PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

# HILTONÅSEN 76

# Vedlegg

Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Budreglement

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning

# Tilstandsrapport

Tomannsbolig
Hiltonåsen 76 , 1341 SLEPENDEN
BÆRUM kommune
gnr. 54, bnr. 182

**Sum areal alle bygg: BRA: 167 m² BRA-i: 163 m²**




**Befaringsdato:** 22.10.2026 **Rapportdato:** 29.10.2026 **Oppdragsnr.:** 20891-26115 **Eiendomsverdi ref nr:** CM8822

**Autorisert foretak:** Taksator AS **Sertifisert Takstingeniør:** André Svane Hansen

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

# Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

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

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

# Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

**Rapportansvarlig**

André Svane Hansen

ash@taksator.no

926 37 327

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

# 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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

## Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE**

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kar kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

### 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 som minimum 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

Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig over 3 plan.

Boligen har rikelig med uteplasser i form av balkong, markterrasse, terrasse og hage.

Mekanisk ventilasjon i boligen.
Elektrisk oppvarming.
Luft til luft varmepumpe.
Peis i stue/kjøkken.

1. etasje:
Entré, toalettrom, hall, stue og kjøkken.

Kvik kjøkken fra 2021.
Innredning med glatte fronter.
Kjøkkenøy med heltre spile-fronter.
Steinkompositt benkeplate med underlimt kum i rustfritt stål.
Quooker blandebatteri med uttrekks-funksjon.
Malte veggflater over benkeplate.
Pendellamper over kjøkkenbenk samt LED-lys under overskap.
Det er integrert induksjonsplatetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap samt kjøle-/fryseskap.

Toalettrommet er innredet med:
Servantseksjon med skuffer og heldekkende servant.
Speil med integrert lys.
Gulvstående toalett.

2. etasje:
Dusjbad, soverom og stue.
Lagringplass i knevegger.

Eldre dusjbad med enkel standard innredet med:
Servantseksjon med skuffer og heldekkende servant.
Speil på vegg med overliggende lysarmatur.
Dusjkabinett med skyvedører.

U. etasje:
Gang, kott, vaskerom, bad, bod/garderobe og 3 soverom.

Vaskerom med gulvbelegg opplyst pusset opp i 2021.
Vaskeromsinnredning med slette, grå fronter.
Benkeskap, overskap og høyskap.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel under benkeplate.

Flislagt baderom med gulvvarme opplyst pusset opp i 2017 innredet med:
Servantseksjon med skuffer og heldekkende servant.
Speilskap med lystopp.
Veggskap.
Dusjhjørne med glassdører og termostatstyrt regnfallsdusj.
Veggmontert klosett med innbygd sisterne.

Utvendig bod ved inngangsparti.

Parkering i felles garasjeanlegg.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

Gå til side

**Tomannsbolig**

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

Megler har fremlagt godkjente byggemeldte tegninger datert 21.02.1985. Ved sammenligning av de fremlagte tegningene med dagens planløsning er det registrert avvik i rominndeling og rombruk.

Vurderingen er begrenset til en sammenligning mellom fremlagte tegninger og observerte forhold. Forholdet er ikke vurdert byggesaksmessig som en del av denne tilstandsrapporten.

U. etasje:
-To opprinnelige boder er slått sammen og benyttes i dag som én større garderobe/bod.
-Den opprinnelige boden/badstuen er fjernet, og arealet er innlemmet i et utvidet vaskerom.

1. etasje:
-Vegg mellom stue og kjøkken er fjernet.
-Vegg mellom hall og stue er fjernet.

2. etasje:
De fremlagte godkjente tegningene viser 2. etasje som innredbart loft.
Etasjen er på befaringstidspunktet innredet og benyttet med bad, soverom og stue.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at den nåværende rombruken er særskilt godkjent av kommunen.

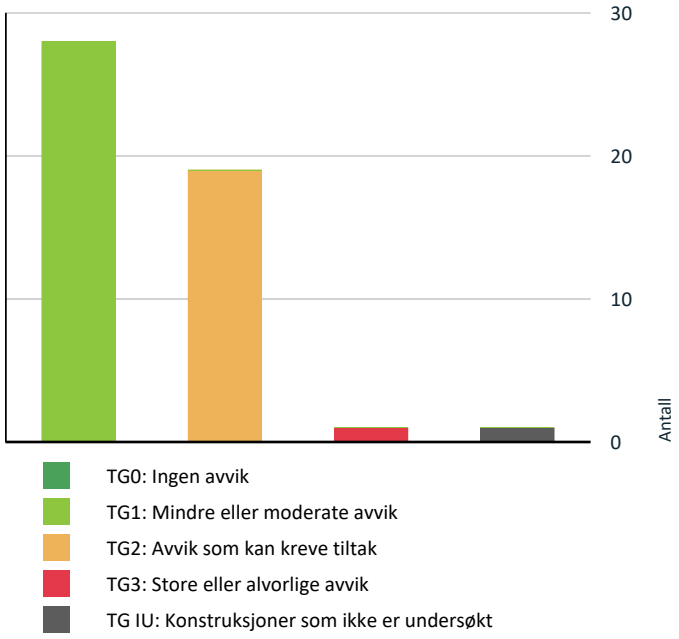
Det er derfor ikke avklart om dagens bruk av etasjen samsvarer med godkjent byggesak.
Forholdet bør undersøkes nærmere ved innhenting av relevante byggesaksdokumenter og eventuell avklaring med kommunen.
Rapporten tar ikke stilling til om det foreligger et søknadspliktig eller ulovlig forhold.

I henhold til NS 3600:2025 skal bygningstegninger kun gjennomgås av bygningssakkyndig der disse er fremlagt av selger eller megler.
Det er ikke oversendt godkjente, byggemeldte tegninger.

Konsekvens:
Når godkjente, byggemeldte tegninger ikke er fremlagt, kan samsvar mellom faktisk bruk og godkjent byggesak ikke vurderes.
Eventuelle avvik eller ulovlige forhold kan derfor ikke konstanteres/påpekes av undertegnende.

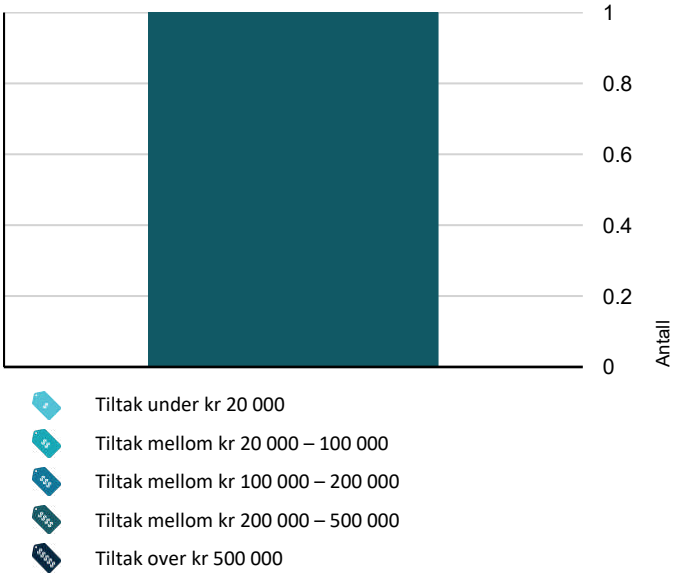
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Forutsetningene utgjør en integrert del av tilstandsrapporten og beskriver blant annet rapportens undersøkelsesomfang, vurderingsgrunnlag og avgrensninger. De danner grunnlaget for de vurderinger og konklusjoner som fremgår av rapporten, og det er derfor viktig at de leses og forstås i sammenheng med rapportens øvrige innhold.

Kjøper oppfordres til å sette seg grundig inn i forutsetningene før beslutning om kjøp tas. Dersom det er forhold i rapporten eller forutsetningene som er uklare, eller det er behov for en nærmere gjennomgang av rapportens innhold, undersøkelsesomfang eller vurderinger, anbefales det å ta kontakt med den bygningssakkyndige før avtale om kjøp inngås.

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med forskrift til Avhendingslova (tryggere bolighandel). Oppdragets ordinære undersøkelsesomfang følger forskriftens minstekrav, med de forutsetninger, begrensninger og undersøkelsesmetoder som fremgår av rapporten.

For enkelte rom, bygningsdeler eller forhold er det utført undersøkelser utover forskriftens minstekrav. Formålet med disse tilleggsundersøkelsene er å gi et utvidet informasjonsgrunnlag om de aktuelle forholdene.

Tilleggsundersøkelsene er begrenset til de bygningsdelene og forholdene som uttrykkelig er angitt nedenfor. De innebærer ikke at rapporten som helhet har et videre undersøkelsesomfang enn det som følger av forskriftens minstekrav, og kan heller ikke forstås slik at øvrige rom, bygningsdeler eller forhold er undersøkt etter samme detaljeringsgrad eller omfang.

For de bygningsdelene som er angitt nedenfor, er undersøkelsesomfanget og kriteriene for tilstandsvurdering basert på NS 3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig (Tillegg A punkt A.2 og A.3). Dette innebærer ikke at rapporten som helhet er utarbeidet etter NS 3600.

Rapporten omfatter kun de undersøkelser, vurderinger og konklusjoner som uttrykkelig fremgår av rapporten. Manglende omtale av et bestemt forhold kan ikke forstås som en bekreftelse på at forholdet er undersøkt, vurdert eller funnet uten avvik.

Dersom en kjøper ønsker et mer omfattende beslutningsgrunnlag enn det som følger av denne rapporten, oppfordres kjøper til å innhente supplerende undersøkelser av aktuelle bygningsdeler eller forhold før avtale om kjøp inngås.

Følgende forhold er undersøkt utover forskriftens minstekrav:
· Innvendige overflater
· Kjøkkeninnredning
· Avtrekk på kjøkken
· Innvendige dører

—

I de tilfeller hvor en bygningsdel får tildelt TG2 eller TG3, anbefales det at det gjennomføres undersøkelser på nivå 2 og 3.
- Undersøkelsesnivå 2 innebærer en mer detaljert undersøkelse av aktuelle forhold, normalt ved bruk av målinger og annet egnet utstyr.
- Undersøkelsesnivå 3 innebærer undersøkelser som kan

# Sammendrag av boligens tilstand

omfatte inngrep eller åpning av konstruksjoner for å avklare oppbygning, skadeomfang og underliggende forhold.

## Oppsummering av avvik

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

### Tomannsbolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > 2. Etasje > Dusjbad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > Underetasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Balkong og terrasse** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - gulv** Gå til side
- **Innvendig > Rom under terreng (underetasje)** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Toalettrom > 1. Etasje > toalettrom > Avtrekk/ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Dusjbad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > vaskerom > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > vaskerom > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > bad > Sanitærutstyr og innredning** 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
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Avvik:
  Det mangler håndløper på vegg langs trappen. Det er i tillegg målt åpninger på ca. 12 cm mellom rekkverkets spiler og ca. 14 cm mellom trinnene. Åpningene er større enn det som tillates etter dagens krav til sikring av trapper og rekkverk.
- Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget. Selger har oversendt samsvarserklæring for elektriske arbeider gjort i deres eietid.

  2021-08-26:
  -Lagt opp til 6 nye stikk i stue.
  -Monterte 8 spotter i tak i gang, 6 stue og 14 kjøkken.
  -La varmefolie i Stue og kjøkken.
  -La varmekabel i gang.
  -Trakk ny kurs for ovn, mikro og jacuzzi.
  -Satt opp ny stikk til vaskemaskin og tørketrommel i vaskerom, med ny dimmer til lys.
  -Monterte panel ovn i sov 1+2 i kjeller.
  -Hang opp lamper i gang kjeller, sov 1+2, vaskerom og walk in.

  2022-08-17:
  -Ny kurs til balkong 15A.
  -Montert 2 stikk på balkong.
  -Montert ny stikk i kjøkken under benk.

# Tilstandsrapport

## TOMANNSBOLIG



**Byggeår**
1987

**Kommentar**
Iflg. Norges Eiendommer.

## UTVENDIG

### TG 2 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**

Taket er tekket med betongtakstein, opplyst å være fra byggeåret 1987.
Undertaket vurderes å være utført med faste, impregnerte trefiberplater.

—

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

**Vurdering av avvik:**
• Undertaket har nådd en alder hvor det etter alderskriteriene i NS 3600 vurderes å ha usikker fremtidig funksjon. Det foreligger dermed økt risiko for funksjonssvikt og skader som følge av alder, selv om det ikke er registrert konkrete tegn til svikt på befaringstidspunktet, basert på det som var mulig å vurdere.
Det er registrert stedvis mose- og begroingsdannelse på taksteinene, samt enkelte knekte og sprukne takstein.

**Konsekvens/tiltak**
• Konsekvens:
Undertakets alder medfører økt usikkerhet knyttet til gjenværende levetid og fremtidig tetthet. Knekte og sprukne takstein kan gi økt vannbelastning på undertaket, mens mose og begroing kan bidra til redusert avrenning og økt fuktbelastning. Samlet øker dette risikoen for lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.

• Tiltak:
Knekte og sprukne takstein bør skiftes, og mose og begroing bør fjernes med skånsomme metoder. Det anbefales nærmere kontroll av taktekking og undertakets tilstand, samt jevnlig ettersyn og vedlikehold. På grunn av undertakets alder bør det påregnes behov for utskifting på sikt, men tidspunkt og omfang må vurderes ut fra faktisk tilstand.

### TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

**Beskrivelse**

Takrenner, nedløp og beslag er utført i stål/sink og er fra byggeåret.

—

Tilstandsgraden er fastsatt på bakgrunn av en helhetlig vurdering av alder og observerte forhold.
Det vurderes ikke å være behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

**Vurdering av avvik:**

• Det er registrert betydelig slitasje og korrosjon på takrennene, med stedvis avflassing og nedbrutt overflatebehandling. Skadene er særlig fremtredende langs rennebunnen og innvendige flater. Takrennene fremstår som eldre og har et tydelig vedlikeholds- og utbedringsbehov.

Det er videre registrert mangelfull bortledning av overvann fra enkelte taknedløp, hvor vannet ikke ledes tilstrekkelig bort fra grunnmuren.

Det er i tillegg registrert en vertikal sprekk i skorsteinens utvendige overflate over tak. Sprekkens dybde og eventuelle betydning for skorsteinens konstruksjon og funksjon er ikke nærmere undersøkt.

**Konsekvens/tiltak**
• Konsekvens:
Slitasje og korrosjon på takrennene kan medføre redusert tetthet og risiko for lekkasjer, noe som kan føre til uønsket vannbelastning på fasader og tilstøtende konstruksjoner. Mangelfull bortledning av overvann fra taknedløpene kan gi økt fuktbelastning mot grunnmur og fundament, med risiko for fuktinntrengning over tid. Sprekken i skorsteinen kan skyldes bevegelser eller nedbrytning av materialer, og det er usikkert om forholdet påvirker skorsteinens tetthet og funksjon.

• Tiltak:
Takrennene bør utbedres eller skiftes ut der korrosjon og slitasje har svekket tilstanden. Taknedløpene bør tilpasses slik at overvann ledes tilstrekkelig bort fra grunnmuren. Sprekken i skorsteinen bør undersøkes nærmere av fagkyndig personell for å avklare årsak og eventuelt behov for utbedring. Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av takavvanningen for å sikre tilfredsstillende funksjon.

## TG 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

**Beskrivelse**

Takkonstruksjonen er utført som saltak i trekonstruksjoner.

—

Det er skråtak inne i boligen, som er kledd og lukket.
Det er derfor meget begrenset mulighet for å vurdere konstruksjonene som er innbygd.
Vurderingen er utført ut fra de deler av takkonstruksjonene som var synlig ved visuell inspeksjon på befaringstidspunktet.

## TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**

Ytterveggene er utført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret, med liggende utvendig trekledning.

—

Ytterveggene er visuelt kontrollert fra tilgjengelige områder.
Skjult konstruksjonsoppbygning, isolasjon samt luft- og fuktsperrer er ikke kontrollert.

—

Det er registrert enkelte mindre alders- og bruksrelaterte merker i ytterkledningen, herunder stedvis oppsprekking i treverk, mindre malingsavskalling og overflateslitasje.
Forholdene vurderes som begrensede og innenfor det som kan forventes ut fra alder og normal værpåvirkning. Det er ikke registrert vesentlige avvik ved den visuelle kontrollen.

Tilstandsgrad 1 er satt på bakgrunn av en helhetlig vurdering. Ordinært vedlikehold må påregnes.

## TG 2 Vinduer

**Beskrivelse**

Vinduer med trerammer og 3-lags isolerglass, merket med produksjonsår 1987.

Vindusglassene fremsto som hele ved befaringen, og det ble ikke observert synlige tegn til punkterte isolerglass.

—

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av alder, funksjon og synlige forhold på befaringstidspunktet.

# Tilstandsrapport

Normalt vedlikehold og periodisk justering må påregnes.

**Vurdering av avvik:**
• Isolerglass har passert 35 år og vurderes derfor å ha usikker fremtidig funksjon.
Det ble i tillegg registrert stedvis værslitasje på vinduer samt enkelte vinduer som subber mot karm.

**Konsekvens/tiltak**
• Konsekvens:
Isolerglassets alder medfører økt usikkerhet knyttet til gjenværende levetid og fremtidig funksjon, med økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne. Værslitasje kan over tid føre til ytterligere nedbrytning av overflater og økt vedlikeholdsbehov. Vinduer som subber mot karm kan medføre økt slitasje og redusert brukervennlighet.

• Tiltak:
Det anbefales jevnlig kontroll av isolerglassene, og utskifting av glass eller vinduer må påregnes på sikt som følge av alder. Værutsatte overflater bør vedlikeholdes med nødvendig overflatebehandling for å begrense videre slitasje. Vinduer som subber mot karm bør justeres for å sikre tilfredsstillende funksjon.

## TG 1 Takvinduer

**Beskrivelse**

Takvinduer i boligens 2. etasje opplyst av eier å være skiftet i 2022.
Vinduer med trerammer og 3-lags isolerglass med innvendig solskjerming.

## TG 1 Ytterdører

**Beskrivelse**

Entrédør med sentriske glassfelt.
Eksakt alder er ukjent.
Det er montert Yale Doorman (elektronisk lås) på døren.

## TG 2 Balkong og terrasse

**Beskrivelse**

Fra kjøkken i boligens 1. etasje er det utgang til balkong.
Fra hovedsoverom i boligens U. etasje er det utgang til terrasse.

Impregnerte terrassebord på gulv.
Rekkverk av malt trevirke.

**Vurdering av avvik:**
• Rekkverkshøyden på balkong og terrasse er målt til henholdsvis ca. 91 cm og 87 cm.
Rekkverkene har dermed lavere høyde enn det som følger av dagens krav.

**Konsekvens/tiltak**
• Konsekvens:
For lav rekkverkshøyde gir redusert fallsikring og tilfredsstiller ikke dagens sikkerhetsnivå etter TEK17. Dette kan medføre økt risiko for fall fra terrassen.

• Tiltak:
Det anbefales å forhøye eller tilpasse rekkverket slik at høyden tilfredsstiller dagens krav i TEK17.

## TG 1 Markterrasse

**Beskrivelse**

Utgang fra stue til markterrasse oppført i trekonstruksjoner, med gulv av impregnerte terrassebord.

## Utvendige trapper

# Tilstandsrapport

**Beskrivelse**

Det er etablert utvendige trapper i trekonstruksjon fra markterrassen i 1. etasje ned til terrassen i underetasjen, og videre fra denne terrassen ned til hagearealet.
Trappene er utført i impregnerte trekonstruksjoner.
Rekkverk i malt trevirke.

## INNVENDIG

### TG 2 Overflater - gulv

**Beskrivelse**

1. etasje:
Fliser med varmekabler i entré og toalettrom.
Parkett med varmefolie i stue og kjøkken.

2. etasje:
Tregulv i etasjen.

U. etasje:
Laminatgulv i etasjen.

—

Overflatene fremstår generelt med normal bruksslitasje vurdert ut fra alder og bruk.

—

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av alder, bruk og synlige forhold på befaringstidspunktet.

Overflater på bad, vaskerom og toalettrom er vurdert separat under egne punkt.

**Vurdering av avvik:**
• Det er registrert sprekk i en flis samt bomlyd ved banking på enkelte fliser i entré.

**Konsekvens/tiltak**
• Konsekvens:
Sprekk i flis og bomlyd kan indikere redusert vedheft mellom fliser og underlag. Dette kan over tid føre til ytterligere oppsprekking eller at fliser løsner. Forholdet kan medføre økt vedlikeholdsbehov, men innebærer ikke nødvendigvis svikt i underliggende konstruksjoner eller tettesjikt.

• Tiltak:
Det anbefales å følge med på utviklingen av sprekkdannelser og bomlyd. Skadede eller løse fliser bør utbedres ved behov. Ved økende omfang bør årsaken undersøkes nærmere for å avklare eventuelt behov for ytterligere tiltak.

