NORDVIK

Hiltonåsen 2

3 soverom | 239 kvm | Enebolig



Velkommen til

Hiltonåsen 2

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
8	Bilder
42	Om boligen
53	Nabolagsprofil
55	Tilstandsrapport
86	Egenerklæringsskjema
93	Andre vedlegg
135	Kontaktinfo
138	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
141	Forbrukerinformasjon om budgivning
142	Budskjema

Salgsoppgave produsert 09.10.2026









Nøkkelinformasjon

Hel tomannsbolig med solrik hage, dobbeltgarasje og ettertraktet beliggenhet | Nærhet til skoler og b.hager | Oppussing

Prisantydning	**10 500 000,-**
Omkostninger	**263 590,-**
Totalpris	**10 763 590,-**
BRA-i	**239 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1990**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

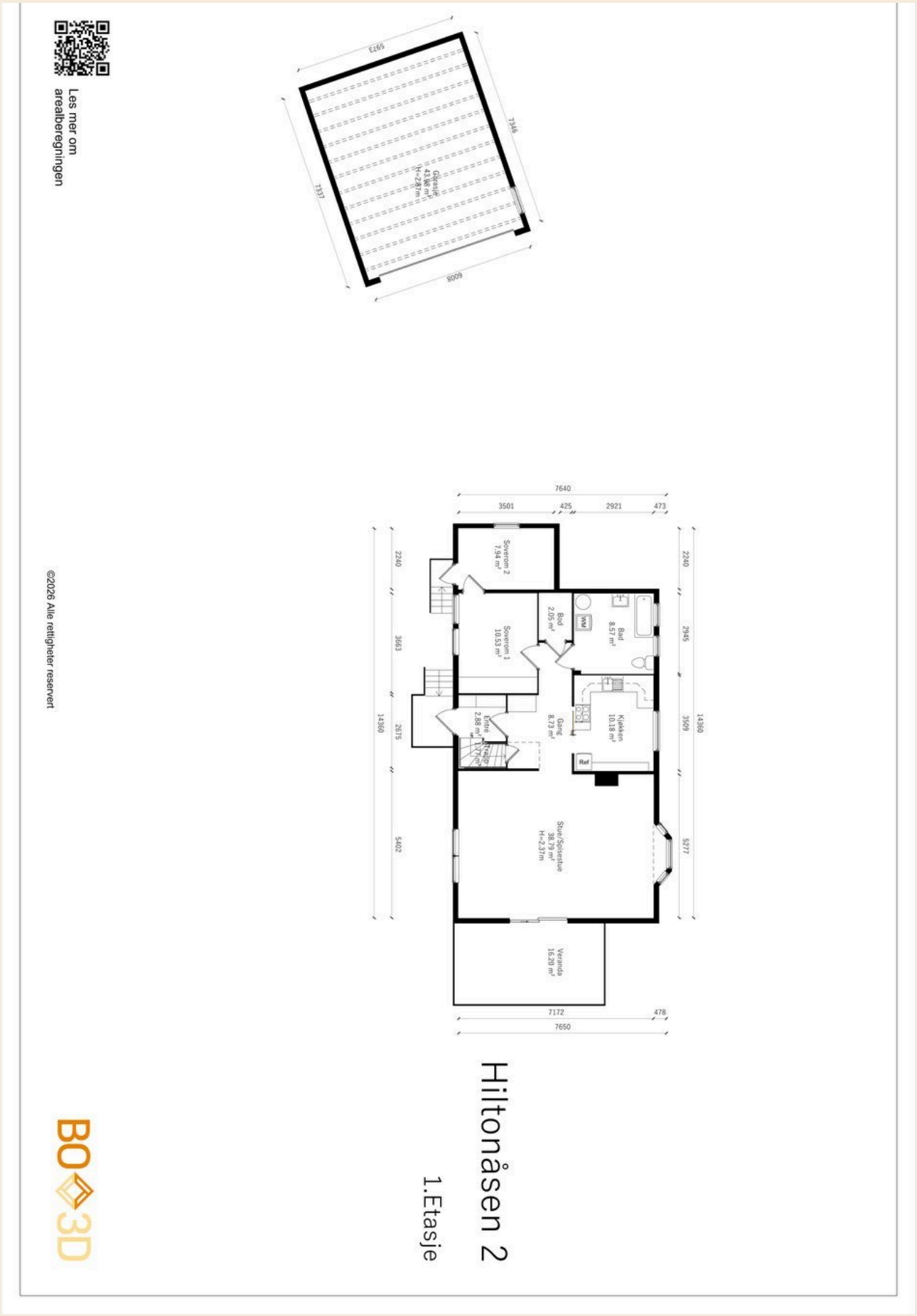
Velkommen til Hiltonåsen 2 - En stor, familievennlig og innholdsrik hel tomannsbolig over tre plan beliggende i et populært og rolig boligområde på Slependen i Bærum. Boligen ligger solrikt og rolig til med en skjermet, barnevennlig hage. Stor dobbelgarasje med mye lagringsplass. Området er spesielt populært blant barnefamilier, med gode oppvekstsvilkår, flotte lekeområder og et variert aktivitetstilbud gjennom hele året. Kort avstand til et bredt utvalg av servicetilbud, skoler, barnehager og kollektivtransport.

Her kan du skape din drømmebolig!

* Hel tomannsbolig
* To innganger
* Bolig over tre plan
* 3 soverom
* Stor, skjermet og solrik tomt
* Dobbeltgarasje
* Flere biloppstillingsplasser på egen gårdsplass
* Kort vei til skoler, b.hager, kollektivtransport og friområde

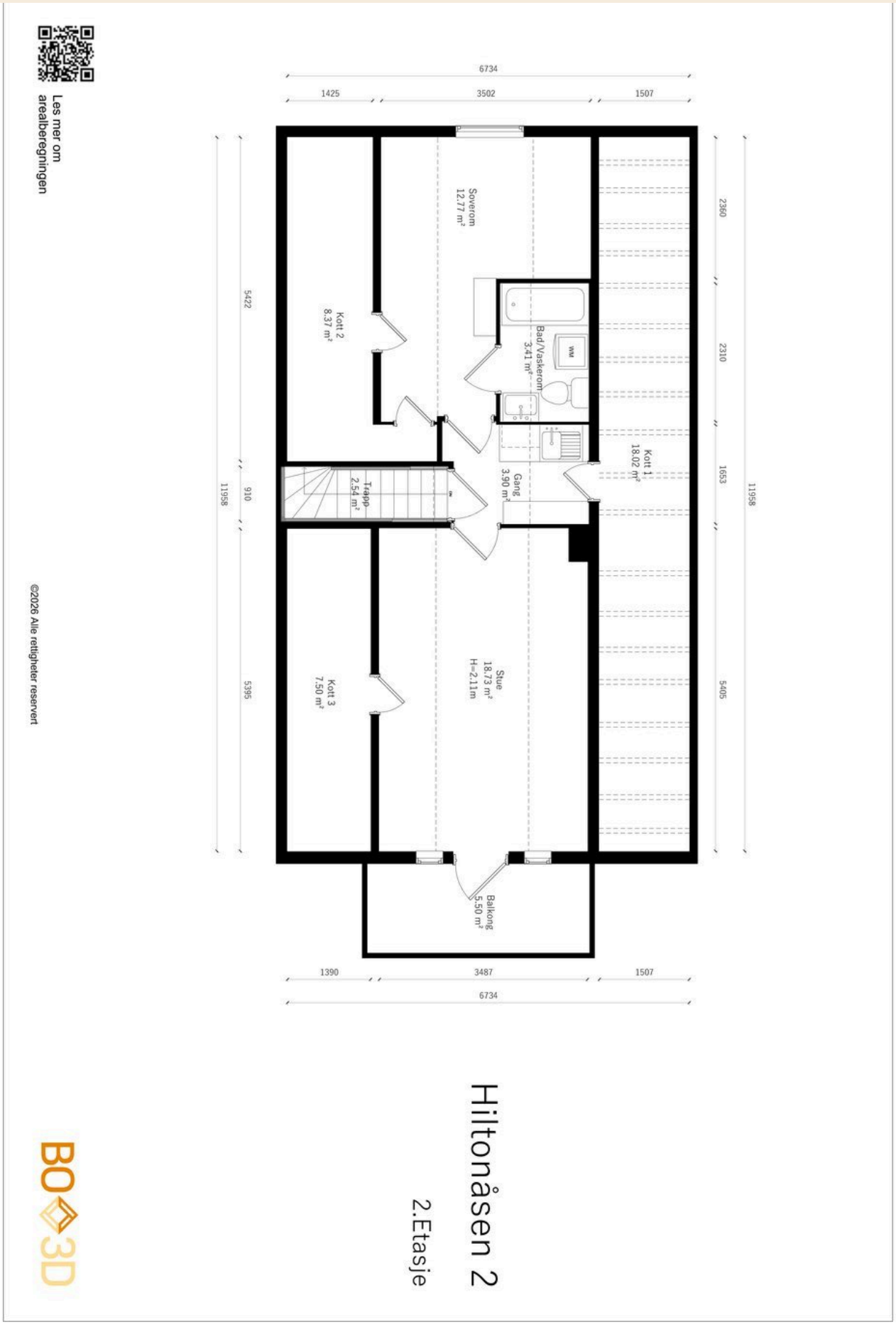
Planløsning

Underetasje
BRA-i: 107 kvm
Total BRA: 107 kvm



Planløsning

Underetasje
BRA-i: 107 kvm
Total BRA: 107 kvm



Planløsning

Underetasje
BRA-i: 107 kvm
Total BRA: 107 kvm































Bad/vaskerom er fra før år 2000.





Vegger og gulv er flislagt, mens himlingen er utført med malte himlingsplater.

Rommet har naturlig lysinnslipp fra vindu. Det er mekanisk ventilasjon med avtrekk via ventil i tak, mens tilluft tilføres gjennom luftespalte i vinduet.







Rommet i bakkant av hovedsoverom brukes i dag som soverom, men er i byggemeldte plantegninger "uisolert bod". For at det skal kunne kalles soverom i byggemeldte plantegninger må det søkes om bruksendring.





Rommene egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor, og gir boligen en anvendelig planløsning for ulike behov.



24850680790261


HEY'DI
LETT REPP
0,75 KG
JOTUN
PROOF

Trapp opp til 2. etasje.





Kjøkkenet i 2. etasje er fra byggeåret og har kjøkkeninnredning med profilerte fronter.

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.











Lys og romslig loftstue/soverom. Store vindusflater, flott utsyn og en åpen utforming som skaper en luftig atmosfære.





Rommet er av god størrelse og kan brukes som både soverom og loftstue.

Illustrasjonsbilde.























Kjøkkenet er fra byggeåret og har kjøkkeninnredning med profilerte fronter.





Kjøkkenet har avtrekk ut.

Benkeplaten er i laminat med toppmontert metallvask og ettgreps kjøkkenarmatur.







Rommet brukes i dag som soverom, men er en bod i byggemeldte plantegninger. For at det skal kunne kalles soverom i byggemeldte plantegninger må det søkes om bruksendring.





Soverommet egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor, og gir boligen en anvendelig planløsning for ulike behov.



Soverom.












2


weber
SPIRIT





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/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
45-0117/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Hiltonåsen 2, 1341 SLEPENDEN
Gnr 119, bnr 89 (ideell andel 1/1) i Bærum kommune

Selgere
Torbjørn Lind
Astrid Mustaparta Lind

Kjøpesum og omkostninger
10 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
262 500,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
263 590,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
283 290,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
10 763 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
10 783 290,- (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
1990

Etasje
3

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 239 kvm
BRA-e: 61 kvm
Totalt BRA: 300 kvm
TBA: 30 kvm

Beskrivelse:

Bolig
Underetasje:
BRA-i: 107 kvm. Underetasje: entré, kjøkken 1, soverom 3, soverom 4, stue, bad, vaskerom
Total BRA: 107 kvm.
TBA: 8 kvm. Underetasje

1. etasje:
BRA-i: 95 kvm. 1. etasje: soverom 1, soverom 2, entré, bad/vaskerom, stue / spisestue, kjøkken 2, bod, trapperom
Total BRA: 95 kvm.
TBA: 16 kvm. 1. etasje

2. etasje:
BRA-i: 37 kvm. 2. etasje: bad/vaskerom, kneloft (kott1), kneloft, (kott 2), kjøkken 3, soverom 5, trapperom, stue
Total BRA: 37 kvm.
TBA: 6 kvm. 2. etasje

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 44 kvm. 1. etasje: garasje
Total BRA: 44 kvm.

2. etasje:
BRA-e: 17 kvm. Loft: uinnredet loft
Total BRA: 17 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Takstmann opplyser om det han faktisk ser på befaring. Rom som brukes som soverom kan være byggemeldte som bod ol. i de byggemeldte tegningene.

AREALER OG ANVENDELSE:
Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:
Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom

som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

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

Ikke målbare arealer:

Det er 44 m² ikke målbart areal i boligens 2. etasje.

Innhold
Hel tomannsbolig over 3 plan.
Underetasje: entré, kjøkken, stue, soverom, vaskerom, bod (brukt som soverom) og bad.
1.etg: entré, stue, kjøkken, innvendig bod, uisolert bod (brukt som soverom) og hovedsoverom.
2.etg: Loftstue/soverom med utgang til balkong, loftsrom (brukt som soverom), kjøkken og bad.

Standard
1. ETASJE

ENTRÉ:
Innbydende entré med god plass til yttertøy og oppbevaring. Praktisk planløsning gir enkel adkomst videre til leilighetens øvrige rom.

KJØKKEN:
Kjøkkenet i 1. etasjen er fra byggeåret og har kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplaten er i laminat med toppmontert metallvask og ettgreps kjøkkenarmatur. Mellom benkeplate og overskap er det fliser. Kjøkkenet er utstyrt med komfyr og platetopp fra Electrolux, oppvaskmaskin fra Miele, kombiskap fra Samsung og avtrekksvifte fra Villavent. Gulvet er belagt med parkett, veggene har slette, malte overflater, og himlingen har malte himlingsplater. Taklampe og belysning under overskapene fungerer som lyskilder, mens kjøkkenvinduet gir godt med naturlig lysinnslipp. Kjøkkenet har Villavent kjøkkenventilator med avtrekk til friluft via byggets sentrale ventilasjonsanlegg.

STUE:
Lys og romslig stue. Store vindusflater og flott utsyn, mens den åpne utformingen skaper en luftig og sosial atmosfære. Stuen har god plass til både sofagruppe og spisebord. Det er også utgang til en vestvendt veranda fra stuen.

BAD/VASKEROM:
Bad/vaskerommet er fra før år 2000. Vegger og gulv er flislagt, mens himlingen er utført med malte himlingsplater. Rommet har naturlig lysinnslipp fra vindu, supplert med tak- og vegglampe. Våtrommet har eldre soilsluk og er innredet med heldekkende servant, gulvmontert toalett, badekar og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk ventilasjon med avtrekk via ventil i tak, mens tilluft tilføres gjennom luftespalte i vinduet.

BOD OG TRAPPEROM
En svært praktisk innvendig bod, samt trapperom. Dette gir utmerket oppbevaringsplass for kofferter, sesongutstyr og yttertøy, noe som gjør det enkelt å holde inngangspartiet ryddig.

2. ETASJE

KJØKKEN:
Kjøkkenet i 2. etasje er fra byggeåret og har kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplaten er i laminat med toppmontert metallvask og ettgreps kjøkkenarmatur. Over kokesonen er det et mindre flislagt felt, mens øvrige vegger har malt strie. Gulvet er belagt med laminat og 2-stavs parkett. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

BAD/VASKEROM:
Bad/vaskerommet i 2. etasje er fra før år 2000. Veggene og himlingen har våtromstapet/-belegg, mens gulvet er belagt med vinyl. Våtrommet er innredet med badekar med innfellbar dusjvegg i herdet glass, skapinnredning med heldekkende servant og ettgreps blandebatteri, gulvmontert toalett samt opplegg for vaskemaskin. Ventilasjonen ivaretas av elektrisk avtrekksvifte, mens tilluft tilføres via luftespalte under døren.

KNELOFT:
Boligen har to kott i 2. etasje, som gir praktisk oppbevaringsplass.

STUE:
Lys og romslig stue. Store vindusflater og flott utsyn, mens den åpne utformingen skaper en luftig og sosial atmosfære. Stuen har god plass til både sofagruppe og spisebord. Det er også utgang til en vestvendt balkong fra stuen.

UNDERETASJE

ENTRÉ:
Romslig og lys entré med god plass til yttertøy og oppbevaring. Praktisk planløsning gir enkel adkomst videre til leilighetens øvrige rom.

STUE:
Lys, romslig og hyggelig stue. Store vindusflater og flott utsyn, mens den åpne utformingen skaper en luftig og sosial atmosfære. Stuen har god plass til både sofagruppe og spisebord. Det er også utgang til en markterrasse med terrassebord fra stuen.

KJØKKEN:
Kjøkkenet er fra byggeåret og har kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplaten er i laminat med toppmontert metallvask og ettgreps kjøkkenarmatur.

