



aktiv.

Hilton 45C, 2040 KLØFTA

**KLØFTA - Oppgradert rekkehus med
attraktiv beliggenhet - Nær skole/
bhg/kollektiv - Barnevennlig -
Hage - Garasje**



Eiendomsmegler / Fagansvarlig / Jurist

Bjørn Granli Jokstad

Mobil 992 93 090

E-post bjorn.jokstad@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kløfta

Trondheimsvegen 84, 2041 Kløfta. TLF. 63 94 26 50

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 990 000,-
Fellesgjeld: Kr 174 527,-
Omkostn.: Kr 9 563,-
Total ink omk.: Kr 4 174 090,-
Felleskostn.: Kr 4 601,-
Selger: Mads Bjørnar Haug
Johansson

Salgsobjekt: Rekkehus
Eierform: Andel
Byggeår: 1969
BRA-i/BRA Total 130/133 kvm
Tomtstr.: 25935.3 kvm
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 19, bnr. 88
Andelsnr.: 58
Oppdragsnr.: 1205250340

KLØFTA - Oppgradert rekkehus med attraktiv beliggenhet - Nær skole/ bhg/kollektiv

Velkommen til Hilton 45C, et familievennlig rekkehus med attraktiv beliggenhet på Hilton

Boligen fremstår moderne med gode materialvalg og delikate fargevalg. Den gode planløsningen gjør dette til en familievennlig bolig i et meget barnevennlig område:

- Kjeller: Trapperom, kjellerstue, bod, toalettrom og teknisk rom
- 1. etasje: Entré, trapperom, kjøkken og stue
- 2. etasje: Trapperom, gang, bad og 3 soverom
- Garasje i rekke
- Terrasse
- Hage
- God intern beliggenhet mot fellesområder

Boligen har en attraktiv og barnevennlig beliggenhet nær Kløfta sentrum. Fra eiendommen er det trygg gangavstand til skoler, barnehager, idrettsplass, butikker, kollektiv, friluftsområder og andre servicetilbud.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	51
Egenerklæring	72
Nabolagsprofil	178
Budskjema	186

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 130 kvm

BRA - e: 3 kvm

BRA totalt: 133 kvm

TBA: 35 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 42 kvm Trapperom, kjellerstue, bod, toalettrom og teknisk rom

1. etasje

BRA-i: 44 kvm Entré, trapperom, kjøkken og stue

BRA-e: 3 kvm Utebod

2. etasje

BRA-i: 44 kvm Trapperom, gang, bad og 3 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

35 kvm Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Rekkehus

2.etg: Innvendig romhøyde på opptil 2,39 meter i gang.

1.etg: Innvendig romhøyde på opptil 2,39 meter i stue.

Kjeller: Innvendig romhøyde på opptil 2,14 meter i kjellerstue.

Garasje i rekke på ca. 17 m².

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

25935.3 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles tomt.

Borettslaget er opparbeidet med asfalterte trafikkarealer og pent opparbeidet fellesareal. Ved boligen er det opparbeidet med terrasse på forsiden og baksiden av boligen.

Beliggenhet

Hilton 45C ligger i det familievennlige nabolaget Hilton/Tveiter, som er spesielt anbefalt for familier med barn, etablerere og godt voksne. Området er kjent for sin opplevde trygghet med en score på 88/100, og har lite støynivå og trafikk, med henholdsvis 93/100 og 88/100 i vurdering.

For de som er avhengige av offentlig transport, er Statfram bussholdeplass kun 5 minutters gange unna, med linje 405 og 425 tilgjengelig. Kløfta stasjon, som tilbyr togforbindelser med linje R13 og R13x, ligger 19 minutter unna med bil. Oslo Gardermoen kan nås på 16 minutter med bil, noe som gjør området ideelt for pendlere.

Nabolaget har gode servicemuligheter med flere dagligvarebutikker i nærheten, inkludert Kiwi Kb Kløfta som er 14 minutters gange unna. For familier med barn finnes det flere barnehager i området, som Bakkedalen Fus barnehage, kun 6 minutters gange fra eiendommen, og Kløfta barnehage, 9 minutter unna.

For de som er glad i sport og fritidsaktiviteter, ligger Kløftahallen idrettshall bare 7 minutters gange unna, og Hilton ballspillområde er 8 minutter unna. Det er også gode turmuligheter med nærhet til skog og mark, vurdert til 89/100, som gir gode muligheter for friluftsliv og rekreasjon.

Adkomst

Eiendommen Hilton 45C, 2040 Kløfta, har adkomst via offentlig veg eller gate.

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Bakkedalen Fus barnehage - 6 min gange

Kløfta barnehage - 9 min gange

Mamma Mia barnehage - 10 min gange

Skoler

Bakke skole (1-7 kl.) - 8 min gange

Vesong ungdomsskole (8-10 kl.) - 10 min gange

Jessheim videregående skole (Videregående) - 14 min kjøring

Lillestrøm videregående skole (Videregående) - 18 min kjøring

Sport og trening

Kløftahallen idrettshall - 7 min gange

Aktivitetshall 0.6 km
Hilton - 8 min gange
Ballspill 0.6 km
Centerklinikken - 15 min gange
Sportica Kløfta - 16 min gange

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

Bygningssakkyndig

Takstportalen Aleksander Olsen AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Dette er et rekkehus fra 1969.

- Bygget er fundamentert med en støpt såle direkte mot grunn.
- Ytterveggene er oppført i reisverk og er utvendig kledd med panel.
- Boligen har et tekket pulttak.
- Takkonstruksjonen er fra byggeåret og består av taksperrer.
- Det er synlige luftespalter i gesimskassene, men kontrollmulighetene for øvrig er begrenset. Det ble påvist luftlekkasjer og utette overganger rundt pipeløp og rørgjennomføringer.
- Etasjeskillene er i trebjelkelag. Etasjeskillet består av trebjelker med påliggende selvbærende plater eller tregulv.
- Vinduene er fabrikkmalte trevinduer med isolerglass fra 2005 og 2010.
- Ytterdøren er en fabrikkmalt slett dør med glassfelt fra 2010.
- Balkongdøren er fabrikkmalt med isolerglass fra 2005.
- Innvendig er det malte profilerte og slette dører fra varierende årstall.
- Eiendommen har en terrasse med utgang fra stuen, samt en terrasse og trapp i front av boligen. Disse er trekonstruksjoner fra varierende årstall. Rekkverk på trappene mangler.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: • Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Avvik: • Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

• Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrerefunksjonen.

- Utvendig > Dører - 2

Avvik: Noe slitasje på karmen.

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: • Konstruksjonene har skjevheter.

Stedvis synlig elde og slitasje. Rekkverk/håndløper på trapp mangler.

- Innvendig > Overflater

Avvik: Stedvis synlig bruksslitasje.

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: • Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Innvendig > Radon

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

Det bør utføres radonmålinger for avklaring av faktiske radonverdier og evt. behov for videre tiltak.

- Innvendig > Pipe og ildsted

Avvik: • Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

- Innvendig > Innvendige trapper

Avvik: • Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Stedvis bruksslitasje.

- Innvendig > Innvendige dører

Avvik: • Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

Avvik: Ukjent tetteskjikt/membran. Ingen dokumentasjon foreligger.

- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv

Avvik: • Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Stedvis ufagmessige utførelser på fug og flisoverganger.

- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Avvik: • Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon

Avvik: • Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Avvik: Stedvis bruksslitasje dog tiltenkt funksjon.

- Spesialrom > Kjelleretasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

Avvik: • Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

- Tekniske installasjoner > Vannledninger

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

- Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Avvik: • Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømming.

Alle rom med manglende/redusert ventilering bør økt ventilering/ventilspalte opparbeides.

- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Avvik: • Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

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

- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2016.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Danor Elektro A/S

Beskrivelse: Bad pusset opp av tidligere eier i 2008. Danor Elektro A/S, Jan Solem og ufaglært egeninnsats er oppgitt av tidligere eier.

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Ja

Beskrivelse: Tidligere eier har krysset av for "JA" på dette punktet. Ingen spesifisering oppgitt.

4. Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Ukjent

Beskrivelse: Rørfornyning av avløpsrør i hele rekka. I regi av borettslaget. Oppgradering av bad. Mulig egeninnsats av tidligere eier. Ny V.V.- bereder og hovedstoppekran 2017. Ski VVS.

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Opplyst fra tidligere eier at sikringsskap er byttet i 2012, to ekstra kontakter og uttak til komfyr montert av Danor Elektro A/S og tidligere eier. Ellers en blanding av eldre og nyere opplegg. Ingen dokumentasjon. Nåværende eier har hatt el-kontroll fra Romerike Elektro i forbindelse med salget. Romerike Elektro har utbedret en del av avvikene i rapporten.

12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Ja

Beskrivelse: Utført el-kontroll av Romerike Elektro i forbindelse med salget. Fått tilstandsrapport som er vedlagt salgsoppgaven

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja

Beskrivelse: Opplegg for elbillading i alle garasjer i regi av borettslaget og Elaway.

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Taket lagt i regi av borettslaget

Beskrivelse: -Taktekking byttet i regi av borettslaget. - Fasadekledning vedlikeholdes fortløpende i regi av borettslaget. - Terrassegulv og inngangstrapp byttet av eier.

Innhold

2. Etasje:

BRA-i 44 kvm: Trapperom, gang, bad og 3 soverom

1. Etasje:

BRA-i 44 kvm: Entré, trapperom, kjøkken og stue

BRA-e 3 kvm: Utebod

TBA 35 kvm: Terasse og balkongareal

Kjelleretasje:

BRA-i 42 kvm: Trapperom, kjellerstue, bod, toalettrom og teknisk rom

Standard

Bad 2. etasje:

Badet er flislagt og har elektriske varmekabler i gulv. Det er naturlig ventilering. Under servantskap er det en åpen fordelerstokk.

Toalettrom kjelleretasje:

Toalettrom med laminat på gulv og malte flater på vegg. Rommet er utstyrt med heldekkende servant på underskap, speil og klosett. Det er naturlig ventilasjon. I tilstøtende rom er det opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Innvendige overflater:

Gulv: Tregulv og laminat. Fliser på bad.

Vegger: Malte flater. Fliser på bad.

Himling: Malte flater og panel.

Det er stedvis synlig bruksslitasje på overflatene.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Rørapplegg fra varierende årstall. Ifølge eiers opplysninger er det Waterguard i benkeskap på kjøkken.

- Avløpsrør: Avløpsrør er av plast og fra varierende årstall.

- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon med ventilspalter på vinduer og veggventiler.

- Varmtvannstank: Varmtvannsbereder på ca. 200 liter er plassert i bod. Det er føler på gulv tilknyttet Waterguard.

- Elektrisk anlegg: Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter er plassert i 1. etasje. Det finnes kursfortegnelse som er i samsvar med antall sikringer.

Samsvarserklæring er ikke fremlagt.

- Branntekniske forhold: Boligen har brannslukningsapparat og røykvarsler på batteri.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2017:

- Peisovn fra 2017 i stue med pipeløp fra byggeår.

2014:

- Ikea kjøkkeninnredning fra 2014 med profilerte fronter, kompositt benkeplate med nedfelt benkebeslag og ett-greps blandebatteri.
- Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut via kanal i boligen.

2012:

- Nye automatsikringer i 2012 iht. eiers opplysninger.

2010:

- Fabrikkmalte trevinduer med isolerglass fra 2010.
- Fabrikkmalt slett ytterdør med glassfelt. Dør fra 2010.

2008:

- Bad fra 2008 uten fremlagt dokumentasjon på badets oppføring og er oppført på egeninnsats av tidligere eier.
- Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. Vegghengt klosett og dusj med dusjvegg i herdet glass.

2005:

- Fabrikkmalte trevinduer med isolerglass fra 2005.
- Fabrikkmalt balkongdør med isolerglass fra 2005.

Arbeid utført i regi av Borettslag:

2024:

- Ferdigstilt den planlagte rehabiliteringen i borettslaget.
- Bytte av utvendig panel.
- Siste del av rørfornyning.
- Demontering av gammel lekeplass
- Avtale på ny lekeplass
- Søkt og fått innvilget 20 000kr til beplantning i borettslaget

Parkering

Parkering for beboerne i Hilton 1 Borettslag er regulert slik at beboerne skal parkere på tildelte biloppstillingsplasser og i garasje.

Gjesteparkeringen er kun for gjester.

Det er ikke tillatt å parkere på stikkveiene utenfor rekkene, med unntak for nødvendig av- og pålessing av tunge varer, av- og påstigning av bevegelseshemmede personer, syketransport og brannutrykning.

Parkering langs rekkene/veien er kun tillatt ved korte opphold, og parkering over natten er ikke lov.

Ingen andelseier, inkludert dennes husstandsmedlemmer eller andre brukere av boligen, kan inneha bruksrett til mer enn én garasje.

Bruksretten til garasjen kan kun overdras sammen med andelen (bruksretten) til andelseiers bolig.

Utleie av garasje er ikke tillatt uten styrets skriftlige samtykke, og utleie vil kun bli tillatt til andelseiere, dennes husstandsmedlemmer eller leier(e).

Forsikringsselskap og Polisenummer

Gjensidige, polisenummer 85009535

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Taklamper i stue, kjøkken og soverom følger ikke med eiendommen.

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming med panelovner og varmekabler.

Det er installert peisovn i stue (2017) og kjellerstue.

Energimerke

D

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og

fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 3 990 000

Omkostninger kjøper

3 990 000 (Prisantydning)

174 527 (Andel av fellesgjeld)

4 164 527 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 213 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

9 563 (Omkostninger totalt)

20 463 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

23 263 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 174 090 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 184 990 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 187 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnader

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 144 416 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 577 664 for år 2024

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

- Totalbeløp felleskostnader: 4 448 kr i måneden
 - Avdrag felleslån: 315 kr i måneden
 - Renter felleslån: 733 kr i måneden
 - Felleskostnader: 3 250 kr i måneden
 - Garasje: 150 kr i måneden
- Neste endring av felleskostnader er planlagt 01.01.2026 med totalt utgiftsbeløp 4 601 kr.
- Avdrag på nytt lån legges inn i felleskostnadene fra mars 2025.
- Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 601

Andel Fellesgjeld

Kr 174 527

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

24.11.2025

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Hilton Borettslag

Organisasjonsnummer

959137307

Andelsnummer

58

Om borettslaget

Hilton Borettslag ligger i Ullensaker kommune og har organisasjonsnummer 959 137 307. Borettslaget består av 68 boliger. Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl. Selskapet har hjemmeside med adresse www.hilton1.no.

Vedtatte saker:

- Generalforsamlingen har gitt tillatelse til oppføring av redskapsboder, terrasser og plattinger, leskjermer, hagegjerder og parabolantennener under gitte vilkår.
- Generalforsamlingen har gitt styret fullmakt til å godkjenne oppføring av lyskasser med vinduer.

Pågående saker:

- I 2024 ble bytte av utvendig panel og siste del av rørfornyning ferdigstilt.
- Demontering av gammel lekeplass.
- Avtale på ny lekeplass.
- Tilstandsvurdering av bygningsmassen.
- Tilstandsvurdering av rørmassen.
- Søkt og fått innvilget 20 000 kr til beplanting i borettslaget.
- De negative disponible midlene bedres av starten av 2025 med et låneopptak grunnet dårlig likviditet.

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenummer: 16369791315, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 24-11-2025: 5.10% pa.