### TG 1 Overflater - vegger og himlinger

**Beskrivelse**

Vegger:
Malt panel.
Slette, malte veggflater.
Spiler i entré.

Himlinger:
Malt panel.
Slette, malte himlingsflater.
Malte tak-ess plater.
Stedvis bruk av downlights.

Himlingshøyder er målt til ca:
2. etasje - 2,63 m (høyeste punkt/skråtak)
Entré - 2,25 m
Stue/kjøkken - 2,35 m
Gang u.etg - 2,36 m

—

# Tilstandsrapport

Overflatene fremstår med normal og forventet bruksslitasje sett i forhold til alder og bruk. Stedvise riper, merker, mindre kosmetiske skader samt spiker- og skruehull kan forekomme. Det kan også forekomme mindre oppsprekking i hjørner og plateskjøter som følge av normale bevegelser i materialer og konstruksjoner.

—

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av alder, bruk og synlige forhold på befaringstidspunktet.

Overflater på bad, vaskerom og toalettrom er vurdert separat under egne punkt.

## Radon

**Beskrivelse**

Det er ikke opplyst om at det er utført radonmålinger i boligen.

Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på radonnivåer, anbefales det at radonmåling utføres i vinterhalvåret for å avklare nivåer og vurdere eventuelt behov for radonreduserende tiltak.

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

• Det foreligger ikke dokumentasjon på målte radonnivåer i boligen. Radonforholdene er derfor uavklarte. Det anbefales radonmåling i fyringssesongen for å avklare om det er behov for tiltak.

## Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

**Beskrivelse**

Det er montert en moderne, gjennomgående peisinnsats med glassfelt og innsyn til flammene fra begge sider. Peisen er integrert i en innkasset konstruksjon mellom stue og kjøkken, med åpning mot begge rom.

## TG 2 Rom under terreng (underetasje)

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

**Beskrivelse**

Det er etablert utforede veggkonstruksjoner i noen rom i kjeller. Utforede yttervegger under terreng anses generelt som en utsatt konstruksjon, da bakomliggende konstruksjonsløsning ikke er synlig eller tilgjengelig for fullverdig inspeksjon. Dette begrenser muligheten for visuell kontroll av symptomer på eventuell svikt i fuktsikring.

Videre kan slike konstruksjoner være uheldige med hensyn til risiko for kondens og fuktakkumulering inne i veggkonstruksjonen.

**Vurdering av avvik:**

• Ved hulltaking i innvendig påført vegg i garderobe/bod ble det registrert plastfolie/dampsperre i veggkonstruksjonen. Denne typen konstruksjonsoppbygging var vanlig på oppføringstidspunktet (1987), men vurderes som fuktteknisk risikoutsatt fordi plastfolien kan begrense konstruksjonens uttørkingsevne mot innvendig side.

Det ble foretatt fuktmåling med pigger i treverk i bunnsvill. Målingen viste et fuktinnhold på 20,3 vekt-%, som vurderes som forhøyet.
Det ble ikke registrert synlige tegn til råte eller andre følgeskader på kontrollstedet.

**Konsekvens/tiltak**

• Konsekvens:
Den registrerte dampsperren kan begrense veggkonstruksjonens mulighet for uttørking mot innvendig side. Sammen med det forhøyede fuktinnholdet i bunnsvillen gir dette økt risiko for fuktopphopning og utvikling av mugg- og råteskader over tid. Det ble ikke påvist synlige følgeskader på kontrollstedet, men måleresultatet indikerer at konstruksjonen er utsatt for fuktbelastning.

• Tiltak:
På bakgrunn av målt trefukt på 20,3 vekt-% i bunnsvillen anbefales nærmere undersøkelser for å avklare årsaken til fuktbelastningen og kartlegge omfanget. Det bør utføres supplerende fuktmålinger i tilstøtende konstruksjoner, og det bør vurderes om det er behov for ytterligere åpning av veggen. Behovet for fuktreduserende tiltak og eventuell utbedring av konstruksjonsoppbyggingen må fastsettes på bakgrunn av undersøkelsesresultatene.

# Tilstandsrapport





## Innvendige trapper

**Beskrivelse**

Trapp i trekonstruksjoner mellom boligens underetasje og 2. etasje.

—

Det ble ikke registrert unormale avvik utover det som kan forventes som følge av normal bruksslitasje og alder.
Trappen vurderes å oppfylle sin tiltenkte funksjon på befaringstidspunktet.

**Vurdering av avvik:**

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

• Avvik:
Det mangler håndløper på vegg langs trappen. Det er i tillegg målt åpninger på ca. 12 cm mellom rekkverkets spiler og ca. 14 cm mellom trinnene. Åpningene er større enn det som tillates etter dagens krav til sikring av trapper og rekkverk.

**Konsekvens/tiltak**

• Konsekvens:
Manglende håndløper gir redusert støtte ved bruk av trappen og kan øke risikoen for fallulykker. De registrerte åpningene mellom rekkverkets spiler og mellom trinnene er større enn dagens krav i TEK17, noe som gir redusert sikkerhet, særlig for små barn. Forholdene innebærer økt risiko for at barn kan sette seg fast eller falle gjennom åpningene.

• Tiltak:
Det anbefales å montere håndløper langs trappeveggen for å bedre sikkerheten ved bruk. Åpningene mellom rekkverkets spiler og mellom trinnene bør reduseres til maksimalt 10 cm i samsvar med dagens sikkerhetskrav. Tiltakene kan normalt utføres ved tilpasning av eksisterende trapp og rekkverk, uten behov for full utskifting.

## TG 2 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Profilerte, malte og folierte innerdører.

Det er registrert noen bruksmerker på dører, karmer og omramminger.
Forholdene vurderes å være av kosmetisk/estetisk karakter og påvirker ikke dørens funksjon.

—

Det må påregnes behov for justering og normalt vedlikehold over tid som følge av bruk og bevegelser i bygningen.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av alder, bruk og synlige forhold på befaringstidspunktet.

**Vurdering av avvik:**

• Det er registrert dører med noe skjevheter som subber mot terskel/karm.

**Konsekvens/tiltak**

• Konsekvens:
Dører som subber mot karm og er vanskelige å lukke har redusert funksjon og kan føre til økt slitasje på dørblad, karm og beslag.

• Tiltak:
Det anbefales å justere dørblad, karm og/eller beslag slik at dørene får tilfredsstillende funksjon og kan åpnes og lukkes uten unormal motstand.

# Tilstandsrapport

### TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

**Beskrivelse**

Det ble ikke registrert noe form for skadedyr på befaringen.

Selger opplyser at det i 2025 ble registrert mus i utvendig bod, og at det ble fanget mus i feller. Som forebyggende tiltak er det montert musealarm og musetråd, samt utplassert musefeller.

**Vurdering av avvik:**

• Selger opplyser at det i 2025 ble registrert mus i utvendig bod, og at det ble fanget mus i feller. Som forebyggende tiltak er det montert musealarm og musetråd, samt utplassert musefeller.

**Konsekvens/tiltak**

• Konsekvens:
Tidligere forekomst av mus viser at gnagere har hatt tilgang til boden. Dette kan medføre risiko for skader på lagrede gjenstander, isolasjon og bygningsmaterialer. Selv om det er gjennomført forebyggende tiltak, kan det ikke utelukkes at mus igjen tar seg inn dersom det fortsatt finnes åpninger eller andre adkomstmuligheter.

• Tiltak:
Det anbefales å videreføre forebyggende tiltak og jevnlig kontrollere boden for tegn til ny aktivitet. Eventuelle åpninger og mulige adkomstveier bør undersøkes og tettes med egnede materialer. Ved gjentakende forekomst bør ytterligere tiltak vurderes, eventuelt i samråd med skadedyrfirma.

## VÅTROM

### 2. ETASJE > DUSJBAD

### Generell

**Beskrivelse**

Badet er av eldre dato og har enkel standard, med gulvbelegg som gulvoverflate.
Alder og tidspunkt for eventuell oppgradering er ukjent.





### 2. ETASJE > DUSJBAD

### TG 2 Dokumentasjon for våtrom

**Beskrivelse**

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på våtrommets konstruktive oppbygging eller utførelse av tettesjiktsløsninger.

Badet har gulvbelegg som fungerer som synlig vanntett sjikt. Belegget er ført ned mot sluket og synes å være festet med klemring. Vurderingen av sluktilslutningen er begrenset til de delene som var synlige ved befaringen. Tilslutningens tetthet er ikke kontrollert.

Vurderingene i rapporten bygger på fremlagte opplysninger og forhold som var synlige og tilgjengelige ved en visuell, ikke-inngripende befaring. Skjulte konstruksjoner, skjøter og øvrige tettesjiktsløsninger er ikke kontrollert og kan derfor ikke verifiseres.

**Vurdering av avvik:**

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

**Konsekvens/tiltak**

• Manglende dokumentasjon medfører at utførelsen av våtrommets tettesjiktsløsninger ikke kan verifiseres fullt ut. Gulvbelegget fungerer som synlig vanntett sjikt og synes å være festet til sluket med klemring. Det foreligger imidlertid usikkerhet knyttet til tettheten ved sluktilslutningen, skjøter, overganger og gjennomføringer, samt utførelsen av eventuelle skjulte tettesjiktsløsninger.

## 2. ETASJE > DUSJBAD

### TG 1 Overflater, vegger og himling

**Beskrivelse**

Malt panel på vegger og i himling.

—

Bemerkning:
Det er registrert en utskjæring i veggpanelet bak dusjkabinettets blandebatteri, med synlig åpning rundt rørtilkoblingene. Forholdet vurderes hovedsakelig som en utførelsesmessig bemerkning, da dusjkabinettet skjermer veggen mot direkte vannbelastning.

## 2. ETASJE > DUSJBAD

### TG 1 Overflater gulv

**Beskrivelse**

Gulvet er belagt med gulvbelegg.

—

Fallforhold i dusjsonen ble ikke funksjonstestet med vann som en del av undersøkelsen etter NS 3600, da det er installert dusjkabinett og dusjvann ledes direkte til kabinettets avløp. Gulvet i dusjsonen utsettes dermed ikke for direkte vannbelastning ved normal bruk.
Det er derfor ikke utført funksjonskontroll av gulvets avrenning mot sluk.

## 2. ETASJE > DUSJBAD

### TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

**Beskrivelse**

Sluket er lokalisert under servant.
Det er registrert plastsluk med klemring og synlig tettesjikt i form av gulvbelegg som synlig tettesjikt, ført ned i sluket og festet med klemring, slik dette var mulig å observere ved visuell befaring.

—

Det er målt ca. 42 mm høydeforskjell fra topp slukrist til topp tettesjikt ved dørterskel.
Den registrerte høydeforskjellen vurderes å tilfredsstille dagens krav til høydeforskjell mellom sluk og tettesjikt ved døråpning.

—

I henhold til NS 3600 skal byggeåret legges til grunn som alder på tettesjiktet dersom faktisk alder ikke er kjent, og det ikke foreligger klare holdepunkter for at tettesjiktet er fornyet.
Tettesjiktets alder er derfor vurdert med utgangspunkt i byggeåret 1987.

**Vurdering av avvik:**
• Det foreligger ikke dokumentasjon på at sluk og tettesjikt er fornyet etter byggeår. Tettesjiktet vurderes derfor å ha en betydelig alder og ha passert normal forventet brukstid.

**Konsekvens/tiltak**
• Konsekvens:
Sluk og tettesjikt er vurdert ut fra byggeåret 1987 og har dermed overskredet forventet brukstid. Selv om det ikke er registrert synlige tegn til svikt i gulvbelegget, medfører alderen økt usikkerhet knyttet til gjenværende levetid og fremtidig tetthet. Bruk av dusjkabinett begrenser den direkte vannbelastningen på gulvbelegget og reduserer risikoen for fuktskader. Det kan likevel ikke utelukkes at aldersrelatert svekkelse kan føre til lekkasjer over tid.

# Tilstandsrapport

• Tiltak:
På grunn av alder må det påregnes fornyelse av sluk og tettesjikt. En slik fornyelse vil innebære full renovering av baderommet, ettersom eksisterende gulv - og veggoverflater samt tilhørende konstruksjoner må åpnes eller fjernes for å etablere en ny, helhetlig og vanntett våtromsløsning.

Det er ikke registrert synlige forhold som tilsier et akutt behov for utbedring, men tettesjiktets alder gir grunnlag for å anbefale renovering.

Inntil renovering gjennomføres, anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett for å begrense direkte vannbelastning på gulv og vegger, samt jevnlig kontroll av gulvbelegg, oppbrett og sluktilslutning for å avdekke eventuelle tegn til svekkelse.

• Kostnadsestimat:
Kostnadsestimatet omfatter full modernisering av våtrommet, inkludert riving av eksisterende overflater, utskifting av sluk, etablering av nytt tettesjikt på gulv og vegger samt nye overflater og nødvendig tilpasning av sanitærinstallasjoner. Endelig kostnad vil avhenge av våtrommets størrelse, valgte løsninger og eventuelle forhold som avdekkes under arbeidene.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**





## 2. ETASJE > DUSJBAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Baderommet er innredet med:
Servantseksjon med skuffer og heldekkende servant.
Speil på vegg med overliggende lysarmatur.
Dusjkabinett med skyvedører.

## 2. ETASJE > DUSJBAD

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Det er montert elektrisk avtrekksvifte i himling.

Tilluft tilføres via spalte ved terskel.

## 2. ETASJE > DUSJBAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Det ble utført hulltaking i tilstøtende rom (trapp). Det ble ikke registrert unormale fuktverdier eller tegn til fuktskader i det kontrollerte området.

Det ble i tillegg utført overflatesøk etter fukt på veggflater i dusjsonen ved bruk av fuktindikator (Protimeter MMS). Det ble ikke registrert indikasjoner på forhøyede fuktverdier i de kontrollerte flatene.

Fuktsøk med fuktindikator gir en indikasjon på fuktforholdene på undersøkelsestidspunktet og erstatter ikke kontroll av skjulte konstruksjoner uten bygningsmessige inngrep.

# Tilstandsrapport



UNDERETASJE > VASKEROM

### Generell

**Beskrivelse**

Vaskerom med gulvbelegg opplyst pusset opp i 2021.





UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 2 Dokumentasjon for våtrom

**Beskrivelse**

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på våtrommets konstruktive oppbygging eller utførelse av tettesjiktsløsninger.

Vaskerommet har gulvbelegg som fungerer som synlig vanntett sjikt. Belegget er ført ned mot sluket og synes å være festet med klemring. Vurderingen av sluktilslutningen er begrenset til de delene som var synlige ved befaringen. Tilslutningens tetthet er ikke kontrollert.

Vurderingene i rapporten bygger på fremlagte opplysninger og forhold som var synlige og tilgjengelige ved en visuell, ikke-inngripende befaring. Skjulte konstruksjoner, skjøter og øvrige tettesjiktsløsninger er ikke kontrollert og kan derfor ikke verifiseres.

**Vurdering av avvik:**
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

**Konsekvens/tiltak**
• Manglende dokumentasjon medfører at utførelsen av våtrommets tettesjiktsløsninger ikke kan verifiseres fullt ut. Gulvbelegget fungerer som synlig vanntett sjikt og synes å være festet til sluket med klemring. Det foreligger imidlertid usikkerhet knyttet til tettheten ved sluktilslutningen, skjøter, overganger og gjennomføringer, samt utførelsen av eventuelle skjulte tettesjiktsløsninger.

UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 1 Overflater, vegger og himling

**Beskrivelse**

Slette, malte veggflater.
Slette, malte himlingsflater.

—

# Tilstandsrapport

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av tilgjengelige konstruksjoner og overflater på befaringstidspunktet.

UNDERETASJE > VASKEROM

## TG 1 Overflater gulv

**Beskrivelse**

Gulvet er belagt med gulvbelegg.

UNDERETASJE > VASKEROM

## TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

**Beskrivelse**

Sluk er lokalisert under benkeskap.
Det er registrert plastsluk med klemring og synlig tettesjikt i form av gulvbelegg som synlig tettesjikt, ført ned i sluket og festet med klemring, slik dette var mulig å observere ved visuell befaring.

—

Det er målt ca. 32 mm høydeforskjell fra topp slukrist til topp tettesjikt ved dørterskel.
Den registrerte høydeforskjellen vurderes å tilfredsstille dagens krav til høydeforskjell mellom sluk og tettesjikt ved døråpning.





UNDERETASJE > VASKEROM

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Vaskeromsinnredning med slette, grå fronter.
Benkeskap, overskap og høyskap.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel under benkeplate.

UNDERETASJE > VASKEROM

## TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Mekanisk avtrekksventilasjon i rommet.

Avtrekk skjer via ventil i vegg.

—

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra ventilasjonsløsningen og de forhold som var tilgjengelige ved befaringstidspunktet.

**Vurdering av avvik:**
• Vaskerommet har ingen tilluft.

# Tilstandsrapport

**Konsekvens/tiltak**

• Konsekvens:
Manglende tilluft kan redusere ventilasjonens effektivitet og gi utilstrekkelig luftutskifting i vaskerommet. Dette kan føre til økt luftfuktighet og langsommere uttørking etter bruk, noe som over tid kan øke risikoen for kondens og økt fuktbelastning.

• Tiltak:
Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, eksempelvis ved montering av overstrømningsventil eller luftespalte under dør. Dette vil bidra til bedre luftsirkulasjon og mer effektiv borttransport av fuktig luft, forutsatt at rommet har fungerende avtrekk.

## UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Undersøkelsen ble utført via kott utenfor vaskerommet.
Det ble ikke registrert unormale fuktverdier eller tegn til fuktskader i det kontrollerte området.

## UNDERETASJE > BAD

### Generell

**Beskrivelse**

Flislagt baderom med gulvvarme opplyst pusset opp i 2017.

—

Generell informasjon – ivaretakelse av våtrom

For å redusere risiko for fuktbelastning og skader, samt for å ivareta våtrommets funksjon og levetid, anbefales følgende:

– Sørg for god og regelmessig gjennomlufting av våtrommet slik at fuktighet effektivt ledes ut.
– Vær oppmerksom på at fuktige våtrom gir økt risiko for soppdannelse og jordslag.
– Tørk opp vannsøl på gulv og andre flater for å begrense fuktspredning.
– Utfør jevnlig rengjøring av fliser, fuger og sanitærutstyr for å opprettholde funksjon, farge og overflater.
– Ventilasjonsventil bør demonteres og rengjøres ca. én gang per år for å hindre tilstopping av støv og smuss.
– Unngå i størst mulig grad boring gjennom fliser i våtsoner. Dersom boring likevel utføres, må gjennomføringer tettes korrekt med godkjent våtromssilikon for å hindre fuktinntrengning.

—

Rengjøring og vedlikehold av sluk

– Sluk bør rengjøres ca. 3–4 ganger per år.
– Rengjøring utføres ved at slukristen fjernes, normalt ved å vippe denne forsiktig opp med skrutrekker eller tilsvarende verktøy.
– Klemringen, som er festet med skruer og inngår i slukets tettesystem, skal ikke berøres.
– Dersom sluket er utstyrt med vannlås, kan utløpet rengjøres etter at vannlåsen er fjernet.
– Vannlåstrakten trekkes rett opp.
– Sammenføyning skjer i motsatt rekkefølge. Det er viktig å påse at vannlåstrakt med tilhørende gummiring settes korrekt på plass.





## UNDERETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## TG 2 Dokumentasjon for våtrom

**Beskrivelse**

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på våtrommets konstruktive oppbygging, herunder vanntett sjikt, sluktilslutning og øvrige skjulte tettesjiktsløsninger.

Vurderingene i rapporten bygger på fremlagte opplysninger samt forhold som var synlige og tilgjengelige ved en visuell, ikke-inngripende befaring. Skjulte konstruksjoner og løsninger kan ikke verifiseres uten inngrep og er derfor ikke kontrollert.

**Vurdering av avvik:**
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

**Konsekvens/tiltak**
• Manglende dokumentasjon medfører at utførelse av membran, sluktilslutning, overganger og gjennomføringer ikke kan verifiseres. Det foreligger derfor usikkerhet knyttet til skjulte tettesjiktsløsninger og deres utførelse.

UNDERETASJE > BAD

## TG 1 Overflater, vegger og himling

**Beskrivelse**

Flissatte vegger.
Slette, malte himlingsflater.

—

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av tilgjengelige konstruksjoner og overflater på befaringstidspunktet.

UNDERETASJE > BAD

## TG 1 Overflater gulv

**Beskrivelse**

Flislagt gulv med varmekabler og nedsenket dusjsone.

—

Fallforhold i dusjsonen ble funksjonstestet ved bruk av dusj som en del av undersøkelsen etter NS 3600. Det ble observert at vann rant tilfredsstillende mot sluk.