Mellom benkeplate og overskap er det malt strie. Kjøkkenet er utstyrt med stekeovn fra Electrolux, platetopp fra Bosch, oppvaskmaskin fra Siemens og avtrekksvifte fra Gorenje. Kjøkkenet har avtrekk ut. Det er belysning under overskapene, samt naturlig lysinnslipp fra kjøkkenvinduet. Gulvet er belagt med belegg, veggene har malt strie, og himlingen har en slett, malt overflate. Fra kjøkkenet er det også utgang til terrasse.

BAD:
Bad med elektriske varmekabler er fra før år 2000. Veggene er utført med våtromsbelegg og sokkelflis, mens himlingen består av malte himlingsplater. Belysningen består av taklampe og lys over speil. Badet er innredet med skapinnredning, heldekkende nedfelt servant med ettgreps blandebatteri, gulvmontert toalett og dusjkabinett. Det er også speil med belysning over servanten. Våtrommet har elektrisk avtrekksvifte, og tilluft tilføres via luftespalte under døren.

VASKEROM:
Vaskerommet er fra 1989 og har våtromstapet/-belegg på veggene med sokkelflis. Himlingen er utført med malt strie og har taklampe som lyskilde. Gulvet har eldre soilsluk fra byggeår. Ventilasjonen er ivaretatt med elektrisk avtrekksvifte, mens tilluft tilføres via luftespalte under døren.

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

Parkering
Garasje over to plan, med dobbelgarasje i 1. etasje og lagringsloft over. Garasjen holder normal garasjestandard. Det er god plass til lagring over garasjen, med adkomst via låsbar dør på baksiden av garasjen.

I tillegg er det flere biloppstillingsplasser på egen gårdsplass.

Modernisering og påkostninger
Lagt gulv i underetasjen i følgende rom: entré, stue og soverom. Ytterdøren til underetasjen ble også skiftet for 8 år siden.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Ja
Beskriv: På h side av huset ble det gravd opp og lagt ny drenering fra 1 etg og til underetasje. 2019. Kr 58000,- Kvittering forefinnes.

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Ja
Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
Ja

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: 10.08.2026 ble det foretatt. Den er ikke klar fra takstmann ennå.

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Ja
Beskriv: det finnes ikke.

Bygningssakkyndig
Thomas Espolin-Kahrs

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

Utvendige bygningsdeler:
- Boligen er oppført på grunnmur av betong
- Boligen har saltakskonstruksjon tekket med betongtakstein.
- Takrener, nedløp og beslag er utført i metall
- Ytterveggene er oppført i bindingsverk av tre, utvendig kledd med liggende trekledning
- Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass

Innvendige bygningsdeler:
- Gulv: Gulvoverflatene i underetasjen består av fliser, gulvbelegg og laminat, samt betonggulv i bod. I 1. etasje er det parkett, gulvbelegg, fliser og teppegulv. I 2. etasje (loft) er det teppegulv, 2-stavs parkett og gulvbelegg på bad/vaskerom.
- Vegger og tak: I underetasjen er det vegger med strie, stående panel, slette malte overflater og tapet. Himlingene består av malte himlingsplater, malt strie og slette malte overflater. I 1. etasje er det slette malte vegger, vegger med strie og tapet samt fliser på bad. Himlingene består av malte himlingsplater. I 2. etasje (loft) er det slette malte vegger, strie på kjøkken og våtromstapet på bad. Himlingene og skråtakene har slette, malte overflater.

- Etasjeskille: etasjeskillene er utført som trebjelkelag mellom 1. og 2. etasje. Mellom underetasjen og 1. etasje er det støpt betongdekke.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Taktekking:
Boligen har saltakskonstruksjon tekket med betongtakstein. Takstein og undertak er fra byggeåret. Har fått TG2 grunnet tak som er eldre enn 18 år.
- Takkonstruksjon/Loft:
Øvrige deler av takkonstruksjonen er lukket og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på takkonstruksjonens oppbygging eller utførelse. Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen og får derfor TG2.
- Vinduer og takvinduer/takluker/overlys:
Vinduene fremstår med normal bruksfunksjon og bruksslitasje sett i forhold til alder. Vindene har fått TG 2 fordi det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer og at vinduer har usikker fremtidig funksjon i og med at isolerglassrutene er eldre enn 35 år.
- Ytterdører:
TG2 settes grunnet alder på dørene. Ytterdører har normalt en forventet levetid på ca. 20–40 år. Dørene har passert mer enn halvparten av forventet levetid, og tilstandsgrad 2 settes derfor på bakgrunn av alder.
- Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner:
Balkongen i 2. etasje har slitte og oppsprukne terrassebord samt noe slitasje på rekkverket. På verandaen i 1. etasje er det registrert stedvis slitte og løse fuger mellom flisene. TG 2 settes på bakgrunn av registrerte avvik og vedlikeholdsbehov.
- Overflater - gulv:
Det er påvist riss/sprekker ifliser ved entre, det er generelt slitasje på overflater gulv og det setter derfor TG2.
- Overflater - vegger og himlinger:
Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Noe overflateoppussing må påregnes .
- Etasjeskiller og bærende konstruksjoner:
Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.
- Dokumentasjon for våtrom (underetasje, bad):
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse eller oppbygning av våtrommet og tilhørende tettesjikt. På bakgrunn av manglende dokumentasjon settes TG 2.
- Overflater gulv (underetasje, bad):
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
- Vanntett sjikt, membran og sluk (underetasje, bad):
Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt. Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Dokumentasjon for våtrom (underetasje, vaskerom):
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse eller oppbygning av våtrommet og tilhørende tettesjikt. På bakgrunn av manglende dokumentasjon settes TG 2.
- Overflater gulv (underetasje, vaskerom):
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Det er påvist sprekker i fliser. Det er også påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det settes derfor TG2.
- Dokumentasjon for våtrom (1. etasje, bad/ vaskerom)
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse eller oppbygning av våtrommet og tilhørende tettesjikt. På bakgrunn av manglende dokumentasjon settes TG 2.
- Overflater, vegger og himling (1. etasje, bad/ vaskerom)
Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen. Det settes derfor TG2.
- Dokumentasjon for våtrom (2. etasje)
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse eller oppbygning av våtrommet og tilhørende tettesjikt. På bakgrunn av manglende dokumentasjon settes TG 2.
- Ventilasjon (2. etasje, bad/ vaskerom)
På badet er det en elektrisk vifte som trekker ut luften, det er tilluft fra luftespalten i døren. Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.
- Overflater og innredning (2. etasje, kjøkken)
Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.
- Avtrekk (2. etasje, kjøkken):
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
- Innvendige vannledninger:
Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Varmtvannsbereder/tank:
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Oppvarming:
Det er påvist avvik utover normal slitasjegrad.
- Fuktsikring og drenering:
Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon. Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Bad (underetajse):
Bad er fra før år 2000. Forventet levetid for våtrommets tettesjikt er utløpt. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Dette innebærer at det er økt risiko for at skader kan oppstå plutselig og uten forvarsel.
Kostnadsestimat: kr 100 000 - 200 000,-
- Vaskerom (underetasje):
Vaskerommet er fra før år 2000. Forventet levetid for våtrommets tettesjikt er utløpt. Våtrommet fungerer etter sin hensikt i dag, men den forventede tekniske levetiden er passert. Dette innebærer at det er økt risiko for at skader kan oppstå plutselig og uten forvarsel.
Kostnadsestimat: kr 100 000 - 200 000,-
- Vanntett sjikt, membran og sluk (underetasje vaskerom):
Badet har eldre soilsluk fra byggeår 1989, og det er ikke observert membran under klemringen. Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig

funksjon.
Kostnadsestimat: Under kr 20 000,-
- Bad (1. etasje)
Bad/ Vaskerom er fra før år 2000. Forventet levetid for våtrommets tettesjikt er utløpt. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Kostnadsestimat: kr 200 000 - 500 000,-
- Vanntett sjikt, membran og sluk (1. etasje)
Badet har eldre soilsluk, og det er ikke observert membran under klemringen.
Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Det vil si at overgangen mellom sluk og tettesjikt (membran) ikke er utført på en korrekt måte. Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
Kostnadsestimat: kr 20 000 - 100 000,-
- Bad (2. etasje)
Bad/ Vaskerom på loft er fra før år 2000. Forventet levetid for våtrommets tettesjikt er utløpt. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Kostnadsestimat: kr 200 000 - 500 000,-
- Vanntett sjikt, membran og sluk (2. etasje, bad/ vaskerom)
Våtrommet har synlig vanntett sjikt av våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på veggene. Denne typen våtromsbelegg har vært benyttet siden ca. 1960. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt. Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
Kostnadsestimat: Under kr 20 000,-

TGUI:
- Tilliggende konstruksjoner våtrom:
Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Hvitevarer som medfølger handelen:
- Kjøleskap i 1 etg
- Oppvaskmaskin i underetasje og i 1 etg (uten garanti)
- Stekeovn og komfyrtopp i begge etasjer
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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
Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektriske panelovner
- Varmekabler på to bad og i entré, i følge eier fungerer ikke varmekablene i entréen i 1. etasje.

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

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris for fjernvarme.

Informasjon om strømforbruk
Selger har ikke tilgang til strømkostnader de siste årene. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris på strøm.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 28 485,-pr. 2025

Fakturert beløp for kommunale avgifter i 2025 inkluderer:
- Avløp: kr. 9 547,56 ,-
- Renovasjon: kr. 10 768,56 kr
- Vann: kr. 8 169,12 kr
- Sum: kr. 28 485,24 kr

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.

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

- Årlig bygningsforsikring fra Gjensidige, men selger har ikke tilgang på årlig premie.
- Alarm fra Sector kr 500,- pr mnd.
- Kabel-tv/internett fra Telenor kr 800,- pr mnd.
- Kommunale avgifter kr 28 485,- pr år.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 4 686 937,- pr. 2024

Sekundærbolig: Kr 13 124 196,- 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
Polisenr: 89934070

TV/Internett/Bredbånd
Boligen er i dag tilknyttet tv og bredbånd fra Telenor.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 804 kvm (Eiertomt)
Tomten er opparbeidet med asfaltert gatetun, gruslagte gangveier og hage med variert beplantning. Boligen ligger i svakt skrånende terreng. Det er flere uteområder samt uthus på eiendommen. Arealdata er hentet fra Kartverkets database, og tomtearealet er ikke kontrollmålt av takstmann.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Hiltonåsen 2 har en attraktiv og familievennlig beliggenhet på Slependen i Bærum, i et rolig og etablert boligområde med lite trafikk. Her bor du med en fin kombinasjon av naturskjønne omgivelser og kort avstand til et bredt utvalg av servicetilbud, skoler, barnehager og kollektivtransport. Området er spesielt populært blant barnefamilier, med gode oppvekstsvilkår, flotte lekeområder og et variert aktivitetstilbud gjennom hele året.

Natur og rekreasjon:
Eiendommen har kort vei til Vestmarka, som byr på flotte tur- og rekreasjonsmuligheter året rundt. Her finner du et omfattende nettverk av turstier, lysløyper og preparerte skiløyper, samt populære utfartsmål som Vestmarksetra og Skaugumsåsen. Langs fjorden ligger Holmenskjæret, Hvalstrand, Kalvøya og Kadettangen med fine badestrender, grøntområder og gode muligheter for båtliv, fiske og andre sommeraktiviteter. For den aktive familien er det kort vei til flere idrettsanlegg, blant annet Combihallen og Bjørnegård kunstgressbane, samt Holmen idrettspark med svømmehall, ishall, turnhall, klatrevegg, tennisbaner og fotballanlegg. Kirkerudbakken alpinanlegg ligger også en kort kjøretur unna.

Skoler og barnehager:
Området har et godt utvalg av barnehager og skoler. Boligen sokner til Jong barneskole og Bjørnegård ungdomsskole, begge med en gangavstand på omtrent 15 minutter. I tillegg finnes det flere barnehager i nærområdet, som Ås, Tanum FUS og Veslefrikk barnehage. Det finnes også et godt utvalg av videregående skoler i Sandvika, Nesbru og på Rud/Dønski.

Handel og servicetilbud:
Fra boligen er det kort vei til Kiwi Slependen for de daglige innkjøpene, samtidig som både Meny Slependen, Rema 1000 Billingstadsletta og flere andre dagligvarebutikker ligger i nærområdet. Billingstadsletta tilbyr et bredt utvalg av butikker og varehus, blant annet IKEA, byggevareforretninger, sportsbutikker og elektronikkforhandlere. Kun få minutter unna ligger Sandvika Storsenter og Sandvika sentrum, som byr på et stort utvalg av butikker, restauranter, kaféer, kino, kulturhus, bibliotek og øvrige servicetilbud. Sandvika har de senere årene utviklet seg til et moderne og attraktivt regionsentrum med et variert tilbud for både hverdag og fritid.

Kollektivtransport:
Det er kun få meter til bussholdeplassen i Rugdefaret, hvor rute 202 tar deg fra Sandvika bussterminal til Tanum. Det er også få minutters gange til Juterudveien busstopp, der rute 245 tar deg fra Kattås til Sandvika. Boligen har kort avstand også til buss og tog fra Slependen stasjon. Bussruter fra Tanumveien tar deg til og fra Sandvika Bussterminal/togstasjon også på nattestid. Fra Slependen togstasjon kan du ta togets linje 1 mellom Spikkestad og Lillestrøm via Oslo. Du er i Sandvika på et par minutter med toget, og i Oslo på 22 minutter. Sandvika er et viktig hovedknutepunkt i området, med bussterminal og togstasjon med avganger for regiontog og flytog.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 19.03.1993.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige

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

Avvik fra byggetegninger:
På loftet er det etablert kjøkken som ikke fremgår av godkjente tegninger. Rommene som i dag benyttes som oppholdsrom, er på godkjente tegninger angitt som loftsrom og er ikke godkjent som rom for varig opphold. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på godkjent bruksendring av disse arealene.
I 1. etasje benyttes et rom som soverom, mens rommet på godkjente tegninger er angitt som uisolert bod. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på godkjent bruksendring til rom for varig opphold.

For at det skal kunne kalles soverom i byggemeldte plantegninger må det søkes om bruksendring. 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 eier. Adkomst via kommunal vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse ihht. reguleringsplan HILTONÅSEN (1979024).

Saker i området:
- Ingen kjente planer pr 19.08.2026

Kommuneplaner - Id 202101
Navn KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype Kommuneplanens arealdel
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 04.07.2025
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25757/7917435.pdf
Delarealer Delareal 805 m
Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende

Reguleringsplaner - Id 1979024
Navn HILTONÅSEN
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 08.06.1984
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8887/1979024.pdf
Delarealer Delareal 793 m
Formål Frittliggende småhusbebyggelse
Feltnavn B9
Delareal 11 m
Formål Kjørevei

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

Konsesjon
Det er ingen odel, konsesjon, bo eller driveplikt knyttet til kjøp og salg av Hiltonåsen 2.

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

3201/119/89:
13.12.1989 - Dokumentnr: 44517 - Erklæring/avtale
Rett for Bærum kommune til å føre og vedlikeholde kabler og ledninger over d.e.e m.v.

09.05.1989 - Dokumentnr: 14952 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3201 Gnr:119 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 1537030 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0219 Gnr:119 Bnr:89

01.01.2024 - Dokumentnr: 103432 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3024 Gnr:119 Bnr:89

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.

Boligen vil ikke bli ytterligere rengjort før overtagelse.

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.

Andre forsikringer
Selger er forpliktet til å holde eiendommen fullverdiforsikret frem til overtakelsesdagen. Ved overtakelse går forsikringsplikten over på kjøper, eller på sameiet ved kjøp av eierseksjon.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 70 000,-
Grunnpakke Hus kr. 12 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 16 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 34 000,-

Samlet skal selger betale kr. 195 600,- 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 12. oktober 2026

Ansvarlig megler
Janne Jæger-Amland, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 91779993

Megler 2
Julie Slåtto, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 94785956

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).

