett, automatsikringer og røykvarslere.

DOKUMENTKONTROLL:
Se eiendom.
Opplysninger gitt av hjemmelshaver.
Egenerklæringsskjema fremlagt.
Dette skjema følger som vedlegg til salgsprospekt. Det anbefales interessenter å lese igjennom skjema før et eventuelt salg / kjøp.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Gulv kjeller, fliser bad, boder og delvis kjeller stue ør parkett / malt betong.
Gulv 1 etasje, micro sement bad, belegg vaskerom øvrige rom fliser, laminat og tregulv.
Gulv 2 etasje, alle rom laminat.

Vegg kjeller, fliser dusjsone bad, øvrige rom malt teglstein, malt murpuss og malt panel.
Vegg 1 etasje, micro sement bad og malte vaskerom øvrige rom malte flater / panel..
Vegg 2 etasje, malte flater.

Tak kjeller malt flater.
Tak 1 etasje, malte flater.
Tak 2 etasje, malte flater.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

FORMÅL MED ANALYSEN:
Analysen er gjennomført for å avdekke eventuelle feil og mangler ved boligen.
Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Ingen.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

www.bmtf.no

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Kjeller	64			
Etasje 1	67			
Etasje 2	69			
Utvendig bod		14		
Terrasse 2 etasje				20
Mark terrasse				12
SUM BYGNING	200	14		32
SUM BRA	214			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Carport		22		
SUM BYGNING		22		
SUM BRA				

AREAL UTHUS/ANNEKS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

©mstr.no

www.bmtf.no

BRA-i:

Arealet er oppmålt med laser. Rommene er definert ut fra bruk, uavhengig av hva de er godkjent for av bygningsmyndigheter.
Kjeller, kjellerstue, trapp, bad, 2 boder og kott under trapp. Innendørs basseng tildekket med trebjelkelag, adkomst fra bod.
1 etasje, bad, vaskerom, entre, gang m/trapp og 3 soverom.
2 etasje, kjøkken, stue, toalett, gang m/trapp og 1 soverom.

BRA-e:

Utvendig bod.
Carport m/lader.

MERKNADER OM AREAL:

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Innvendig basseng i kjeller tildekket med trebjelkelag og parkett. Aggregat avstengt.

ANDRE MERKNADER:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Are Viggen

Byggmester og takstmann med 35 års erfaring og kompetanse fra bygg og anleggsbransjen.

15/04/2026



Are Viggen

©mstr.no

1. Grunn og fundamenter

TG 1 1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

Byggegrunn er ikke kjent.
Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.
Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.
Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.
Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Nedgravd fundament er ikke synlig for inspeksjon og grunnforholdene er ikke dokumentert.
Boligen er fundamentert på fast masse / fjell.
Det er en noen synlig sprekk i grunnmur, kalles svinn sprekker.

Normal levetid / brukstid fundamenter 30 - 100 år.

Merknader:

TG 1 1.2 Krypekjeller

Det er ikke mulig å inspisere krypekjeller fra innsiden.
Terrengfall og drenering rundt krypekjeller vurderes som tilfredsstillende.
Luftgjennomstrømning gjennom ventiler vurderes ikke som tilfredsstillende.

Noe kryp kjeller i forbindelse med innvendig bassen, adkomst ikke mulig, iht. eier.

Merknader:

TG 1 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

Dreneringen av kjeller vegger fra 1976..
Det antas å være utført i henhold til praksis på byggetid med 110 mm drensrør
langs fundamenter og ikke synlig knotteplast mot kjellervegg.
Av naturlige årsaker er kontroll av drens system ikke mulig.

Normal levetid / brukstid drens systemer og drensrør 20 - 60 år.

Merknader: Fukt måling i kjeller indikerte ikke fuktforskjeller.

TG 2 1.4 Støttemurer

Støttemur mot Slependveien utført i betong.
Det er en noen synlig noen riss / sprekker, kalles svinn sprekker.
Støttemur gårdsplass i Leca, det er skjevheter og sprekker.

Merknader: TG2 grunnet slitasje og alder, samt lavt rekkverk, 0,9 meter, på støttemur mot Slependveien.
TG2 grunnet skjevheter og sprekker i Leca støttemur.
Avvike bør rettes / utbedres, for å forhindre utrasing av mur.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF



2. Yttervegger

TG 1 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Det er ikke observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Bindingsverks vegger med isolasjon og vind tetting.
Liggende trepanel fra 1973.
Tre panel vurderes til å være i god stand, men vil trenge normalt vedlikeholdt.

Normal levetid for veggkonstruksjon i bindingsverk av tre, 40 til 80 år.
Normal levetid for utvendig tre kledning, 40 til 60 år.

Merknader:

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer 2 lags isolerglass, trekarm fra 1975.
Vinduer, 2 lags isolerglass fra 2006.
Vinduer 2 lags isolerglass fra 2023.
Balkong dører, 2 lags isolerglass i trekarm, fra 1975.
Det ble ikke registret punkterte glass og det ble fortatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer.
Ytterdør fra ca. 2006.

Normal levetid / brukstid for vinduer, balkongdør og ytterdør i trekarm: 20 til 60 år.

Merknader: TG2 grunnet alder og slitasje vinduer / terrassedør fra 1975.
Disse vinduene bør på sikt utskiftes, for å forbedre isolering og vindtetting.

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

©mstr.no

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.
Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.
Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.
Det ser tett ut rundt gjennomføringer.
Det er påvist ventilering/lufting.

Sal tak med kaldt loft. Visuelt undersøkt av tak fra bakkenivå.
Konstruksjonen fremstår stabil og det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyning eller svekkelse.
Lufting loft fra gesims til gavelvegg.