Testen er en overordnet funksjonskontroll og innebærer ikke måling av fall eller verifikasjon av membran, tetthet eller skjulte konstruksjoner.

—

Bemerkning:
Det er registrert noe mangelfull tilpasning av fliser rundt slukristen, samt mindre riss og slitasje i enkelte fuger. Forholdene vurderes hovedsakelig å være av estetisk og kosmetisk karakter, uten påvist betydning for våtrommets funksjon eller tetthet på befaringstidspunktet.

UNDERETASJE > BAD

## TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

**Beskrivelse**

Sluk er lokalisert i dusjsone.
Det er registrert linjesluk i plast med klemring, og synlig membranmansjett i sluk, slik dette var mulig å observere ved visuell befaring.

—

Det er målt ca. 23 mm høydeforskjell på gulv fra topp slukrist (hovedsluk) til topp flis ved terskel.

Den målte høydeforskjellen tilfredsstiller ikke dagens krav til høydeforskjell ved døråpning.
I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom)

—

Det er registrert membran/slukmansjett klemt under klemring i sluk.

Øvrig utførelse og tilslutninger av tettesjiktet er ikke kjent.

**Vurdering av avvik:**
• Det er registrert utilstrekkelig høydeforskjell (23 mm) mellom topp slukrist og topp vanntett sjikt ved døråpning. Høydeforskjellen tilfredsstiller ikke kravene i gjeldende byggteknisk forskrift.

**Konsekvens/tiltak**
• Konsekvens:
Utilstrekkelig høydeforskjell mellom sluk og vanntett sjikt ved døråpningen gir redusert sikkerhet mot at vann renner ut av rommet ved større vannmengder eller dersom sluket går tett. Dette kan medføre fuktbelastning og risiko for skader på tilstøtende gulv og konstruksjoner. Avviket innebærer ikke nødvendigvis svikt ved normal bruk, men gir redusert sikkerhet ved utilsiktet vannansamling.

• Tiltak:
Det anbefales å vurdere tiltak som sikrer tilstrekkelig høydeforskjell eller hindrer vann i å renne ut gjennom døråpningen. Aktuelle tiltak kan være tilpasning av terskelløsningen eller etablering av annen egnet vannoppkant, forutsatt at tettesjiktets funksjon ivaretas. Behovet for og omfanget av utbedring bør vurderes nærmere ut fra eksisterende utførelse.





## UNDERETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Baderommet er innredet med:
Servantseksjon med skuffer og heldekkende servant.
Speilskap med lystopp.
Veggskap.
Dusjhjørne med glassdører og termostatstyrt regnfallsdusj.
Veggmontert klosett med innbygd sisterne.
Innkassing er ikke utført med dreneringshull for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann.

Opplysning:
Fra kott er det tilgang til baksiden av sisternen. Ved inspeksjon ble det ikke registrert noe alternativ løsning for lekkasjesikring eller synliggjøring av eventuelle lekkasjer.

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

**Konsekvens/tiltak**
• Konsekvens:
Uten tilfredsstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

• Tiltak:
Det anbefales å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel via lekkasjevarsling eller åpning/drenering til synlig område. Utførelsen bør være i tråd med gjeldende anbefalinger for innebygde sisterner.

## UNDERETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Mekanisk avtrekksventilasjon i rommet.

Avtrekk skjer via ventil i vegg.

Tilluft tilføres via spalte ved terskel.

Det ble ikke registrert unormale avvik ved befaringen.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra ventilasjonsløsningen og de forhold som var tilgjengelige ved befaringstidspunktet.

## UNDERETASJE > BAD

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Det ble ikke utført hulltaking, da tilstøtende veggkonstruksjoner rundt våtrommet er utført i mur.
Hulltaking fra tilstøtende rom lar seg derfor ikke gjennomføre på en hensiktsmessig måte.

—

Det ble rutinemessig utført overflatesøk etter fukt i dusjsonens vegger ved bruk av fuktindikator (Protimeter MMS). Det ble ikke registrert indikasjoner på forhøyede fuktverdier i de kontrollerte flatene.

Fuktsøk med fuktindikator gir en indikasjon på fuktforholdene på undersøkelsestidspunktet.
Undersøkelsen er begrenset til tilgjengelige veggflater. Gulv og skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert.

# KJØKKEN

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Kvik kjøkken fra 2021.
Innredning med glatte fronter.
Kjøkkenøy med heltre spile-fronter.
Steinkompositt benkeplate med underlimt kum i rustfritt stål.
Quooker blandebatteri med uttrekks-funksjon.
Malte veggflater over benkeplate.
Pendellamper over kjøkkenbenk samt LED-lys under overskap.

Det er integrert induksjonsplatetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap samt kjøle-/fryseskap.

Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.

—

Det ble rutinemessig utført fuktsøk på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM). Det ble ikke registrert indikasjoner på forhøyede fuktverdier i de kontrollerte områdene.

Fuktsøk med fuktindikator gir en indikasjon på fuktforholdene på undersøkelsestidspunktet og omfatter ikke kontroll av skjulte konstruksjoner.

—

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av tilgjengelige overflater og kjøkkeninnredningen på befaringstidspunktet.

# Tilstandsrapport







## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

**Beskrivelse**

Kjøkkenventilator med kullfilter integrert i platetopp.

## TOALETTROM

## 1. ETASJE > TOALETTROM

### TG 1 Overflater og konstruksjon

**Beskrivelse**

Vegger:
Slette, malte veggflater.

Himling:
Malte tak-ess plater.

Gulv:
Flislagt gult med gulvvarme.



# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > TOALETTROM

### TG 1 Sanitærutstyr

**Beskrivelse**

Toalettrommet er innredet med:
Servantseksjon med skuffer og heldekkende servant.
Speil med integrert lys.
Gulvstående toalett.

## 1. ETASJE > TOALETTROM

### TG 2 Avtrekk/ventilasjon

**Beskrivelse**

Rommet har mekanisk avtrekksventilasjon.
Avtrekk skjer via ventil i himling.

—

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra ventilasjonsløsningen og de forhold som var tilgjengelige ved befaringstidspunktet.

**Vurdering av avvik:**
• Rommet har ingen tilluft.

**Konsekvens/tiltak**
• Konsekvens:
Manglende tilluft kan redusere ventilasjonens effektivitet og gi utilstrekkelig luftutskifting i toalettrommet. Dette kan medføre redusert luftkvalitet, dårligere luktfjerning og økt risiko for opphopning av fuktighet.

• Tiltak:
Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, eksempelvis ved montering av overstrømningsventil eller luftespalte under dør. Dette vil bidra til bedre luftsirkulasjon og mer effektiv ventilasjon, forutsatt at rommet har fungerende avtrekk.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Innvendige vannledninger

**Beskrivelse**

Hovedstoppekran og vannmåler er lokalisert i kott i boligens underetasje.

Vannledningene på badet i underetasjen er utført som rør-i-rør-system i plast. Tilhørende fordelerstokk er plassert i kott bak varmtvannsberederen.

Øvrige innvendige vannledninger vurderes i hovedsak å være utført med kobberrør, delvis plastbelagte, og antas i hovedsak å være fra byggeåret. Størstedelen av disse rørføringene er skjult i vegger og øvrige konstruksjoner.

Vurderingen av rørenes materialtype, alder og utførelse er basert på synlige installasjoner og bygningens alder. Skjulte rørføringer, skjøter og tilkoblinger er ikke kontrollert.

**Vurdering av avvik:**
• Kobberrør og glødde kobberrør har en alder som medfører usikker gjenværende levetid og fremtidig funksjon, med økt risiko for lekkasjer som følge av aldersrelatert slitasje.

Fordelerstokken for rør-i-rør-systemet er plassert bak varmtvannsberederen i et kott, noe som medfører begrenset tilgjengelighet for inspeksjon, vedlikehold og eventuelle reparasjoner. Det er heller ikke registrert sluk i kottet.

**Konsekvens/tiltak**
• Konsekvens:
Vannrørenes alder medfører økt usikkerhet knyttet til gjenværende levetid og fremtidig funksjon, med økt risiko for lekkasjer over tid. Fordelerstokkens plassering bak varmtvannsberederen begrenser tilgjengeligheten for kontroll og vedlikehold. Manglende sluk i kottet kan medføre at eventuelt lekkasjevann ikke ledes bort på en kontrollert måte, noe som øker risikoen for fuktskader på gulv og tilstøtende konstruksjoner.

# Tilstandsrapport

• Tiltak:
Det anbefales jevnlig kontroll av synlige vannrør og koblinger, samt å påregne behov for utskifting av eldre kobberrør på sikt. Tilgjengeligheten til fordelerstokken bør forbedres for å sikre tilfredsstillende muligheter for inspeksjon og vedlikehold. Det anbefales også å etablere egnet lekkasjesikring, eksempelvis automatisk vannstopper med fuktføler, for å begrense skadeomfanget ved en eventuell lekkasje.





## TG 1 Innvendige avløpsrør

**Beskrivelse**

Interne og synlige avløpsrør i boligen er utført i plast.

Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasje eller andre unormale avvik ved tilgjengelige avløpsrør på befaringstidspunktet.

Stakeluke er lokalisert i kasse på vaskerommet.

—

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av alder, synlige forhold og tilgjengelige installasjoner ved den visuelle, ikke-inngripende befaringen.

## TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Mekanisk avtrekksventilasjon (Villavent) i boligen.
Motor er plassert i knevegg i boligens 2. etasje, adkomst via luke.

Avtrekk via ventiler på toalettrom, bad og vaskerom.

Tilluft via spalteventiler i vinduer.

—

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning og de forhold som var tilgjengelige på befaringstidspunktet.

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke registrert tilfredsstillende overstrømningsmulighet mellom alle rom med tilluft og avtrekk.

**Konsekvens/tiltak**
• Konsekvens:
Manglende luftespalter ved innvendige dører kan begrense nødvendig overstrømning av luft mellom rommene. Dette kan redusere ventilasjonens funksjon og medføre utilstrekkelig luftutskiftning i enkelte rom.

• Tiltak:
Det anbefales å etablere tilfredsstillende overstrømningsmuligheter mellom rom med tilluft og avtrekk, eksempelvis ved tilstrekkelige luftespalter under innvendige dører eller andre egnede løsninger. Dette vil kunne bedre luftutskiftingen og bidra til at ventilasjonsanlegget fungerer mer hensiktsmessig. Eventuelt behov for ytterligere justering av ventilasjonsanlegget bør vurderes samlet.

## TG 1 Luft til luft varmepumpe

**Beskrivelse**

Boligen har installert luft-til-luft-varmepumpe med innedel montert på vegg i stue/kjøkken.

# Tilstandsrapport

Type - Daikin Stylish II
Installasjons år - 2022

Service på varmepumpe 2026 av Multiklima

Selger opplyser at varmepumpen fungerer som tiltenkt. Anleggets tekniske funksjon og ytelse er ikke nærmere kontrollert ved befaringen.

## TG 2 Varmtvannsbereder/tank

**Beskrivelse**

Varmtvannsbereder plassert i kott i underetasje.
Det er ikke sluk i rommet, men avløp fra sikkerhetsventil er lagt inn til vaskerom.

Volum - ca. 200 liter

Produksjonsår - 2018

Berederen er tilknyttet strømnettet med stikkontakt.

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke registrert sluk i rommet hvor varmtvannsberederen er plassert. Det er heller ikke påvist annen løsning for sikker bortledning av eventuelt lekkasjevann.

Varmtvannsberederen er i tillegg tilkoblet strømnettet via stikkontakt og støpsel.

**Konsekvens/tiltak**
• Konsekvens:
Avløp fra sikkerhetsventilen er ført til vaskerommet, men dette ivaretar ikke nødvendigvis bortledning av lekkasjevann fra selve varmtvannsberederen eller tilhørende rørkoblinger. Ettersom kottet ikke har sluk eller annen påvist lekkasjesikring, kan en eventuell lekkasje medføre fuktskader på gulv og tilstøtende konstruksjoner.

Tilkobling via stikkontakt og støpsel kan medføre økt risiko for varmgang i elektriske koblingspunkter, særlig ved høy belastning over tid.

• Tiltak:
Det anbefales å etablere egnet lekkasjesikring, eksempelvis automatisk vannstopper med fuktføler, for å begrense risikoen for vannskader. Den elektriske tilkoblingen bør kontrolleres av registrert elektroinstallatør, som vurderer behovet for fast tilkobling i henhold til gjeldende krav og berederens effekt.





## 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**

Sikringsskap er lokalisert i entré

# Tilstandsrapport

Automatsikringer med jordfeilbrytere.
15 fordelingskurser.
Hovedsikring på 50 A.

Det er montert selvavlesende strømmåler.

—

Undersøkelsen er begrenset til en visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige deler av boligens elektriske installasjoner, i samsvar med forskrift til avhendingslova og NS 3600.

Felles elektriske installasjoner, herunder hovedfordeling, måleranlegg, felles kabelføringer og øvrige komponenter som inngår i bygningens fellesanlegg, er ikke vurdert.

Tilstandsrapporten omfatter ikke en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering av det elektriske anlegget. Dersom det er behov for en fullstendig vurdering, anbefales kontroll utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

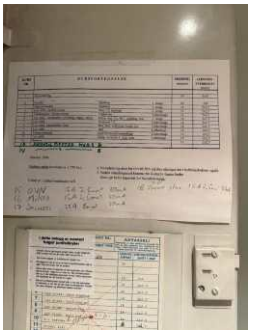
**Vurdering av avvik:**
• Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget.
Selger har oversendt samsvarserklæring for elektriske arbeider gjort i deres eietid.

2021-08-26:
-Lagt opp til 6 nye stikk i stue.
-Monterte 8 spotter i tak i gang, 6 stue og 14 kjøkken.
-La varmefolie i Stue og kjøkken.
-La varmekabel i gang.
-Trakk ny kurs for ovn, mikro og jacuzzi.
-Satt opp ny stikk til vaskemaskin og tørketrommel i vaskerom, med ny dimmer til lys.
-Monterte panel ovn i sov 1+2 i kjeller.
-Hang opp lamper i gang kjeller, sov 1+2, vaskerom og walk in.

2022-08-17:
-Ny kurs til balkong 15A.
-Montert 2 stikk på balkong.
-Montert ny stikk i kjøkken under benk.

**Konsekvens/tiltak**
• Konsekvens:
Manglende samsvarserklæring medfører usikkerhet om de elektriske arbeidene er dokumentert utført i henhold til gjeldende krav på utførelsestidspunktet. Dette betyr ikke nødvendigvis at det foreligger feil ved anlegget.
• Tiltak:
Det anbefales å undersøke om samsvarserklæring kan fremskaffes. Dersom dokumentasjon ikke kan fremlegges, kan det vurderes nærmere kontroll av de aktuelle elektriske arbeidene av kvalifisert fagperson.





## Branntekniske forhold

**Beskrivelse**

Det ble registrert røykvarsler i boligen.
Det ble registrert brannslokkeutstyr i boligen.

—

# Tilstandsrapport

Boligen skal ha tilfredsstillende røykvarsling med minst én røykvarsler eller detektor i hver etasje, og varslingen må dekke relevante oppholdsrom og rømningsveier. Alarmen skal kunne høres tydelig i oppholdsrom og soverom når dørene er lukket.

### TG 1 Andre installasjoner

**Beskrivelse**

Boligen har elektrisk oppvarming med varmefolie under gulv i stue og kjøkken samt varmekabler i entré og toalettrom.

Det er ikke utført funksjonstesting, og skjult utførelse og montering er ikke kontrollert.
Det ble ikke registrert synlige forhold som indikerte funksjonssvikt på befaringstidspunktet.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

**Beskrivelse**

På inspiserte og tilgjengelige steder er det ikke observert synlige skader på utvendige murflater.
Dette kan indikere stabile grunnforhold på befaringstidspunktet.

Det er ikke utført geotekniske undersøkelser. Kunnskap om byggegrunnens beskaffenhet, bæreevne og langsiktige stabilitet er derfor begrenset, og skjulte eller fremtidige forhold kan ikke utelukkes.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

**Beskrivelse**

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Dreneringen er vurdert opp mot praksis og krav som gjaldt på byggetidspunktet.
Dreneringens levetid og funksjon er avhengig av utførelse, belastning, grunnforhold og masser rundt dreneringen, og kan ikke verifiseres innenfor rammen av visuell, ikke-inngripende befaring.

**Vurdering av avvik:**

• Fuktsikring og drenering har oppnådd en alder som medfører usikker gjenværende levetid og fremtidig funksjon, med økt risiko for svikt som følge av aldersrelatert slitasje.

Det er i tillegg registrert stedvis manglende klemlist på grunnmursplasten langs grunnmuren.

**Konsekvens/tiltak**

• Konsekvens:
Fuktsikringens og dreneringens alder medfører økt usikkerhet knyttet til gjenværende levetid og fremtidig funksjon. Aldersrelatert svekkelse kan redusere evnen til å lede bort vann og beskytte grunnmuren mot fuktbelastning. Manglende klemlist på grunnmursplasten kan medføre at overflatevann og fukt trenger inn bak plasten, noe som kan redusere fuktsikringens effekt og øke risikoen for fuktinntrengning i underliggende konstruksjoner.

• Tiltak:
Det anbefales å montere manglende klemlister for å sikre tilfredsstillende avslutning av grunnmursplasten og begrense vanninntrengning bak denne. Det bør samtidig sørges for god bortledning av overflatevann fra bygningen. På grunn av alder bør det påregnes behov for utbedring eller utskifting av fuktsikring og drenering på sikt. Tidspunkt og omfang vurderes ut fra faktisk funksjon og eventuelle tegn til fuktproblematikk.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

**Beskrivelse**

Grunnmuren er utført i betong/lettbetong og støpt såle.

Fundamenteringen vurderes utført på fast grunn (fjell) eller faste, komprimerte masser, basert på bygningstype og vanlig byggepraksis på oppføringstidspunktet.
Faktiske grunnforhold er ikke undersøkt og kan ikke verifiseres innenfor rammen av visuell, ikke-inngripende befaring.

# Tilstandsrapport

## TG 1 Terrengforhold

**Beskrivelse**

Det er registrert at terreng rundt boligen har fall bort fra bygget for å lede overflatevann, herunder overvann og takvann, vekk fra veggliv.

## 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.

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

• Avvik:
Det mangler håndløper på vegg langs trappen. Det er i tillegg målt åpninger på ca. 12 cm mellom rekkverkets spiler og ca. 14 cm mellom trinnene. Åpningene er større enn det som tillates etter dagens krav til sikring av trapper og rekkverk.

• Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget.
Selger har oversendt samsvarserklæring for elektriske arbeider gjort i deres eietid.

2021-08-26:
-Lagt opp til 6 nye stikk i stue.
-Monterte 8 spotter i tak i gang, 6 stue og 14 kjøkken.
-La varmefolie i Stue og kjøkken.
-La varmekabel i gang.
-Trakk ny kurs for ovn, mikro og jacuzzi.
-Satt opp ny stikk til vaskemaskin og tørketrommel i vaskerom, med ny dimmer til lys.
-Monterte panel ovn i sov 1+2 i kjeller.
-Hang opp lamper i gang kjeller, sov 1+2, vaskerom og walk in.

2022-08-17:
-Ny kurs til balkong 15A.
-Montert 2 stikk på balkong.
-Montert ny stikk i kjøkken under benk.

**Konsekvens/tiltak**

• Det foreligger ikke dokumentasjon på målte radonnivåer i boligen. Radonforholdene er derfor uavklarte. Det anbefales radonmåling i fyringssesongen for å avklare om det er behov for tiltak.

• Konsekvens:
Manglende håndløper gir redusert støtte ved bruk av trappen og kan øke risikoen for fallulykker. De registrerte åpningene mellom rekkverkets spiler og mellom trinnene er større enn dagens krav i TEK17, noe som gir redusert sikkerhet, særlig for små barn. Forholdene innebærer økt risiko for at barn kan sette seg fast eller falle gjennom åpningene.

• Tiltak:
Det anbefales å montere håndløper langs trappeveggen for å bedre sikkerheten ved bruk. Åpningene mellom rekkverkets spiler og mellom trinnene bør reduseres til maksimalt 10 cm i samsvar med dagens sikkerhetskrav. Tiltakene kan normalt utføres ved tilpasning av eksisterende trapp og rekkverk, uten behov for full utskifting.

• Konsekvens:
Manglende samsvarserklæring medfører usikkerhet om de elektriske arbeidene er dokumentert utført i henhold til gjeldende krav på utførelsestidspunktet. Dette betyr ikke nødvendigvis at det foreligger feil ved anlegget.

• Tiltak:
Det anbefales å undersøke om samsvarserklæring kan fremskaffes. Dersom dokumentasjon ikke kan fremlegges, kan det vurderes nærmere kontroll av de aktuelle elektriske arbeidene av kvalifisert fagperson.