Hiltonåsen 2

Nabolaget Åsløkka/Hildertunet - vurdert av 29 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Tanum skole (1-7 kl.) 363 elever, 25 klasser	**17 min** 1.3 km
Jong skole (1-7 kl.) 348 elever, 19 klasser	**18 min** 1.6 km
Bjørnegård skole (8-10 kl.) 301 elever, 17 klasser	**13 min** 1.2 km
Nesbru videregående skole 715 elever, 37 klasser	**6 min** 2.6 km
Sandvika videregående skole 460 elever	**6 min** 2.6 km

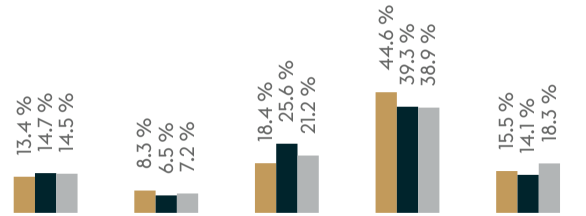
Offentlig transport

Rugdefaret Linje 202	**0 min** 0 km
Slependen stasjon Linje L1	**11 min** 1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**23 min** 19.6 km
Oslo Gardermoen	**54 min**

Barnehager

Sollia barnehage (1-5 år) 32 barn	**10 min** 0.6 km
Ås barnehage Avd Vågebytoppen ... 45 barn	**9 min** 0.8 km
Bekkeveien barnehage (1-5 år) 79 barn	**12 min** 1.1 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 84/100

Naboskapet

Godt vennskap 76/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss
- Tog

Sport

Jardarkollen ballplass	6 min
Lynbanen	11 min
SATS Billingstad	18 min
Feel24 Billingstad	20 min

«Sentralt men ganske landlig»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 84/100



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

Tilstandsrapport

EK TAKST

Enebolig

Garasje

Hiltonåsen 2, 1341 SLEPENDEN

BÆRUM kommune

gnr. 119, bnr. 89

Sum areal alle bygg: BRA: 300 m² BRA-i: 239 m²



Befaringsdato: 10.08.2026 **Rapportdato:** 19.08.2026 **Oppdragsnr.:** 22136-1902 **Eiendomsverdi ref nr:** FO4616

Foretak: EK Takst AS **Takstingeniør:** Thomas Espolin-Kahrs

EK TAKST

Medlem av NITO

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

EK Takst AS



Rapportansvarlig

Thomas Espolin-Kahrs
Uavhengig Takstingeniør
thomas@ektakst.no
959 21 793

Norsk takst BO3D EK TAKST

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bolig over tre etasjer, hvor hver etasje har vært benyttet som egen boenhet.
Boligen har totalt tre kjøkken, tre bad/vaskerom, fem soverom og tre stuer m.m.
Det er innvendig trappeforbindelse mellom 1. og 2. etasje/loft, mens underetasjen har egen inngang og ikke innvendig forbindelse med de øvrige etasjene.
Boligen har flere utvendige terrasse- og balkongarealer.
Eiendommen har en romslig dobbelgarasje med lagringsareal på garasjeloft. Det er også et mindre uthus på tomten som ikke er nærmere vurdert. Tomten er opparbeidet med hage, flere uteområder og gruset innkjørsel.
Boligen ligger i et etablert og familievennlig boligområde på Slependen.

Enebolig - Byggeår: 1990

UTVENDIG Gå til side

Boligen har saltakskonstruksjon tekket med betongtakstein. Takstein og undertak er fra byggeåret.
Takrener, nedløp og beslag er utført i metall. Takvann ledes bort fra boligen både via utkast fra taknedløp og gjennom dreneringssystem.
Ytterveggene er oppført i bindingsverk av tre, utvendig kledd med liggende trekledning. Boligen er oppført på grunnmur av betong, utvendig pusset.
Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Hoveddøren er utført i teak med glassfelt og er brann- og lydklassifisert. Det er balkong- og skyvedører med isolerglass fra ulike årstall.
Underetasjen har malt hovedytterdør med glassfelt.
I 2. etasje er det utgang til en vestvendt balkong med terrassebord og rekkverk i tre. Fra stuen i 1. etasje er det utgang til en vestvendt veranda med flislagt dekke og rekkverk i tre. I underetasjen er det utgang til en markterrasse med terrassebord.
Det er utvendig betongtrapp fra underetasjen opp til gatetun/garasje

INNVENDIG Gå til side

Gulvoverflatene i underetasjen består av fliser, gulvbelegg og laminat, samt betonggulv i bod.
I 1. etasje er det parkett, gulvbelegg, fliser og teppegulv.
I 2. etasje (Loft) er det teppegulv, 2-stavs parkett og gulvbelegg på bad/vaskerom.

Vegger og tak:
I underetasjen er det vegger med strie, stående panel, slette malte overflater og tapet. Himlingene består av malte himlingsplater, malt strie og slette malte overflater.
I 1. etasje er det slette malte vegger, vegger med strie og tapet samt fliser på bad. Himlingene består av malte himlingsplater.
I 2. etasje (loft) er det slette malte vegger, strie på kjøkken og våtromstapet på bad. Himlingene og skråtakene har slette, malte overflater.

Etasjeskillene er utført som trebjelkelag mellom 1. og 2. etasje.
Mellom underetasjen og 1. etasje er det støpt betongdekke.
Boligen har toløps elementpipe av Leca med feierluke i underetasjen. Det er ingen ildsteder i boligen.

Fra 1. til 2. etasje er det innvendig lakkert tretrapp med lukkede opptrinn og håndløper i tre.
Innvendige dører består hovedsakelig av malte, glatte dørblad, enkelte med glassfelt.

VÅTROM Gå til side

Boligen har flere ulike våtrom. Se tilstandsrapport for detaljer om de enkelte rommene.

KJØKKEN Gå til side

Boligen har hele tre ulike kjøkken. Se tilstandsrapport for detaljer om de enkelte rommene.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger består av kobberrør med loddede, klemte eller andre typer skjøter.
Det er synlige avløpsrør i plast under servanter på bad og kjøkken.
Avløpsrørene leder til soilrør (hovedavløpsrør) av PVC.
Boligen har mekanisk avtrekk via Villavent avtrekksanlegg, plassert på kneloft/kott i 2. etasje. Tilluft tilføres via lufteventiler i ytterveggene.
På badet i 1. etasje er det en varmtvannsbereder på 198 liter. I underetasjen er det en varmtvannsbereder på 287 liter.
Boligen har sentralstøvsuger.
Sikringsskapet har automatsikringer. Hovedsikringen i 1. etasje er, ifølge kursfortegnelsen, på 40 A.
Boligen er utstyrt med brannslokningsutstyr og røykvarslere i henhold til gjeldende krav.
Boligen har elektrisk oppvarming i form av varmekabler på bad, stue, mellomgang og i entré. Det er i tillegg elektriske panelovner i enkelte rom.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Boligen er oppført på antatt faste/komprimerte masser og eventuelt fjell.
Dreneringen er stort sett fra byggeåret. Det er synlig grunnmursplast/knotteplast rundt store deler av bygningen.
Takvann ledes bort fra boligen både via dreneringsrør og utkast fra taknedløp.
Grunnmuren er utført i betong. Fundamentering og byggegrunn er i hovedsak skjult og er derfor ikke nærmere kontrollert.
Forstøtningsmurer er utført i betongstein.
Boligen ligger i svakt skrånende terreng.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det foreligger ferdigattest for tomannsbolig, datert 19.03.1993.

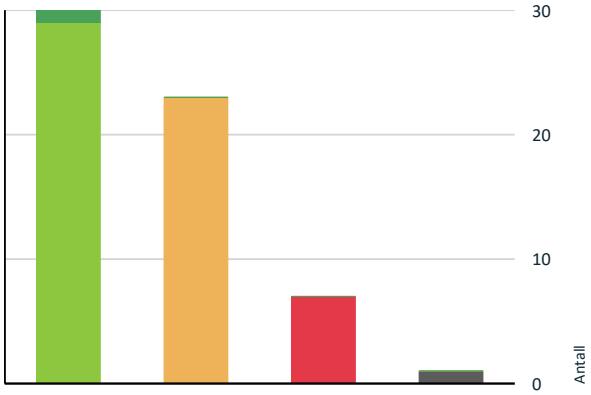
Det er registrert følgende avvik mellom godkjente tegninger og dagens bruk/utførelse:
På loftet er det etablert kjøkken som ikke fremgår av godkjente tegninger. Ett av rommene som i dag benyttes som oppholdsrom, er på godkjente tegninger angitt som loftsrom og er ikke godkjent som rom for varig opphold.
Bod i motsatt ende av boligen benyttes også som oppholdsrom. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på godkjent bruksendring av disse arealene.
I 1. etasje benyttes et rom som soverom, mens rommet på godkjente tegninger er angitt som uisolert bod. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på godkjent bruksendring til rom for varig opphold.

Garasje

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

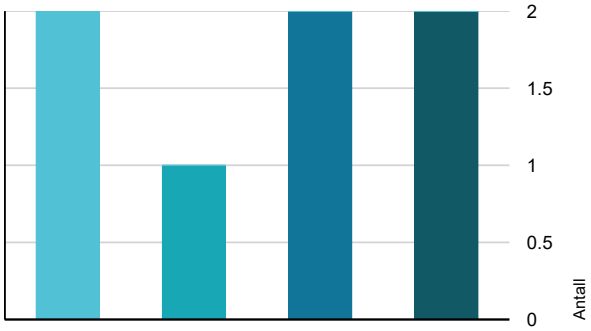
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Underetasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Oppvarming** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > 2.Etasje > Kjøkken 3 > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 2.Etasje > Kjøkken 3 > Avtrekk** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Avvik:

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1990

Anvendelse
Bolighus over tre plan, med dobbelgarasje og mindre uthus/bod på eiendommen.

Standard
Enebolig over tre plan, hvor hver etasje har vært benyttet som egen boenhet.
Underetasjen har egen inngang og inneholder entré, kjøkken, stue, to soverom, bad og vaskerom. Fra underetasjen er det tilgang til hage og markterrasse. Det er ikke innvendig trappeforbindelse mellom underetasjen og 1. etasje.
1.etasje inneholder entré/trapperom, stue/spisestue, kjøkken, to soverom, bad/vaskerom og bod. Fra etasjen er det utgang til veranda. Fra trapperommet er det trappeforbindelse til loftsetasjen.
Loftsetasjen inneholder trapperom, stue, kjøkken, soverom, bad/vaskerom og to kott. Fra etasjen er det utgang til balkong.
Eiendommen har en romslig dobbelgarasje med lagringsrom på loft. Det er også et mindre uthus på tomten som ikke er nærmere vurdert.
Boligen har varierende standard. Enkelte rom og bygningsdeler har behov for oppgradering og vedlikehold for å tilfredsstille dagens forventede standard.

Vedlikehold
Se tilstandsrapport for detaljer rundt de enkelte bygningsdeler.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Boligen har saltakskonstruksjon tekket med betongtakstein. Takstein og undertak er fra byggeåret. Taket ble spylt/rengjort i 2020.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette.

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner, nedløp og beslag er utført i metall. Takvann ledes bort fra boligen både via utkast fra taknedløp og gjennom dreneringssystem.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Boligen har saltakskonstruksjon tekket med betongtakstein. Deler av takkonstruksjonen er synlig fra kneloft i 2. etasje. I tilgjengelige områder er det observert undertak, isolasjon og 0,2 mm dampsperre, med gipset himling på innsiden.

Øvrige deler av takkonstruksjonen er lukket og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på takkonstruksjonens oppbygging eller utførelse.

Vurdering av avvik:
• Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon om mulig.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Ytterveggene er oppført i bindingsverk av tre, utvendig kledd med liggende trekledning. Boligen er oppført på grunnmur av betong, utvendig pusset.

Det er utført stikkprøvevis fuktkontroll av enkelte kledningsbord med Protimeter med pigger for å avdekke eventuell fukt i treverket. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier i de undersøkte områdene.

Fasaden ble sist malt ca. 2024.

Tilstandsrapport





TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass, hovedsakelig fra 1989. Enkelte vinduer i underetasjen er fra 1999.

Vinduene fremstår med normal bruksfunksjon og bruksslitasje sett i forhold til alder.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak

• Avvik rundt innsettingsdetaljer kan føre til utettheter og risiko for fuktinntrenging og varmetap.

• Det er foreløpig ikke behov for utskifting eller tiltak, men på grunn av vinduenes alder kan tidspunktet for utskifting nærme seg.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Hoveddøren er utført i teak med glassfelt og er brann- og lydklassifisert.

Fra stuen er det utgang til veranda via malt skyvedør i tre med 2-lags isolerglass fra 1989. Fra soverom er det utgang via malt balkongdør med isolerglass fra 1975.

Til veranda i 2. etasje er det malt balkongdør med 2-lags isolerglass fra 1987.

Underetasjen har malt hovedytterdør med glassfelt. Fra oppholdsrom er det utgang til hage via malt skyvedør med 2-lags isolerglass fra 1990. Det er montert markise over døren. Fra kjøkkenet i underetasjen er det utgang via malt balkongdør med glassfelt fra 1989

Vurdering av avvik:

• TG 2 settes grunnet alder på dørene. Ytterdører har normalt en forventet levetid på ca. 20–40 år. Dørene har passert mer enn halvparten av forventet levetid, og tilstandsgrad 2 settes derfor på bakgrunn av alder.

Konsekvens/tiltak

• Det er foreløpig ikke behov for utskifting eller tiltak, men på grunn av alder kan tidspunktet for utskifting nærme seg.





TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

I 2. etasje er det utgang til en vestvendt balkong med terrassebord og rekkverk i tre. Rekkverkshøyden er målt til ca. 91 cm.

Fra stuen i 1. etasje er det utgang til en vestvendt veranda med flislagt dekke og rekkverk i tre. Rekkverkshøyden er målt til ca. 92 cm. Verandaen er delvis overbygget av balkongen i 2. etasje og har elektrisk markise, utvendig stikkontakt og belysning. Markisen fremstår med noe bruksslitasje.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Balkongen i 2. etasje har slitte og oppsprukne terrassebord samt noe slitasje på rekkverket. På verandaen i 1. etasje er det registrert stedvis slitte og løse fuger mellom flisene.

TG 2 settes på bakgrunn av registrerte avvik og vedlikeholdsbehov.

Konsekvens/tiltak
• Vedlikehold av terrassebord og rekkverk anbefales.





TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse
I underetasjen er det utgang til en markterrasse med terrassebord. Det er levegger med transparente plater på siden av terrassen. Terrassen fremstår med noe slitasje og har behov for overflatebehandling og vedlikehold.

Utvendige trapper

Beskrivelse
Det er utvendig betongtrapp fra underetasjen opp til gatetun/garasje. Trappen har rekkverk i metall.



INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse
Gulvoverflatene i underetasjen består av fliser, gulvbelegg og laminat, samt betonggulv i bod. Nyt laminat gulv (Romantic Greige Aoak) lagt av fagmann august 2026.
I 1. etasje er det parkett, gulvbelegg, fliser og teppegulv.
I 2. etasje er det teppegulv, 2-stavs parkett og gulvbelegg på bad/vaskerom.

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvis hakk, falming etter tepper, sprekker, knirk i gulv og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke. Overflateoppussing må påregnes

Vurdering av avvik:
• Det er påvist riss/sprekker ifliser ved entre, det er generelt slitasje på overflater gulv og tg 2 settes.

Konsekvens/tiltak
• Riss og sprekker kan skyldes bevegelser eller slitasje, med risiko for videre utvikling og underliggende skader.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Boligen har følgende overflater på vegger og himlinger:

I underetasjen er det vegger med strie, stående panel, slette malte overflater og tapet. Himlingene består av malte himlingsplater, malt strie og slette malte overflater.
I underetasjen pågikk det overflateoppussing på befaringstidspunktet, og ferdig resultat er derfor ikke vurdert.

I 1. etasje er det slette malte vegger, vegger med strie og tapet samt fliser på bad. Himlingene består av malte himlingsplater.

I 2. etasje er det slette malte vegger, strie på kjøkken og våtromstapet på bad. Himlingene og skråtakene har slette, malte overflater.

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke. Noe overflateoppussing må påregnes .

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Noe overflateoppussing må påregnes .

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
Etasjeskillene er utført som trebjelkelag mellom 1. og 2. etasje. Mellom underetasjen og 1. etasje er det støpt betongdekke.

Det er utført stikkprøvekontroll av gulv i utvalgte rom i hver etasje ved bruk av lasernivellering for å kontrollere eventuelle skjevheter.

Kontrollen er basert på stikkprøver. Etasjeskillere (gulv mellom etasjer) inngår ikke i undersøkelsesomfanget for en tilstandsrapport etter NS 3600, og det er derfor ikke utført videre analyser eller konstruktive vurderinger av etasjeskillene. Det kan forekomme skjevheter i rom som ikke er kontrollert, og målingene gir derfor ikke garanti for forholdene i øvrige deler av boligen.

Vurdering av avvik:
• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Kostnader for utbedring er ikke fastsatt. Dersom skjevhetene i gulvene skal rettes opp, må det innhentes konkrete pristilbud fra utførende håndverker.

Radon

Beskrivelse
Det er ikke utført radonmålinger, og boligen er ikke oppført med radonsperre.

For egen bolig er det ikke krav om å måle radonverdier eller gjennomføre tiltak, men radonmåling anbefales. Ifølge tilgjengelige kartdata er radonfaren i området vurdert som moderat til lav.

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

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse
Boligen har toløps elementpipe av Leca med feierluke i underetasjen. Det er ingen ildsteder i boligen.



TG 1 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse
Gulvet er parkett, laminat, teppe eller belegg. Veggene er plater eller betong/mur. Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.