Normal levetid / brukstid tak konstruksjon 30 - 100 år.

Merknader:

TG 1 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 1975
Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.
Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Taket er tekket med papp / singel, fornyet 2006, iht eier.
Tak tekking carport fra 1997.

Normal levetid / brukstid taktekking med beslag 30 - 60 år.

Merknader: Takpapp / singel har normalt en garantitid på 25 år, rest levetid nærmer seg slutten.

TG 2 4.3 Renner, nedløp og beslag

Beslag, takrenner og nedløp av stål der overflatevann ledes til terreng.
Takrenner, beslag / nedløp fra 1975.
Utvendig tak nedløp.

Normal levetid / brukstid taktekking med beslag 30 - 60 år.

Merknader: TG2 grunnet alder og slitasje beslag, renner og nedløp.
Bygningsdelene bør utskiftes ved omlegging av taktekking.

5. Loft

TG 1 5.1 Innvendig Loft

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.
Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.
Det er ikke påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.
Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.
Det er påvist ventilering av yttertaket.

Loft kan brukes til lagring, adkomst via tak luker m/stige.
Det er kaldt loft og med lufting.

Normal levetid / brukstid tak konstruksjon 30 - 100 år.

Merknader:

6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

TG 2 6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.
Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.
Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og rust på overflater.
Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.
Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.
Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

2 etasje terrasse 20,0 m2 sør / øst vendt, adkomst fra stue, treplatting. Rekkverk 0,9 meter.
Mark terrasse 12 m2 adkomst fra plen, treplatting, levegg og peis av Leca.

Merknader: TG2 grunnet slitasje og oppgradering behov markterrasse.



7. Piper og ildsteder

TG 2 7.1 Piper og ildsteder

Leca pipe dobbel fra 1975. Pipe kled med teglstein over tak.
Peisovn i stue 2 etasje, soverom 1 etasje og kjellerstue.

Normal tid før oppgradering / utskifting 40 - 60 år.

Merknader: TG2 grunnet skade på et pipeløp, iht feie / brann rapport.
Dette pipeløpet og peis i kjeller kan ikke benyttes.

8. Etasjeskillere

TG 2 8.1 Etasjeskillere

Etasjeskiller bolig mellom kjeller og 2 etasje tre bjelkelag.
Det er registrert stedvis noe knirk i parkett og laminat gulv.

Innvendig trapper bolig av trevanger og tretrinn, rekkverk / håndlist 1 sider,
samt manglende barnesikring mellom trinn og mellom trinn / rekkverk.

Gulvskjevhet i kjeller målt m/laser +/- 15 mm. støpt betong gulv fra 1975. Høyde forskjeller.
Gulv skjevhet 1 etasje, målt m/laser +/- 10 mm, under referanse nivå på 25 mm.
Gulv skjevhet 2 etasje, målt m/laser +/- 15 mm, under referanse nivå på 25 mm.

Normal levetid / brukstid etasjeskiller / trapper 30 - 80 år.

Merknader: TG2 grunnet manglende barnesikring mellom trinn og trinn / rekkverk,
samt manglende rekkverk / håndlist 2 sider i trapp kjeller til 2 etasje.

9. Rom under terreng

9.1 Alle rom

TG 1 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

©mstr.no

www.bmtf.no

Det vurderes som tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.
Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.
Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.
Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.
Det er ikke påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.
Det er ventiler i vegger og/eller vinduer.
Tilluft og avtrekk er vurdert som tilfredsstillende.
Det er ikke mulig å undersøke diffusjonssperre uten å demontere bygningsdeler.
Det er ikke påvist punktering på diffusjonssperre mot kald sone ved gjennomføring av ventilasjonskalanaler, innfelte downlights, høyttalere og lignende.

Vegger fliser, malt panel og mur puss
Tak malte flater.

Normal levetid / brukstid fliser vegg 10 - 30 år.

Merknader:

TG 1 9.1.2 Gulvets overflate

Det er påvist knirk i gulvene.
Det er ikke påvist setninger.
Det er ikke påvist sprekker i fuger
Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.
Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Støpt betong og trebjelkelag over basseng.
Fliser, parkett og malt betong.

Normal levetid / brukstid fliser gulv 10 - 30 år.

Merknader:

TG 1 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.
Det er påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.
Tilluft og avtrekk vurderes som tilstrekkelig.

Det ble søkt etter fukt på tilgjengelig overflater og det ble ikke indikert fuktforskjeller.
Det ble boret hull i yttervegg og fukt målt på mur / betong.

Normal levetid / brukstid membran. 10 – 20 år.

Merknader:

10. Våtrom

10.1 Bad 1 etasje

TG 1 10.1.1 Overflate vegger og himling

©mstr.no

www.bmtf.no

Det er påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
Det er vindu eller dør i våtsonen, som er laget av uegnet materialer.
Det er ventiler som kan åpnes.

Bad 1975, overflate oppusset av eier.
Micro sement over fliser på vegger og malt tak / himling.

Normal levetid / brukstid fliser vegg 10 - 30 år.

Merknader:

TG 2 10.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Bad 1975, overflate oppusset av eier.
Micro sement på gulv over fliser.

Normal levetid / brukstid fliser vegg 10 - 30 år.

Merknader: TG2 grunnet svakt fall til sluk og svakt fall fra sluk til terskel.
Avvikene må rettes når baderom skal oppgradert / oppusset.

TG 3 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 1990
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Plast sluk fra 1990, sjekket for membran og klemring.
Det ble søkt etter fukt på tilgjengelig overflater, uten at det ble indikert fuktforskjeller.
Det er boret hull i tilstøtende vegg fra vaskerom.

Eier har ikke fremvist dokumentasjon / erklæringer på material leveranser og utførelse.

Normal levetid / brukstid membran. 10 – 20 år.