Antall terminer til innfrielse: 96

Saldo per 24-11-2025: kr 11867842

Andel av saldo: kr 174527 (siste termin 30-09-2049)

Flytende rente

IN-Ordning: Nei

Sikringsordning fellesgjeld

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Forkjøpsrett

Andelseierne i borettslaget og medlemmer i boligbyggelaget BORI har forkjøpsrett ved salg av leiligheter i borettslaget. Som andelseier i borettslaget har man anledning til å tre inn i høyeste bud. Ansienniteten regnes fra den dagen BORI har mottatt innbetaling på medlemskapet.

Avklaring av forkjøpsrett skjer i etterkant av salget. Borettslaget har 20 dagers frist på å gjøre forkjøpsrett gjeldende på vegne av en andelseier.

Regnskap/budsjett

Megler har kopi av budsjett for år 2025 og årsregnskap for år 2024.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2025: overskudd (142 090,-)

Årsresultat for 2024: -864 004,-

Vedtatte kostnadsøkninger:

- Registrert endring i felleskostnader med neste endring 01.01.2026, totalt utgjør i kr: 4 601.

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:

- De negative disponible midlene bedres av starten av 2025 med et låneopptak grunnet dårlig likviditet.

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste

boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

Utkast til budsjett og vedtekter for borettslaget følger som vedlegg til salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med disse. Det er forutsatt at kjøper aksepterer vedtektsutkastet som grunnlag for avtalen. Det gjøres oppmerksom på at budsjett og vedtekter kan endres av selger forut for, eventuelt i forbindelse med, stiftelse av borettslaget.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt iht. borettslagets vedtekter.

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget USBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 19, bruksnummer 88 i Ullensaker kommune. Andelsnr. 58 i Hilton Borettslag med orgnr. 959137307

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3209/19/88:

29.08.1968 - Dokumentnr: 4931 - Best om garasje/parkering

Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:19 Bnr:113

Overført fra: Knr:0235 Gnr:19 Bnr:91

14.12.1968 - Dokumentnr: 7639 - Best. om vann/kloakkledn.

14.12.1968 - Dokumentnr: 7640 - Best. om vann/kloakkledn.

Forbud mot næringsvirksomhet

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:0235 Gnr:19 Bnr:89

14.12.1968 - Dokumentnr: 7641 - Best. om vann/kloakkledn.

Forbud mot næringsvirksomhet

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:0235 Gnr:19 Bnr:91

14.12.1968 - Dokumentnr: 7642 - Best. om vann/kloakkledn.
Forbud mot næringsvirksomhet
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0235 Gnr:19 Bnr:92

09.08.1967 - Dokumentnr: 3996 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3209 Gnr:19 Bnr:63

02.04.2002 - Dokumentnr: 3544 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet: Knr:0235 Gnr:19 Bnr:89
Sammenslått med denne matrikkelenhet: Knr:0235 Gnr:19 Bnr:91
Sammenslått med denne matrikkelenhet: Knr:0235 Gnr:19 Bnr:92
Sammenslått med denne matrikkelenhet: Knr:0235 Gnr:19 Bnr:215
Sammenslått med denne matrikkelenhet: Knr:0235 Gnr:19 Bnr:260

29.12.2004 - Dokumentnr: 15970 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 527366 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0235 Gnr:19 Bnr:88

01.01.2024 - Dokumentnr: 183194 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3033 Gnr:19 Bnr:88

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 01.03.1971.
Det er utstedt ferdigattest på garasje datert 28.04.2011.

- Det gjøres spesielt oppmerksom på at kjelleren står oppført som "Disponibelt" og "Bod" i byggetegninger. Kjellerstue, wc og to boder tilfredstiller ikke kravene til varig opphold, og fremkommer ikke på tegninger.
- Det gjøres spesielt oppmerksom på at kjøkken ikke stemmer med byggetegninger.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

01.03.1971.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommene er ikke regulert.

Avsatt i kommuneplanen til: boligbebyggelse - nåværende. Faresone - Ras- og skredfare vedtatt 23.03.2021 .

Avsatt i kommunedelplan for Kløfta til: boligbebyggelse- nåværende. Faresone - Ras- og skredfare vedtatt 03.09.2012.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis

noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken

11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 3 000 Garantipremie/inneståelse
- 3 900 Kommunale opplysninger
- 23 000 Markedspakke
- 7 750 Oppgjørshonorar
- 3 630 Opplysninger fra forretningsfører
- 3 250 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 16 000 Tilretteleggingsgebyr
- 2 500 Visninger/overtakelse per stk.
- 6 570 Eierskiftegebyr
- 545 Tinglysingsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 103 030

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 20 000 for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Bjørn Granli Jokstad
Eiendomsmegler / Fagansvarlig / Jurist
bjorn.jokstad@aktiv.no
Tlf: 992 93 090

Ansvarlig megler bistås av

Bjørn Granli Jokstad
Eiendomsmegler / Fagansvarlig / Jurist
bjorn.jokstad@aktiv.no
Tlf: 992 93 090

Oppdragstaker

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Kløfta, organisasjonsnummer 926743023
Trondheimsvegen 84, 2040 Kløfta