# 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

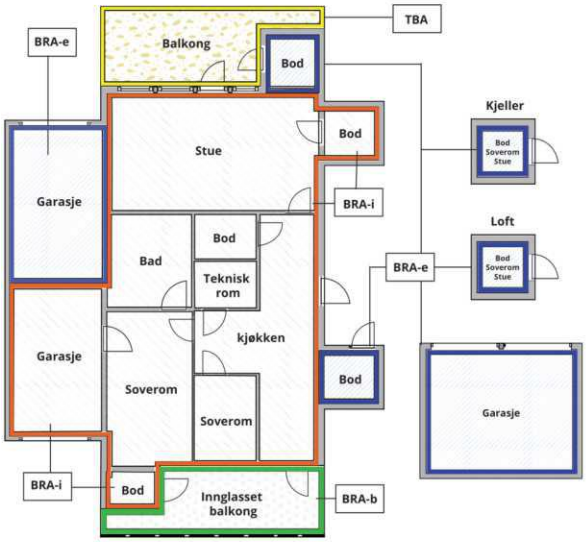
## Hva er måleverdig areal?

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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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

## Tomannsbolig

| Etasje | Bruksareal BRA m² | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
| 1. Etasje | 67 | 4 | | 71 | 49 | | 71 |
| 2. Etasje | 35 | | | 35 | | 10 | 45 |
| Underetasje | 61 | | | 61 | 50 | | 61 |
| **SUM** | **163** | **4** | | | **99** | **10** | **177** |
| **SUM BRA** | **167** | | | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 1. Etasje | Entré, toalettrom, stue, kjøkken | Bod | |
| 2. Etasje | Dusjbad, soverom, stue | | |
| Underetasje | Gang, kott, vaskerom, bad, garderobe/bod, 3 soverom | | |

**Kommentar**

1. etasje (BRA-i):
Entré, toalettrom, hall, stue og kjøkken målt til ca. 66,8 m².
Utgang fra kjøkken til balkong målt til ca. 9,6 m².
Utgang fra stue til markterrasse målt til ca. 39 m².

Ved inngangsparti er det en utvendig bod målt til ca. 3,8 m² (BRA-e).

—

2. etasje (BRA-i):
Bad, soverom og stue med gulvareal målt til ca. 44,6 m².
På grunn av skråtak er det faktiske gulvarealet større enn det måleverdig og oppgitte arealet, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).
Det måleverdige gulvarealet er målt til ca. 34,6 m².

—

U. etasje (BRA-i):
Gang, kott, vaskerom, bad, garderobe/bod og 3 soverom målt til ca. 60,7 m².
Utgang fra hovedsoverom til terrasse målt til ca. 50 m².

—

Arealene er målt innvendig.
Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.
Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Megler har fremlagt godkjente byggemeldte tegninger datert 21.02.1985. Ved sammenligning av de fremlagte tegningene med dagens planløsning er det registrert avvik i rominndeling og rombruk.

Vurderingen er begrenset til en sammenligning mellom fremlagte tegninger og observerte forhold. Forholdet er ikke vurdert byggesaksmessig som en del av denne tilstandsrapporten.

U. etasje:
-To opprinnelige boder er slått sammen og benyttes i dag som én større garderobe/bod.
-Den opprinnelige boden/badstuen er fjernet, og arealet er innlemmet i et utvidet vaskerom.

1. etasje:
-Vegg mellom stue og kjøkken er fjernet.
-Vegg mellom hall og stue er fjernet.

2. etasje:
De fremlagte godkjente tegningene viser 2. etasje som innredbart loft.
Etasjen er på befaringstidspunktet innredet og benyttet med bad, soverom og stue.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at den nåværende rombruken er særskilt godkjent av kommunen.

Det er derfor ikke avklart om dagens bruk av etasjen samsvarer med godkjent byggesak.
Forholdet bør undersøkes nærmere ved innhenting av relevante byggesaksdokumenter og eventuell avklaring med kommunen.
Rapporten tar ikke stilling til om det foreligger et søknadspliktig eller ulovlig forhold.

I henhold til NS 3600:2025 skal bygningstegninger kun gjennomgås av bygningssakkyndig der disse er fremlagt av selger eller megler.
Det er ikke oversendt godkjente, byggemeldte tegninger.

Konsekvens:
Når godkjente, byggemeldte tegninger ikke er fremlagt, kan samsvar mellom faktisk bruk og godkjent byggesak ikke vurderes.
Eventuelle avvik eller ulovlige forhold kan derfor ikke konstanteres/påpekes av undertegnende.

### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* 2021:
Nytt Kvik-kjøkken.
Ny Kvik-garderobe.
Ombygging av 1. etasje.
Nytt innvendig tak i hovedetasje.
Nye spotter/downlights i hovedetasje.
Nytt elektrisk anlegg i hovedetasje.
Nye varmekabler i gulv.
Sparklet og malt vegger og tak i hovedetasje.
Bad i hovedetasje sparklet og malt.
Etablert nytt vaskerom.
Nye rør til kjøkken, oppvaskkum, utslagsvask og utvendig vann.
Arbeid utført av Jan Piotr Bober (Jessheim Snekker), Rett Elektro AS, Enigma Team AS, MP Maler Majewski og Bygg og Boligservice AS.

2022:
Nytt toppsvingvindu.
Utskifting av takvinduer.
Tilleggsarbeider på elektrisk anlegg (brytere, stikkontakter, dimmere og varmeovn).
Arbeid utført av Tre Bygg Bielik, Dør & Vindu Oslo AS, Yanus-Service Janusz Piotr Latoch, Slawomir Sadowski og Rett Elektro AS.

2026:
Utbedret lekkasje på kran på bad 1- Festet løs kran på bad 2- Levert og montert ny vannlås under servant. Utført av HERTZBERG VARMETEKNIKK AS.

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 22.10.2026 | André Svane Hansen | Takstingeniør |
| | Aleksander M Rossavik | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3201 BÆRUM | 54 | 182 | | 0 | 274.3 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**
Hiltonåsen 76

**Hjemmelshaver**
Rossavik Aleksander Myklebust, Skjærseth Jenny Ekrem

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Beliggenheten vurderes som rolig og familievennlig, med nærhet til skoler, barnehager samt idretts- og fritidstilbud. Det er kort avstand til dagligvareforretninger og lokale servicetilbud, med et bredere handels- og servicetilbud på Slependen og i Sandvika.

Det er tilgang til offentlig kommunikasjon med bussforbindelser i nærområdet og togforbindelse fra Slependen stasjon. Kollektivtilbudet gir gode forbindelser til Sandvika, Asker og Oslo.

Området har gode rekreasjonsmuligheter med nærhet til grøntområder, turveier og omkringliggende skogsområder, herunder Tanumplatået og Vestmarka. Beliggenheten gir god tilgjengelighet til Sandvika, Oslo og øvrige deler av regionen via offentlig kommunikasjon og overordnet veinett, herunder E18.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei via interne gang- og stikkveier som betjener boligområdet.

### 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

Eiet tomt på 274,30 m².

Tomten er beliggende i skrånende terreng og er opparbeidet over flere nivåer med terrassearealer, trapper, gangarealer og mindre plenområder.

Utearealene består av flere treterrasser, hvorav deler er overbygget. Terrassene er forbundet med utvendige tretrapper og gangbaner, og det er etablert rekkverk og levegger i tre. På et av de nedre terrassenivåene er det plassert et utendørs boblebad.

Ved boligens inngangsparti er det opparbeidet terrassegulv i tre, gangarealer med heller og belegningsstein samt dekorative felt med singel og beplantning. Øvrige deler av tomten består av plen, hekk, busker, trær og plantebed.

Tomten er stedvis avgrenset med tregjerder, levegger og hekk. Det skrånende terrenget gir utearealene en trinnvis oppbygning med flere adskilte oppholdssoner.

### Tinglyste/andre forhold

Dokumenter vil ligge hos meglerforetaket.

### Bebyggelsen

Boligen ligger i et etablert boligområde på Hiltonåsen/Slependen i Bærum kommune. Området består hovedsakelig av småhusbebyggelse, herunder eneboliger, tomannsboliger og rekkehus, supplert med enkelte leilighetsbygg fra ulike byggetidsperioder.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | 28.10.2026 | Utfylt av selger. | Gjennomgått | | Nei |
| Eier | 22.10.2026 | Som påviste og ga opplysninger. | Gjennomgått | | Nei |
| Infoland.no | 28.10.2026 | Gnr., bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver. | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 29.10.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

# Tilstandsrapportens avgrensninger

**Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang**

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

**Grunnlag og formål**

**Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).** Forskriften 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 fem 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.»*

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 28.10.2026

## Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | | | |
|---|---|---|---|
| Meglerfirma | PrivatMegleren Bærum | Oppdragsnr. | 7260439 |
| Addresse | Hiltonåsen 76 | | |
| Postnr. | 1341 | Sted | SLEPENDEN |
| Selgers navn | Jenny Ekrem Skjærseth | | |
| Selgers navn | Aleksander Myklebust Rossavik | | |

### SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

### Innledende informasjon om salg av boligen

**Er det dødsbo?**

☑ Nei ☐ Ja

**Salg ved fullmakt?**

☑ Nei ☐ Ja

**Har du kjennskap til eiendommen?**

☐ Nei ☑ Ja

**Når kjøpte du boligen?**

2021

**Hvor lenge har du bodd i boligen?:**

5 år

**Har du bodd i boligen siste 12 mnd?**

☐ Nei ☑ Ja

**I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:**

Gjensidige

**Polise/avtalenr.:**

93280173

### Våtrom

Initialer selger:
J S
A R

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

**1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**

☑ Nei ☐ Ja

**2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?**

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Bad i underetasje ble totalrenovert i 2017 av tidligere eier. Ifølge salgsoppgaven fra vårt kjøp omfattet arbeidet blant annet nye rør, membran, varmekabler, fliser, sanitærutstyr og innredning. Arbeidet ble utført før vårt eierskap.

**Beskriv hva som er utført av ufaglært:**

Vaskerommet ble oppgradert i 2021. MP Maler Majewski utførte arbeid med nytt gulv og nye vegg-/overflatearbeider. Det ble i tillegg montert nye skap og benkeplate.

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☑ Nei ☐ Ja

**Forklar**

Rørleggerarbeider med toalett, dusj, vask og avløpsrør ble utført av Bærum Rør. Tidligere eier opplyste i 2021 at badet i underetasjen var utført med både faglært og ufaglært/egeninnsats. Firmaet var oppgitt som Via Megaflis Slependen. I 2021 oppgraderte vi vaskerommet med nytt gulv og nye veggoverflater utført av MP Maler Majewski

**3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv arbeidet som er utført:**

Ja. Tidligere egenerklæring sier uttrykkelig «nytt membran», og tilstandsrapporten opplyser at badet i underetasjen ble modernisert i 2017 med nye tettesjikt.

**4. Ble sluk skiftet?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv arbeidet som er utført:**

Rørleggerarbeider med toalett, dusj, vask og avløpsrør ble utført av Bærum Rør.

**5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?**

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☑ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av ufaglært:**

Det ble installert varmekabler på badet i underetasjen i forbindelse med renovering i 2017. Arbeidet ble utført før vårt eierskap. Elektrofirma er ikke kjent. Opplysningen om varmekabler fremgår av tilstandsrapporten fra 2021.

Initialer selger:
J S
A R

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☑ Nei ☐ Ja

**Forklar:**

Elektrofirma er ikke kjent

## Vann/Avløp/Rør

**6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?**

☑ Nei ☐ Ja

**7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Bærum kommune registrerte i september 2026 oppstuing i felles privat avløpsledning som betjener Hiltonåsen 68–78, med risiko for tilbakeslag dersom forholdet ikke ble håndtert. Vi har ikke opplevd tilbakeslag i boligen. Avløpsledningen ble spylt av Spyleeksperten i oktober 2026.

**8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?**

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Felles privat avløpsledning som betjener Hiltonåsen 68–78 ble spylt av Spyleeksperten i oktober 2026 etter at Bærum kommune hadde registrert oppstuing i ledningen.

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☑ Nei ☐ Ja

**Forklar:**

Spyleeksperten, vi har ikke fått faktura enda.

**9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?**

☐ Nei ☑ Ja

**Av hvem og når?**

Bærum kommune registrerte forholdet i forbindelse med inspeksjon av kommunal avløpsledning i september 2026.

**Er eventuelle avvik blitt utbedret?**

Ja. Bærum kommune registrerte i september 2026 oppstuing i den felles private avløpsledningen for Hiltonåsen 68–78. Ledningen ble spylt av Spyleeksperten i oktober 2026. Vi har ikke opplevd tilbakeslag i boligen.

**10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Yttertak

**11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?**

☑ Nei ☐ Ja

**12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?**

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☑ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av ufaglært:**

Et par sprukne takstein er skiftet. Taket ble også spylt/rengjort i 2026. Det er ikke foretatt utskifting av selve taktekkingen.

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☑ Nei ☐ Ja

**Forklar:**

Utført av eier som ordinært vedlikehold. Ingen firma benyttet.

## Piper og ildsteder

**13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Mur/Fundament/Skjevheter

**14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Terrasser/Fasader/Vinduer

**15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?**

☑ Nei ☐ Ja

**16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?**

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Terrasse ble rekonstruert av Tre Bygg Bielik i 2022. Terrassedør ble skiftet/montert av Bygg og Boligservice AS i 2021. Takvinduer og vindu på loft ble skiftet av Yanus-Service Janusz Piotr Latoch og Slawomir Sadowski i 2022/2026.

**Beskriv hva som er utført av ufaglært:**

Øvrige terrasse-/utearealer er løpende vedlikeholdt og delvis fornyet av eier de senere årene.

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

Fakturaer/kvitteringer som dokumenterer utførte arbeider på terrasse, terrassedør og takvindu, med beskrivelse av arbeid og utførende firma.

## Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

**Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?**

☐ Nei ☑ Ja

**17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?**

☑ Nei ☐ Ja

**18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?**

☐ Nei ☑ Ja

**Hvilke endringer er gjort?**

Det er lagt nytt gulv på ett soverom og i walk-in-garderoben i underetasjen. Det ble benyttet gjenbrukt parkett som tidligere lå i stuen. Arbeidet er utført av eier.

**Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?**

☑ Nei ☐ Ja

**Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?**

☑ Nei ☐ Ja

## Loft

**20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

## Elektrisk Anlegg

**21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?**

☑ Nei ☐ Ja

**22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?**

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

I forbindelse med oppgradering av hovedetasjen i 2021 ble det utført elektriske arbeider, blant annet installasjon av varmefolie i gulv, nye spotter og nye stikkontakter. Arbeidet ble utført av Rett Elektro AS.

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

Dokumentasjon fra Rett Elektro AS for utførte elektriske arbeider, herunder faktura og samsvarsdokumentasjon. All dokumentasjon er lagret i Boligmappa.

**23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?**

☑ Nei ☐ Ja

## Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

**24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner**

☑ Nei ☐ Ja

**25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?**

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Daikin Stylish II varmepumpe ble installert i 2022 av Multiklima AS.

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

Bestilling av varmepumpe

**26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?**

☐ Nei ☑ Ja

**Av hvem?:**

Service på varmepumpe 2026 av Multiklima

**Er eventuelle avvik blitt utbedret?:**

Vasket og støvsugd

## Oljetank

**27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?**

☑ Nei ☐ Ja

**28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?**

☑ Nei ☐ Ja

**29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?**

☑ Nei ☐ Ja

## Offentlige godkjenninger og utleiedel

**30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?**

☑ Nei ☐ Ja

**31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?**

☑ Nei ☐ Ja

**32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Skadedyr/Sopp/Mugg

**33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?**

☑ Nei ☐ Ja

**34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Det har vært observert mus i bod. Det er gjennomført forebyggende tiltak med musebånd samt elektronisk musealarm/-felle.

## Radon

**35. Er det foretatt radonmåling?**

☑ Nei ☐ Ja

## Garasje/Carport

**Har boligen garasje eller carport?**

☐ Nei ☑ Ja

**36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?**

☑ Nei ☐ Ja

**37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

## Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

**38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?**

☑ Nei ☐ Ja

**39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?**

☑ Nei ☐ Ja

## Planer og offentlige godkjenninger

**40. . Kjenner du til 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?**

☑ Nei ☐ Ja

**41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?**

☑ Nei ☐ Ja

**42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?**

☑ Nei ☐ Ja

## Andre relevante forhold

**43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?**

☑ Nei ☐ Ja

**44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Tilleggskommentar

**Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?**

☐ Nei ☑ Ja

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

| | |
|---|---|
| Dato | 28.10.2026 |
| Signert av | *Jenny Ekrem Skjærseth* |
| Signert av | *Aleksander Myklebust Rossavik* |

Initialer selger:
J S
A R

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

# Energiattest




| | |
|---|---|
| Adresse<br>**Hiltonåsen 76, 1341 SLEPENDEN** | |
| Dato for energimerking<br>**28.10.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-376255** |
| Bygningskategori<br>**Småhus** | Bygningsnummer<br>**6661351** |
| Gårdsnummer<br>**54** | Bruksnummer<br>**182** |
| Seksjonsnummer<br>**—** | Bruksenhetsnummer<br>**H0101** |




## 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<br>**1987** | Bygningstype<br>**Tomannsbolig vertikal delt** |
| Bruksareal<br>**163,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**153,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**3** | Bygningsmateriale<br>**Tre** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet, Varmepumpe, Ved** | |
| Ventilasjon<br>**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<br>**176,13** |

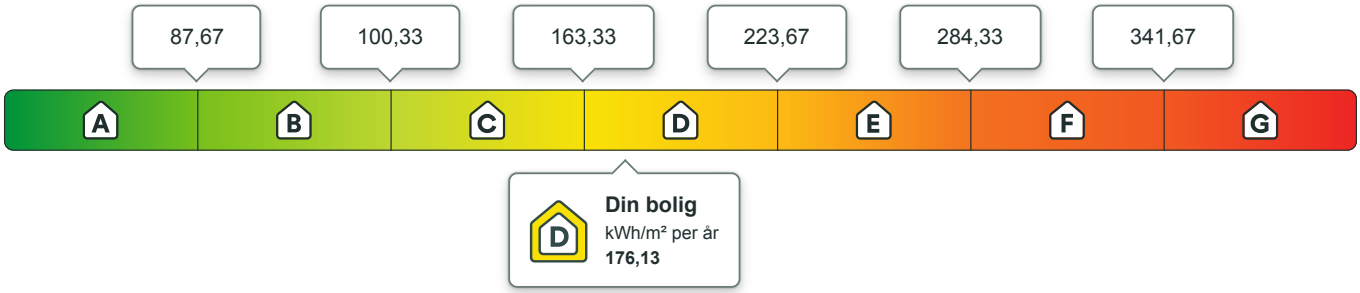
# Hiltonåsen 76, 1341 SLEPENDEN

## 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 |
|---|---|
| **28 549,73** | **175,01** |

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

# Hiltonåsen 76, 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<br>**Ja** | Vegger<br>**Nei** |
| Vindu<br>**Nei** | Gulv<br>**Nei** |
| Takkonstruksjon<br>**Nei** | Ytterdører<br>**Nei** |
| Solceller<br>**Nei** | Lekkasjetall<br>**Nei** |

# Hiltonåsen 76, 1341 SLEPENDEN

## Tiltak

### Brukertiltak

#### Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 9: 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 10: 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 på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 11: 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 12: 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.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 13: Montering tetningslister

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

### Tiltak 14: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

### Tiltak 15: 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 16: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

## Tiltak utendørs

### Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 18: 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 19: Montere automatikk på utebelysning

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

### Tiltak 20: 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 på elektriske anlegg

### Tiltak 21: 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 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

### Tiltak 23: 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.

# Boligopplysninger:



Hiltonåsen Huseierforening
HILTONÅSEN 76
1341 SLEPENDEN

**Vår ref.:** 64/120
**Type:** Huseierforening/boligsameier
**Eiere:** Aleksander Myklebust Rossavik, Jenny Skjærseth

**Organisasjonsnr:** 911 960 419 **Seksjonsnr:**

## 1: Felleskostnader

**Tot. innev. måned:** **655**

| | | |
|---|---|---|
| Felleskostnader: | FELLESUTGIFTER2 | 655 |

## 2: Registrerte endringer felleskostnader

**Neste endring:** **01.11.2026** **Tot. utg. i kr.:** **674**

| | | |
|---|---|---|
| Felleskostnader: | FELLESUTGIFTER2 | 674 |

## 3: Fellesgjeld

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ajourf. Andel f.gj. (lån): | 0 | Gjeld siste årsoppg.: | 0 |
| Klient ajourf. lån: | | Klient gj. s. årsoppg.: | 0 |

## 4: Særskilte opplysninger

Styreleder: Sveinar Gustav Kildal
Adresse: Hiltonåsen 44
Postnr/-sted: 1341 SLEPENDEN
E-post: hiltonaasen@gmail.com

Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre. Den enkelte eier må selv tegne villa- og innboforsikring. NB! Forsikringen gjelder kun felles eiendom som boder og garasjer. Den enkelte huseier må selv sørge for både villa- og innboforsikring for egen bolig.