Merknader: TG3 grunnet alder og slitasje sluk og membran fra 1990.
Dette avviket må utbedres på sikt, for å forhindre fremtidige lekkasjer / fuktskader.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF



10.2 Vaskerom 1 etasje

TG 1 10.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
Det er vindu eller dør i våtsonen, som er laget av uegnet materialer.
Det er ventiler som kan åpnes.

Vaskerom 1975.
Malte vegger og malt tak / himling.

Normal levetid / brukstid fliser vegg 10 - 30 år.

Merknader:

TG 1 10.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Vaskerom nytt belegg 2010, iht. eier.
Belegg hel sveist gulv.

Normal levetid / brukstid fliser gulv 10 - 30 år.

Merknader:

TG 1 10.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Membranen er fra ca. 2010
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Plast sluk 1 stk, sjekket for membran / belegg og klemring.
Det ble søkt etter fukt på tilgjengelig overflater, uten at det ble indikert fuktforskjeller.
Det er boret hull i tilstøtende vegg fra vaskerom.

Eier har ikke fremvist dokumentasjon / erklæringer på material leveranser og utførelse.

Normal levetid / brukstid membran. 10 – 20 år.

Merknader:

10.3 Bad kjeller

TG 2 10.3.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.
Det er påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
Det er ventiler som kan åpnes.

Bad fra 1975.
Fliser vegger og malt tak / himling.

Normal levetid / brukstid fliser vegg 10 - 30 år.

Merknader: TG2 grunnet generell alder og slitasje.

TG 2 10.3.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.
Det er påvist sprekker i fuger.
Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er påvist flekker eller andre skader.

Bad fra 1975.
Fliser gulv.

Normal levetid / brukstid fliser gulv 10 - 30 år.

Merknader: TG2 grunnet generell alder / slitasje, samt svakt fall til sluk og svakt fall sluk / terskel.

TG 3 10.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Membranen er fra ca. 1975

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Plast sluk fra 1975, sjekket for membran og klemring.
Det ble søkt etter fukt på tilgjengelig overflater, uten at det ble indikert fuktforskjeller.
Det er boret hull i tilstøtende vegg fra bod.

Normal levetid / brukstid membran. 10 – 20 år.

Merknader: TG3 grunnet alder og slitasje sluk og membran fra 1975.
Dette avviket må utbedres på sikt, for å forhindre fremtidige lekkasjer / fuktskader.



11. Kjøkken

11.1 Kjøkken

TG 1 11.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra ca. 1995

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkken innredning fra 1995, med profilerte fronter og vaskekum i heltre benkeplate.
Det ble undersøkt for fukt rundt vaskekum, kjøleskap og oppvaskmaskin.

Normal levetid / brukstid kjøkken innredning. 15 – 35 år.

Merknader: Det er montere automatisk føler for vannstopper i benkeskap.

12. Andre rom

TG 1 12.1 Andre rom

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Øvrige rom fremstår vedlikeholdt, uten tegn til skader eller mangler utover normal bruksslitasje.
Vegger, vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflaten etter bilder, hyller etc. og noe misfarge / skjolder hvor bilder, hyller og møbler har vært plassert.
Gulv, vil det som regel være diverse slitasje og noe misfarge / riper hvor møbler har vært plassert.
Dette er normalt i en fraflyttet boenhet og at slike mindre avvik er å anse som normalt.

Normal levetid / brukstid gulv, vegger og himling. 20 – 40 år.

Merknader: Boligens 1 / 2 etasje er generell oppgradert / oppusset innvendig, med normal bruksslitasje iht. alder.

13. VVS

TG 1 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ca. 1975
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Det er WC med innebygget sisterne.
Det er ikke spalte på innebygget sisterne for WC.
Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Utv. vann og avløps ledninger fra 1975.
Innv. vann og avløps ledninger i kobber og plast, fra 1975.
Toalett 2 etasje, gulv montert toalett og servant.
Bad 1 etasje, vegg montert toalett, servant m/skap og dusj kabinett.
Vaskerom, 1 etasje, opplegg vaskemaskin.
Bad kjeller, vegg montert toalett, servant og dusj hjørne.
Stoppekran skap i vegg bad kjeller, med automatisk vannstopper.

Det er ikke fremvist dokumentasjon / erklæringer på material leveranser og utførelse.

Normal levetid / brukstid wc og innvendig vann og avløpsrør. 20 – 60 år.

Merknader: NB! Avstengt basseng anlegg er ikke sjekket eller kontrollert.

TG 1 13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca. 2006
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.
Berederen er ikke lekkasjesikret.

Bereder ca. 250 liter, plassert under trapp i kjeller.

Det er ikke fremvist dokumentasjon / erklæringer på material leveranser og utførelse.

Normal levetid / brukstid varmtvanns bereder. 20 – 60 år.

Merknader: Det er montert vann føler i rommet.

Ingen 13.3 Vannbåren varme

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 13.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i ca.

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 13.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.
Ventilasjonsanlegget var nytt ca. 1975
Det var sist inspisert ca. Ukjent
Det var rengjort ca. Ukjent
Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Boligen har ikke balansert ventilasjon.
Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Naturlig avtrekk toalett 2 etasje, via kanal til tak.
Naturlig avtrekk bad 1 etasje, via kanal til tak.
Naturlig avtrekk vaskerom 1 etasje, via kanal til tak.
Mekanisk avtrekk bad kjeller, via kanal til yttervegg.
Til luft via spalt under dørblad.
Kjøkken ventilator via kanal til over tak.
Øvrige rom luftes via vegg og vindus ventiler.

Normal levetid / brukstid ventilasjons anlegg. 20 – 50 år.