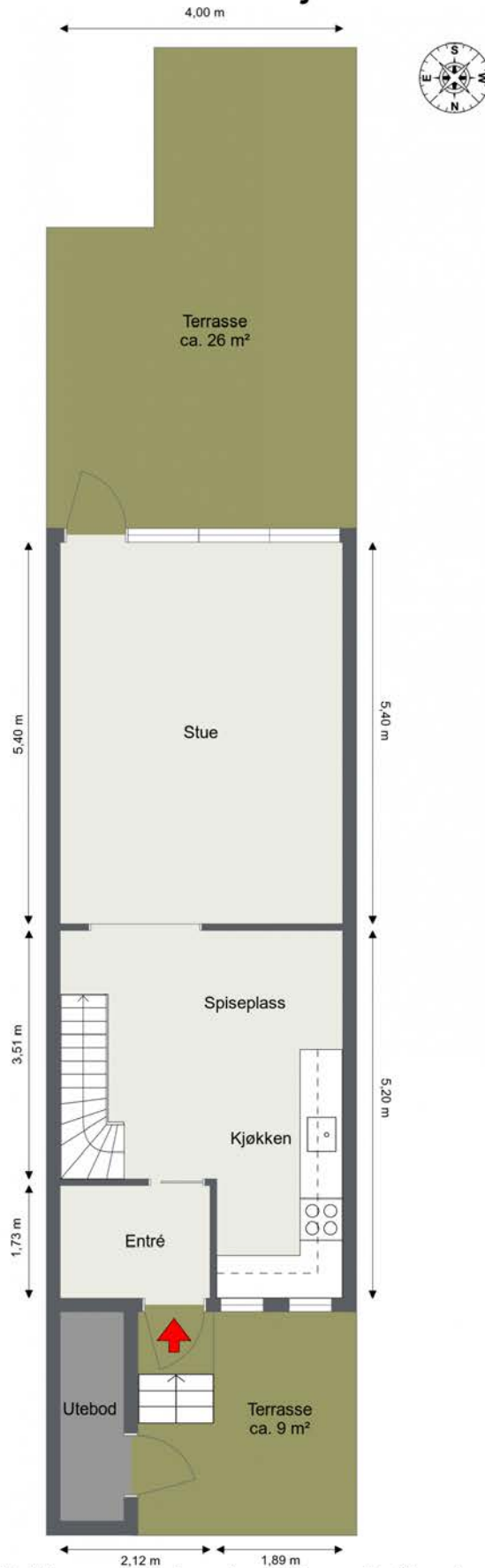
Salgsoppgavedato

27.01.2026



Hilton 45 C

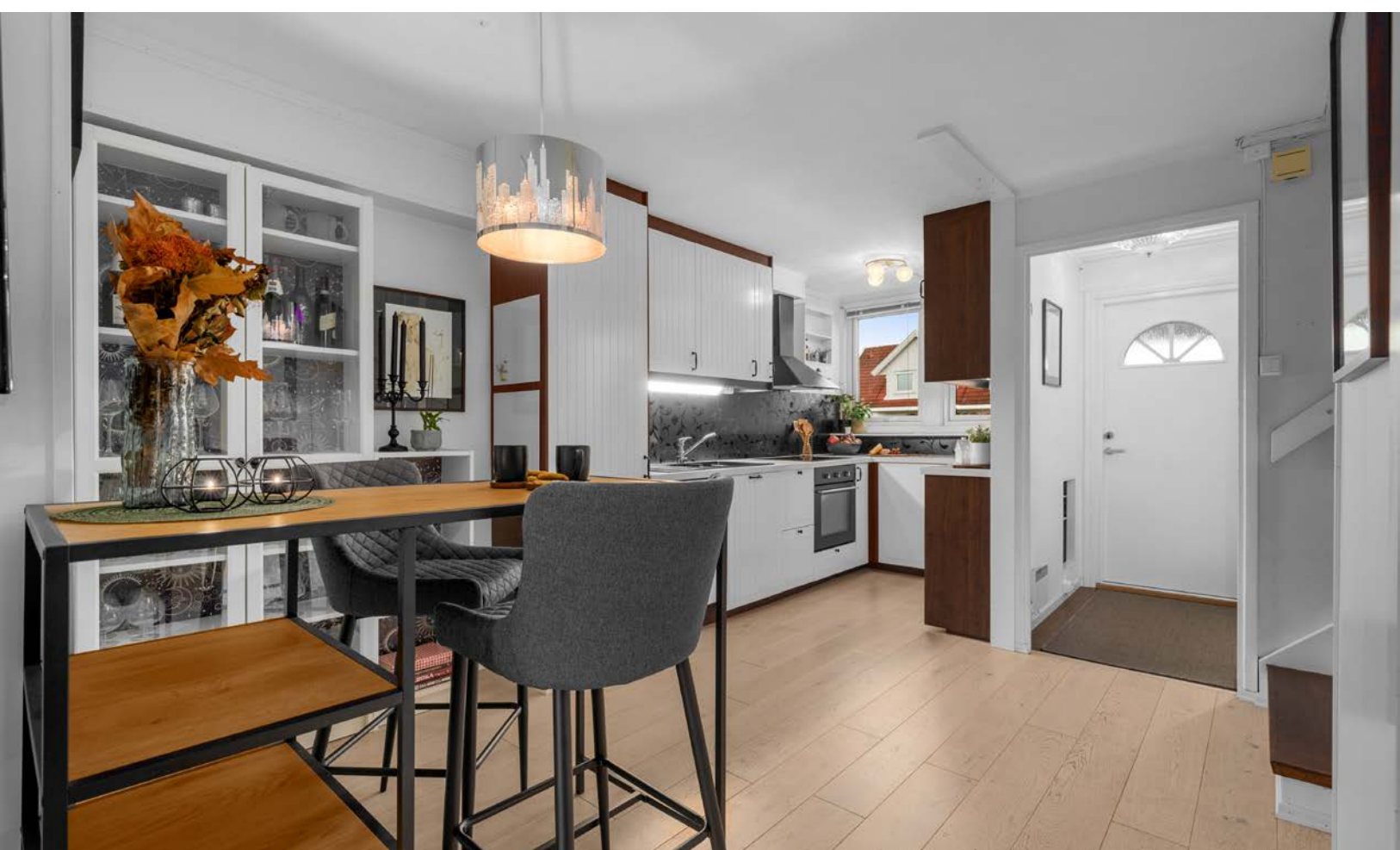
1. Etasje



Plantegning kan ikke brukes til detaljmåling og arealutregning. Mål er satt på kun innvendige rom. Avvik kan forekomme.