## 8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 54/182
Feste/eiet tomt: Eiet

## 9: Forsikring

Forsikret i: Protector Forsikring ASA Polisenr: 3441878

# VEDTEKTER

**for**

# HILTONÅSEN HUSEIERFORENING

Vedtatt på konstituerende generalforsamling 7.10.1987
med endring av 25.04.1990, 29.04.93, 06.05.03, 28.04.04, 28.03.07, 18.04.16 og 20.04.17.

## -1-
## Navn og eierforhold

Hiltonåsen Huseierforening eier eiendommen av gnr. 54, bnr. 204, 205, 206 og 209 i Bærum, samt 6 garasjeseksjoner beliggende i Hiltonåsen Boligsameie.

Eiere av rekkehus eller selveierseksjoner i boligfeltet Hiltonåsen har rett og plikt til å være medlemmer av foreningen.

Hver boligenhet har på generalforsamlingen en stemme.

Eier en organisasjon/institusjon eller lignende flere boligenheter, kan den utpeke et stemmeberettiget medlem for hver boligenhet blant boligenhetens beboere. Ellers har den et antall stemmer svarende til det antall boligenheter den eier.

## -2-
## Formål

Huseierforeningens formål er:

a) å opparbeide, vedlikeholde og forvalte huseierforeningens eiendom med grøntarealer, beplantninger, veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser fellesbygninger og fellesinnretninger av enhver art.

b) forvalte garasjeanleggene.

## -3-
## Fellesutgifter

Huseierforeningen betaler alle kostnader til opparbeidelse, drift og vedlikehold av fellesområdene med veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser, grøntarealer og beplantninger, fellesbygninger og fellesinnretninger av enhver art.

Videre betaler huseierforeningen alle kostnader til drift og vedlikehold av garasjeanleggene, som også omfatter vedlikehold av garasjeanleggenes yttervegger. Hiltonåsen Boligsameie er ansvarlig for bærende konstruksjoner i garasjeanleggene, og kan kreve tilgang til disse.

Til dekning av fellesutgifter betaler hver boligenhet tilknyttet huseierforeningen et kostnadsbidrag, fastsatt av huseierforeningens styre, med basis i følgende fordelingsnøkkel: 50 % fordeles etter boligens antall soverom ved boligens ferdigstillelse fra entreprenøren og 50 % i henhold til hver boligenhet. Senere reguleringer skjer med samme forholdstall (prosent) for samtlige boliger.

## -4-
## Medlemmenes plikter

Medlemmene er forpliktet til å rette seg etter huseierforeningens vedtekter og vedtak fattet av generalforsamling og styre. Hiltonåsen Boligsameie og rekkehuseierne plikter å holde sitt hus med boder forsvarlig forsikret. Brann- (fullverdi) , vannledningsskade og ansvarsforsikring må tegnes. Tilsvarende gjelder de enkelte boligsameier. Utvendige bygningsarbeider som må byggeanmeldes, skal forelegges huseierforeningens styre for uttalelse, før arbeidene igangsettes.

## -5-
## Utleie

Medlemmene kan utleie sin bolig og garasjeplass, men bindende avtale om utleie kan ikke skje før leietakeren skriftlig har forpliktet seg til å følge huseierforeningens vedtekter, samt vedtak fattet av generalforsamlingen og styre.

## -6-
## Generalforsamling

Hvert år innen 30. april med minst 8 dagers høyst 20 dagers varsel, innkalles til ordinær generalforsamling hvor hver boligenhet, jfr. punkt 1, avgir en stemme.

Det er anledning til å møte ved fullmektig. Ingen kan møte med mer enn en fullmakt. Generalforsamlingen ledes av styrets formann. Alle vedtak fattes ved simpelt flertall av de avgitte stemmer med unntakelse av vedtak som nevnt i pkt. 11.

På den ordinære generalforsamling skal disse sakene behandles:

1. Konstituering.
2. Årsmelding fra styret.
3. Fastsettelse av resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Driftsbudsjett.
5. Valg av revisor.
6. Valg av styremedlemmer og varamenn.
7. Valg av valgkomitè.
8. Eventuell godtgjørelse til styret.
9. Andre saker som er nevnt i innkallelsen.

Ekstraordinær generalforsamling skal innkalles med samme frist, når det kreves av styret, revisor eller når minst 10% av de stemmeberettigede skriftlig krever det.
Den som krever ekstraordinær generalforsamling, må angi hvilket emne som ønskes behandlet.

Saker som et medlem ønsker behandlet på ordinær generalforsamling, skal nevnes i innkallelsen når det settes fram krav om det senest åtte uker før generalforsamlingen.
Styret og generalforsamling kan ikke fatte vedtak som strider mot disse vedtektenes formål, jfr. vedtektenes pkt. 2.

## -7-
## Styret

Huseierforeningen ledes av et styre bestående av styreleder og to styremedlemmer og ett varamedlem. Hvorav minst et styremedlem velges blant rekkehus-eierne, og minst et styremedlem velges fra boligsameiet. Funksjonstiden for styreleder, styremedlemmer og varamedlem er ett år. Styremedlemmer og varamedlem kan gjenvelges. Styreleder velges ved særskilt valg. Styret velger innen sin midte, nestleder og sekretær.

## -8-
## Styrets vedtak

Styret kan treffe vedtak når minst tre medlemmer, hvorav en av rekkehuseierne og en av sameierne er til stede og minst to stemmer for vedtaket. Styret forestår den daglige drift av huseierforeningens eiendom med garasjeanleggene i samsvar med huseierforeningens formål og generalforsamlingens vedtak. Styret fastsetter kostnadsbidragets størrelse for både fellesanlegget og garasjeanlegget.

I fellesanliggender representerer styret huseierforeningen, og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem.

## -9-
## Forretningsfører

Styret ansetter forretningsfører.
Forretningsføreren forestår den daglige drift av huseierforeningens eiendom og garasjeanlegg. Han sørger for innkreving av kostnadsbidraget fra de tilknyttede boligenheter, og fører huseierforeningens regnskap. Videre fremmer han overfor styret i huseierforeningen forslag til årsoppgjør, budsjett og kostnadsbidrag, samt utfører de tjenester som er nevnt i forretnings-førerkontrakten.

## -10-
## Pantesikkerhet

Som sikkerhet for oppfyllelse av rekkehuseiernes/seksjonseiernes forpliktelser, er det utstedt sikkerhetsobligasjoner i hvert rekkehus/seksjon med kr. 5.000,- til huseierforeningen.

Denne panterett er uten opptrinnsrett. Huseierforeningen v/forretningsføreren er forpliktet til å vike prioritet for inntil 90 % av lånetakst etter Forsikringsrådets regler.

Alle sikkerhetsobligasjoner deponeres hos forretningsføreren, som ved en rekkehuseiers/ seksjonseiers mislighold av økonomisk art, har fullmakt til å begjære tvangsauksjon over vedkommendes rekkehus/selveierseksjon.

Rekkehuseierne/seksjonseierne forplikter seg til hvert 10. år, første gang pr. 1.1.1997, å medvirke til regulering og tinglysing av den ovennevnte panterett i samsvar med konsumpris-indeksen. Utgangspunkt for indeksavlesning er avlesning pr.15.12.86. Rekkehuseierne/ seksjonseierne kan ikke fremsette motkrav med mindre dette er erkjent eller rettskraftig avgjort ved dom.

## -11-
## Vedtektsendringer

Endringer i huseierforeningens vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst 3/4 flertall av de avgitte stemmer.

Så lenge det er lån i Husbanken på noen av eiendommene som eies av medlemmene i huseier-foreningen, kan foreningen ikke oppløses eller endre sine vedtekter uten Husbankens samtykke.

## -12-
## Tvister

Eventuelle tvister mellom huseierforeningen og en rekkehuseier/seksjonseier, blir å avgjøre ved de alminnelige domstoler. Partene vedtar eiendommens verneting som eneste rette verneting.

# Ordensregler for Hiltonåsen Huseierforening

Vedtatt på Ekstraordinær generalforsamling 26.10.2011

Sist endret på ordinær generalforsamling 29.04.2014 og 20.04.2017

## 1. Innledning

Ordensreglene har som mål å bidra til orden og trivsel for Hiltonåsens beboere, og er et supplement til Huseierforeningens vedtekter. Huseierforeningens ansvarsområde er felles garasjeanlegg og felles utearealer. I følge Huseierforeningens vedtekter pkt.4, er beboerne forpliktet til å rette seg etter vedtak fattet av Styret og generalforsamlingen. Meldinger fra Styret til beboerne ved rundskriv eller oppslag gjelder på samme måte som ordensreglene.

## 2. Bruk av fellesområdene

For å bevare trivsel på området, må beboerne benytte Huseierforeningens fellesarealer og eiendeler på en aktsom måte.

Benytt opparbeidede adkomstveier, og unngå at det blir laget snarveier utenom disse.

Felling og beskjæring av trær må bare finne sted etter at Styret har samtykket på forhånd.

Felles dugnad organiseres av Huseierforeningens styre, som også fastsetter tidspunkt for når dette skal skje. Beboerne er forpliktet til å delta i dugnadsarbeid etter nærmere retningslinjer utarbeidet av Styret.

Lufting av sengetøy, tepper etc. må ikke foregå slik at det virker sjenerende på naboene.

Det skal være nattero på området mellom kl. 23:00 og kl. 07:00.

Dersom et medlem i Hiltonåsen Huseierforening skal benytte gangveier, fellesområder, lekeplasser eller garasjeanlegg og parkeringsplasser i forbindelse med byggearbeider eller oppussing på egen bolig, skal samtykke til slik bruk innhentes fra styret i Huseierforeningen på forhånd.

## 3. Bruk av felles garasjeanlegg

Garasjeanlegget er kun beregnet for parkering av biler, samt utstyr for disse etter godkjenning i hvert tilfelle fra Styret.

Beboernes biler henvises til merkede plasser.

Gjesteparkeringene er ikke beregnet for oppbevaring av tilhenger, campingvogner, bilvrak, uregistrerte biler eller andre gjenstander.

## 4. Bruk av strøm i garasjeanlegg – og kjøretøy som trenger lading

Garasjeanleggene er utstyrt med strømuttak på hver parkeringsplass. Det elektriske anlegget har imidlertid begrensninger i forhold til lading av kjøretøy (eksempelvis el-bil). Hver beboer må derfor be Styret om tillatelse til å ta i bruk slik strømlading for kjøretøy. Styret vil forsøke å finne minnelige ordninger og legge til rette for kjøretøy som trenger lading.

Når nytt elektrisk anlegg er i drift vil det bli forbudt å lade elektrisk kjøretøy i stikkontakt.

Styret skal informeres om øvrig bruk av strømuttakene. Dette gjelder blant annet bruk av motor- og kupevarmer.

Styret vil organisere innbetaling for bruk av strøm. Innbetalingen skal – så langt det er praktisk mulig – ta hensyn til den enkeltes forbruk.

## 5. Kjøring og parkering

Det er et generelt kjøreforbud på Hiltonåsen. Det er imidlertid tillatt med kjøring til eiendommene for vare- og syketransport, samt renovasjon. Kjøretøyet skal uten unødig opphold flyttes slik at det ikke er til hinder for øvrig fremkommelighet på området. Ved kjøring på området må det utvises særskilt aktsomhet – da det stedvis er begrenset sikt – og barn ofte leker i og ved veiene. Parkering henvises til oppmerkede plasser i og utenfor garasjeanleggene. Det er ikke tillatt å parkere på området utenfor oppmerkede parkeringsplasser. Det presiseres at kjøreforbudet også gjelder kjøring for parkering på egen, privat grunn.

# Hiltonåsen Huseierforening




## Ordinært årsmøte | 2026

# REGISTRERINGSBLANKETT

**Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.**

**BRUK BLOKKBOKSTAVER**

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjons nr.: / Leilighets nr.:

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

# FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ordinært årsmøte i Hiltonåsen Huseierforening

Eierens underskrift og dato:

_____ _____

(Eierens underskrift) (Dato)

**Hvem kan delta på Ordinært årsmøte?**

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

# Hiltonåsen Huseierforening

## Til sameiere og andre med møterett

## Innkalling til ordinær generalforsamling i Hiltonåsen Huseierforening

Det innkalles herved til ordinær generalforsamling i Hiltonåsen Huseierforening

**Tid:** onsdag 22.04.2026 kl. 19:30
**Sted:** Tanum og Jong Seniorsenter

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

Styreleder Sveinar Gustav Kildal eller ABBL representant v/forvaltningsrådgiver Liv Oda Taksgaard foreslås som møteleder.

### 1.2 Valg av protokollfører

ABBL representant v/forvaltningsrådgiver Liv Oda Taksgaard foreslås som protokollfører.

### 1.3 Registrering av stemmeberettigede

**Forslag til vedtak:** Tas til orientering.

### 1.4 Valg av en sameier til å medundertegne protokollen

### 1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

**Forslag til vedtak:** Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

## 2. Styret informerer

Årsmeldingen er vedlagt innkallingen.

**Forslag til vedtak:** Tas til orientering.

## 3. Årsregnskapet for 2025

Årsregnskapet for 2025 er vedlagt innkallingen.

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet godkjennes.

## 4. Godtgjørelse til det sittende styre

**Forslag til vedtak:** Styret får kr 63.000 til intern fordeling.

# 5. Saker fra styret

## 5.1 Valg av revisor

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

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

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

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

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

## 5.2 Økning felleskostnader

Generalforsamlingen vil orienteres om økning av felleskostnadene med 3 % fra 1. november 2026.

**Forslag til vedtak:** Tas til orientering.

## 5.3 Lekestativ

Styret fremmer forslag til generalforsamlingen om utbedring av lekeområdene ved blokk 3 (H84-86) ved å kjøpe nytt stort og moderne klatrestativ. Saken blir redegjort for på generalforsamlingen. Det er innhentet mange tilbud og vurdert flere løsninger. Lekestativet som er valgt koster ca 420 000,- inkl mva ferdig montert.

Styret foreslår at det tas opp lån og at nedbetaling av lånet skjer innenfor rammen av dagens husleie. Styret ønsker å beholde god likviditet og heller låne penger slik at vi beholder handlefrihet.

Generalforsamlingen bes om å ta stilling til lekestativ med lånefinansiering som ikke endrer husleien.

**Forslag til vedtak:** Generalforsamlingen vedtar innkjøp av lekestativ til en kostnad på kr 420 000,-.

Generalforsamlingen vedtar at dette finansieres ved et låneopptak på totalt kr 500 000,-.

### 5.4 Bommer

Styret fremmer forslag om trafikkreduserende tiltak ved å sette opp flere bommer inn til boområdene. Bakgrunnen for dette er en gradvis økning i trafikk fra både beboere og leveranser av varer. Styret foreslår bom ved H86 (broen), H30 (innkjøring fra hoppbakken) og bytte eksisterende bom ved H36. Dette blir to nye bommer og bytte av en ødelagt bom. Hver bom koster ca 50 000 kr. Dette er høykvalitets selvlukkende bommer fra Autogate.

Styret ber om generalforsamlingens godkjennelse til innkjøp av tre bommer til samlet kostnad på kr 150 000,-. Bommene foreslås finansiert ved at låneopptaket til lekestiv økes med kr 100 000,- slik at totalt lån blir kr 500 000,- og overskytende kostnad tas fra foreningens egne midler. Dette skal ikke påvirke husleien.

**Forslag til vedtak:** Generalforsamlingen vedtar innkjøp av tre bommer til samlet kostnad på kr 150 000,-. Kostnaden finansieres ved et samlet låneopptak for lekestativ og bommer, med en total låneramme på kr 500 000,-.

## 6. Saker fra beboere

Ingen innmeldte saker fra beboere.

## 7. Budsjett for 2026

Se vedlagte budsjett for 2026.

**Forslag til vedtak:** Styrets budsjett tas til orientering.

## 8. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Sveinar Gustav Kildal
Styremedlem, Aleksander Winter-Hjelm
Styremedlem, Aleksander Myklebust Rossavik
Varamedlem, Nilo Amnzadeh

### 8.1 Valg av styreleder

Styreleder Sveinar Gustav Kildal er på valg. Det skal velges styreleder for 1 år.

### 8.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmene Aleksander Winter-Hjelm og Aleksander Myklebust Rossavik er på valg.

Det skal velges 2 styremedlemmer for 1 år.

### 8.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlem Nilo Amnzadeh er på valg. Det skal velges 1 varamedlem for 1 år.

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

Med vennlig hilsen
Hiltonåsen Huseierforening
Styret

# Hiltonåsen Huseierforening

## Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

## Tillitsvalgte

Siden forrige ordinært årsmøte har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder, Sveinar Gustav Kildal, Hiltonåsen 44
Styremedlem, Aleksander Winter-Hjelm, Hiltonåsen 67
Styremedlem, Aleksander Myklebust Rossavik, Hiltonåsen 76
Varamedlem, Nilo Amnzadeh, Hiltonåsen 34

## Forretningsførsel og revisjon

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

## Bygninger og forsikringer

Boligselskapet består av 100 sameieparter. Selskapets navn er Hiltonåsen Huseierforening med org.nr.: 911960419 i Bærum kommune.

**Forsikringer.**
Selskapets eiendom er forsikret i Protector Forsikring ASA. Polisenummeret er 3441878

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

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

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

## Salg/refinansiering

Overdragelse/utleie av seksjon skal meldes til styret.

## HMS/Internkontroll

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

Hiltonåsen Huseierforening bruker ABBLs HMS system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

## Regnskapet for 2025

Regnskapet viser et overskudd på kr 160.070,-

Resultatet er bedre enn budsjettert, som følge av lavere kostnader til løpende driftskostnader, reparasjon og vedlikehold.

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

## Styrets arbeid

Styret har hatt jevnlige styremøter gjennom 2025. Styret er tilgjengelig via Facebook og ved direkte kontakt på telefon.

Styrets arbeid har vært fokusert på de vanlige oppgavene:

1. Sørge for at uteområdene er velstelte og hyggelige å besøke for alle beboere og gjester. Dette inkluderer gressklipping og snømåking. AB Traktor har byttet underleverandør på snømåking etter klager fra oss.

Samt at vi arrangerer vår og høstdugnadene. Stort og godt oppmøte. Samt sosial avslutning med pølser på grillen. Fortsatt er det rom for flere på dugnadene, men takket være mange ivrige holder vi åsen fin.

Videre har styret engasjert Lien Trepleie som holder skråningen på begge sider av åsen i orden med rydding av småskog annet hvert år. (de kommer hvert år, men tar hver side av åsen annet hvert år).

Garasjene ble vasket i 2024, så vi bestemte at neste vask blir i 2026. Dette gjør vi for å holde garasjene rene og fine. Og også slik at de må ryddes så garasjene ikke blir langsiktig utelager for de som burde vært kastet.

2. Flaggstangen ble flyttet for å imøtekomme klager på støy.

3. Trafikkforholdene på åsen. Det er klager fra beboere på for mye kjøring inne på området. Styret har laget en tiltakspakke for å redusere trafikk. Dette innebærer oppgradering av bommer (eventuelt flere selvlukkende bommer) og nye skilt. Styret har tidligere oppfordret alle til å ta hensyn og kjøre så lite som mulig. Det gjennomføres tiltak i 2026.

4. Ladeanlegget til el-biler. Det er dette som har tatt mest tid for styret i 2025. Det vil bli orientert om saken på årsmøtet. Styret har nedsatt en arbeidsgruppe bestående av beboere med kunnskap og interesse for ladesystemer. Arbeidsgruppen har gjort en stor innsats og fortjener ros. Dette har vært til stor hjelp for styret. Arbeidsgruppens anbefalinger og konklusjoner presenteres på årsmøtet og vil bli diskutert.

Litt fakta: I mars 2026 er det nå 87 ladepunkter. 16 av disse er nye Garobokser, de resterende er våre opprinnelige EV-Bokser. Vi lader for ca 20 000 kwh per måned. Vi er på spotpris og får også den statlige refusjonen (Norgespris). Vi har satt ladepris til kr 1,30 kr/kwh. Vi har 20 øre/kwh i påslag slik at vi har litt penger til felles utgifter hvis det blir feil på anlegget.

Vi bruker nå Laddel som systemleverandør og overgangen fra Wattif var litt vrien. Men nå fungerer alt.

Vi bruker i all hovedsak NOPEK som elektroinstallatør.

Utfordring fremover: EV-boksene har begrenset levetid og alle må beregne å skifte boks i løpet av noen år. Noen bokser går fortere i stykker enn andre og dette er beklagelig, men ikke noe å gjøre med. Dette er bakgrunnen for at styret nedsatte en arbeidsgruppe. Og saken vil bli belyst på årsmøtet.