Merknader: TG2 grunnet naturlig avtrekk fra toalett 2 etasje og bad / vaskerom 1 etasje.
Avviket bør utbedres for å bedre luft kvaliteten.

TG 1 13.6 Toalettrom

Toalett 2 etasje, gulv montert toalett og servant.

Merknader:

14. Garasje – uthus

TG 1 14.1 Garasje – uthus

Carport, åpen på 3 sider.

Merknader:

15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist ca. 2026

Resultatet var tilfredsstillende.

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert ca. 1975

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap plassert i entre.
Automatsikringer antall kurser 13 stk. og digital strømmåler.
El anlegg er noe oppgradert i perioden 1995 til 2026.
Det elektriske anlegget er trolig dimensjonert opp mot dagens krav / standard.
Det elektriske anlegg er ikke vurdert, kun beskrevet.

Det anbefales at el. anlegget blir vurdert av en autorisert elektromontør

---

Merknader: Det er fremvist noe dokumentasjon / erklæringer på material leveranser og utførelse.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.
Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.4	Støttemurer
	TG2 grunnet slitasje og alder, samt lavt rekkverk, 0,9 meter, på støttemur mot Slependveien. TG2 grunnet skjevheter og sprekker i Leca støttemur. Avvike bør rettes / utbedres, for å forhindre utrasing av mur.
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG2 grunnet alder og slitasje vinduer / terrassedør fra 1975. Disse vinduene bør på sikt utskiftes, for å forbedre isolering og vindtetting.
4.3	Renner, nedløp og beslag
	TG2 grunnet alder og slitasje beslag, renner og nedløp. Bygningsdelene bør utskiftes ved omlegging av taktekking.
6.1	Terrasser, balkonger, trapper o.l.
	TG2 grunnet slitasje og oppgradering behov markterrasse.
7.1	Piper og ildsteder
	TG2 grunnet skade på et pipeløp, iht feie / brann rapport. Dette pipeløpet og peis i kjeller kan ikke benyttes.
8.1	Etasjeskillere
	TG2 grunnet manglende barnesikring mellom trinn og trinn / rekkverk, samt manglende rekkverk / håndlist 2 sider i trapp kjeller til 2 etasje.
10.1.2	Bad 1 etasje Overflate gulv
	TG2 grunnet svakt fall til sluk og svakt fall fra sluk til terskel. Avvikene må rettes når baderom skal oppgradert / oppusset.
10.3.1	Bad kjeller Overflate vegger og himling
	TG2 grunnet generell alder og slitasje.
10.3.2	Bad kjeller Overflate gulv
	TG2 grunnet generell alder / slitasje, samt svakt fall til sluk og svakt fall sluk / terskel.
13.5	Ventilasjon
	TG2 grunnet naturlig avtrekk fra toalett 2 etasje og bad / vaskerom 1 etasje. vviket bør utbedres for å bedre luft kvaliteten.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
10.1.3	Bad 1 etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	TG3 grunnet alder og slitasje sluk og membran fra 1990. Dette avviket må utbedres på sikt, for å forhindre fremtidige lekkasjer / fuktskader.
	Utbedringskostnaden vurderes som høy, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
10.3.3	Bad kjeller Membran, tettesjiktet og sluk
	TG3 grunnet alder og slitasje sluk og membran fra 1975. Dette avviket må utbedres på sikt, for å forhindre fremtidige lekkasjer / fuktskader.
	Utbedringskostnaden vurderes som høy, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

www.bmtf.no

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Roy Westgård	9578-5999-4-1838291	2026-04-08 21:19:21
Heidi Woll Westgård	9578-5998-4-1387900	2026-04-12 16:42:42

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
8. apr. 2026

Oppdragsnummer
45-0047/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Hiltonkroken 19, 1341 SLEPENDEN

Meglerfirma
Nordvik Sandvika

Selgere
Roy Westgård, Heidi Woll Westgård

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. november 1995

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: 20068744
Forsikret i: Gjensidige Forsikring

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: Utført av tidligere eier før vi overtok. I vår tid har vi utført vedlikehold /overflatebehandling på bad.

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

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

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, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt shingeldekke på tak lagt av tømrermester Roger Stensrud i 2006. Gammel peis fjernet, ny peisovn installert og godkjent i 2022 av brannvesenet. Lagt nytt dekke og rekkverk på terrasse med Møre Royal terrassebord ved egeninnsats i 2021. Over tid skiftet mange vinduer; fasade-/stuevinduer i 2006 av tømrermester Stensrud og Lommedalen bygg. Kjellervinduer i 2007 med egeninnsats. Vinduer i soverom og kjøkken i 2023 med egeninnsats og hjelp fra bekjent som er tømrer av utdanning.

---

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

Nei

---

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: Desember 2025: Sandvika Elektro byttet 6 spotter, satte opp stikkontakt i vegg til Waterguard, skiftet kontakt til vvbereder, la opp to nye ledninger fra sikringsskap, skiftet dimmer i stue og foretok deretter gjennomgang av el-anlegg i hus. Februar 2024: Montert Zaptec elbil-lader med ny kurs og tilhørende arbeider i sikringsskap av Stolt Elektro. Oktober 2018: Montert og koblet 11 spotter og nye stikkontakter. Arbeidet utført av Stolt Elektro.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Desember 2025: Sandvika Elektro foretok gjennomgang av el-anlegg i hus. Samsvarserklæring foreligger.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Februar 2024: Montert Zaptec elbil-lader med ny kurs og tilhørende arbeider i sikringsskap av Stolt Elektro. Samsvarserklæring foreligger.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2020; montert utekran på terrasse av rørlegger Brødrene Jacobsen. 2017; Skiftet sluk på vaskerom i 1. etasje. Utført av rørlegger Brødrene Jacobsen, og vinylbelegg lagt som membran og sveiset i skjøter og hjørner av firma fra Drammen.