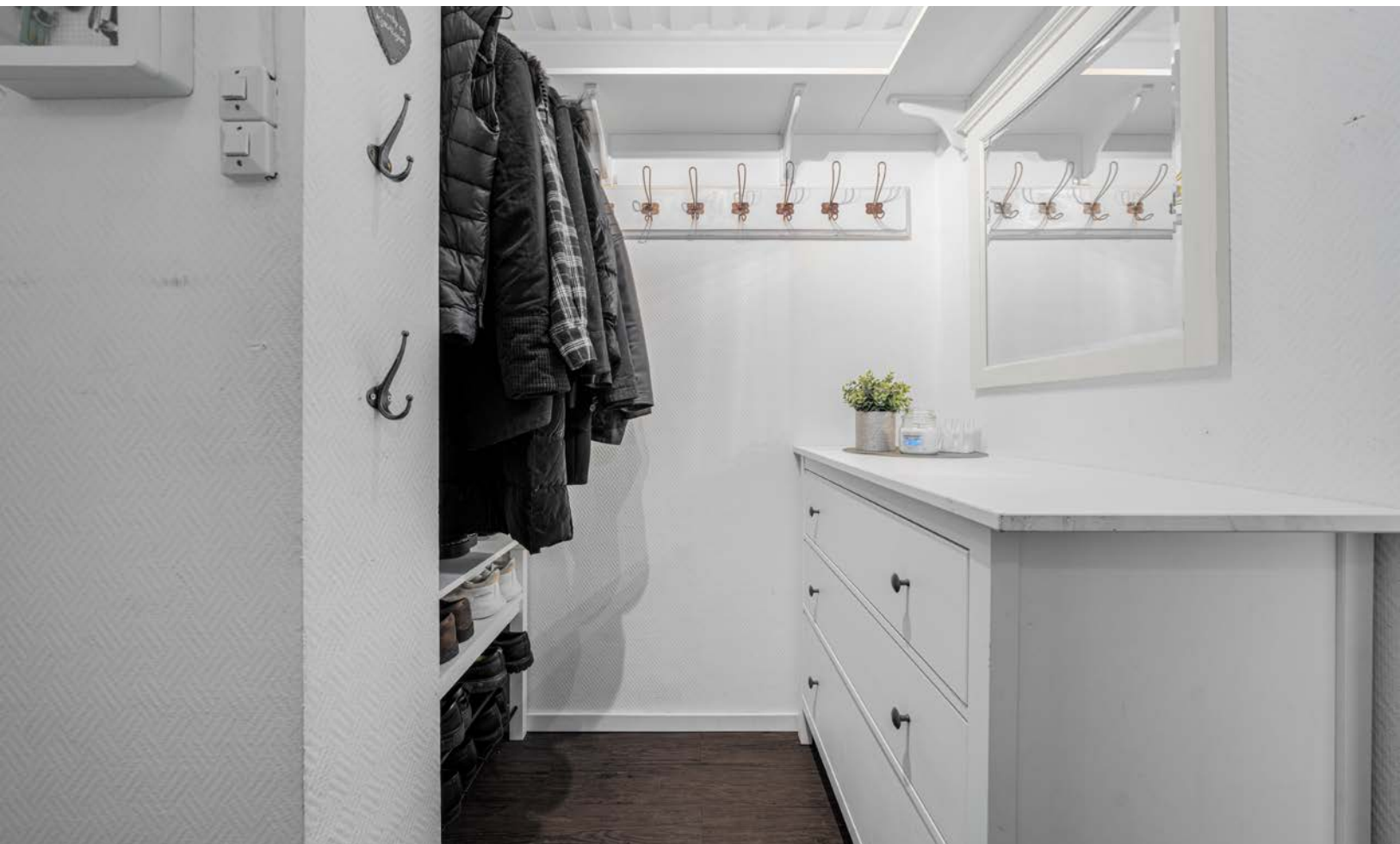








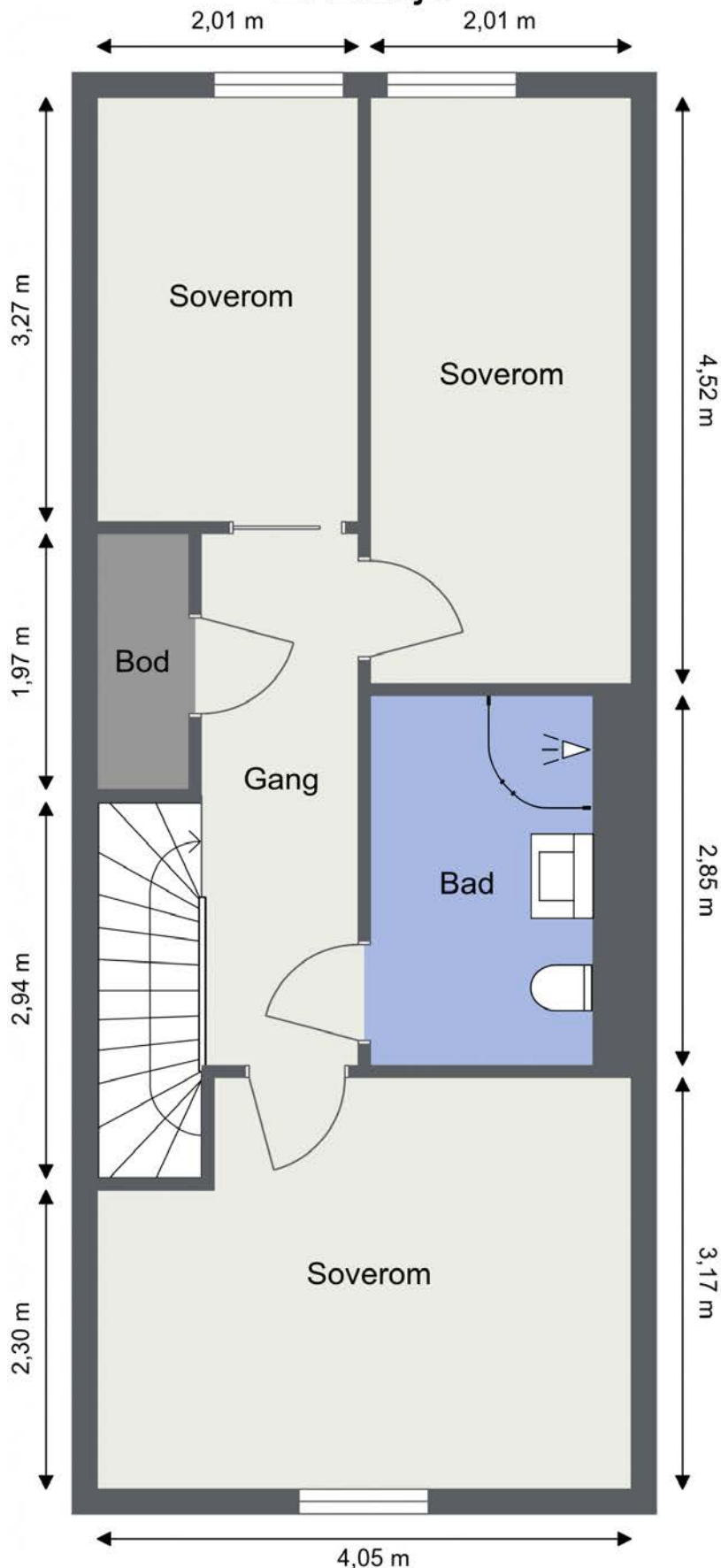




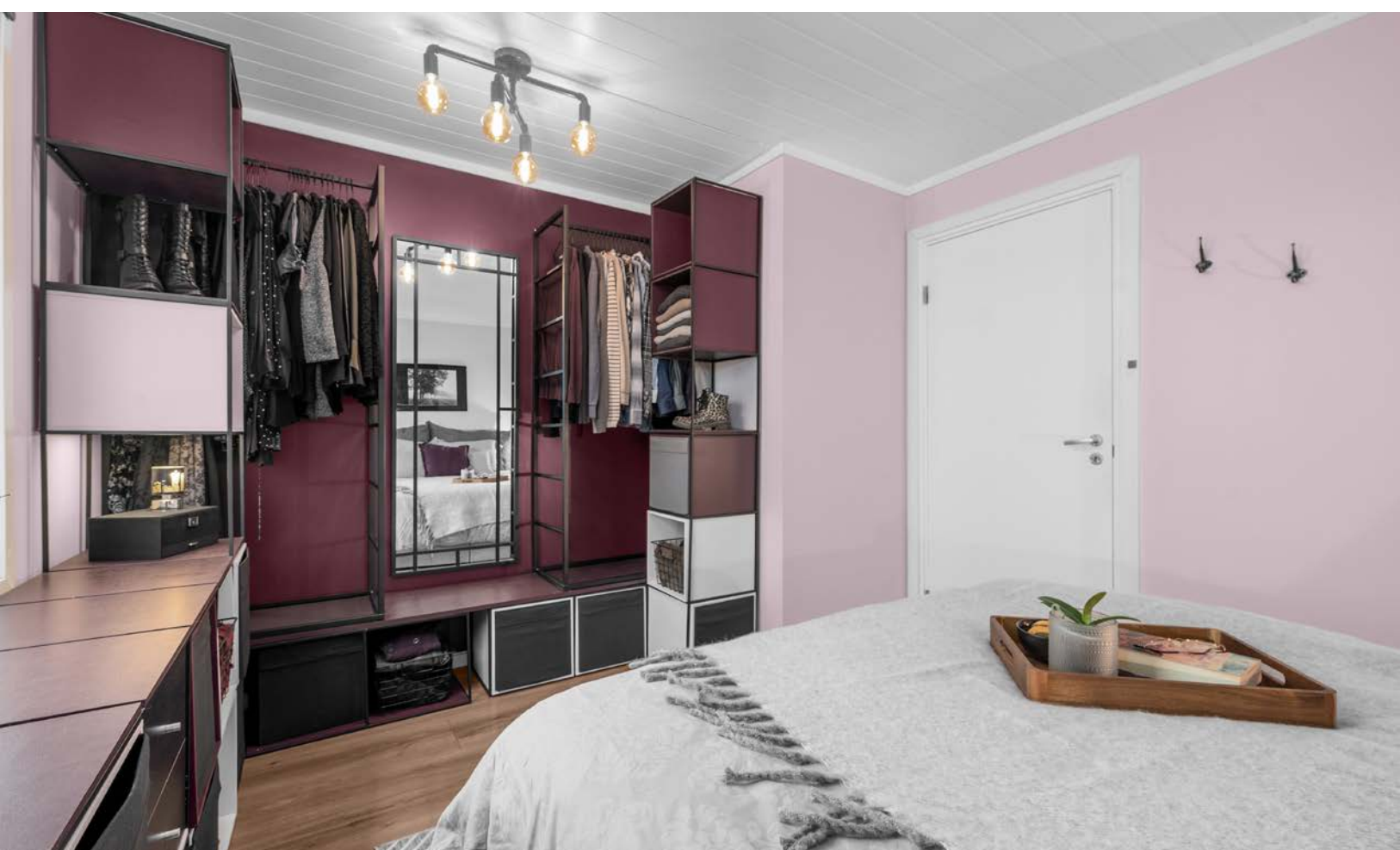


Hilton 45 C

2. Etasje



Plantegning kan ikke brukes til detaljmåling og arealutregning. Mål er satt på kun innvendige rom. Avvik kan forekomme.