Innvendige trapper

Beskrivelse
Fra 1. til 2. etasje er det innvendig lakkert tretrapp med lukkede opptrinn og håndløper i tre. Det er etablert kott under trappen i 1. etasje. Trappen har generell bruksslitasje på trinnene.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Innvendige dører består hovedsakelig av malte, glatte dørblad, enkelte med glassfelt.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det ble ikke registrert tegn til skadedyr eller fuktkrevende insekter ved befaringen. Dagens eier har ikke selv bebodd boligen og har derfor begrenset kjennskap til eventuelle tidligere forekomster av skadedyr eller fuktkrevende insekter.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad er fra før år 2000. Forventet levetid for våtrommets tettesjikt er utløpt. Byggeforskrifter fra før 1997 er lagt til grunn for vurderingen. Det foreligger ikke dokumentasjon på våtrommets utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet fungerer etter sin hensikt i dag, men den forventede tekniske levetiden er passert. Dette innebærer at det er økt risiko for at skader kan oppstå plutselig og uten forvarsel.

Ved en eventuell renovering anbefales det at alle forhold knyttet til tettesjikt, våtsoner, sluk m.m. oppgraderes i henhold til gjeldende forskrifter. Det er også viktig at arbeidene dokumenteres grundig, både med hensyn til utførelse og materialbruk.

Kostnadsanslaget for utbedring hvor TG3 er satt er for videre undersøkelser, og ikke for endelig utbedring da standard og materiallvalg på bad kan variere.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse eller oppbygning av våtrommet og tilhørende tettesjikt. På bakgrunn av manglende dokumentasjon settes TG 2.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av vanntett sjikt eller diffusjonssperre mot kald sone. Dokumentasjonen av våtrommets tettesjikt tilfredsstiller dermed ikke dagens krav til dokumentasjon etter gjeldende forskrift og standard.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å innhente dokumentasjon på utførelsen dersom dette er mulig. Uten dokumentasjon kan det ikke verifiseres om membran, sluk, overganger og gjennomføringer er utført tilfredsstillende. Manglende dokumentasjon medfører økt usikkerhet og risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er registrert synlige tegn til skader på befaringstidspunktet.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Badet i underetasjen har våtromsbelegg på veggene og sokkelflis. Himlingen har malte himlingsplater. Taklampe og belysning over speil fungerer som lyskilder.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

På gulvet er det lagt 20 x 20 cm fliser med elektriske varmekabler. Det ble målt en høydeforskjell på 11 mm fra toppen av slukristen til overkant flis ved badedøren.

I henhold til forskriften skal våtrommets vanntette sjikt i alle ytterkanter være minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist. I våtsonen skal det være fall mot sluk på minimum 1:50.

Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell bom under flisene.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Badet har eldre soilsluk, og det er ikke observert membran under klemringen. Sluket er plassert under dusjkabinettet, noe som begrenser muligheten for nærmere inspeksjon.

Tettesjiktet/membranen ligger skjult i konstruksjonen, og det er derfor ikke mulig å foreta en fullstendig kontroll. Vurderingen av tettesjiktet er basert på alder, forventet levetid og synlige observasjoner ved befaringen.

Vurdering av avvik:

• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt.

Konsekvens/tiltak

• Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har skap innredning med heldekkende nedfelt servant og ett greps blandebatteri , gulvmontert toalett og dusjkabinett.vegghengt. Speil med lys over.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

På badet er det elektrisk avtrekksvifte. Tilluft tilføres via luftespalte under døren. Viften avgir noe høy lyd

UNDERETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er utført fra gang i vegg ved våtsone. Måleresultat: 0.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerommet er fra før år 2000. Forventet levetid for våtrommets tettesjikt er utløpt. Byggeforskrifter fra før 1997 er lagt til grunn for vurderingen. Det foreligger ikke dokumentasjon på våtrommets utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet fungerer etter sin hensikt i dag, men den forventede tekniske levetiden er passert. Dette innebærer at det er økt risiko for at skader kan oppstå plutselig og uten forvarsel.

Ved en eventuell renovering anbefales det at alle forhold knyttet til tettesjikt, våtsoner, sluk m.m. oppgraderes i henhold til gjeldende forskrifter. Det er også viktig at arbeidene dokumenteres grundig, både med hensyn til utførelse og materialbruk.

Kostnadsanslaget for utbedring hvor TG3 er satt er for videre undersøkelser, og ikke for endelig utbedring da standard og materiallvalg på bad kan variere.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse eller oppbygning av våtrommet og tilhørende tettesjikt. På bakgrunn av manglende dokumentasjon settes TG 2.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av vanntett sjikt eller diffusjonssperre mot kald sone. Dokumentasjonen av våtrommets tettesjikt tilfredsstiller dermed ikke dagens krav til dokumentasjon etter gjeldende forskrift og standard.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å innhente dokumentasjon på utførelsen dersom dette er mulig. Uten dokumentasjon kan det ikke verifiseres om membran, sluk, overganger og gjennomføringer er utført tilfredsstillende. Manglende dokumentasjon medfører økt usikkerhet og risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er registrert synlige tegn til skader på befaringstidspunktet.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har våtromstapet/-belegg på veggene med sokkelflis. Himlingen har malt strie og taklampe som lyskilde.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

På gulvet er det lagt 15 x 15 cm fliser.. Det ble målt en høydeforskjell på 9 mm fra toppen av slukristen til overkant flis ved badedøren.

I henhold til forskriften skal våtrommets vanntette sjikt i alle ytterkanter være minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist. I våtsonen skal det være fall mot sluk på minimum 1:50.

Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell bom under flisene.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
• Det er påvist sprekker i fliser.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
• Fliser må skiftes.
• Bom (hulrom) under fliser i våtrom indikerer manglende vedheft (ikke godt nok festet til underlag), noe som øker risikoen for at fliser løsner, sprekker eller slipper inn fukt. Dette kan på sikt føre til fuktskader i underliggende konstruksjon.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Badet har eldre soilsluk fra byggeår 1989, og det er ikke observert membran under klemringen.

Tettesjiktet/membranen ligger skjult i konstruksjonen, og det er derfor ikke mulig å foreta en fullstendig kontroll. Vurderingen av tettesjiktet er basert på alder, forventet levetid og synlige observasjoner ved befaringen.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

Kostnadsanslaget for forhold hvor TG3 er satt, gjelder videre undersøkelser og ikke endelig utbedring. Eventuelle kostnader til utbedring av sluket må sees i sammenheng med våtrommet som helhet, da tiltak på sluk kan medføre behov for inngrep i gulv og tettesjikt.

Kostnadsestimat: Under 20 000



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Det er vegghengt vaskekum i metall samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
På vaskerommet er det en elektrisk vifte som trekker ut luften, det er tilluft fra luftespalten i døren.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt fra bodrom, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 0.



1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse
Bad/ Vaskerom er fra før år 2000. Forventet levetid for våtrommets tettesjikt er utløpt. Byggeforskrifter fra før 1997 er lagt til grunn for vurderingen. Det foreligger ikke dokumentasjon på våtrommets utførelse.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer etter sin hensikt i dag, men den forventede tekniske levetiden er passert. Dette innebærer at det er økt risiko for at skader kan oppstå plutselig og uten forvarsel.

Ved en eventuell renovering anbefales det at alle forhold knyttet til tettesjikt, våtsoner, sluk m.m. oppgraderes i henhold til gjeldende forskrifter. Det er også viktig at arbeidene dokumenteres grundig, både med hensyn til utførelse og materialbruk.

Kostnadsanslaget for utbedring hvor TG3 er satt er for videre undersøkelser, og ikke for endelig utbedring da standard og materiallvalg på bad kan variere.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse eller oppbygning av våtrommet og tilhørende tettesjikt. På bakgrunn av manglende dokumentasjon settes TG 2.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av vanntett sjikt eller diffusjonssperre mot kald sone. Dokumentasjonen av våtrommets tettesjikt tilfredsstiller dermed ikke dagens krav til dokumentasjon etter gjeldende forskrift og standard.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å innhente dokumentasjon på utførelsen dersom dette er mulig. Uten dokumentasjon kan det ikke verifiseres om membran, sluk, overganger og gjennomføringer er utført tilfredsstillende. Manglende dokumentasjon medfører økt usikkerhet og risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er registrert synlige tegn til skader på befaringstidspunktet.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagt med 20 x 25 cm fliser. Himlingen har malte himlingsplater. Taklampe, vegglampe og naturlig lysinnslipp fra vindu fungerer som lyskilder.
Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell bom bak flisene.
Vindu er plassert over badekaret og ligger i våtsone.

Vurdering av avvik:

• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

• Det er påvist riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

• Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring eller skifting av fliser.

• Fuger bør skiftes ut.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

På gulvet er det lagt 20 x 25 cm fliser. Det ble målt en høydeforskjell på 35 mm fra toppen av slukristen til overkant flis ved badedøren.

I henhold til forskriften skal våtrommets vanntette sjikt i alle ytterkanter være minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist. I våtsonen skal det være fall mot sluk på minimum 1:50.

Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell bom under flisene.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Badet har eldre soilsluk, og det er ikke observert membran under klemringen.

Tettesjiktet/membranen ligger skjult i konstruksjonen, og det er derfor ikke mulig å foreta en fullstendig kontroll. Vurderingen av tettesjiktet er basert på alder, forventet levetid og synlige observasjoner ved befaringen.

Vurdering av avvik:

• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Det vil si at overgangen mellom sluk og tettesjikt (membran) ikke er utført på en korrekt måte.

• Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensene av ikke-fagmessig utførelse rundt sluk og klemring på våtrom kan medføre lekkasjer og fuktskader.

Kostnadsanslaget for forhold hvor TG3 er satt, gjelder videre undersøkelser og ikke endelig utbedring. Eventuelle kostnader til utbedring av sluket må sees i sammenheng med våtrommet som helhet, da tiltak på sluk kan medføre behov for inngrep i gulv og tettesjikt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med heldekkende servant, gulvmontert toalett, badekar og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk ventilasjon med avtrekk via ventil i tak. Tilluft tilføres via luftespalte i vindu. Det ble registrert tilfredsstillende avtrekk ved enkel funksjonskontroll med papirark.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført, da våtsonen grenser mot yttervegg. En annen vegg grenser mot et tidligere kjølerom, hvor bakenforliggende konstruksjon er lukket og ikke tilgjengelig. Den siste veggen grenser mot kjøkken, uten tilgang til bakenforliggende konstruksjon.

Det er utført stikkprøvevis fuktkontroll med Protimeter fuktindikator på tilgjengelige veggflater. Målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier. Målingene er kun indikative og må ikke oppfattes som en garanti for våtrommets konstruksjoner eller tetthet. Gulvet er ikke kontrollert med fuktindikator.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.





2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad/ Vaskerom på loft er fra før år 2000. Forventet levetid for våtrommets tettesjikt er utløpt. Byggeforskrifter fra før 1997 er lagt til grunn for vurderingen. Det foreligger ikke dokumentasjon på våtrommets utførelse.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet fungerer etter sin hensikt i dag, men den forventede tekniske levetiden er passert. Dette innebærer at det er økt risiko for at skader kan oppstå plutselig og uten forvarsel.

Ved en eventuell renovering anbefales det at alle forhold knyttet til tettesjikt, våtsoner, sluk m.m. oppgraderes i henhold til gjeldende forskrifter. Det er også viktig at arbeidene dokumenteres grundig, både med hensyn til utførelse og materialbruk.

• Våtrommet fungerer etter sin hensikt i dag, men den forventede tekniske levetiden er passert. Dette innebærer at det er økt risiko for at skader kan oppstå plutselig og uten forvarsel.

Ved en eventuell renovering anbefales det at alle forhold knyttet til tettesjikt, våtsoner, sluk m.m. oppgraderes i henhold til gjeldende forskrifter. Det er også viktig at arbeidene dokumenteres grundig, både med hensyn til utførelse og materialbruk.

Kostnadsanslaget for utbedring hvor TG3 er satt er for videre undersøkelser, og ikke for endelig utbedring da standard og materiallvalg på bad kan variere.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse eller oppbygning av våtrommet og tilhørende tettesjikt. På bakgrunn av manglende dokumentasjon settes TG 2.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av vanntett sjikt eller diffusjonssperre mot kald sone. Dokumentasjonen av våtrommets tettesjikt tilfredsstiller dermed ikke dagens krav til dokumentasjon etter gjeldende forskrift og standard.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det anbefales å innhente dokumentasjon på utførelsen dersom dette er mulig. Uten dokumentasjon kan det ikke verifiseres om membran, sluk, overganger og gjennomføringer er utført tilfredsstillende. Manglende dokumentasjon medfører økt usikkerhet og risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er registrert synlige tegn til skader på befaringstidspunktet.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har våtromstapet/-belegg. Himlingen har tilsvarende overflate.



2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er med vinylbelegg. Det er ikke registrert varmekilde i rommet.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har synlig vanntett sjikt av våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på veggene. Denne typen våtromsbelegg har vært benyttet siden ca. 1960. Sluket er av plast og er plassert under badekaret, og var derfor ikke tilgjengelig for nærmere inspeksjon ved befaringen.

Vurdering av avvik:

• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt.

• Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

Kostnadsanslaget for forhold hvor TG3 er satt, gjelder videre undersøkelser og ikke endelig utbedring. Eventuelle kostnader til utbedring av sluket må sees i sammenheng med våtrommet som helhet, da tiltak på sluk kan medføre behov for inngrep i gulv og tettesjikt.

Kostnadsestimat: Under 20 000

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har badekar med innfellbar dusjvegg i herdet glass. Det er skapinnredning med heldekkende servant og ettgreps blandebatteri, gulvmontert toalett samt opplegg for vaskemaskin.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

På badet er det en elektrisk vifte som trekker ut luften, det er tilluft fra luftespalten i døren.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

• Manglende tilluftsventilering i våtrommet kan føre til dårlig luftsirkulasjon og høy luftfuktighet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader over tid.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Vegg mot våtsone er åpen mot kneloft, og det er tilgang til bunnsvill og stenderverk. Det er utført fuktsøk i tilgjengelige bakenforliggende konstruksjoner uten å avdekke unormale fuktforhold på befaringstidspunktet.



KJØKKEN

UNDERETASJE > KJØKKEN 1

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kjøkkenet er fra byggeåret og har kjøkkeninnredning med profilerte fronter.
TG 2 settes på bakgrunn av alder.
Gulvet har belegg, veggene har malt strie og himlingen har slett, malt overflate. Det er belysning under overskapene samt naturlig lysinnslipp fra kjøkkenvindu.

Kjøkkenet har:
tekeovn fra Electrolux.
Platetopp fra Bosch.
Oppvaskmaskin fra Siemens
Avtrekksvifte fra Gorenje.

Benkeplaten er i laminat med toppmontert metallvask og ettgreps kjøkkenarmatur. Mellom benkeplate og overskap er det malt strie.

Det anbefales på generelt grunnlag å ettermontere automatisk vannstoppsystem og komfyrvakt, selv om dette ikke var et krav på oppføringstidspunktet.







UNDERETASJE > KJØKKEN 1

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har avtrekk avtrekk ut og dette avtrekket er testet og fungerer som det skal. Filteret er ikke testet med tanke på renseeffekt.



1.ETASJE > KJØKKEN 2

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er fra byggeåret og har kjøkkeninnredning med profilerte fronter.
TG 2 settes på bakgrunn av alder.

Gulvet har parkett, veggene har slette, malte overflater og himlingen har malte himlingsplater. Taklampe og belysning under overskapene fungerer som lyskilder. Kjøkkenvindu gir godt med naturlig lysinnslipp.

Kjøkkenet har komfyr fra Electrolux.
Platetopp fra Electrolux.
Oppvaskmaskin fra Miele.
Kombiskap fra Samsung.
Avtrekksvifte fra Villavent.

Benkeplaten er i laminat med toppmontert metallvask og ettgreps kjøkkenarmatur. Mellom benkeplate og overskap er det fliser.

Det anbefales på generelt grunnlag å ettermontere automatisk vannstoppsystem og komfyrvakt, selv om dette ikke var et krav på oppføringstidspunktet.



Tilstandsrapport



1.ETASJE > KJØKKEN 2

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har Villavent kjøkkenventilator med avtrekk til friluft via byggets sentrale ventilasjonsanlegg.

2.ETASJE > KJØKKEN 3

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

I 2. etasje (loft) er det kjøkken fra byggeåret med kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Gulvet har laminat og 2-stavs parkett. Veggene har malt strie, med et mindre flislagt felt over kokesonen.
Benkeplaten er i laminat med toppmontert metallvask og ettgreps kjøkkenarmatur.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å undersøke årsaken til skader/fuktskjolder og utbedre disse. Skadet gulv bør repareres eller skiftes ut, og det bør kontrolleres om det foreligger skader i underliggende konstruksjon.





2.ETASJE > KJØKKEN 3

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger består av kobberrør med loddede, klemte eller andre typer skjøter. Vannrørene er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

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



Tilstandsrapport



Stoppekran 1.etg.



Stoppekran underetasjen

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er synlige avløpsrør i plast under servanter på bad og kjøkken. Avløpsrørene leder til soilrør (hovedavløpsrør) av PVC. Avløpsrørene er fra byggeåret.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk avtrekk via Villavent avtrekksanlegg, plassert i kneloft / kott i 2. etasje. Tilluft tilføres via lufteventiler i ytterveggene. Ventilasjonsanlegget er av eldre dato.



TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

På badet i 1. etasje er det en varmtvannsbereder på 198 liter, produsert i 2013.
I underetasjen er det en varmtvannsbereder på 287 liter, produsert i 2007.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

TG 1 Sentralstøvsuger

Beskrivelse

Boligen har sentralstøvsuger. Anlegget som er av alder er ikke funksjonstestet av dagens eier eller takstmann.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskapet har automatsikringer. Hovedsikringen i 1. etasje er, ifølge kursfortegnelsen, på 40 A.

Vurdering av avvik:

• Avvik:

Konsekvens/tiltak

• Det er registrert enkelte løse ledninger og ledninger som ikke er tilfredsstillende festet. Forholdet er ikke påpekt i den elektriske kontrollen, men er tatt med i rapporten som informasjon og dermed Tg2



Tilstandsrapport





Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med brannslokningsutstyr og røykvarslere i henhold til gjeldende krav.

TG 2 Oppvarming

Beskrivelse

Boligen har elektrisk oppvarming i form av varmekabler på bad, stue og mellomgang og i entré. Det er i tillegg elektriske panelovner i enkelte rom.

Ifølge eier fungerer ikke varmekablene i entre 1. etg.
Varmekildene i boligen er ikke funksjonstestet av takstmann.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik utover normal slitasjegrad

Konsekvens/tiltak

• Varmekabler i entre er defekt.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Boligen er oppført på antatt komprimerte faste masser og fjell.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra byggeåret. Det er synlig grunnmursplast/knotteplast rundt store deler av bygningen.
Det ble i 2019 redrenert i området rundt inngangsparti / garasje (Ref eier).
Takvann ledes bort fra boligen både via dreneringsrør og utkast fra taknedløp.

Vurdering av avvik:

• Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er utført i betong. Boligen antas fundamentert på faste/komprimerte masser og eventuelt fjell. Fundamentering og byggegrunn er i hovedsak skjult og er derfor ikke nærmere kontrollert. Opplysningene om byggegrunn er basert på antatt byggemåte og stedlige forhold

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av betongstein.



TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger på svakt skrånende terreng. Ifølge tilgjengelige kartdata fra NVE/NGU vurderes området å ha moderat til lav radonfare. Eiendommen ligger ikke i et område med registrert særlig flom- eller skredfare.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Både avløpsrør og stikkledninger til offentlig knytepunkt er skjult i bakken og derfor ikke videre vurdert. Typen vann- og avløpsnett er basert på angitt byggemetode for byggeåret, og avvik fra antatt konklusjon kan forekomme.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

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

• Avvik:

Konsekvens/tiltak
• Det er registrert enkelte løse ledninger og ledninger som ikke er tilfredsstillende festet. Forholdet er ikke påpekt i den elektriske kontrollen, men er tatt med i rapporten som informasjon og dermed Tg2

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

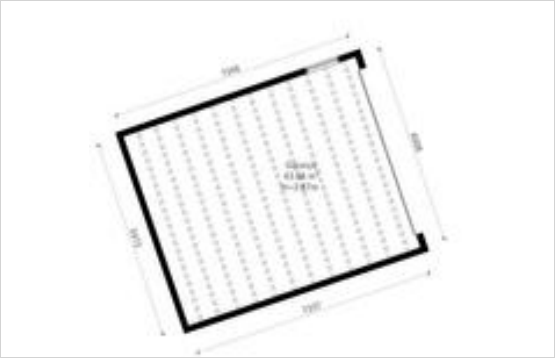
Byggeår **Kommentar**
2008

Standard
Garasje over to plan, med dobbelgarasje i 1. etasje og lagringsloft med egen inngang på baksiden av garasjen. Garasjen holder normal garasjestandard.

Vedlikehold
Se tilstandsrapport for detaljer rundt de enkelte bygningsdeler.

Beskrivelse
Garasjen er romslig og har plass til inntil tre biler. Den er fundamentert på støpt betongdekke med yttervegger av 20cm Leca og bindingsverk med liggende trekledning.
Garasjen har saltakskonstruksjon av A takstoler tekket med betongtakstein. Takrenner og nedløp er utført i metall med utkast til terreng.
Loftsetasjen er uisolert og har sponplater på gulvet. Det er god plass til lagring, med adkomst via låsbar dør på baksiden av garasjen.
Garasjen har innlagt strøm og belysning, stikkontakter samt automatisk portåpner. Garasjen fremsto som tørr på befaringstidspunktet.

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Bygg, bygningsdeler eller rom som ikke er nevnt i forskriften, er ikke tilstandsvurdert. Tilleggsbygg som garasje og uthus er ikke tilstandsvurdert, men en enkel beskrivelse er gitt for fastsettelse av markedsverdi og arealmåling.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

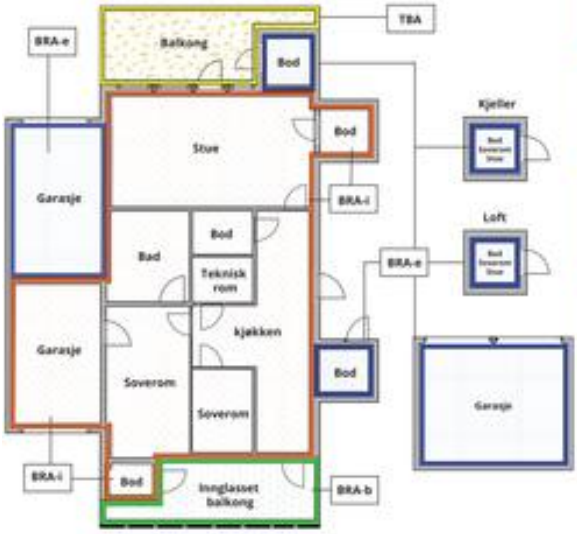
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Underetasje	107			107	8		107
1.Etasje	95			95	16		95
2.Etasje	37			37	6	44	81
SUM	**239**				**30**	**44**	**283**
SUM BRA	**239**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Underetasje	Entré, kjøkken 1, soverom 3, soverom 4, stue, bad, vaskerom		
1.Etasje	Soverom 1, soverom 2, entré, bad/vaskerom, stue / spisestue, kjøkken 2, bod, trapperom		
2.Etasje	Bad/vaskerom, kneloft (kott1), kneloft (kott 2), kjøkken 3, soverom 5, trapperom, stue		

Kommentar

Arealet er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022
Boder er oppmålt med håndholdt laser.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet defineres som . Dette betyr at
rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og manglende godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det foreligger ferdigattest for tomannsbolig, datert 19.03.1993.

Det er registrert følgende avvik mellom godkjente tegninger og dagens bruk/utførelse:
På loftet er det etablert kjøkken som ikke fremgår av godkjente tegninger. Ett av rommene som i dag benyttes som oppholdsrom, er på godkjente tegninger angitt som loftsrom og er ikke godkjent som rom for varig opphold.
Bod i motsatt ende av boligen benyttes også som oppholdsrom. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på godkjent bruksendring av disse arealene.
I 1. etasje benyttes et rom som soverom, mens rommet på godkjente tegninger er angitt som uisolert bod. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på godkjent bruksendring til rom for varig opphold.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar:

Det er utført flere mindre håndverkertjenester på boligen de siste 5 årene. Se tilstandsrapporten for detaljer.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje		44		44	
Loft		17		17	
SUM		**61**			
SUM BRA	**61**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1.Etasje		Garasje	
Loft		Uinnredet loft	

Kommentar

Arealet er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022
Boder er oppmålt med håndholdt laser.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet defineres som . Dette betyr at
rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og manglende godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at
dette vil få betydning for takstmannens valg.

Det er registrert avvik mellom offentlig godkjente tegninger og dagens utførelse. Bod i bakkant av garasjen er fjernet, slik at garasjeplanet i dag består av ett større sammenhengende rom. På godkjente tegninger er garasjen vist med to garasjeporter, mens det i dag er én garasjeport

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.8.2026	Thomas Espolin-Kahrs	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	119	89		0	804.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Hiltonåsen 2

Hjemmelshaver

Lind Astrid Mustaparta, Lind Torbjørn Mustaparta

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

HIltonåsen har en attraktiv beliggenhet på Slependen i Bærum. Boligen ligger i et veletablert og rolig boligområde. Med et godt naboskap og nærhet til skog og mark bidrar beliggenheten til et hyggelig og stabilt bomiljø.
Det er kort vei til ulike servicetilbud, butikker og kjøpesenter på Slependen. For familier er området godt tilrettelagt med nærhet til skoler og barnehager til alle aldre, samt idrettsanlegg, treningssentre og fritidstilbud for både barn og voksne.
For den turglade byr området på svært gode rekreasjonsmuligheter med nærhet til skog og mark. Det er gode muligheter for offentlig transport i nærheten av boligen, som gir enkel tilgang til både Sandvika og Oslo.
Alt i alt fremstår Hiltonåsen som et attraktivt og familievennlig område med en god kombinasjon av trygghet, natur, servicetilbud og tilgjengelighet, noe som gjør området attraktivt for en aktiv livsstill.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate. Boligen har romslig garasjeplass samt biloppstillingsplass på tunet.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Selveiertomt på 805 m². Tomten er opparbeidet med gruslagt gatetun, gruslagte gangveier og hage med variert beplantning. Det er flere uteområder samt uthus på eiendommen.
Arealdata er hentet fra Kartverkets database, og tomtearealet er ikke kontrollmålt av takstmann.

Tinglyste/andre forhold

Ta kontakt med megler/selger for informasjon om kommunale avgifter, eventuelle fellesutgifter og andre faste månedlige kostnader.
Takstmann har ikke vurdert vedtekter eller servitutter. Disse kan fås ved henvendelse til megler.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Offentlig godkjente tegninger			Fremvist		Nei
Ferdig attest			Fremvist		Nei
Tegninger fra takstmann			Ingen		Nei
Kvitterigner på materialer			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.08.2026	
2	14.08.2026	
3	19.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

orskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Alder og vedlikeholdsmessig tilstand på bygget indikerer at det

Forutsetninger

ved oppussing og ombygging kan avdekkes feil eller mangler. Varmekilder på boligen er ikke funksjonstestet, kun beskrevet. Takstmannen har ikke tatt hensyn til heftelser, norgespris på strøm, eller servitutter på den aktuelle eiendommen. Kun de punktene som fremkommer i rapporten er vurdert. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver.

Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med plan- og bygningsloven. Rapporten er utarbeidet etter beste skjønn. Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonen. For eksempel ble ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskin/tromler eller lagrede gjenstander flyttet. Overflater er skjønnsmessig vurdert ut fra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Kostnadsanslaget for utbedring hvor TG3 er satt for videre undersøkelser, og ikke for endelig utbedring.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Torbjørn Mustaparta Lind	9578-5999-4-1689831	2026-08-11 11:13:33

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
11. aug. 2026

Oppdragsnummer
45-0117/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Hiltonåsen 2, 1341 SLEPENDEN

Meglerfirma
Nordvik Sandvika

Selgere
Torbjørn Lind, Astrid Mustaparta Lind

Fullmektige
Torbjørn Lind for Astrid Mustaparta Lind

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. august 1990

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 89934070
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

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?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

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?

Nei

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

Ja

Beskriv: På h side av huset ble det gravd opp og lagt ny drenering fra 1 etg og til underetasje. 2019. Kr 58000,- Kvittering forefinnes.

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Ja

Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Nei

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: 10.08.2026 ble det foretatt. Den er ikke klar fra takstmann ennå.

---

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?

Ja

Beskriv: Lån i DNB

---

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?

Ja

Beskriv: det finnes ikke.

31.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes /saneres eller fylles igjen?

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: 45-0117/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Torbjørn Mustaparta Lind	**2026-08-11**

Identifikasjon

Torbjørn Mustaparta Lind

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



Adresse	
Hiltonåsen 2, 1341 SLEPENDEN	
Dato for energimerking	Merkenummer
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **6709648**
Gårdsnummer **119**	Bruksnummer **89**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



UOFFISIELL
UOFFISIELL

Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1990**	Bygningstype **Enebolig med utleiedel**
Bruksareal **264,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **220,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
197,54

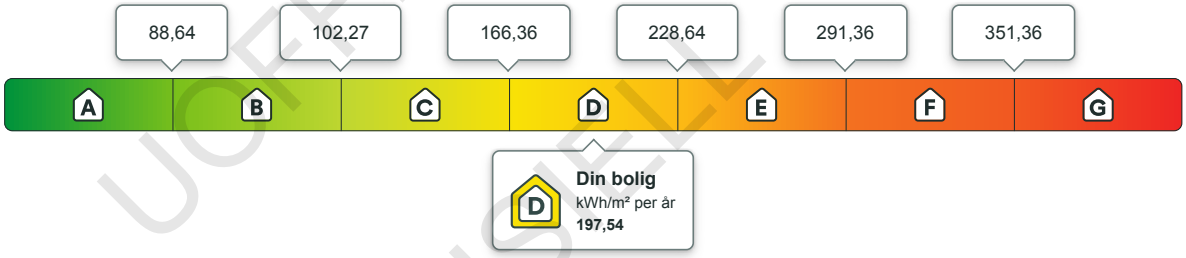
Hiltonåsen 2, 1341 SLEPENDEN

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
43 164,35	**196,20**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

UOFFISIELL



Hiltonåsen 2, 1341 SLEPENDEN

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

UOFFISIELL
UOFFISIELL



Hiltonåsen 2, 1341 SLEPENDEN

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 15: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 16: 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 17: 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 18: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 20: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Bærum kommune

Utskriftsdato: 12.08.2026

Adresse: Kommunegården, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Restanser og legalpant

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	119	**Bruksnr.**	89	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Hiltonåsen 2, 1341 SLEPENDEN								

Restanser og legalpant registrert på eiendommen

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

Det er ingen restanse på kommunale avgifter på eiendommen hos Bærum kommune.	☐
Eiendommen har en restanse på kommunale avgifter hos Bærum kommune	☒
Betalingsinformasjon Eiendom 119/89/0/0, Hiltonåsen 2 (2. Etg.) Bankkonto: 1506 97 73122 KID:102414733711939280 Forfall:20.08.2026 Kr 1.115,03 Eiendom 119/89/0/0, Hiltonåsen 2 (1. Etg.) Bankkonto: 1506 97 73122 KID:101573333712076429 Forfall:20.08.2026 Kr 1.115,03	☒
Faktura betales samlet av sameie/borettslag. For oversikt over seksjonen, ta kontakt med:	☐

Kommentarer

Tidligere varslet endring i arealberegning er ikke endret på din faktura grunnet pågående saksbehandling og kvalitetssikring. Les mer på kommunens nettsider: www.baerum.kommune.no

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

ambita

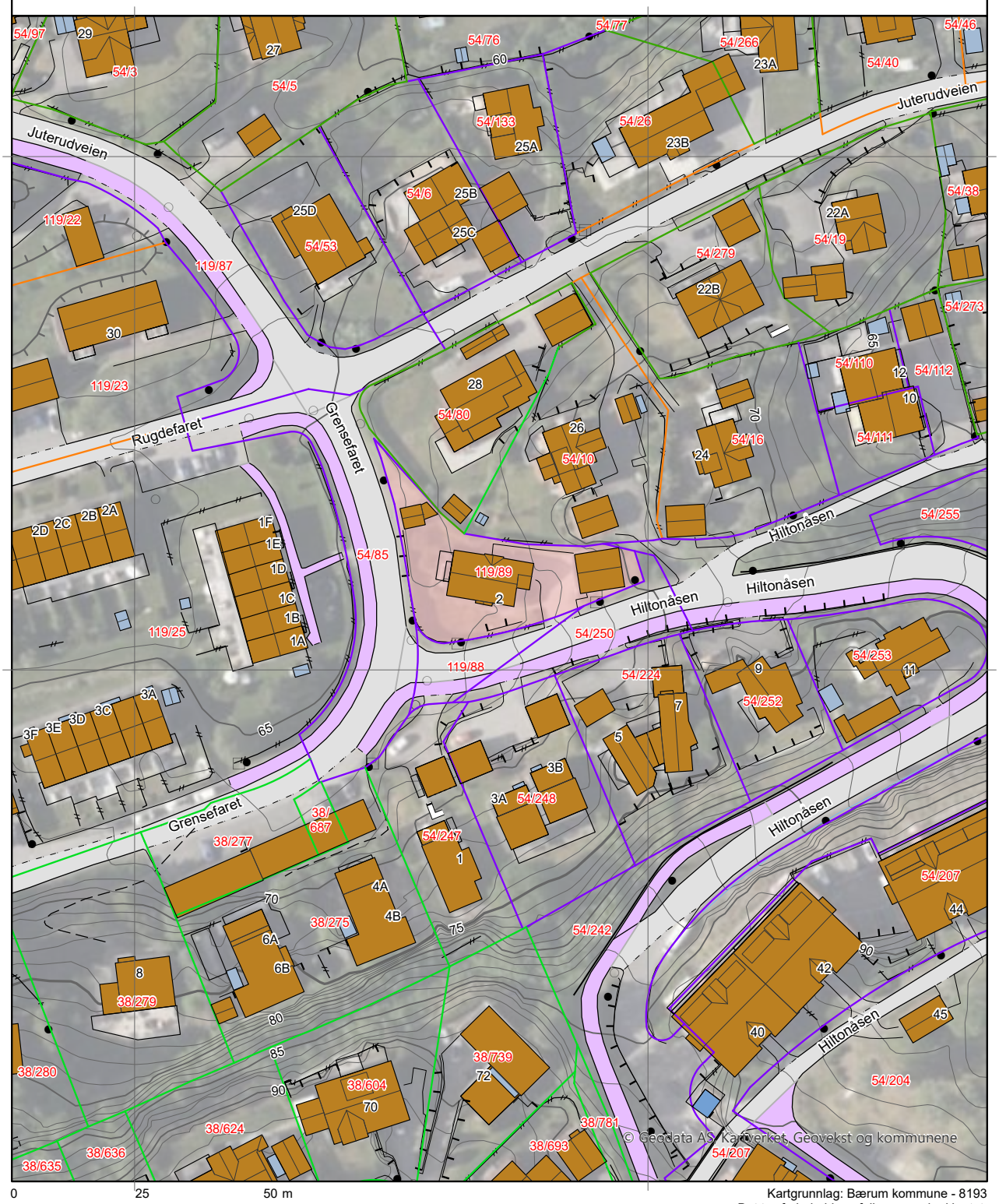
Kommune: 3201 Bærum
Eiendom: 3201/119/89/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 12.8.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Bærum kommune - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