5. Sosiale eventer.

Styret har arrangert tenning av juletrelys første søndag i advent med hyggelig oppmøte av store og små, samt servering av gløgg til alle.

Styret har heising av flagget kl 08.00 på nasjonaldagen og alle er velkomne til å hilse flagget.

Dugnadene er også hyggelig sosiale møteplasser. Og vi griller pølser til store og små.

## Utført vesentlig vedlikehold og innkjøp 2025

Det ble ikke gjort større grep eller investeringer i 2025.

## Planlagt vesentlig vedlikehold i 2026

Styret ønsker å oppgradere lekeområdet, som er utenfor blokk 3 (HÅ 86). Bakgrunnen for dette er at vi gjennomgår et generasjonskifte på åsen og det kommer nå stadig flere barnefamilier. Det er viktig at familiene trives og har gode lekeområder. Mer om dette på årsmøtet.

## Kommende 5-års periode

1. Utskifting av ladeanlegg til el-biler. Mer om dette på årsmøtet.

2. Redusere trafikken inne på området.

**Styret i Hiltonåsen Huseierforening**

Årsmeldingen er godkjent av styret 16.03.2026

# Resultatregnskap Hiltonåsen Huseierforening, 2025

| | Note | Regnskap 2025-12 | Regnskap 2024-12 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Inntekter** | | | | | |
| Felleskostnader | 1 | 1 034 982 | 1 029 828 | 1 060 282 | 1 060 282 |
| Annen driftsinntekt | 2 | 138 618 | 217 045 | 250 000 | 155 000 |
| Sum inntekter | | 1 173 600 | 1 246 873 | 1 310 282 | 1 215 282 |
| **Kostnader** | | | | | |
| Lønnskostnad | 3 | 71 883 | 60 473 | 70 500 | 71 883 |
| Kostnad lokaler | 4 | 611 182 | 657 845 | 670 000 | 651 000 |
| Verktøy, inventar og driftsmateriale | 5 | 13 | 13 750 | 0 | 0 |
| Reparasjon og vedlikehold | 6 | 142 398 | 352 342 | 250 000 | 250 000 |
| Annen driftskostnad | 7 | 196 170 | 221 358 | 195 800 | 199 308 |
| Sum kostnader | | 1 021 646 | 1 305 768 | 1 186 300 | 1 172 191 |
| Resultat før finansielle poster | | 151 954 | -58 895 | 123 982 | 43 091 |
| **Finansielle poster** | | | | | |
| Finansinntekt | 8 | 12 575 | 11 445 | 3 000 | 1 000 |
| Finanskostnad | 9 | 4 459 | 11 411 | 11 000 | 0 |
| Sum finansielle poster | | 8 116 | 34 | -8 000 | 1 000 |
| Årsresultat | | 160 070 | -58 861 | 115 982 | 44 091 |

# Balanse Hiltonåsen Huseierforening, 2025

| | Note | Balanse 2025-12 | Balanse 2024-12 |
|---|---|---|---|
| **Eiendeler** | | | |
| **Anleggsmidler:** | | | |
| **Varige driftsmidler** | | | |
| **Finansielle anleggsmidler** | | | |
| Andel ABBL | | 300 | 300 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 300 | 300 |
| Sum anleggsmidler | | 300 | 300 |
| **Omløpsmidler** | | | |
| **Fordringer** | | | |
| Restanse innbetalinger | | -7 | -26 |
| Andre fordringer | 10 | 50 | 50 |
| Sum fordringer | | 43 | 24 |
| Bankinnskudd, kasse o.l | 11 | 741 162 | 724 125 |
| Sum omløpsmidler | | 741 205 | 724 149 |
| Sum eiendeler | | 741 505 | 724 449 |

# Balanse Hiltonåsen Huseierforening, 2025

| | Note | Balanse 2025-12 | Balanse 2024-12 |
|---|---|---|---|
| **Egenskapital og gjeld** | | | |
| **Egenkapital** | | | |
| **Innskutt egenkapital** | | | |
| **Opptjent egenkapital** | | | |
| Annen egenkapital | 12 | 678 228 | 518 158 |
| Sum egenkapital | | 678 228 | 518 158 |
| **Gjeld** | | | |
| **Langsiktig gjeld** | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjon | 13, 14 | 0 | 102 448 |
| Sum langsiktig gjeld | | 0 | 102 448 |
| **Kortsiktig gjeld** | | | |
| Leverandørgjeld | | 42 704 | 87 054 |
| Forskudd innbetalinger | | 20 523 | 17 359 |
| Annen kortsiktig gjeld | 15 | 50 | -571 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 63 277 | 103 842 |
| Sum gjeld | | 63 277 | 206 290 |
| Sum egenkapital og gjeld | | 741 505 | 724 449 |

Hiltonåsen Huseierforening

Sted:_____, dato:_____

| Sveinar Gustav Kildal | Aleksander Myklebust Rossavik | Aleksander Winter-Hjelm |
|---|---|---|
| Styreleder | Styremedlem | Styremedlem |

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

I huseierforeninger aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for det enkelte medlem . Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpede i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkningen som disse rehabiliterings- og påkostnings tiltakene medfører tilfaller det enkelte medlem uten at tiltaket aktiveres i huseierforeningen . I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i huseierforeningen , vil låneopptaket fremkomme som gjeld i huseierforeningens balanse og nedbetales gjennom huseierforeningens fellesutgifter. I slike tilfelle kan huseierforeningens egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

## Note 1 - Felleskostnader

| | Regnskap 2025-12 | Regnskap 2024-12 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| Felleskostnader bolig | 1 034 982 | 1 029 828 | 1 060 282 | 1 060 282 |
| **Sum** | **1 034 982** | **1 029 828** | **1 060 282** | **1 060 282** |

## Note 2 - Annen driftsinntekt

| | Regnskap 2025-12 | Regnskap 2024-12 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| Strøm el-bil | 133 818 | 217 045 | 250 000 | 150 000 |
| Bidrag til dugnad | 4 800 | 0 | 0 | 5 000 |
| **Sum** | **138 618** | **217 045** | **250 000** | **155 000** |

## Note 3 - Lønnskostnad

| | Regnskap 2025-12 | Regnskap 2024-12 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| Styrehonorar | 63 000 | 53 000 | 63 000 | 63 000 |
| Arbeidsgiveravgift | 8 883 | 7 473 | 7 500 | 8 883 |
| **Sum** | **71 883** | **60 473** | **70 500** | **71 883** |

Huseierforeningen har ingen ansatte

## Note 4 - Kostnad lokaler

| | Regnskap 2025-12 | Regnskap 2024-12 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| Leie lokale og felleskostnader | 917 | 887 | 0 | 1 000 |
| Lys, varme, energi | 296 662 | 304 847 | 300 000 | 300 000 |
| Sommer- og vinterkostnader | 313 603 | 352 110 | 370 000 | 350 000 |
| **Sum** | **611 182** | **657 845** | **670 000** | **651 000** |

## Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriale

| | Regnskap 2025-12 | Regnskap 2024-12 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| Verktøy/materialer | 0 | 4 899 | 0 | 0 |
| Driftsmateriale | 0 | 7 593 | 0 | 0 |
| IT-tjenester | 13 | 0 | 0 | 0 |
| Rekvisita | 0 | 1 258 | 0 | 0 |
| **Sum** | **13** | **13 750** | **0** | **0** |

## Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

| | Regnskap 2025-12 | Regnskap 2024-12 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| Reparasjon og vedlikehold bygninger | 0 | 11 983 | 0 | 0 |
| Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg | 59 650 | 199 329 | 150 000 | 150 000 |
| Reparasjon og vedlikehold uteområde | 82 748 | 141 030 | 100 000 | 100 000 |
| **Sum** | **142 398** | **352 342** | **250 000** | **250 000** |

## Note 7 - Annen driftskostnad

| | Regnskap 2025-12 | Regnskap 2024-12 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| Forretningsførerhonorar | 134 508 | 128 998 | 135 000 | 138 700 |
| Honorar for teknisk rådgivning | 0 | 26 813 | 0 | 0 |
| Porto og andre forsendelseskostnader | 5 780 | 10 556 | 12 000 | 12 000 |
| Kontingent boligbyggelaget | 500 | 500 | 500 | 500 |
| Forsikringspremie | 27 476 | 24 485 | 28 000 | 28 108 |
| Bank og kortgebyrer | 8 767 | 10 270 | 10 000 | 10 000 |
| Kostnader for bomiljøtiltak | 19 138 | 19 736 | 10 300 | 10 000 |
| **Sum** | **196 170** | **221 358** | **195 800** | **199 308** |

## Note 8 - Finansinntekt

| | Regnskap 2025-12 | Regnskap 2024-12 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| Renter på restanse | 58 | 266 | 0 | 0 |
| Renteinntekter bankinnskudd m.v. | 0 | 0 | 3 000 | 1 000 |
| Renter plasseringskonto | 12 517 | 11 179 | 0 | 0 |
| **Sum** | **12 575** | **11 445** | **3 000** | **1 000** |

## Note 9 - Finanskostnad

| | Regnskap 2025-12 | Regnskap 2024-12 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| Renteutgifter langsiktig lån | 4 459 | 11 411 | 11 000 | 0 |
| **Sum** | **4 459** | **11 411** | **11 000** | **0** |

## Note 10 - Andre fordringer

| | Regnskap 2025-12 | Regnskap 2024-12 |
|---|---|---|
| Restanse miljøgebyr (mva) | 50 | 50 |
| **Sum** | **50** | **50** |

Kortsiktige fordringer

## Note 11 - Bankinnskudd, kasse og lignende

| | Regnskap 2025-12 | Regnskap 2024-12 |
|---|---|---|
| Bankinnskudd (driftskto) | 307 051 | 452 137 |
| Sparekonto Boligbanken | 434 111 | 271 988 |
| **Sum** | **741 162** | **724 125** |

Skattetrekkskonto viser boligselskapets andel av felles skattetrekkskonto for ABBLs klienter

## Note 12 - Egenkapital

| | Regnskap 2025-12 | Regnskap 2024-12 |
|---|---|---|
| **Opptjent egenkapital** | | |
| **Annen egenkapital** | | |
| IB annen egenkapital | 518 158 | 577 019 |
| Fra årets resultat | 160 070 | -58 861 |
| Sum annen egenkapital | 678 228 | 518 158 |
| Sum egenkapital | 678 228 | 518 158 |

## Note 13 - Gjeld til kredittinstitusjoner

| | Balanse 2025-12 | Balanse 2024-12 |
|---|---|---|
| Gjeldsbrevlån | 0 | 102 448 |
| **Sum** | **0** | **102 448** |

Det er stilt følgende pant:

## Note 14 - Gjeld

| | |
|---|---|
| **Kreditor:** | **Sparebanken Øst** |
| Formål: | Arbeid med mur |
| **Lånenummer:** | **22238423302** |
| Lånetype: | Annuitet |
| Opptaksår: | 2020 |
| Rentesats: | 7.45 % |
| Beregnet innfridd: | 16.10.2025 |
| Opprinnelig lånebeløp: | 500 000 |
| Lånesaldo 01.01: | 102 448 |
| Avdrag i perioden: | 102 448 |
| **Lånesaldo 31.12:** | **0** |

## Note 15 - Annen kortsiktig gjeld

| | Regnskap 2025-12 | Regnskap 2024-12 |
|---|---|---|
| Påløpte renter | 0 | -811 |
| Forskudd inkassogebyr (mva) | 50 | 0 |
| Utleggskonto | 0 | 241 |
| **Sum** | **50** | **-571** |

## Note 16 - Disponible midler

| | Regnskap 2025-12 | Regnskap 2024-12 |
|---|---|---|
| Disponible midler per 01.01 IB | 620 306 | 773 362 |
| Endringer disponible midler: | | |
| Årets resultat (se resultatregnskap) | 160 070 | -58 861 |
| Fradrag for avdrag langsiktig lån | -102 448 | -94 195 |
| Årets endring disponible midler | 57 622 | -153 056 |
| Disponible midler UB | 677 928 | 620 306 |

Resultat og balanse med noter for Hiltonåsen Huseierforening.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Hiltonåsen Huseierforening**

| | | |
|---|---|---|
| Styreleder | Sveinar Gustav Kildal (sign.) | 26.03.2026 |
| Styremedlem | Aleksander Winter-Hjelm (sign.) | 23.03.2026 |
| Styremedlem | Aleksander Myklebust Rossavik (sign.) | 24.03.2026 |

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

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

Til generalforsamlingen i Hiltonåsen Huseierforening

# Uavhengig revisors beretning

## Konklusjon

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

Etter vår mening

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

## Grunnlag for konklusjonen

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

## Øvrig informasjon

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

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

## Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Penneo document key: AJGIO-987FG-QX72R-PLA66-SPN88-PECGM

KPMG

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
*Statsautorisert revisor*
(elektronisk signert)

Penneo document key: AJGIO-987FG-QX72R-PLA66-SPN88-PECGM

PENNEO

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

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

**Svein Christian Wiig**
**Statsautorisert revisor**
*Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-770793*
*IP: 80.232.xxx.xxx*
*2026-03-27 14:09:17 UTC*

QES

bankID

*Penneo Dokumentnøkkel: AJGIO-987FG-QX72R-PLA66-SPN88-PECGM*

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

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

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

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

# Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Hiltonåsen Huseierforening onsdag 22.04.2026 kl. 19:30 - Tanum og Jong Seniorsenter.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**
ABBLs representant v/Arne Blakstad ble valg som møteleder.

### 1.2 Valg av protokollfører

**Vedtak:**
ABBLs representant v/Arne Blakstad ble valgt som protokollfører.

### 1.3 Registrering av stemmeberettigede

**Vedtak:**
Til stede var 40 medlemmer som registrerte seg. Det ble levert 12 fullmakter, totalt 52 stemmeberettigede. Fra ABBL møtte Arne Blakstad. Tatt til orientering.

### 1.4 Valg av en sameier til å medundertegne protokollen

**Vedtak:**
Eldar Strøm ble valgt til å undertegne protokollen sammen med møteleder.

### 1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

**Vedtak:**
Møteinnkallingen og dagsorden ble godkjent.

## 2. Styret informerer

Møteleder gjennomgikk årsmeldingens hovedpunkter.

**Vedtak:**
Huseierforeningen tok denne til orientering.

## 3. Årsregnskapet for 2025

Møteleder gjennomgikk årsregnskapet for 2025.

**Vedtak:**
Årsregnskapet ble godkjent.

## 4. Godtgjørelse til det sittende styre

**Vedtak:**
Styret får kr 63.000 til intern fordeling.

## 5. Saker fra styret

### 5.1 Valg av revisor

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

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

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

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

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

### 5.2 Økning felleskostnader

Generalforsamlingen vil orienteres om økning av felleskostnadene med 3 % fra 1. november 2026.

**Vedtak:**
Ble tatt til orientering.

### 5.3 Lekestativ

Styret fremmer forslag til generalforsamlingen om utbedring av lekeområdene ved blokk 3 (H84-86) ved å kjøpe nytt stort og moderne klatrestativ. Saken blir redegjort for på generalforsamlingen. Det er innhentet mange tilbud og vurdert flere løsninger. Lekestativet som er valgt koster ca 420 000,- inkl mva ferdig montert.

Styret foreslår at det tas opp lån og at nedbetaling av lånet skjer innenfor rammen av dagens husleie. Styret ønsker å beholde god likviditet og heller låne penger slik at vi beholder handlefrihet.

Generalforsamlingen bes om å ta stilling til lekestativ med lånefinansiering som ikke endrer husleien.

**Vedtak:**
Generalforsamlingen vedtar innkjøp av lekestativ til en kostnad på kr 420 000,-, forutsatt at det reguleringsmessige gjennomføres korrekt.

Generalforsamlingen vedtar at dette finansieres ved et låneopptak på inntil kr 500 000,-

forutsatt at det ikke finnes annen finansiering som det skal søkes om penger fra.

Generalforsamlingen ber styret informere beboerne om fremdrift.

Det ble 37 stemmer for og 9 stemmer imot.

### 5.4 Bommer

Styret presenterte forslaget med en powerpoint-presentasjon for utfyllende informasjon om tiltaket.

Styret fremmer forslag om trafikkreduserende tiltak ved å sette opp flere bommer inn til boområdene. Bakgrunnen for dette er en gradvis økning i trafikk fra både beboere og leveranser av varer. Styret foreslår bom ved H86 (broen), H30 (innkjøring fra hoppbakken) og bytte eksisterende bom ved H36. Dette blir to nye bommer og bytte av en ødelagt bom. Hver bom koster ca 50 000 kr. Dette er høykvalitets selvlukkende bommer fra Autogate.

Styret ber om generalforsamlingens godkjennelse til innkjøp av tre bommer til samlet kostnad på kr 150 000,-. Bommene foreslås finansiert ved at låneopptaket til lekestiv økes med kr 100 000,- slik at totalt lån blir kr 500 000,- og overskytende kostnad tas fra foreningens egne midler. Dette skal ikke påvirke husleien.

Geir Daleng fremmet benkeforslag om at det stemmes over hver enkelt bom.

Bom 1: Gjelder oppgradering av eksisterende bom ved blokk 5.

Bom 2: Etablering av bom ved innkjøring til blokk 6.

Bom 3 (usikker på forslagsstillers plassering).

**Vedtak:**

Styrets forslag ble forkastet med 28 stemmer imot.

Bom 1: Gjelder oppgradering av eksisterende bom ved blokk 5. Forslaget ble vedtatt med 31 stemmer for.

Bom 2: Etablering av bom ved innkjøring til blokk 6. Forslaget ble forkastet med 26 stemmer imot og 15 stemmer for.

Bom 3: Saken ble trukket.

## 6. Saker fra beboere

**Vedtak:**

Ingen innmeldte saker fra beboere.

## 7. Budsjett for 2026

Møteleder gjennomgikk budsjettets hovedpunkter.

**Vedtak:**

Styrets budsjett tatt til orientering.

# 8. Valg

## 8.1 Valg av styreleder

Styreleder Sveinar Gustav Kildal er på valg. Det skal velges styreleder for 1 år.

**Vedtak:**

Sveinar Gustav Kildal ble valgt for 1 år. På valg i 2027.

## 8.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmene Aleksander Winter-Hjelm og Aleksander Myklebust Rossavik er på valg.

Det skal velges 2 styremedlemmer for 1 år.

**Vedtak:**

Aleksander Winter-Hjelm og Aleksander Myklebust Rossavik ble begge valgt for 1 år. På valg i 2027.

## 8.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlem Nilo Amnzadeh er på valg. Det skal velges 1 varamedlem for 1 år.

**Vedtak:**

Nilo Amnzadeh ble valgt for 1 år. På valg i 2027.

Protokollen ble lest og generalforsamlingen ble avsluttet kl. 21:08.

Det var ingen spørsmål eller kommentarer til protokollen.