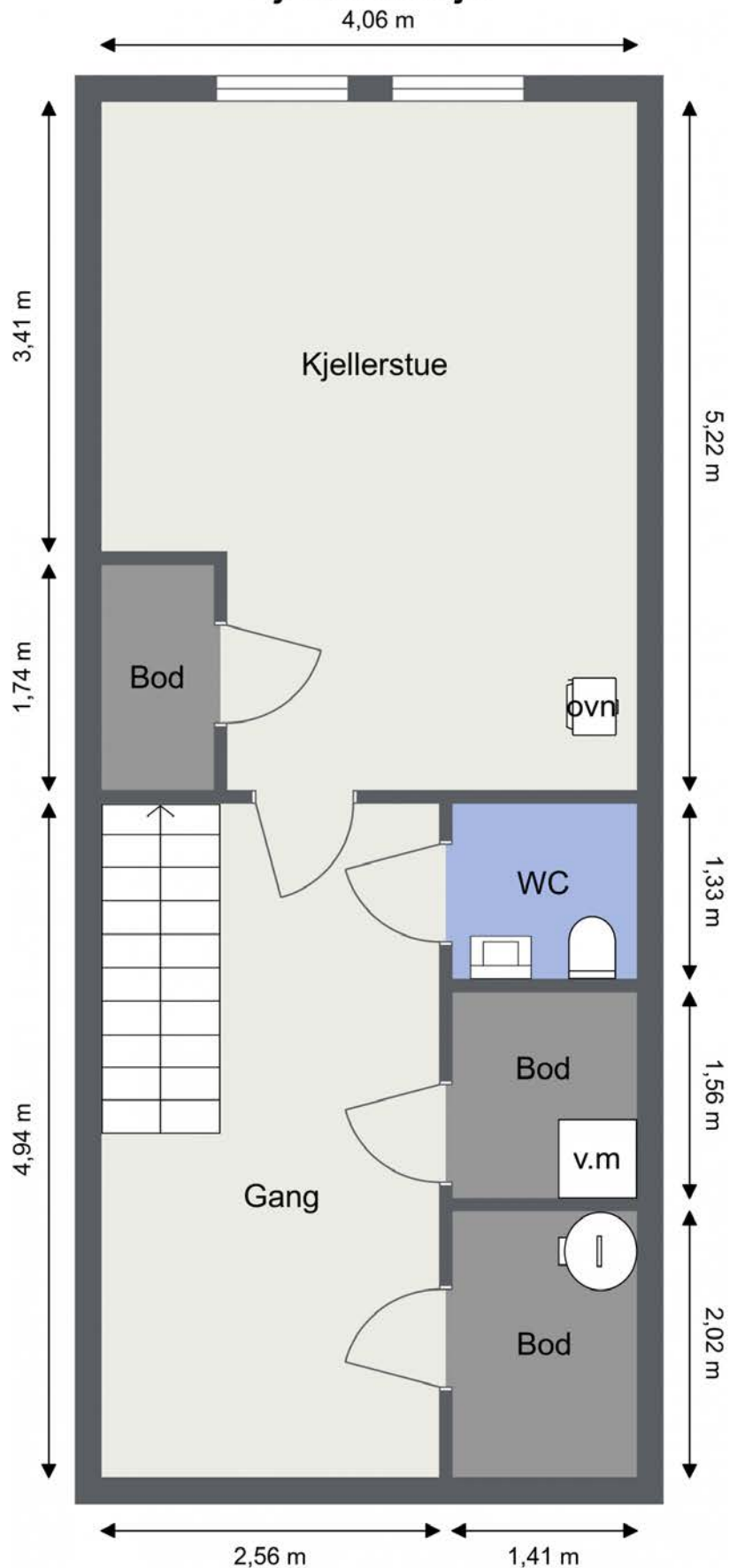








Hilton 45 C Kjelleretasje

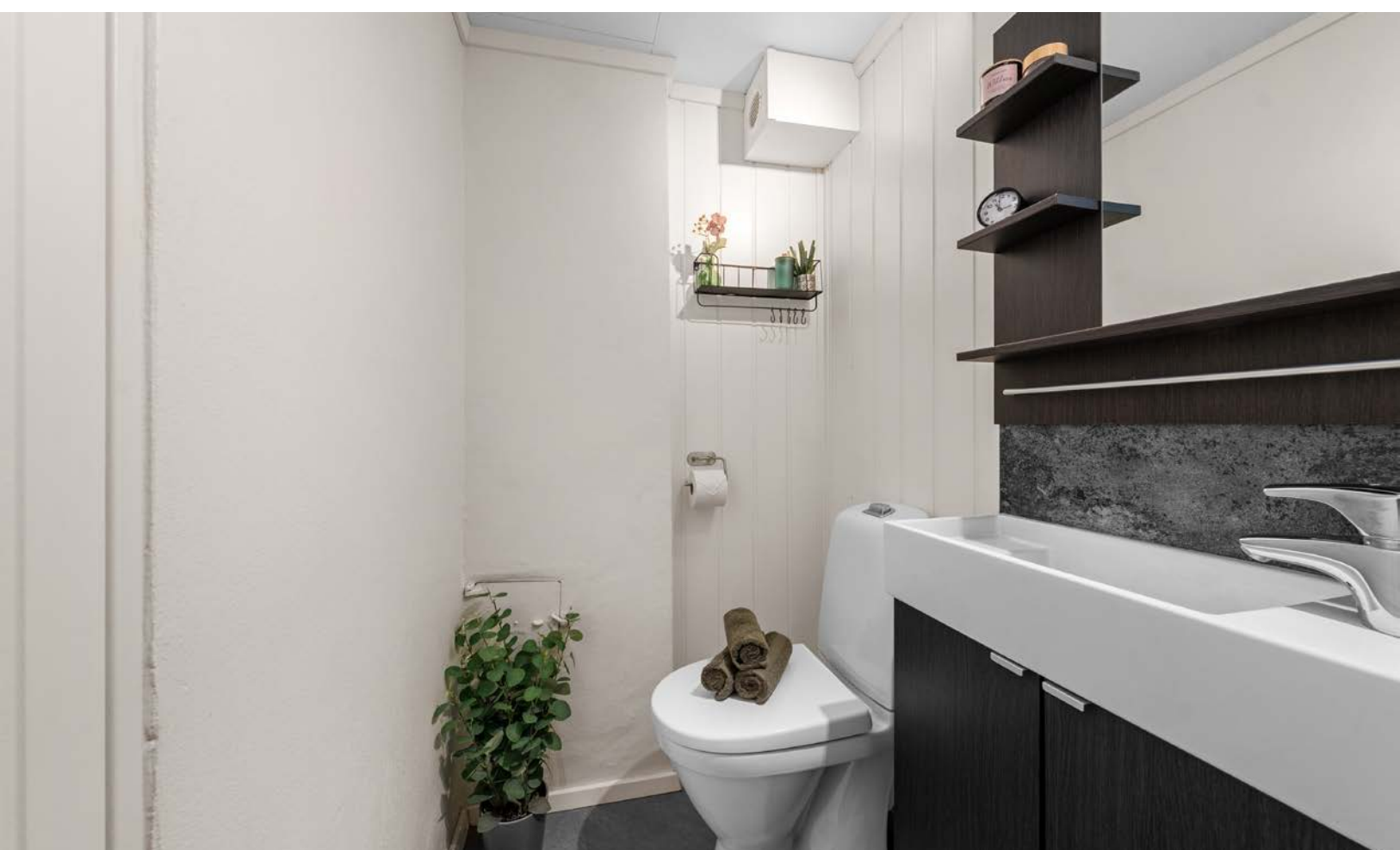


Plantegning kan ikke brukes til detaljmåling og arealutregning. Mål er satt på kun innvendige rom. Avvik kan forekomme.