---

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.?

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Lagt gulv over utgravd og tomt basseng i kjeller. Utført av tømrermester Roger Stensrud.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Eiendommen er koblet til vannforsyning fra Bærum Kommune.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Har ikke oljetank.

---

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?

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Huset har to pipeløp. Ett - som går til peis i kjeller - har skader som trolig oppstod under bygging, og peis i kjeller har dermed bruksforbud fra Brannvesenet. Pipeløp 2 til ildsted i 1. og 2. etasje er godkjent og i bruk.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Elsjekk av hele huset utført av Sandvika Elektro i 2026. Samsvarserklæring foreligger.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Våren ´98 fant vi noen sorte jordmaur i kjeller. Ble bekjempet av skadedyrfirmaet Pelias. Har ikke vært observert innendørs siden.

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 45-0047/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Heidi Woll Westgård	**2026-04-12**	**Roy Westgård**	**2026-04-08**

Identifikasjon

Heidi Woll Westgård

Identifikasjon

Roy Westgård

Signicat

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

enova

Energiattest



Adresse **Hiltonkroken 19, 1341 SLEPENDEN**	
Dato for energimerking **15.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-281991**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **16116947**
Gårdsnummer **50**	Bruksnummer **245**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1973**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **204,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **180,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **248,15 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **246,36 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **46 839 kWh**



Hiltonkroken 19, 1341 SLEPENDEN

Detaljering

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



Hiltonkroken 19, 1341 SLEPENDEN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: 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 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: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: 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 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 18: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 20: 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 21: Etterisolering av yttervegg

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Bærum kommune

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

Utskriftsdato: 30.03.2026

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

Gnr	50	**Bnr**	245	**Fnr**	0	**Snr**	0
Adresse	Hiltonkroken 19 , 1341 SLEPENDEN						

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

ArkivsakId	Sakstittel	Dokumenter					
1975/265	Tomannsbolig	☐	Ferdigattest	☑	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
1996/2653	Endring bestående byggverk	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen

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

Merknad 1 - Manglende attester

Se kommunens nettsider for informasjon.

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

Merknad 2 - Seksjoner og andeler

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

Merknad 3 - Spesielle tilfeller

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

Utskriftsdato: 30.03.2026

Bærum kommune

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

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	50	**Bruksnr.**	245	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Hiltonkroken 19, 1341 SLEPENDEN								

Avtale 90155671 (Avgiftsadresse: Hiltonkroken 19)

Situasjon

Røykvarslere	0 sammenkoblet, 2 enkel
Slukkere	0 slange, 2 pulver, 0 skum, 1 andre

Tilsyn og feiing

Ildsted	**Røykløp**	**Siste tilsyn**	**Siste feiing**	**Status tilsyn**	**Status feiing**
1 etasje tv stue	A2	23.08.2019	23.05.2022	Utført	Utført
Kjeller Stue	A1	23.08.2019	23.05.2022	Utført	Utført
2 etasje stue	A2	23.08.2019	23.05.2022	Utført	Utført

Registrerte avvik

Objekt	**Avvik**	**Kommentar**	**Registrert**
Røykløp	9C Elementskorsteinen er ikke satt opp fagmessig	Røykløp har store sprekker i nedre innerforing. Røykløp skal blendes i flg. eier	27.08.2019
Enhet	18B Slokkeutstyret er ikke vedlikeholdt	Utgått	27.08.2019

Ingen anmerkninger registrert på avtalen.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

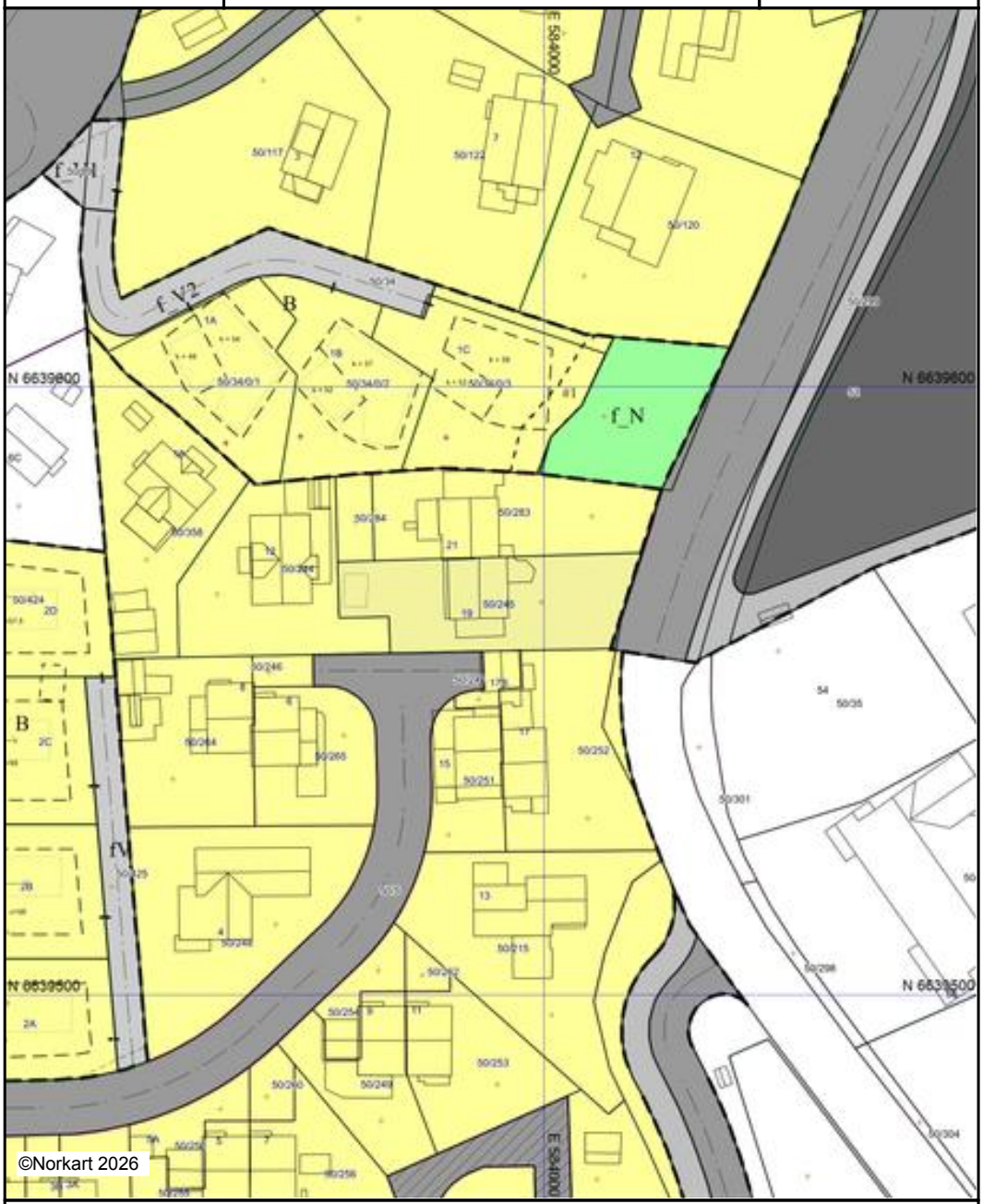
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 50/245
Adresse: Hiltonkroken 19
Dato: 30.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