Kommune: 3201 Bærum
Eiendom: 3201/119/89/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 12.8.2026



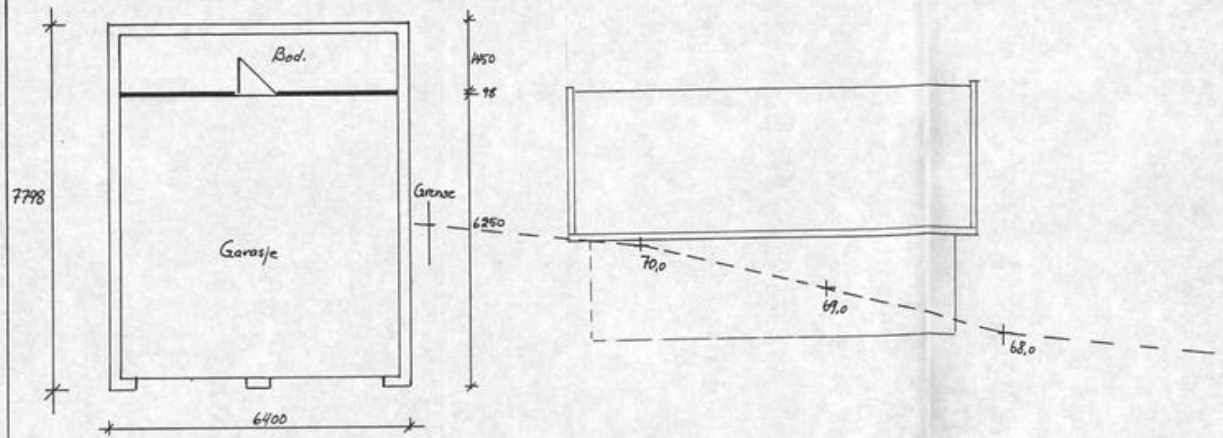
0 25 50 m

Kartgrunnlag: Bærum kommune - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

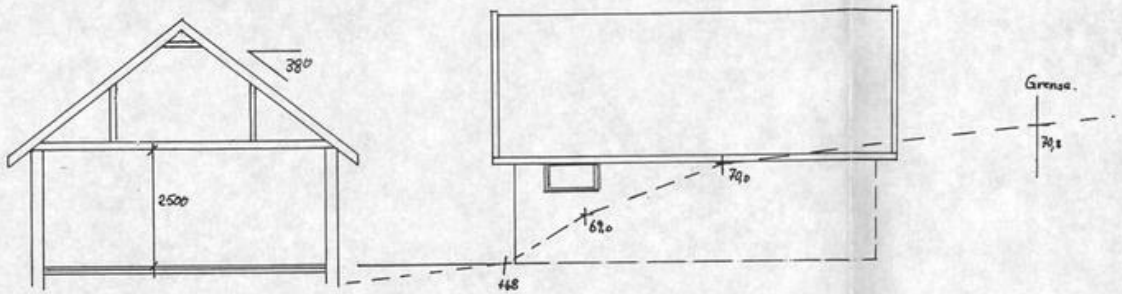
Tegnforklaring

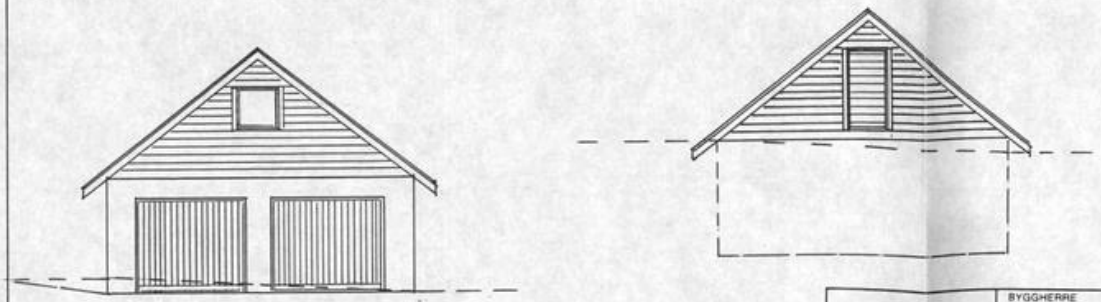


0702080008BKO198118



Konstruksjon.
Plate på mark
Yttervegger 20cm Leca mur.
Selvbærende A-takstoler.
Betong taksteln





BÆRUM BYGNINGSVESEN
J. nr. 90-312
3 in duplo
26 MARS 1990

Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved forespørsler som Systemhus Selmer Furuholmen ikke medvirker i.

BYGGHERRE: Astrid M. Lind.
BYGGEADRESSE: Hiltonåsen 2
GNR. 119 BNR. 89
KOMMUNE: Bærum.
DATO: 02.03.90
M. 1:100
TEGNET: SL
HUSTYPE: Garasje.
TEGN.NR. 1

SYSTEMHUS Selmer-Furuholmen



S.



Ø

BÆRUM BYGNINGSVESEN
J. nr. 89-843
Bilag nr. 4 in duplo
Mottatt
19 JUNI 1989

Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som Systemhus Selmer Furuholmen ikke medvirker i.

BYGGHERRE: ÅSTRID LIND
BYGGEADRESSE: HILTONÅSEN 2

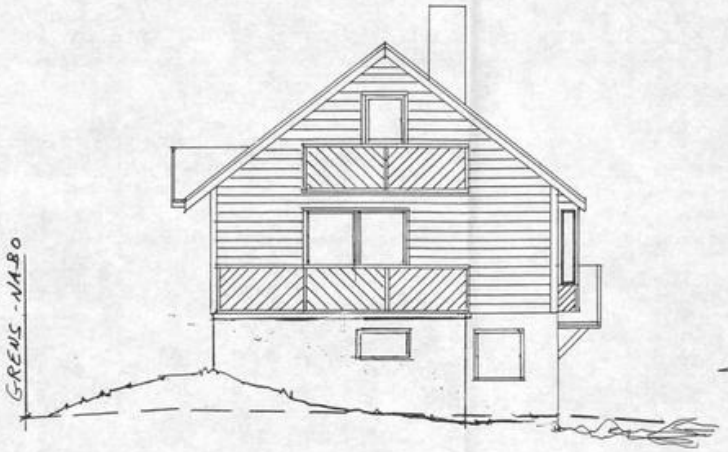
SYSTEMHUS Selmer-Furuholmen

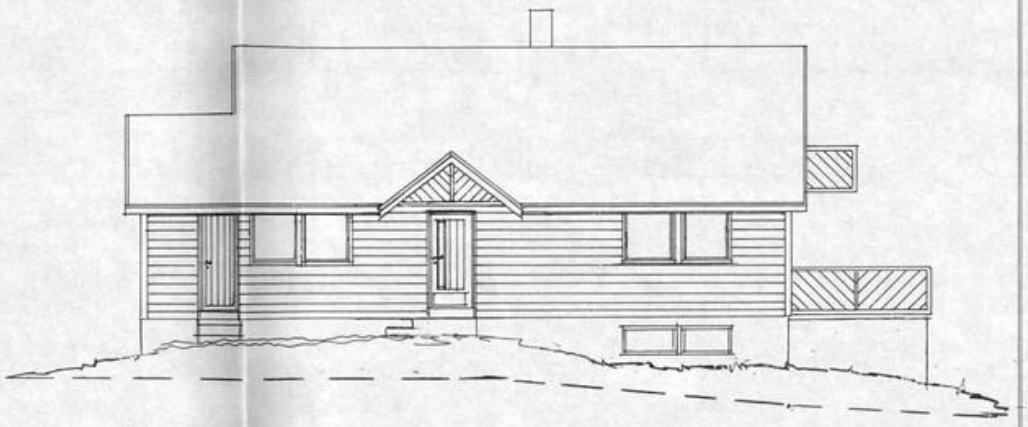
FASADER

HUSTYPE: REVIDERT LOEN

GNR. 119 BNR. 89
KOMMUNE: BÆRUM
DATO: 16.5.89
MÅL: 1:100
TEGNET: GS
TEGN.NR.

040208000BEKO16490





BÆRUM BYGNINGSVESEN
J. nr. 89-843
Bilag nr. 19 in
Mottatt 19 OKT. 1989

MOTTATT
16 OKT. 1989
T. SAUTHON AS

Rev. 16.10.89 KK
Rev. 26.06.89 SL

Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som Systemhus Selmer Furuholmen ikke medvirker i.

BYGGHERRE: ASTRID LIND
BYGGADRESSE: HILTONÅSEN 2
GNR. 119 BNR. 89
KOMMUNE: BÆRUM
DATO: 16.5.89
MÅL: 1:100
TEGNET: BS.
TEGN NR.

SYSTEMHUS Selmer-Furuholmen Oslo

FASADER

HUSTYPE: REVIDERT LOEN

Bærum kommune

Adresse: Kommunegården, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Bygningstegninger (arkivuttrekk)

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

Merknader

Merknad 1 - Om uttrekket

Dette er et maskinelt søk etter bygningstegninger i kommunens arkiv. Hvis leveransen kun består av dette dokumentet, betyr det at det ikke er funnet bygningstegninger i arkivet for eiendommen eller bygningen.

For saker til og med 2003 følger kun godkjente tegninger med.

For saker fra 2004 og frem til i dag leveres alle tilgjengelige tegninger, uavhengig av om de er godkjente eller ikke. Vær oppmerksom på at det kan være noen dagers forsinkelse fra dokumenter journalføres til de blir publisert, og at behandlingstiden kan være lengre i ferieperioder.

Merknad 2 - Seksjoner og andeler

For eiendommer med seksjoner eller andeler leveres kun et uttrekk av tegninger for bygningen seksjonen/andelen tilhører.

Merknad 3 - Hvordan kontrollere godkjente tegninger eller manglende dokumenter

Dersom du ønsker å kontrollere hvilke tegninger som er godkjent, eller du mener at noe mangler i leveransen, kan du bruke kommunens innsynsløsninger for full oversikt over alle saker og dokumenter knyttet til eiendommen.

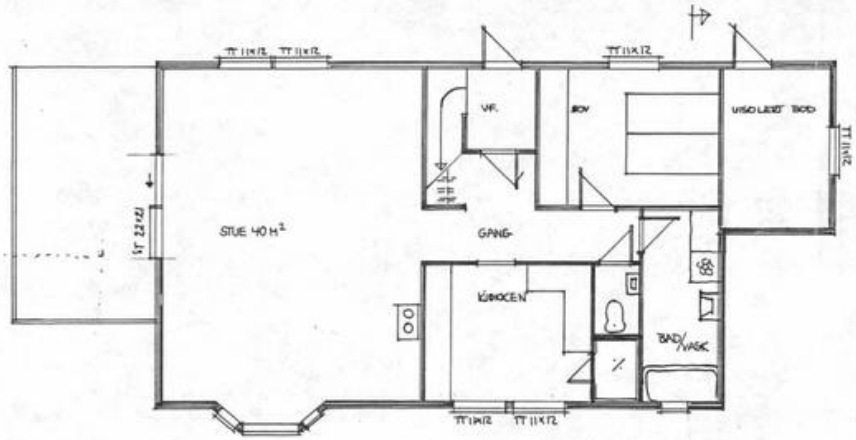
Merknad 4 - Spesielle tilfeller
Spesielle saker kan være unntatt offentlighet og ikke gi treff i søket. For nærmere undersøkelser og søknad om innsyn, bruk kommunens innsynsløsninger.

Ved tilfeller som gjelder viktig infrastruktur eller skjermede personer, kontakt kommunen direkte.

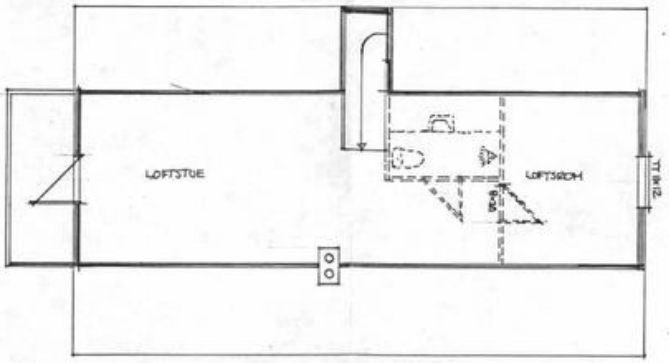
Veiledning
Se kommunens hjemmeside for veiledning om innsyn:
https://www.baerum.kommune.no/tjenester/plan-bygg-og-geodata/innsyn-i-sak/veiledning-for-innsyn-i-sak-siden

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

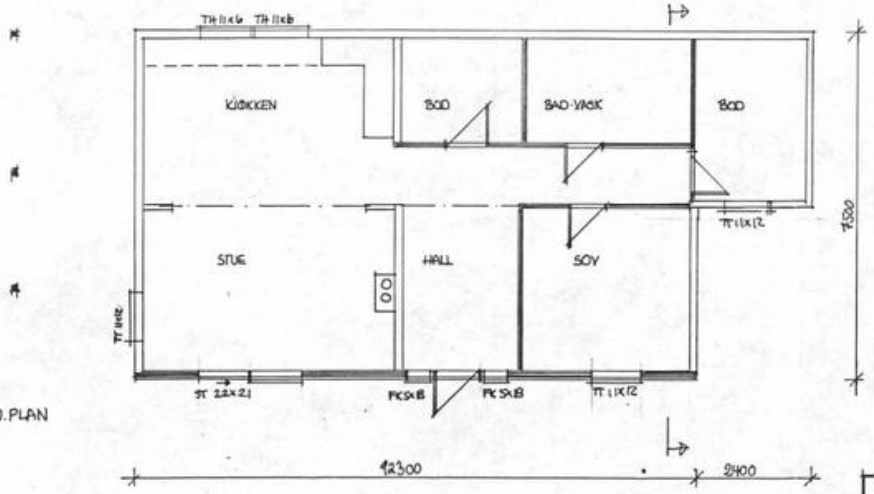
Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



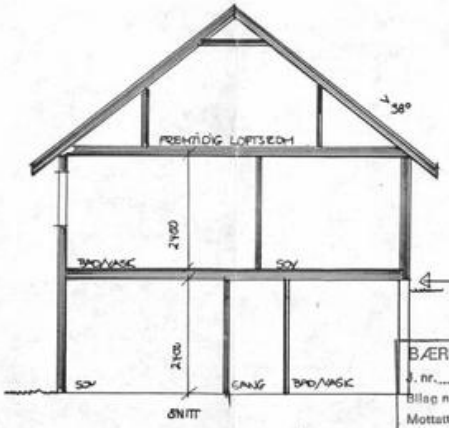
HOVEDPLAN



LOFTSPLAN FOR SENERE INNREDNING.



U.PLAN



14/10-89
1004

BÆRUM BYGNINGSVESEN
Løpenr. 89-843
Bilag nr. 3 in duplo
Mottatt 19 JUNI 1989

BYGGHERRE: ASTRID LIND		GNR. 119 BNR. 89
BYGGEADRESSE: HILTONÅSEN 2		KOMMUNE: BÆRUM
SYSTEMHUS / Selmer-Furuholmen	PLAN - SNITT.	DATO: 16.5.89
		MÅL: 1:100
		TEGNET: G.
	HUSTYPE: REVIDERT LOEN - TOMANNSBOLIG.	TEGN.NR.



V.



N.