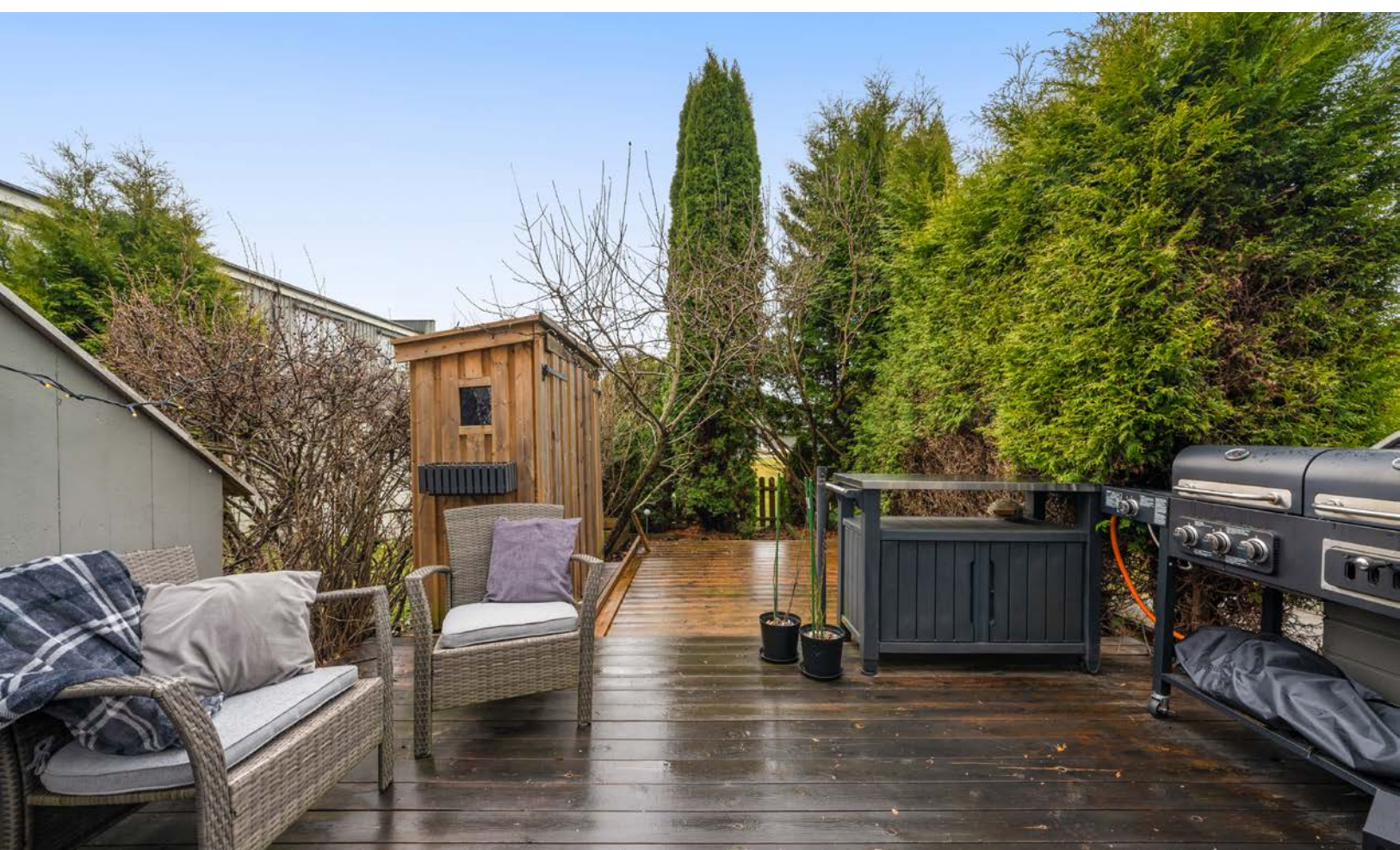


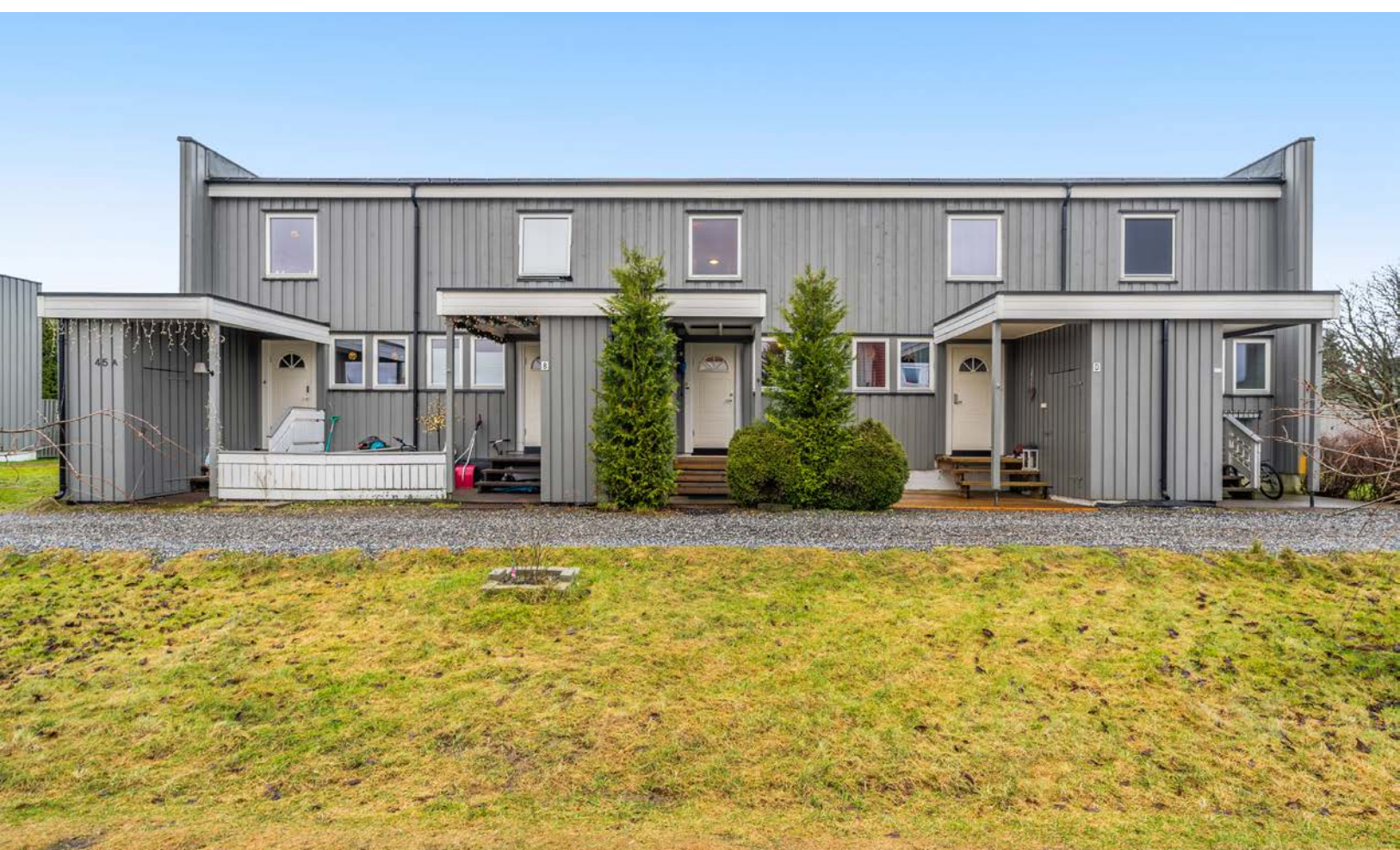


















Vedlegg

Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Hilton 45C , 2040 KLØFTA

 ULLENSAKER kommune

 gnr. 19, bnr. 88

 Andelsnummer 58

Sum areal alle bygg: BRA: 133 m² BRA-i: 130 m²



Befaringsdato: 04.12.2025

Rapportdato: 17.12.2025

Oppdragsnr.: 19291-2320

Referansenummer: VI1067

Autorisert foretak: Takstportalen Aleksander Olsen AS

Sertifisert Takstingeniør: Aleksander Olsen



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 bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre 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.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Takstportalen Aleksander Olsen AS