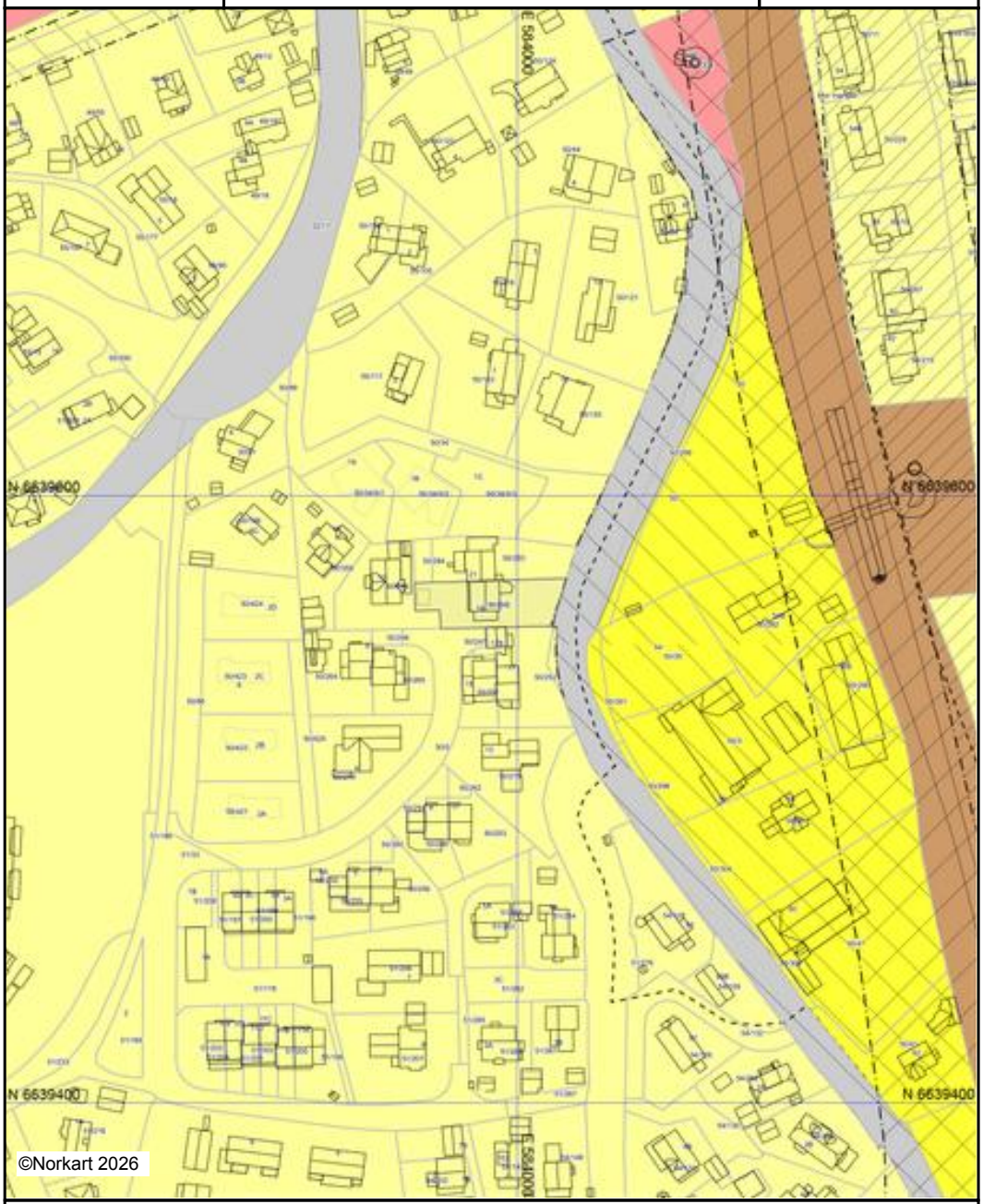
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 50/245
Adresse: Hiltonkroken 19
Utskriftsdato: 30.03.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



BÆRUM KOMMUNE

Plannummer 1990014

I medhold av § 27-2 nr. 1 i Plan- og bygningsloven av 14.06.85 nr.77 har Bærum kommunestyre i møte 19.02.1992 godkjent disse bestemmelser.