# Protokoll for Hiltonåsen Huseierforening

Dokumentet er signert elektronisk av:

| | | |
|---|---|---|
| Møteleder | Arne E. Blakstad (sign.) | 23.04.2026 |
| Protokollvitne | Eldar Strøm (sign.) | 24.04.2026 |

# Bærum kommune

**Adresse:** Postboks 700, 1304 Sandvika

**Telefon:** 67 50 40 50


# Planopplysninger

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

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 3201 | **Gårdsnr.** | 54 | **Bruksnr.** | 182 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
| **Adresse** | Hiltonåsen 76, 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** 274 $m^2$<br>**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** 274 $m^2$<br>**Formål** Blokkbebyggelse<br>**Feltnavn** B1,B2 |

Bærum kommune

# Reguleringsplanforslag

Eiendom: 54/182
Adresse: Hiltonåsen 76
Utskriftsdato: 19.10.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32




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

## Tegnforklaring

Reguleringsplan grense

Planforslag (Regulerings- og bebyggelsesplan

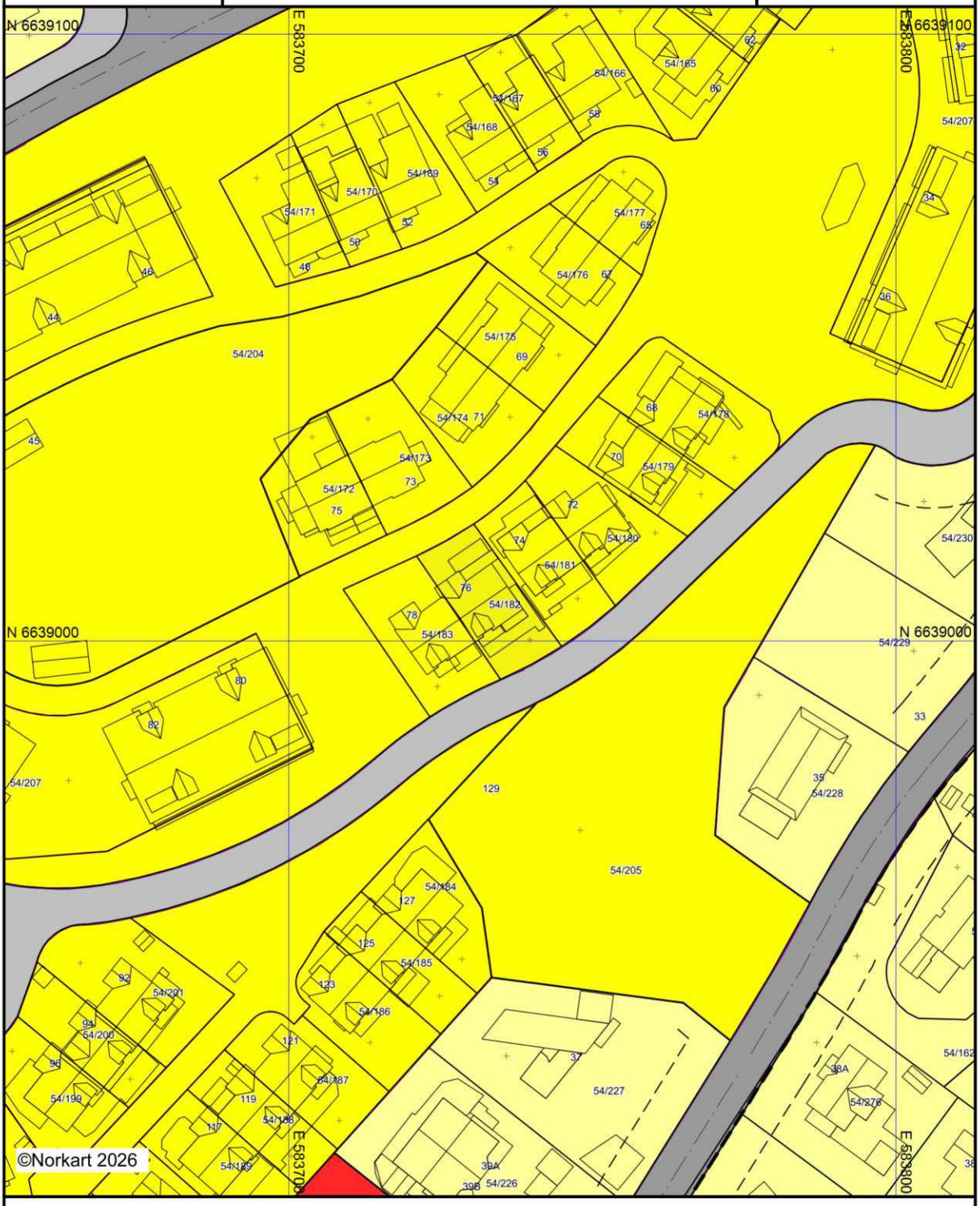
Bærum kommune

# Plankart

Eiendom: 54/182
Adresse: Hiltonåsen 76
Dato: 19.10.2026
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

# Kommunedelplan

Eiendom: 54/182
Adresse: Hiltonåsen 76
Utskriftsdato: 19.10.2026
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**

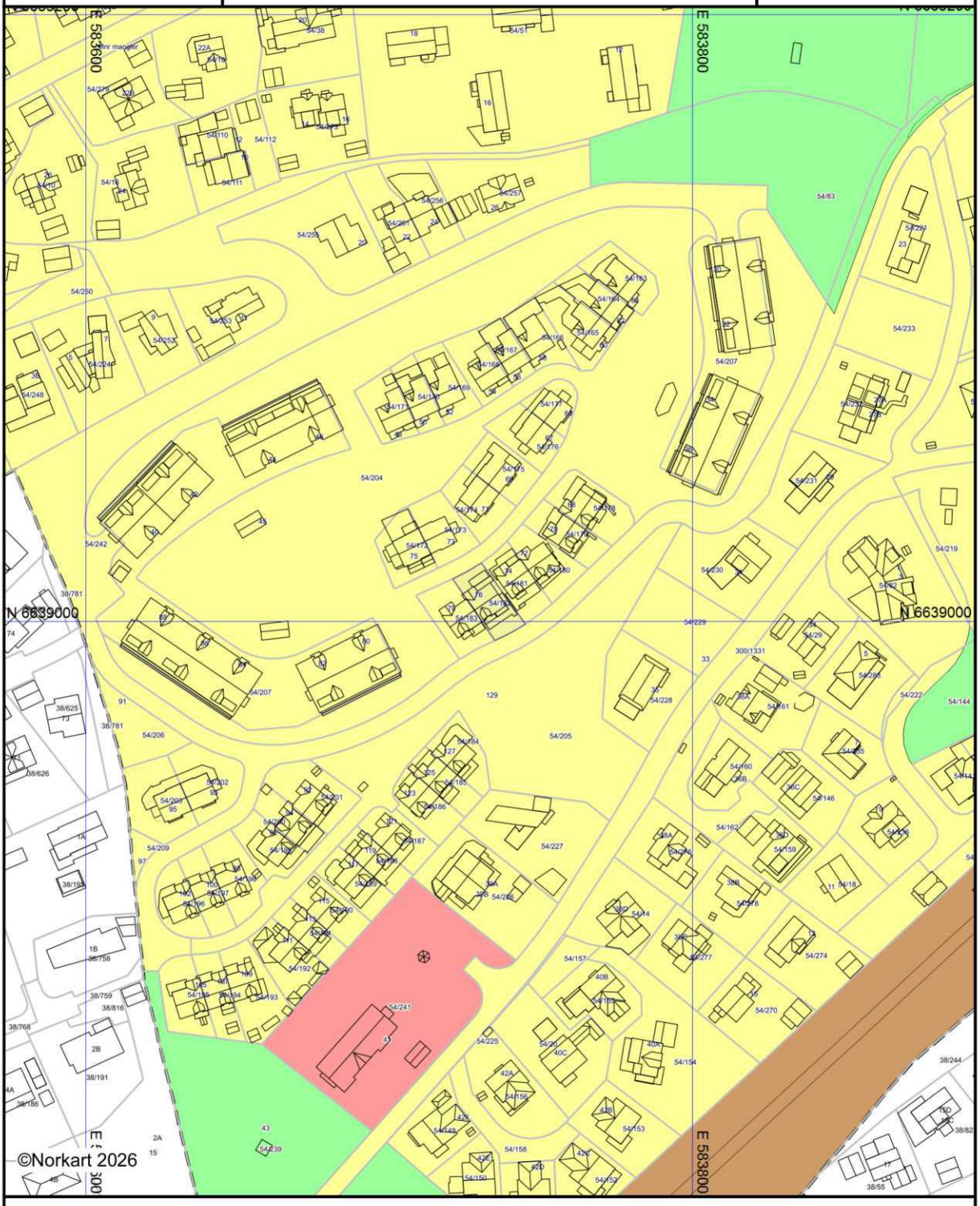
Bærum kommune

# Kommuneplankart

Eiendom: 54/182
Adresse: Hiltonåsen 76
Utskriftsdato: 19.10.2026
Målestokk: 1:2000

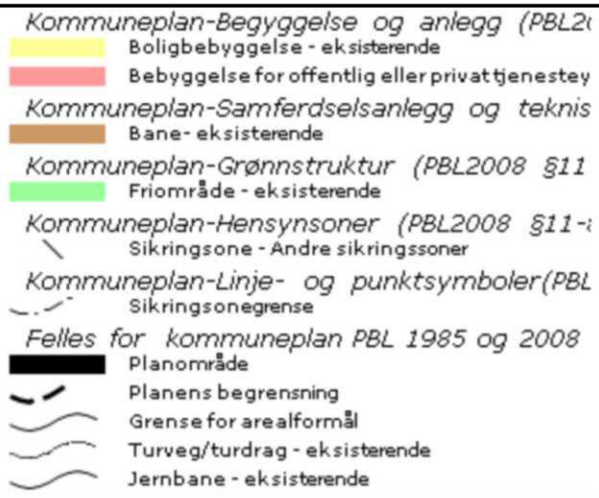
N

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



# Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

## Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Matrikkelenhet:** | Gårdsnr 54, Bruksnr 182 | **Kommune:** | 3201 | Bærum |
| **Adresse:** | | | | |
| Veiadresse: | Hiltonåsen 76, gatenr 2387<br>1341 Slependen | **Grunnkrets:**<br>**Valgkrets:** | 1613<br>12 | Slependen-Tanum 13<br>Tanum og Jong |
| Oppdatert: | 01.01.2024 | **Kirkesogn:**<br>**Tettsted:** | 1060801<br>801 | Tanum<br>Oslo |

## Eiendomsopplysninger

### Matrikkel:

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Type:** | Best. grunneiendom | **Tinglyst:** | Ja | **Reg.landbruksreg.:** | Nei |
| **Bruksnavn:** | | **Matrikkelført:** | Ja | **Antall teiger:** | 1 |
| **Etableringsdato:** | 29.01.1987 | **Har festegrunn:** | Nei | **Seksjonert:** | Nei |
| **Areal:** | 274,3 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 |
|---|---|---|---|---|---|
| Annen forretningstype | Forretning: | 11.04.2025 | Avgiver | 3201/54/182 | 0,0 |
| | Matrikkelført: | 11.04.2025 | | | |
| Omnummerering | Forretning: | 01.01.2024 | Mottaker | 3201/54/182 | 0,0 |
| | Matrikkelført: | 01.01.2024 | | | |
| Omnummerering | Forretning: | 01.01.2020 | Mottaker | 3201/54/182 | 0,0 |
| | Matrikkelført: | 01.01.2020 | | | |
| Kart- og delingsforretning | Forretning: | 30.01.1987 | Avgiver | 3201/54/1 | -274,0 |
| | Matrikkelført: | | Mottaker | 3201/54/182 | 274,0 |
| Annen forretningstype | Forretning: | 30.01.1987 | Berørt | 3201/54/83 | 0,0 |
| | Matrikkelført: | 15.08.2024 | Berørt | 3201/54/163 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/54/164 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/54/165 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/54/166 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/54/167 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/54/168 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/54/169 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/54/170 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/54/171 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/54/172 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/54/173 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/54/174 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/54/175 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/54/176 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/54/177 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/54/178 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/54/179 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/54/180 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/54/181 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/54/182 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/54/183 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/54/204 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/54/207 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/54/242 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/54/255 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/54/256 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/54/257 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/54/261 | 0,0 |

## Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

### Tomannsbolig, vertikaldelt

**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

| Adresse | Type | BRA | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Hiltonåsen 76 | Bolig | 166,0 | Kjøkken | 5 | 1 | 2 |

**Bygningsopplysninger:**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Næringsgruppe: | Bolig | Bebygd areal: | | Rammetillatelse: | 14.06.1985 |
| Bygningsstatus: | Tatt i bruk | BRA bolig: | 166,0 | Igangset.till.: | 14.04.1986 |
| Energikilde: | Elektrisitet, Biobrensel | BRA annet: | | Ferdigattest: | |
| Oppvarming: | Elektrisk, Annen oppvarming | BRA totalt: | 166,0 | Midl. brukstil.: | |
| Avløp: | | Har heis: | Nei | Tatt ibruk (GAB): | 06.11.1987 |
| Vannforsyning: | Tilkn. off. vannverk | | | Antall boliger: | 1 |
| Bygningsnr: | 6661351 | | | Antall etasjer: | 3 |

**Etasjeopplysninger:**

| Nr | Ant. boliger | BRA: | Bolig | Annet | Totalt | BTA: | Bolig | Annet | Totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| U01 | | | 63,0 | | 63,0 | | | | |
| H01 | 1 | | 67,0 | | 67,0 | | | | |
| L01 | | | 36,0 | | 36,0 | | | | |

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

## Oversiktskart



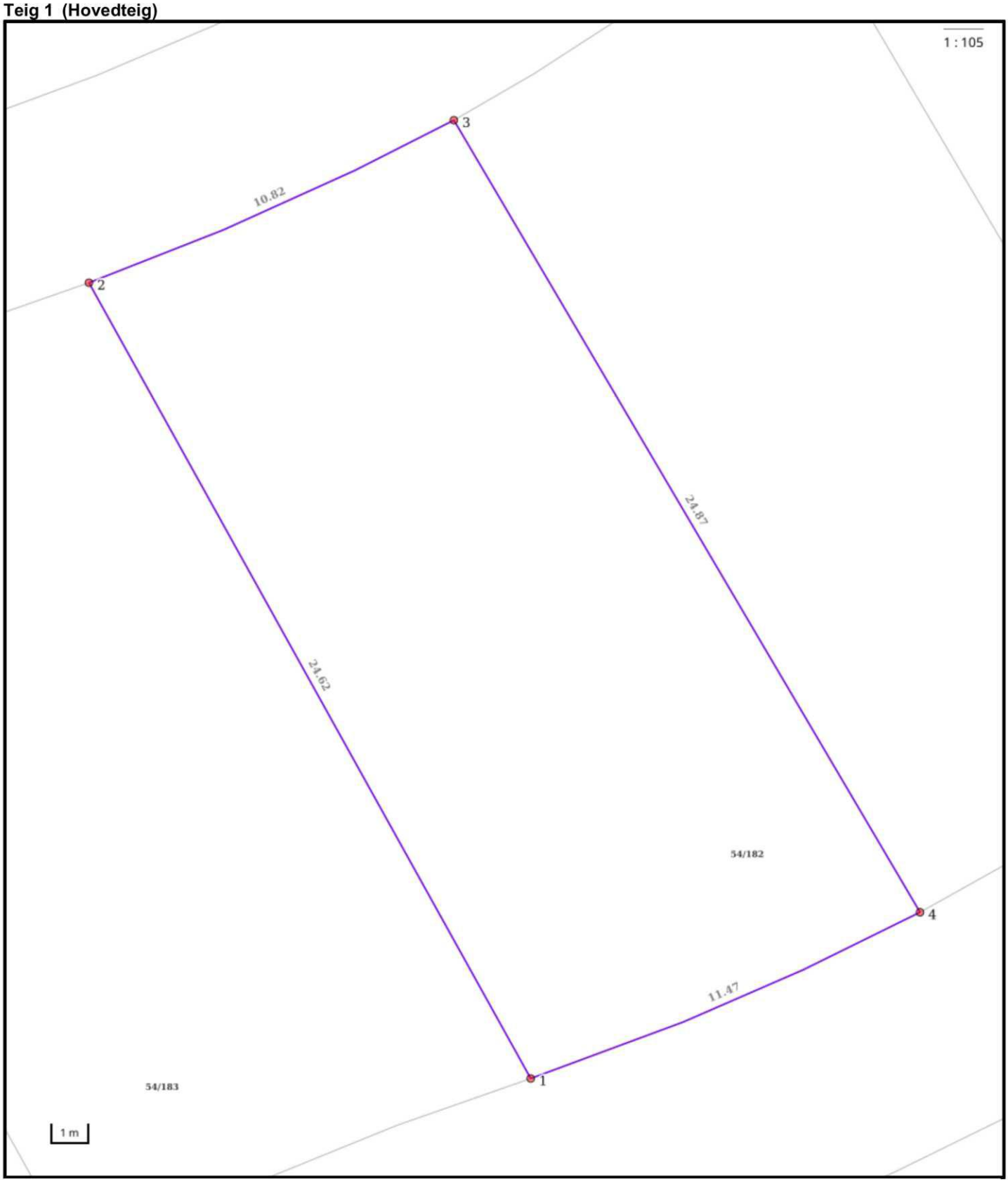

**Nøyaktighet (standardavvik)**
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

**Hjelpelinjer**
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

**Symboler**
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

**Teig 1 (Hovedteig)**




Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

## Areal og koordinater

**Areal:** 274,30m² **Arealmerknad:**
**Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32

### Ytre avgrensing

| Punkt | Nord | Øst | Lengde[1] | Målemetode | Nøyaktighet | Radius | Merke nedsatt i | Hjelpelinje | Grensepunkttype |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 6 638 993,65 | 583 734,86 | 24,62m | Terrengmålt | 36 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 2 | 6 639 014,01 | 583 721,01 | 10,82m | Terrengmålt | 36 | -79,89 | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 3 | 6 639 019,28 | 583 730,45 | 24,87m | Terrengmålt | 36 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 4 | 6 638 999,08 | 583 744,95 | 11,47m | Terrengmålt | 36 | 72,04 | 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.

Bærum kommune

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

Utskriftsdato: 19.10.2026

# Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

| **Gnr** | 54 | **Bnr** | 182 | **Fnr** | 0 | **Snr** | 0 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Adresse** | Hiltonåsen 76 , 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** | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1985/193 | Tomannsbolig | ☑ | Ferdigattest | ☑ | Midl. brukstillatelse | ☐ | Ingen |
| 1988/429 | Annet | ☐ | Ferdigattest | ☐ | Midl. brukstillatelse | ☑ | Ingen |
| 1991/1521 | 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.

111207000986K0332642

FA

FURUHOLMEN A/S, THOR ING.
POSTBOKS 9006 VATERLAND

0134 OSLO 1

JORDAL, LEIV
SELMER-FURUHOLMEN A/S
POSTBOKS 9006
0134 OSLO 1

# FERDIGATTEST

Jnr. 85- 193

Adresse: HILTONÅSEN

Gnr: 54 Bnr: 1 Tomt nr: 20 og 21

Ferdigbesiktigelse avholdt: 5.11.1987

Arbeidets art: REKKEHUS

Byggherre: FURUHOLMEN A/S, THOR ING.

Anmelder: " "

Ansvarshavende: JORDAL, LEIV

Ansvarshavende:

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

Sandvika, 15/11-1990
For bygnings- og reguleringssjefen

Viktor Øyen

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.

Utskriftsdato: 19.10.2026

# 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.** | 54 | **Bruksnr.** | 182 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Adresse** | Hiltonåsen 76, 1341 SLEPENDEN | | | | | | | | |

# Avtale 90224113 (Avgiftsadresse: Hiltonåsen 76)

## Situasjon

| | |
|---|---|
| **Røykvarslere** | 0 sammenkoblet, 4 enkel |
| **Slukkere** | 1 slange, 1 pulver, 0 skum, 0 andre |

## Tilsyn og feiing

| Ildsted | Røykløp | Siste tilsyn | Siste feiing | Status tilsyn | Status feiing |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 etasje stue | A1 | 02.09.2019 | 13.05.2026 | Utført | Utført |

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

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

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

Utskriftsdato: 19.10.2026

# 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.** | 54 | **Bruksnr.** | 182 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Adresse** | Hiltonåsen 76, 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 | 5 687,88 kr |
| Feiing | 392,04 kr |
| Renovasjon | 5 384,28 kr |
| Vann | 4 866,60 kr |
| **Sum** | **16 330,80 kr** |

## Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

| **Vare** | **Mva** | **Grunnlag** | **Enhetspris** | **Andel** | **Korreksjon** | **Årsprognose** | **Fakt. hittil i år** |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ArealOppdatert | 0% | 1 Stk | 0.00 | 1/1 | 0 % | 0,00 kr | 0,00 kr |
| 1A - Standard renovasjonsgebyr | 25% | 1 stk | 5384.19 | 1/1 | 0 % | 5 384,19 kr | 4 038,19 kr |
| Vann etter areal | 15% | 166 m2 | 39.80 | 1/1 | 0 % | 6 607,05 kr | 4 955,27 kr |
| Avløp etter areal | 15% | 166 m2 | 45.26 | 1/1 | 0 % | 7 513,82 kr | 5 635,37 kr |
| Feiegebyr pr skorstein (pipeløp) | 0% | 1 stk | 146.00 | 1/1 | 0 % | 146,00 kr | 109,53 kr |
| Tilsyn pr boenhet med ildsted | 0% | 1 stk | 299.00 | 1/1 | 0 % | 299,00 kr | 224,28 kr |
| | | | | | **Sum** | **19 950,06 kr** | **14 962,64 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: 19.10.2026

# Bærum kommune

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

# Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 3201 | **Gårdsnr.** | 54 | **Bruksnr.** | 182 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
| **Adresse** | Hiltonåsen 76, 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.