BÆRUM BYGNINGSVESEN
J. nr. 571 - 843
Bilag nr. 5 in duplo
Mottatt 19 JUNI 1989

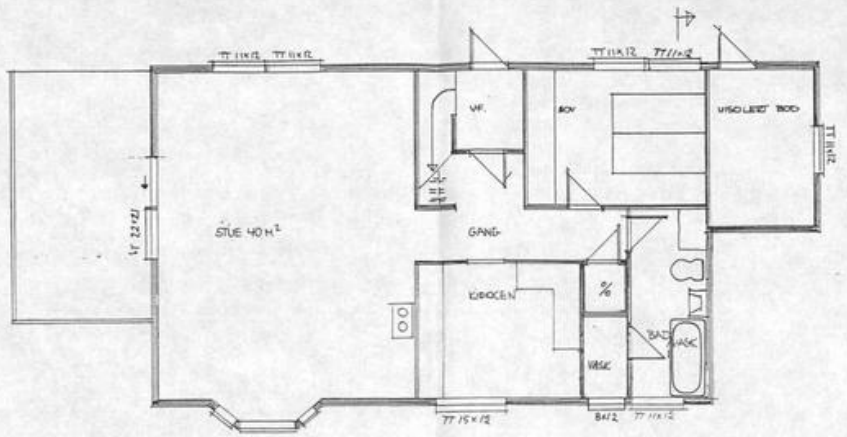
Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som Systemhus Selmer Furuholmen ikke medvirker i.

BYGGHERRE ASTRID LIND
BYGGEADRESSE HILTONÅSEN 2
GNR. 119 BNR. 89
KOMMUNE BÆRUM
DATO 16.5.89
MÅL 1:100
TEGNET ES.
TEGN NR.

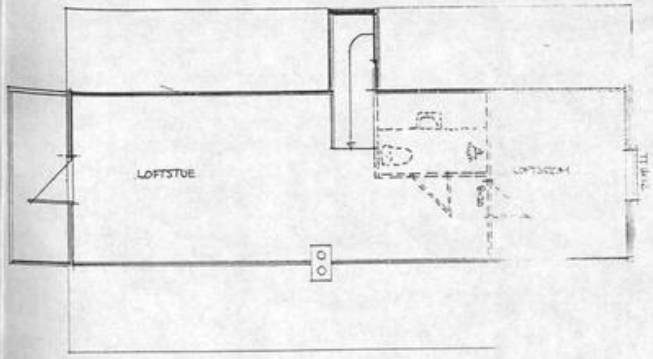
SYSTEMHUS Selmer-Furuholmen

FASADER

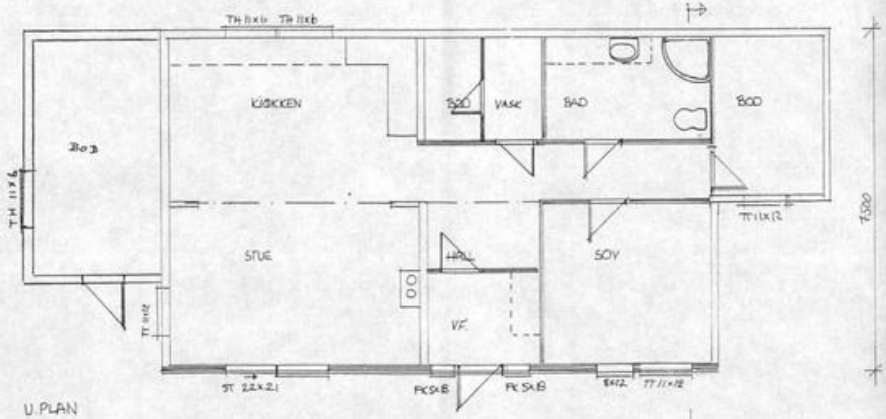
HUSTYPE REVIDERT LOEN



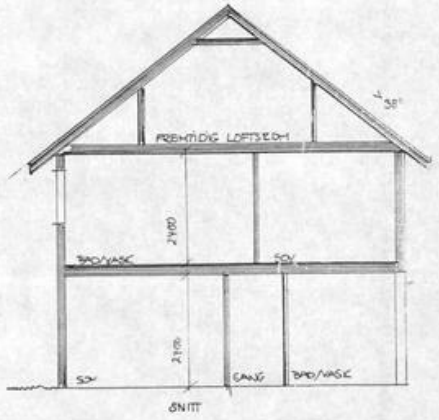
HOVEDPLAN



LOFTSPLAN FOR SENERE INNREDNING.



U.PLAN



BÆRUM BYGNINGSVESEN
J. nr. 89 E 843
Bilag nr. 18 in duplo
Mottatt 19 OKT. 1989

MOTTATT
16 OKT. 1989
T. SAUTHON

Rev. 16.10.89 KK
Rev. 25.08.89 SL

BYGGHERRE ASTRID LIND
BYGGEADRESSE HILTONÅSEN 2

SYSTEMHUS
Selmer-Furuholmen

PLAN - SNITT.

HUSTYPE REVIDERT LOEN - TOMANNSBOLIG.

LNR. 119 HN. 84
KOMMUNE BÆRUM
DATO 16.5.89
MÅL 1:100
TEGN.NR.

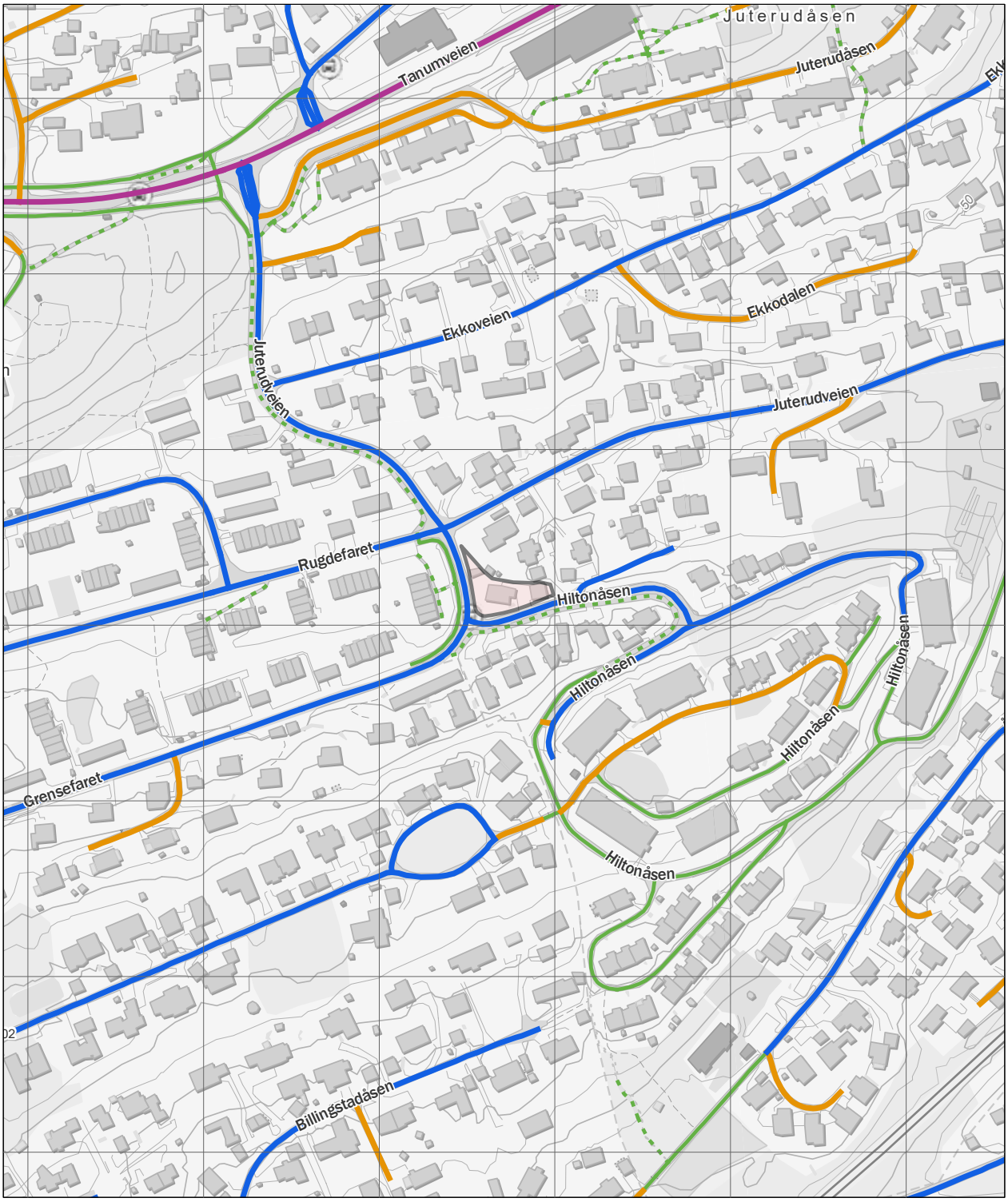
ambita

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 119/89/0/0
Adresse: Hiltonåsen 2, 1341 SLEPENDEN

N

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 12/08/2026



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

Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 119/89
Adresse: Hiltonåsen 2
Dato: 12.08.2026
Målestokk: 1:1000

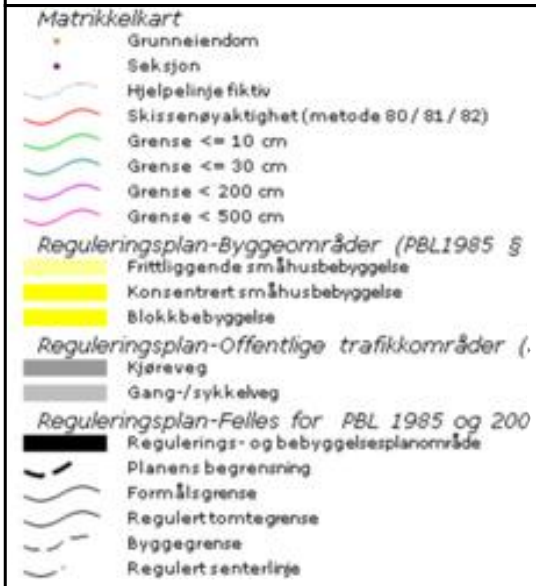
N

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

Plannummer 1979024

I medhold av § 27 i bygningsloven av 18 juni 1965 har Fylkesmannen i Oslo og Akershus 08.06.1984 stadfestet disse bestemmelser.

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR HILTONÅSEN.

1. Fellesbestemmelser.
Disse reguleringsbestemmelser gjelder innenfor det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense. Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Bærum.
Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.
Eksisterende vegetasjon bør i størst mulig grad bevares. I byggeperioden bør vegetasjonen skjermes f. eks. med innhegning.

2. Formål.
Området reguleres til følgende formål:
- Byggeområder for boliger samt
- for offentlig bygning - barnehage
- Trafikkområder - kjørevei, gang-/sykkelvei
- Friområder

3. Bebyggelsesplan.
Før byggetillatelse gis, skal det for hvert felt eller hver eiendom foreligge bebyggelsesplan godkjent av bygningsrådet i målestokk 1:1000. Det skal foreligge samlet plan for feltene Bl til B5.
Planen skal vise samtlige bygningers plassering, høydeplassering, etasjetall, mønehøyde, takform og takvinkel.
Mulige fremtidige utvidelser (tilbygg, påbygg, fellesbygg o.l.) innen reguleringsplanenes rammer skal vises i bebyggelsesplanen. Planen skal også vise plassering og utforming av transformator-punkter.
Tomtedelingen skal innarbeides i bebyggelsesplanen. Bebyggelsesplanen skal også vise eksisterende og fremtidig terreng og vegetasjon med nødvendig provisorisk innhegning, interne gangveier, leke- og oppholdsareal og eventuelle forstøtningsmurer, jfr. også Bærum kommunes vedtekt til § 69 nr. 3, første ledd.
I felt for frittliggende hus har planelementer utover tomtedelingen bare rettledende virkning. Bebyggelsen på de enkelte parseller fastlegges ved behandling av byggemelding.

4. Utnyttelse.
I feltene Bl - B5 skal samlet bebyggelse - inklusive boder og garasjer samt parkeringsplasser ikke dekke mer enn 8.000 m2 grunnareal. Det samlede byggevolum fordeles mellom de enkelte felt ved bebyggelsesplanen. I felt for frittliggende hus kan bebygd flate dekke inntil 20 % av netto tomt. Bygningsrådet kan godta høyere utnyttelse dersom fellesareal avsettes for parkering og garasje.

5. <u>Etasjetall</u>.
Blokkbebyggelsens etasjetall er påført planen. Ikke mer enn 11.500 kvm. brutto gulvareal skal være i 3 etasjer eller mer.
Rekke- og gruppebebyggelse tillates i inntil 2 etasjer.
Frittstående villabebyggelse skal være i 2 etasjer. I skrånende terreng kan velges løsning med inntil 2 underetasjer innen ovennevnte rammer og byggeforskriftenes regler.

6. <u>Utforming</u>.
Innen hvert felt, hver rekke eller gruppe skal bebyggelsen ha ens takvinkel. Bebyggelsen i feltene B1 - B5 skal formmessig danne et harmonisk hele.

7. <u>Parkering</u>.
I feltene Bl - B5 skal det anvises og opparbeides 1,5 biloppstillingsplass pr. bolig. I felter for frittliggende hus skal anvises og opparbeides 1 garasjeplass, 1 biloppstillingsplass samt snuplass på egen grunn pr. bolig. Felles parkeringsløsninger kan godkjennes der forholdene ligger til rette for det.

8. <u>Utomhusplan</u>.
For felt hvor bebyggelsen ikke er frittliggende, skal det sammen med søknad om byggetillatelse innsendes for godkjennelse plan i målestokk 1: 200 for den ubebygde del av tomten. Planen skal vise de forhold som nevnes i vedtekt til § 69.3, 2. ledd.
Med hjemmel i samme bestemmelse kan bygningsrådet kreve at verdifullt landskap og vegetasjon blir bevart. Provisoriske innhegninger skal vises på planen.

oooOOOooo

Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 119/89
Adresse: Hiltonåsen 2
Utskriftsdato: 12.08.2026
Målestokk: 1:2000

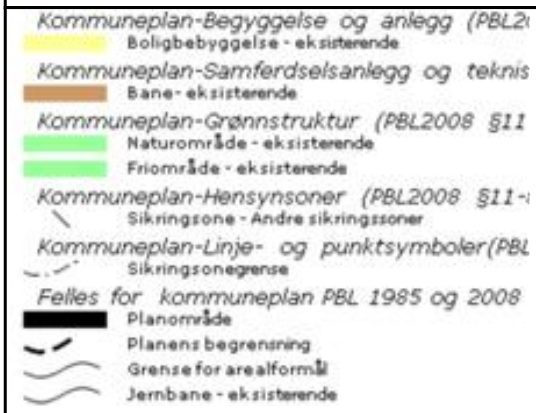
N

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

VAledninger

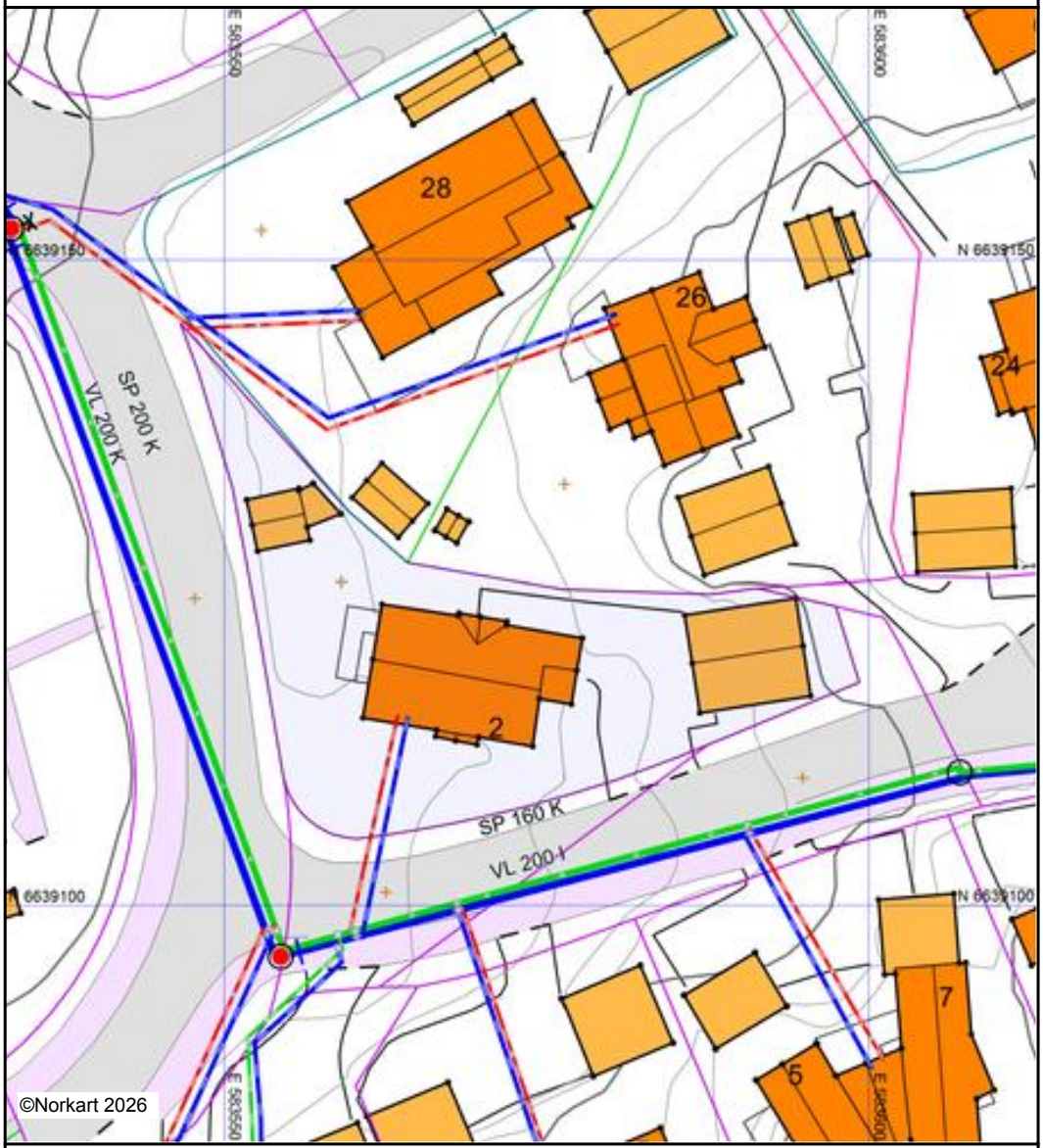
Eiendom: 119/89
Adresse: Hiltonåsen 2
Dato: 12.08.2026
Målestokk: 1:500

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.