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR SLEPENDEN NYE HOLDEPLASS, NSB

§ 1. Generelt

a)Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.
b)Planområdet er inndelt i følgende formål:

- Byggeområde for boliger, plan- og bygn.lovens § 25.1.
- Trafikkområde (off.), plan- og bygn.lovens § 25.3, som igjen er inndelt i:
  - * Kjørevei
  - * Atkomst og parkering.
  - * Gang- og sykkelvei, herunder platform, ramper, trappehus, gangbroer m.v.
  - * Annet trafikkareal.
- Fellesområder, plan- og bygn. lovens § 25.7.

§ 2. Fellesbestemmelser

Privatrettslige avtaler i strid med planen og eller bestemmelsene er forbudt.

§ 3. Område for boliger

Området skal nyttes til boligbebyggelse av åpen karakter, samt tilhørende garasje(r) og uthus.

§ 4. Område for trafikkformål

a) Ved byggemelding(er) i trafikkområdet skal det fremlegges detaljerte terreng- og beplantningsplaner, opptegnet på kommunalt kartgrunnlag.
b) Plassering av bygg m/byggehøyde(r) innenfor trafikkområdet er fastsatt på plankartet.
c) Den eksakte plassering av avkjørsel til parkeringsplass er vist med pil på plankartet. Den må utformes og vedlikeholdes i henhold til vegnormaler for Statens Vegvesen og forskrifter til veglovens §43.
d) Fyllings-, skjærings-, skrånings- og avstandsarealer innenfor trafikkområdet skal gis tiltalende utforming og beplantning. De skal søkes holdt i parkmessig stand i den grad det er hensiktsmessig i forhold til trafikken.
e) Plassering av støyskjermer er market med "A" og "B" på plankartet. de skal være oppført senest samtidig som holdeplassen tas i bruk.
Høyden på skjerm "A" skal være:
- i nord min. 2,8 m, maks. 4,0 m. - i syd min. 3,0 m. maks. 5,0 m.
Høyden på skjerm "B" skal være:
- i nord min. 2,3 m. - i syd min. 2,1 m.
f) Slependveien må være slaket ut og gang-/sykkelvei- systemet må være opparbeidet før den nye holdeplassen tas i bruk.
g) Frisiktsonen skal holdes fri for innretninger og vegetasjon som har en høyde på mer enn 0,5 meter over veiplanet.

BÆRUM KOMMUNE

Plannummer 1963112

I medhold av § 27 i bygningsloven av 18 juni 1965 har Kommunal- og arbeidsdepartementet 19.06.1967 stadfestet disse bestemmelser.

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR SLEPENDEN

§ 1
Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2
Bebyggelsen skal være åpen villamessig med våningshus på inntil 2 fulle etasjer. Byggene plasseres som vist på reguleringsplanen. Parsellene 1, 3, 4 og 6 tillates ikke bebygd før bestående bebyggelse er fjernet.

§ 3
Gesimshøyde for hus i 2 fulle etasjer skal ikke være over 7,0 meter, mønehøyde ikke over 9,0 meter.

§ 4
Garasjer plasseres som vist på planen.

§ 5
Bebyggelsen skal gruppevis utføres med samme høyde og takvinkel.

§ 6
Eventuelt gjerde mot vei og nabo skal være 0,8 meter høyt og utføres etter bygningsrådets nærmere bestemmelser.

§ 7
Ingen tomt må beplantes med tær eller busker som etter bygningsrådets skjønn virker sjenerende for nabo eller trafikken.

§ 8
Selger av tomt er ikke berettiget til å etasblere forhold som er i strid med disse bestemmelsene.

§ 9
Bygningsrådet kan, hvor særlige grunner taler for det, tillate mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser innenfor rammen av bygningslovgivningen.

oooOOOooo

Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 50/245
Adresse: Hiltonkroken 19
Utskriftsdato: 30.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Reguleringsplan grense

Planforslag (Regulerings- og bebyggelsesplan

VAledninger

Bærum kommune

Eiendom: 50/245
Adresse: Hiltonkroken 19
Dato: 30.03.2026
Målestokk: 1:500

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

Utskriftsdato: 30.03.2026

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	50	**Bruksnr.**	245	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Hiltonkroken 19, 1341 SLEPENDEN								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25000/7418655.pdf
Delarealer	**Delareal** 5 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende
	Delareal 5 m^2 **KPHensynsonenavn** H810 **KPGjennomføring** Krav om felles planlegging
	Delareal 680 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1990014 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1990014)
Navn	SLEPENDEN NYE HOLDEPLASS, NSB
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	19.02.1992
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/9014/1990014.pdf
Delarealer	**Delareal** 5 m^2 **Formål** Kjørevei

Id	1963112 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1963112)
Navn	SLEPENDEN
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	19.06.1967
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8763/1963112.pdf
Delarealer	**Delareal** 680 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse

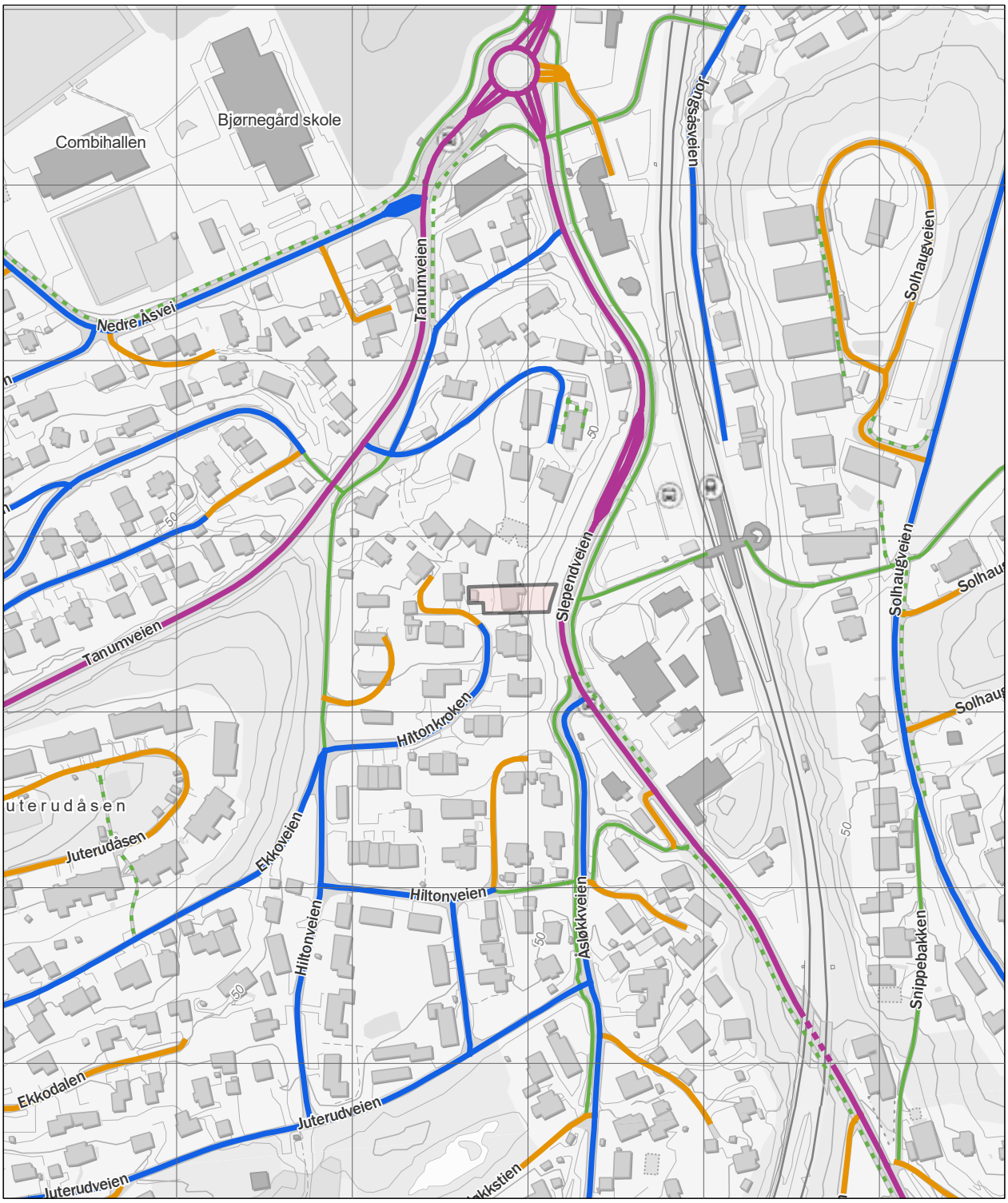
ambita

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 50/245/0/0
Adresse: Hiltonkroken 19, 1341 SLEPENDEN

N

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 30/03/2026

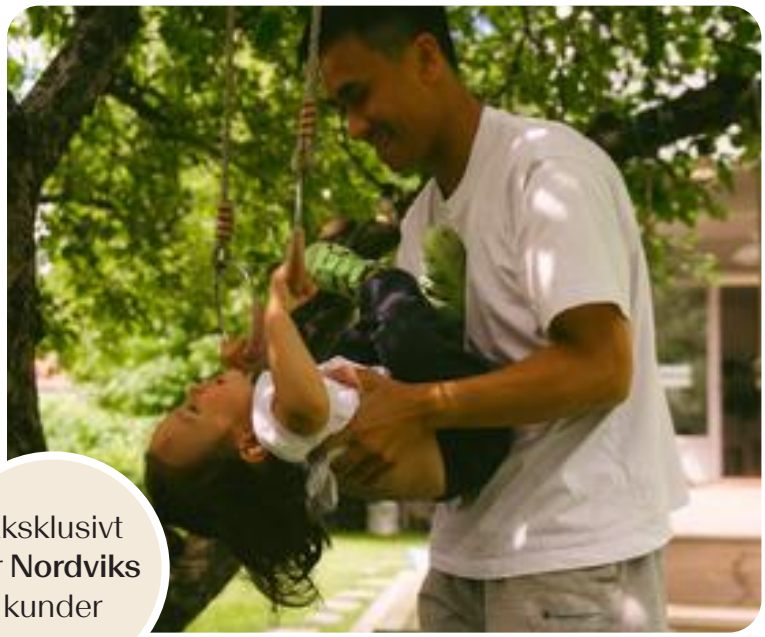


Europaveg
Tunnel, Europaveg
Riksveg
Tunnel, riksveg
Fylkesveg
Tunnel, fylkesveg
Kommunal veg
Tunnel, kommunal veg
Skogsbilveg
Privat veg
Tunnel, privat veg
Gang- og sykkelveg
Annet gangareal
Bilferje
Annet

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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 Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 45-0047/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Hiltonkroken 19 1341 SLEPENDEN
Matrikkel: Gnr 50, bnr 245 i Bærum kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Andreas Solberg

Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Sandvika
andreas.solberg@nordvikbolig.no
454 41 638