Bærum kommune

# VAledninger

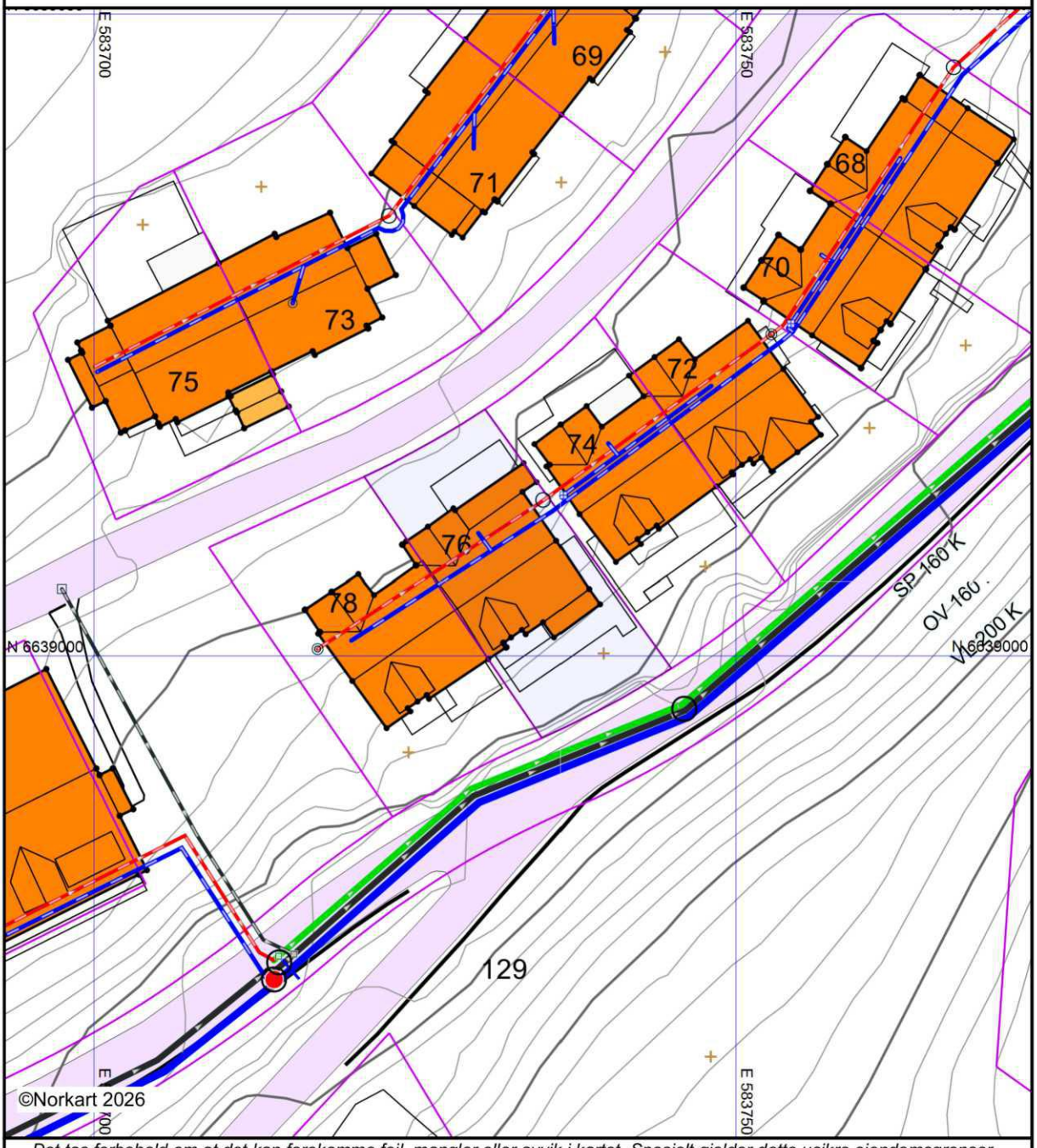
Eiendom: 54/182
Adresse: Hiltonåsen 76
Dato: 19.10.2026
Målestokk: 1:500

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.

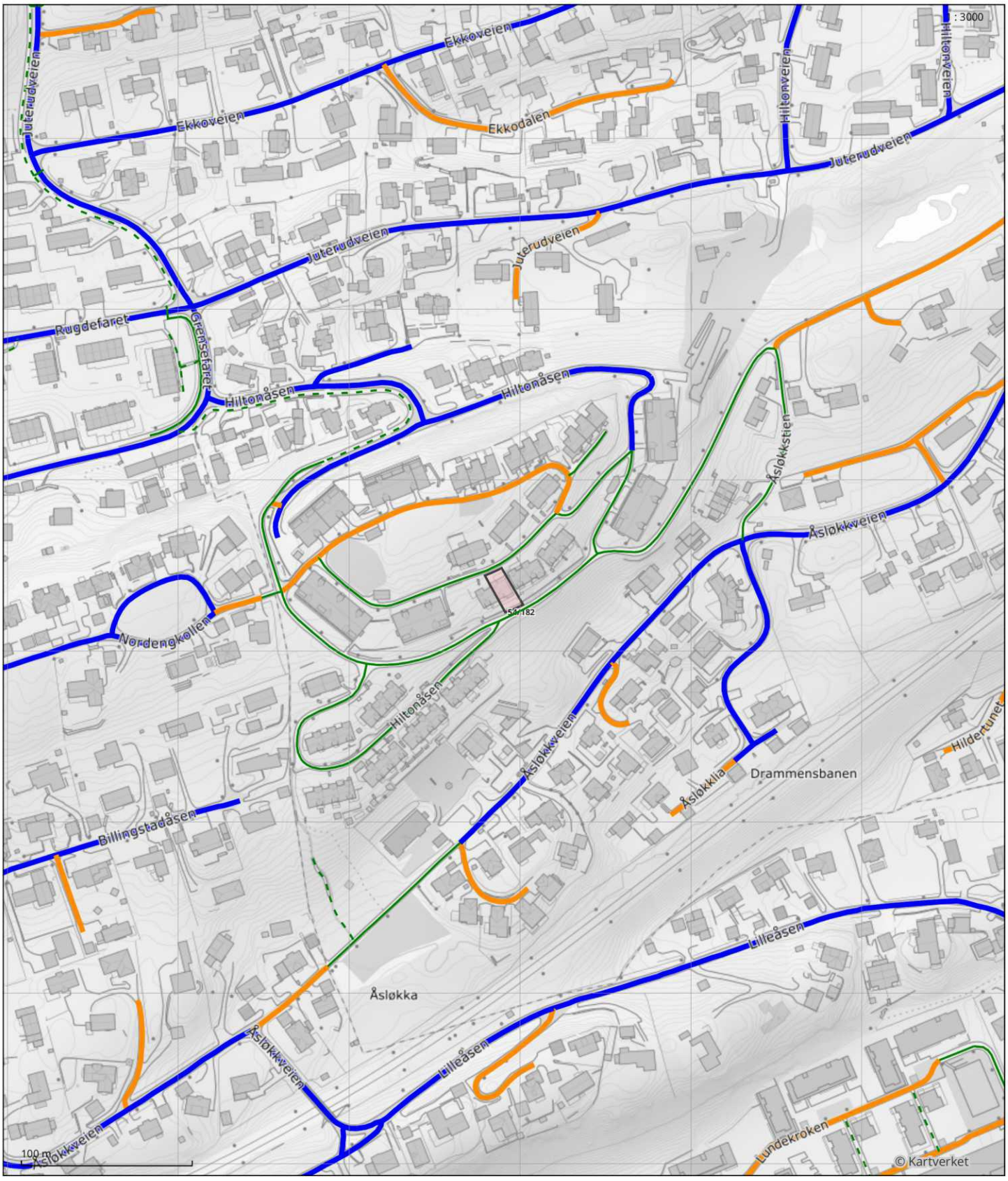



*Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.*
*VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet.*
*Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.*

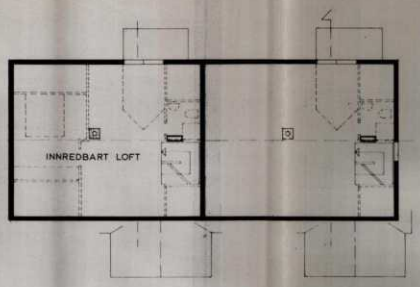
# ambita Vegstatuskart

**Kommune:** Bærum
**Gnr/Bnr/Fnr/Snr:** 54/182/0/0
**Adresse:** Hiltonåsen 76, 1341 SLEPENDEN

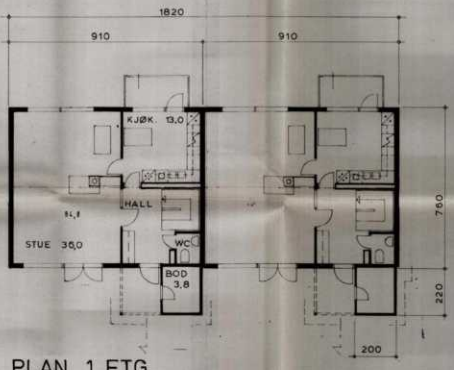
**Målestokk v/A4:** 1:3000
**Dato:** 19/10/2026



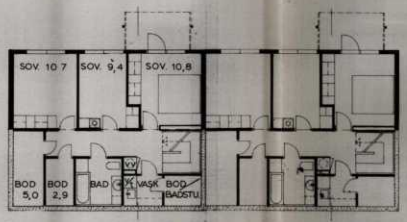

- Europaveg
- Tunnel, europaveg
- Riksveg
- Tunnel, riksveg
- Fylkesveg
- Tunnel, fylkesveg
- Kommunal veg
- Tunnel, kommunal veg
- Skogsbilveg
- Privat veg
- Tunnel, privat veg
- Gang- og sykkelveg
- Annet gangareal
- Bilferje
- Annet




PLAN LOFT




PLAN 1. ETG.



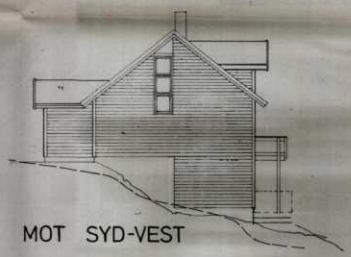

PLAN U. ETG.



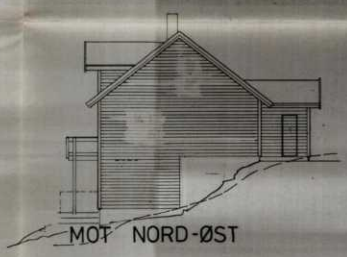
MOT NORD-VEST



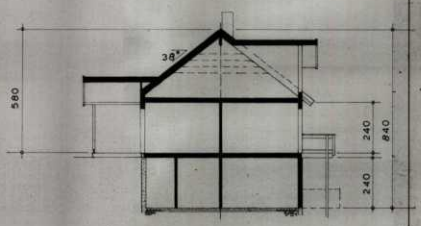
MOT SYD-ØST



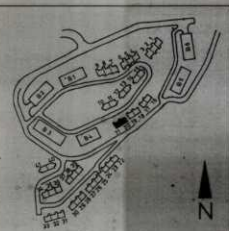
MOT SYD-VEST



MOT NORD-ØST




SNITT




revidato/sertifikasjon
revisjoner

ING. THOR FURUHOLMEN A.S.

HILTONÅSEN

HUSNR. 20/21

planer, snitt og fasader

BÆRUM BYGNINGSRÅD
Inn 15 3 85
Bilag nr. 3
Møtedato 21 FEB 1985

mål 1:100
dato 16.2.85
sign

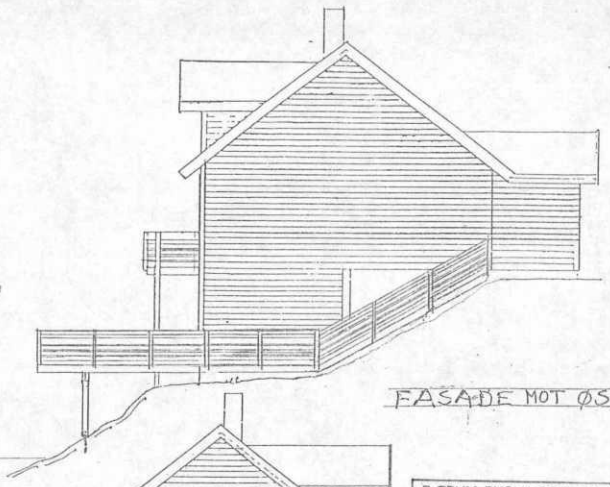
ARKITEKT MNAL KNUT NESGAARD
Blommenholmveien 1, 1310 Blommenholm tlf.(02) 542381

tegning nr. 75 019

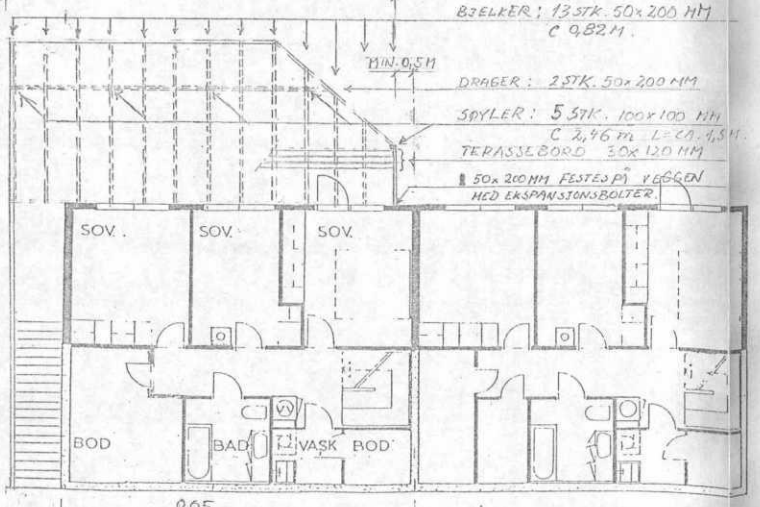
2301080008BKO0802791



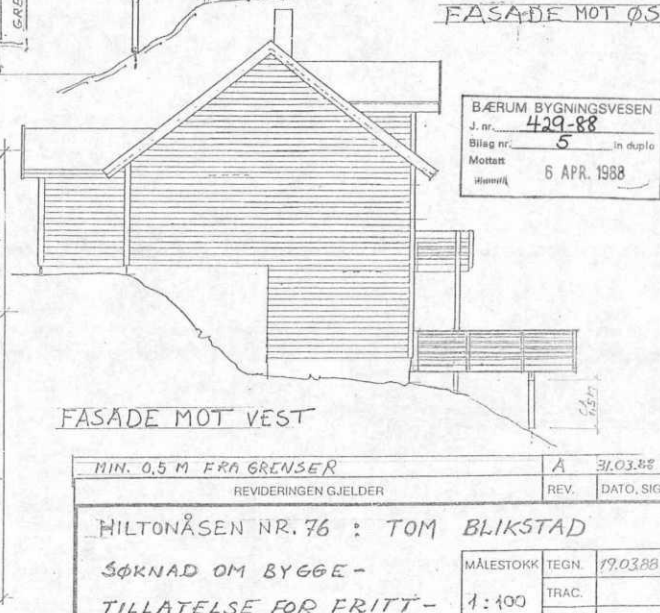

FASADE MOT SYD



FASADE MOT ØST




PLAN UNDERETASJE




FASADE MOT VEST

BÆRUM BYGNINGSVESEN
J. nr. 429-88
Bilag nr. 5 in duplo
Mottatt 6 APR. 1988

| | | |
|---|---|---|
| MIN. 0,5 M FRA GRENSER | A | 31.03.88 TdB |
| REVIDERINGEN GJELDER | REV. | DATO, SIGN. |

HILTONÅSEN NR. 76 : TOM BLIKSTAD

SØKNAD OM BYGGE-TILLATELSE FOR FRITT-STÅENDE TERASSE

| | | |
|---|---|---|
| MÅLESTOKK 1:100 | TEGN. | 19.03.88 TdB |
| | TRAC. | |
| | KONTR. | |
| | GODKJ. | |

# Hiltonåsen 76

Nabolaget Åsløkka/Hildertunet - vurdert av 28 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## SKOLER

| | | |
|---|---|---|
| Jong skole (1-7 kl.)<br>348 elever, 16 klasser | 18 min<br>1.6 km | |
| Tanum skole (1-7 kl.)<br>366 elever, 16 klasser | 21 min<br>1.7 km | |
| Bjørnegård skole (8-10 kl.)<br>316 elever, 14 klasser | 15 min<br>1.2 km | |
| Nesbru videregående skole<br>715 elever, 37 klasser | 8 min<br>3 km | |
| Sandvika videregående skole<br>460 elever | 8 min<br>3.1 km | |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | | |
|---|---|---|
| Rugdefaret<br>Linje 202 | 5 min<br>0.4 km | |
| Slependen stasjon<br>Linje L1 | 11 min<br>1 km | |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer | 26 min<br>20 km | |
| Oslo Gardermoen | 56 min | |

## BARNEHAGER

| | | |
|---|---|---|
| Sollia barnehage (1-5 år)<br>33 barn | 8 min<br>0.5 km | |
| Bekkeveien barnehage (1-5 år)<br>78 barn | 13 min<br>1 km | |
| Ås barnehage Avd Vågebytoppen (0-5<br>41 barn | 14 min<br>1.2 km | |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Kiwi Slependen | 13 min |
| Joker Billingstad | 16 min |

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

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| Sandvika Storsenter | 9 min |
| Vitusapotek Slependen | 10 min |
| Sandvika Vinmonopol | 9 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Jardarkollen ballplass | 6 min |
| Bjørnegård idrettsanlegg | 15 min |
| SATS Billingstad | 18 min |
| Feel24 Billingstad | 22 min |

«Sentralt men ganske landlig»

— Sitat fra en lokalkjent

**Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 88/100

—

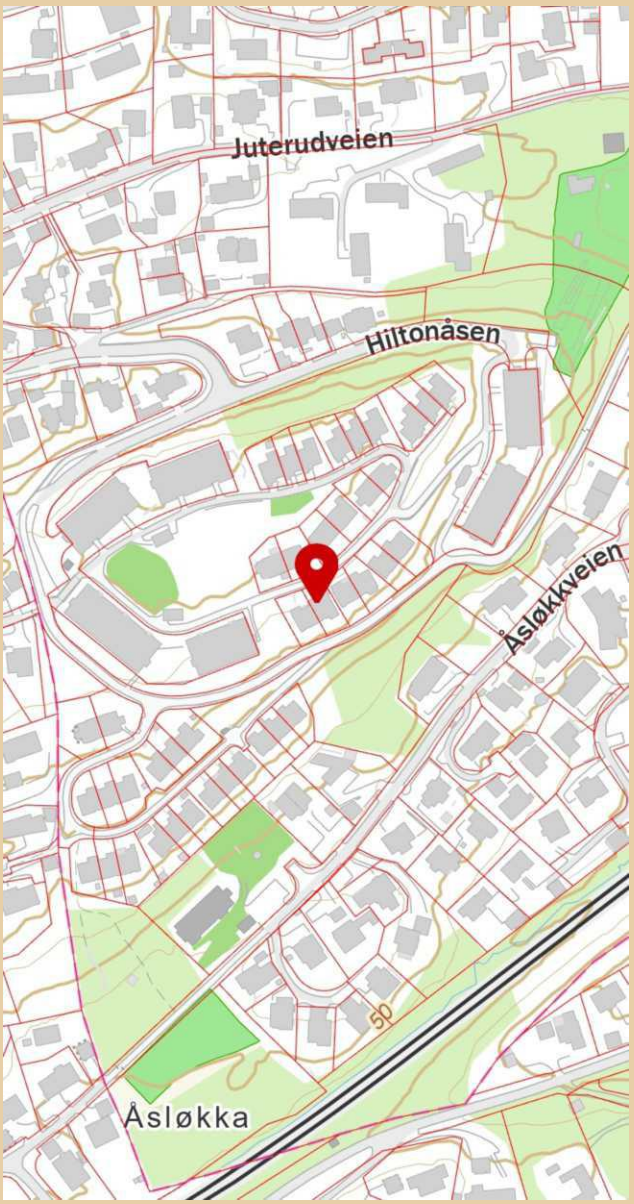
**Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 87/100

—

**Vedlikehold hager**
Godt velholdt 84/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss
- Tog




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

# LØSØRE OG TILBEHØR

## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

**Generelt**

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# BUD OG BUDGIVNING




**GI BUD MED BANKID**

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

**IDENTIFISER MED BANKID**

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

**REGISTRERING AV BUD**

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

**ELEKTRONISK SIGNERING**

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

**BUDRUNDEN**

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

# BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

# KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

**Adresse:**
Hiltonåsen 76, 1341 Slependen
Gnr. 54, Bnr. 182, Bærum kommune.

**Oppdragsnummer:**
7260439


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Bærum

**Saksbehandler:** Waqas Sharif

**Telefon / Mobil:** 48 17 07 00 / 481 99 385

**E-post:** waqas.sharif@privatmegleren.no


**UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:**

**Kjøpesum** **Kr** _____

**Beløp med bokstaver** **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den** **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

**Totalt:** _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

| | | | |
|---|---|---|---|
| Navn: | | Navn: | |
| Fødselsdato: | | Fødselsdato: | |
| Adr: | | Adr: | |
| Postnr: | Sted: | Postnr: | Sted: |
| Tlf: | E-post: | Tlf: | E-post: |
| Dato: | Sign: | Dato: | Sign: |

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

---

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

---