Bærum kommune

Utskriftsdato: 12.08.2026

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

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

Gnr	119	**Bnr**	89	**Fnr**	0	**Snr**	0
Adresse	Hiltonåsen 2 , 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					
1989/843	Tomannsbolig	☑	Ferdigattest	☑	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
1990/312	Garasje/carport	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
1993/1893	Gjerde/levegg/støyskjerm/mur	☐	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.

Lokal kulturminnerapport

Eiendom	3201 119/89		
Utskriftsdato	12.08.2026	**Antall datasett**	6

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

0 Berørte datasett

Ingen datasett

6 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

Utskriftsdato: 12.08.2026

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.**	119	**Bruksnr.**	89	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Hiltonåsen 2, 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	04.07.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25757/7917435.pdf
Delarealer	**Delareal** 805 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1979024 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1979024)
Navn	HILTONÅSEN
Plantype	Eldre reguleringsplan

Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	08.06.1984	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8887/1979024.pdf	
Delarealer	**Delareal**	793 m^2
	Formål	Frittliggende småhusbebyggelse
	Feltnavn	B9
	Delareal	11 m^2
	Formål	Kjørevei

Utskriftsdato: 12.08.2026

Bærum kommune

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

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	119	**Bruksnr.**	89	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Hiltonåsen 2, 1341 SLEPENDEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	9 547,56 kr
Renovasjon	10 768,56 kr
Vann	8 169,12 kr
Sum	**28 485,24 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
AreallkkeOppdatert	0%	2 Stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
1A - Standard renovasjonsgebyr	25%	2 stk	5384.19	1/1	0 %	10 768,38 kr	6 281,63 kr
Vann etter areal	15%	188 m2	39.80	1/1	0 %	7 482,68 kr	4 364,87 kr
Avløp etter areal	15%	188 m2	45.26	1/1	0 %	8 509,63 kr	4 963,95 kr
					Sum	**26 760,69 kr**	**15 610,45 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 12.08.2026

Bærum kommune

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

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	119	**Bruksnr.**	89	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Hiltonåsen 2, 1341 SLEPENDEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 12.08.2026

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.**	119	**Bruksnr.**	89	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Hiltonåsen 2, 1341 SLEPENDEN								

Avtale 90241547 (Avgiftsadresse: Hiltonåsen 2 (1. Etg.))

Det er ikke registrert pipe eller ildsted på avtalen.
Ingen tilsyn registrert på avtalen.
Ingen avvik registrert på avtalen.
Ingen anmerkninger registrert på avtalen.

Avtale 90290957 (Avgiftsadresse: Hiltonåsen 2 (2. Etg.))

Det er ikke registrert pipe eller ildsted på avtalen.
Ingen tilsyn registrert på avtalen.
Ingen avvik registrert på avtalen.
Ingen anmerkninger registrert på avtalen.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 119, Bruksnr 89	**Kommune:**	3201	Bærum
Adresse:				
Veiadresse:	Hiltonåsen 2, gatenr 2387 1341 Slependen	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	1613 12	Slependen-Tanum 13 Tanum og Jong
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	1060801 801	Tanum Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	09.05.1989	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	804,6 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3201/119/89	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3201/119/89	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Oppmålingsforretning	Forretning:	28.04.2011	Berørt	3201/54/10	0,0
	Matrikkelført:	28.04.2011	Berørt	3201/54/80	0,0
			Berørt	3201/119/89	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	09.05.1989	Avgiver	3201/119/1	-805,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3201/119/89	805,0
Annen forretningstype	Forretning:	14.02.1989	Berørt	3201/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	15.08.2024	Berørt	3201/51/276	0,0
			Berørt	3201/54/1	0,0
			Berørt	3201/54/10	0,0
			Berørt	3201/54/16	0,0
			Berørt	3201/54/17	0,0
			Berørt	3201/54/19	0,0
			Berørt	3201/54/38	0,0
			Berørt	3201/54/39	0,0
			Berørt	3201/54/49	0,0
			Berørt	3201/54/50	0,0
			Berørt	3201/54/51	0,0
			Berørt	3201/54/80	0,0
			Berørt	3201/54/81	0,0
			Berørt	3201/54/83	0,0
			Berørt	3201/54/85	0,0
			Berørt	3201/54/103	0,0
			Berørt	3201/54/110	0,0
			Berørt	3201/54/111	0,0
			Berørt	3201/54/112	0,0
			Berørt	3201/54/134	0,0
			Berørt	3201/54/135	0,0
			Berørt	3201/54/224	0,0
			Berørt	3201/54/242	0,0
			Berørt	3201/54/247	0,0
			Berørt	3201/54/248	0,0
			Berørt	3201/54/250	0,0
			Berørt	3201/54/252	0,0
			Berørt	3201/54/253	0,0
			Berørt	3201/54/254	0,0
			Berørt	3201/54/259	0,0
			Berørt	3201/54/271	0,0
			Berørt	3201/54/273	0,0
			Berørt	3201/54/279	0,0
			Berørt	3201/54/294	0,0
			Berørt	3201/54/296	0,0
			Berørt	3201/54/299	0,0
			Berørt	3201/54/305	0,0
			Berørt	3201/119/87	0,0
			Berørt	3201/119/88	0,0
			Berørt	3201/119/89	0,0
			Berørt	3201/300/1331	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 3: Enebolig m/hybel/sokkelleil.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Hiltonåsen 2	U0101	Bolig	97,0	Kjøkken	2	1	1
Hiltonåsen 2	H0101	Bolig	135,0	Kjøkken	3	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	232,0	Igangset.till.:	09.10.1989
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	232,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.06.1990
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	2
Bygningsnr:	6709648			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
U01	1	97,0		97,0			
H01	1	97,0		97,0			
H02		38,0		38,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Hiltonåsen 2	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	48,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	48,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	6713319			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			48,0	48,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 3 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	17,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	300009011			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

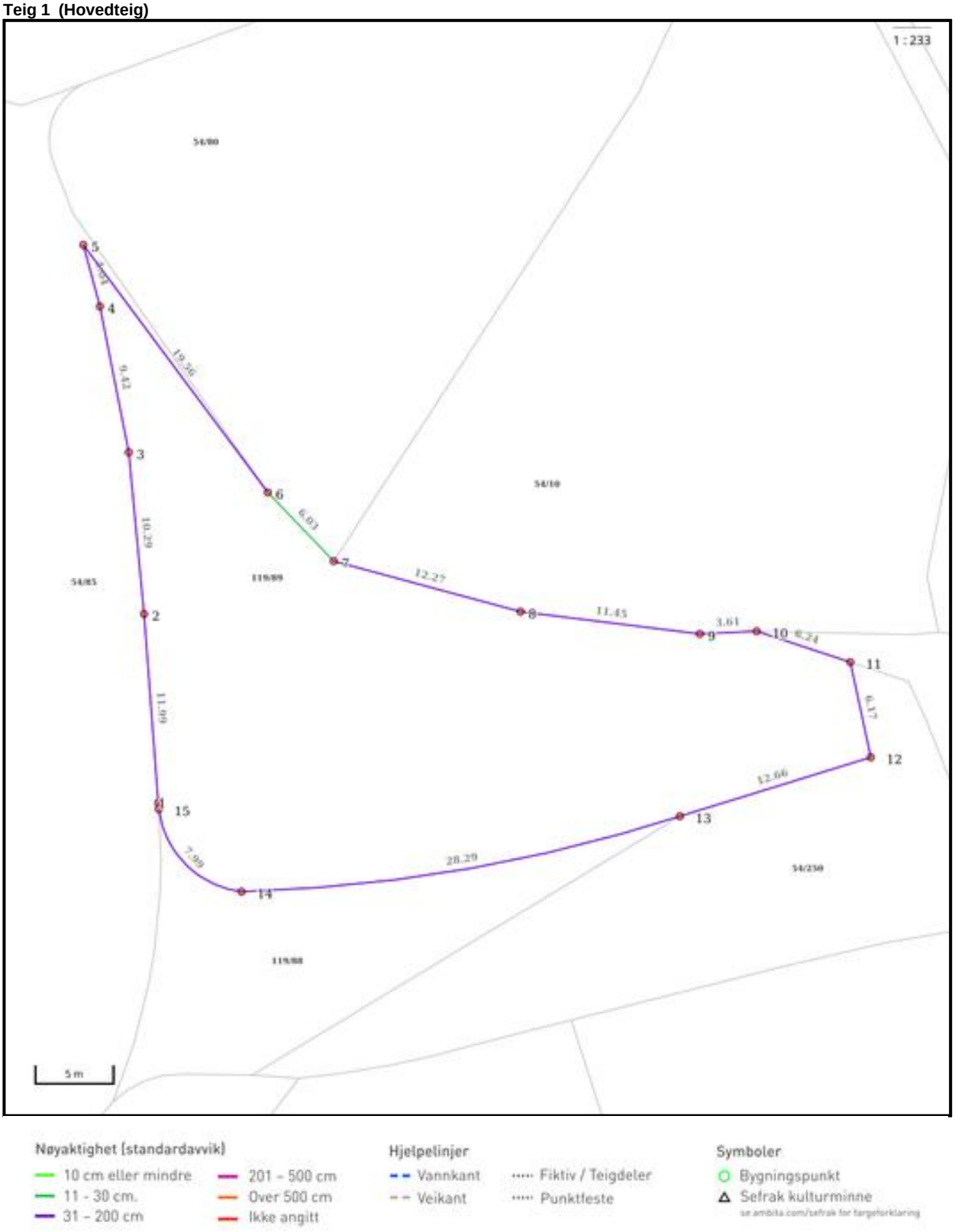
Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Teig 1 (Hovedteig)



Areal og koordinater

Areal: 804,60m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 639 110,33	583 554,52	11,99m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 639 122,16	583 552,54	10,29m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 639 132,27	583 550,65	9,42m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 639 141,31	583 547,99	4,04m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 639 145,10	583 546,60	19,56m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 639 130,54	583 559,66	6,03m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 639 126,58	583 564,21	12,27m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 639 124,47	583 576,30	11,45m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 639 124,09	583 587,74	3,61m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 639 124,59	583 591,32	6,24m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 639 123,18	583 597,40	6,17m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 639 117,29	583 599,24	12,66m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 639 112,48	583 587,53	28,29m	Terrengmålt	36	99,99	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 639 105,20	583 560,29	7,99m	Terrengmålt	36	6,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 639 109,94	583 554,59	0,40m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

Telefon: (02) 47 40 50/47 40 67

FA

0402080008BKO162549

LIND, ASTRID OG TORBJØRN
HILTONÅSEN 2

1312 SLEPENDEN

SAUTHON, T. A/S

ANDERS WINSVOLDS VEI
0580 OSLO 5

GURANDSRUD, TORGER
SELMER FURUHOLMEN
P.B. 9006 VATERLAND
0134 OSLO 1

FERDIGATTEST

Jnr. 89- 843

Adresse: HILTONÅSEN 2

Gnr: 119 Bnr: 89	Tomt nr:
Ferdigbesiktigelse avholdt:	29.5.90
Arbeidets art:	TOMANNSBOLIG
Byggherre:	LIND, ASTRID OG TORBJØRN
Anmelder:	SELMER FURUHOLMEN OS, A.S
Ansvarshavende:	SAUTHON, T. A/S
Ansvarshavende:	GURANDSRUD, TORGER

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

Sandvika, 19/3-1993
For bygnings- og reguleringssjefen

Gunnar Martinsen

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

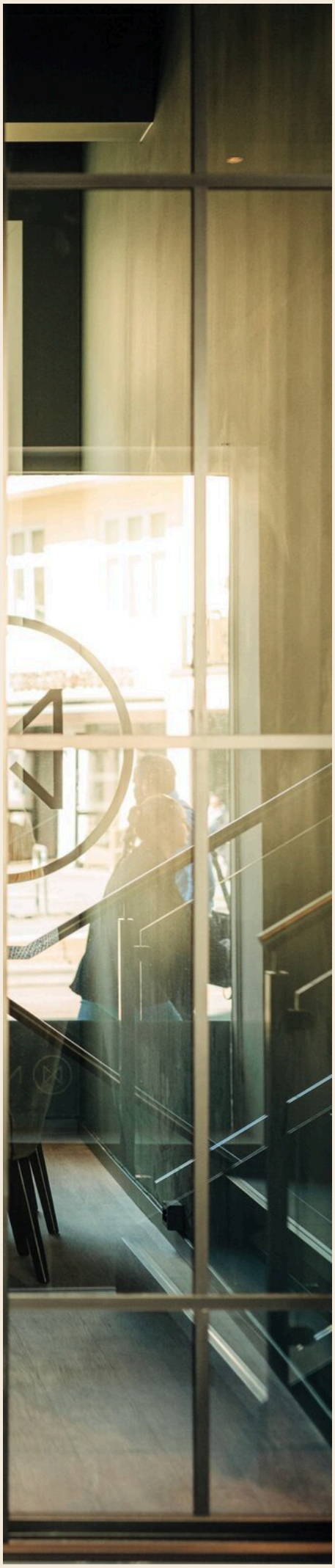
POST ADRESSERES TIL ETATEN IKKE TIL ENKELTPERSONER

Velkommen til

Nordvik Sandvika

Sandvika er i sterk utvikling, og våre eiendomsmeglere kjenner Vestre Bærum godt. Vi dekker hele området fra Sandvika sentrum og Jong til Hamang og Vøyenenga, og vet hva som driver etterspørselen her og hva kjøperne faktisk er villige til å betale. Vi har meglere som kombinerer lokal innsikt med høy faglig standard, og du får tett oppfølging gjennom hele salget, der vi også ordner det formelle frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.

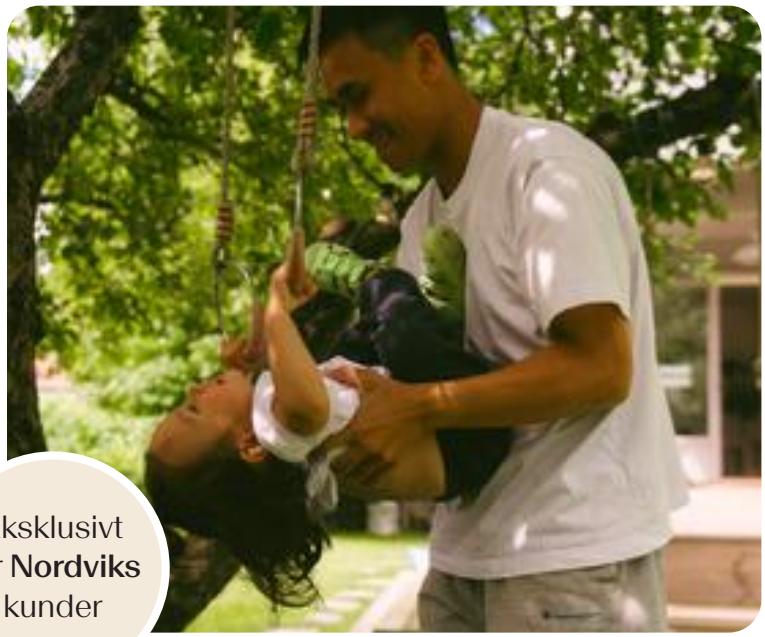


Jørgen Kanitz' gate 22, 1337 SANDVIKA
c.bjerke.olsen@nordvikbolig.no
67 11 05 05

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/avgrensningskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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: 45-0117/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Hiltonåsen 2 1341 SLEPENDEN
Matrikkel: Gnr 119, bnr 89 (ideell andel 1/1) i Bærum kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Janne Jæger-Amland
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Sandvika
j.amland@nordvikbolig.no
917 79 993



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

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