Rapportansvarlig

Aleksander Olsen

aleksander@takst-portalen.no

988 63 592



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må 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

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Det har blitt utarbeidet en tilstandsrapport på et rekkehus med byggeår fra 1969, iht. Norges eiendommer. Boligen har blitt vurdert ut fra datidens byggeskikk, samt NS 3600. Hjemmelshaver var tilstede på befaringsdagen. Andelsrekkehus med normalt god planløsning beliggende i boligblokkens etasje. Boligen fremstår med tiltenkt funksjon dog stedvis behov for lokale utbedringer der det henvises til generelle levetidsbetraktninger for beregninger av fremtidige vedlikehold. Det gjøres oppmerksom på at tilstanden på bygningsdelene som har fått tilstandsgrad 2 og 3 ikke trenger å utgjøre en umiddelbar fare, men det vektlegges med grunnlag for fremtidig sikring og forhindring av skader samt forståelse av boligens fremtidige kommende tilstander. Nærmere beskrivelse av tilstandsgradene ligger under konstruksjoner. Det er ukjent for undertegnende vdr. grunnforhold og radonkontroll bør kontrolleres på generelt grunnlag.

Brannsikring mellom naboene:

Det gjøres oppmerksom på at boliger fra dette byggeår kan fravike dagens tekniske forskrifter med tanke på lyd og brannsikring og har ikke tilbakevirkende kraft fra oppføringstidspunktet. Ved senere påviste avvik eller underliggende mangler etter kjøp av boligen tilfaller utbedringer med påfølgende kostnader ny hjemmelshaver. Nevnte kriterier legges til grunn ved kjøp av eiendommen.

Rekkehus - Byggeår: 1969

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Rekkehus med tekket pulttak. Yttervegger i reisverk utvendig kledd med panel. Etasjeskillere i trebjelkelag. Bygget er fundamentert med støpt såle direkte mot grunn. Bygningsmasse som borettslaget er ansvarlig for vil ikke bli gitt tilstandsgrad. For tilstand av borettslagets bygningsmasse kan gis ved kontakt i styret og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsrapport.

Takkonstruksjon fra byggeår av taksperrer e.l. Takkonstruksjonen fremstår med tiltenkt funksjon på befaringsdagen. Synlig luftespalter ved kontroll i gesimskasser men begrenset kontrollmuligheter for øvrig og er i hovedsak vurdert opp mot alder. Luftlekkasjer og utette overganger rundt pipeløp og rørgjennomføringer ble påvist og er normalt å forventet med konstruksjon fra dette byggeår der evt. kommende behov for utbedrende tiltak tilfaller ny eier. Takkonstruksjon fremstår med tiltenkt funksjon på befaringsdagen.

Fabrikkmalte trevinduer med isolerglass fra 2005 og 2010. Vinduer fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon. Fabrikkmalt slett ytterdør med glassfelt. Dør fra 2010. Dør fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon. Fabrikkmalt balkongdør med isolerglass fra 2005. Dør fremstår med tiltenkt funksjon dog noe bruksslitasje.

Terrasse og trapp med utgang fra stue på ca. 26 m². Terrasse og trapp i front av boligen på ca. 9 m². Trekonstruksjon fra varierende årstall. Terrassen fremstår med tiltenkt funksjon dog mindre skjevheter der lokale utbedringer ikke kan utelukes på sikt. Rekkverk på trapper mangler og bør opparbeides for tilfredsstillende sikring. Utbedringer av terrasser rekkverk tilfaller ny eier med

påfølgende kostnader.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Vegger: Malte flater. Fliser på bad.
Gulv: Tregulv og laminat. Fliser på bad.
Himlinger: Malte flater og panel på innvendige takoverflater.
Overflater fremstår med tiltenkt funksjon dog stedvis synlig bruksslitasje. Ingen skadeavvik ble registrert på befaringsdagen.

Etasjeskille av trebjelker og er med påliggende selvbærende plater/tregulv med påliggende overflate gulv e.l. Noe avvik på gulv ble observert og variasjoner vurderes som satt. Noe knirk i gulv ble registrert. Utover dette synes etasjeskille å ha tiltenkt funksjon uten konstruksjonsmessig negativt avvik av større betydning.

Radon: Boligen har betongsåle fra byggeår uten radonsperre mot grunn da dette ikke var påkrevet ved oppføringsåret. Det foreligger ingen radonmåling på boligen og bør utføres på generelt grunnlag. Se vedlagt link for evt. kartlagt radonverdier i området.
<http://geo.ngu.no/kart/radon/>

Peisovn fra 2017 i stue med pipeløp fra byggeår. Pipeløp er formelt ikke vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann og feiveesen. Ildsted ble ikke funksjonstestet av undertegnende men det ble ikke opplyst om negative avvik på befaringsdagen.

Rom under terreng: Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Kjellerstue.. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11. Ingen tegn til kjellerlukt på befaringsdagen, men det gjøres oppmerksom på alder og ukjent utførelse på underliggende konstruksjoner der kommende tiltak eller forbedringer ikke kan utelukkes på sikt.

Malt tretrapp fra byggeår. Trapp fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

Malte profilerte og slette innerdører fra varierende årstall. Dører fremstår med tiltenkt funksjon dog synlig elde og slitasje. Stedvis justering er påregnelig.

VÅTROM

[Gå til side](#)

2.etg: Bad fra 2008 uten fremlagt dokumentasjon på badets oppføring og er oppført på egeninnsats av tidligere eier. Flislagt bad med varmekabler i gulvet. Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. Veggghengt klosett og dusj med dusjvegger i herdet glass. Høydeforskjell fra topp membran terskel til topp slukrist ble målt til ca. 20 mm. (Anbefalt er min. 25 mm) Tiltent fall på gulv dog fravikende teknisk forskrift. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Ufagmessig/uttett utførelse i slukovergang. Det er naturlig ventilering. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Ikea kjøkkeninnredning fra 2014 med profilerte fronter, kompositt benkeplate med nedfelt benkebeslag og ett-greps blandebatteri. Integrert kjøp/frys, oppvaskmaskin, ovn, keramisk platetopp og mekanisk avtrekk fra ventilator. Komfyrvakt bør opparbeides. Kjøkken vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med

Beskrivelse av eiendommen

normal bruksslitasje og ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut via kanal i boligen.

SPELIALROM

[Gå til side](#)

Wc-rom med laminat på gulv og malte flater på vegg. Heldekkende servant på underskap, speil, klosett. Naturlig ventilasjon. Opplegg til vaskemaskin og tørketrommel i tilstøtende rom. Wc-rom vurderes å være i funksjonell stand med normal bruksslitasje og ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rørapplegg fra varierende årstall. Åpen fordelerstokk på badet i 2.etg under servantskap. Røranlegget er ikke kontrollert av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Med tanke på alder og materialvalg ansees rør som tilfredsstillende men kommende modernisering av rørapplegg kan heller ikke utelukkes på sikt.

Det bemerkes at bunnledninger ikke er kontrollert, og det er ikke kjent om det har vært foretatt reparasjon/utskifting/rehabilitering av avløps- eller vannledning mellom boligbygget og offentlig nett etter at bygget ble oppført. Hovednettet er som oftest selskapets ansvar. Waterguard i benkeskap på kjøkken iflg. eiers opplysninger for god sikring av lekkasjevann.

Avløpsrør fra varierende årstall av materialtype plast. Med tanke på alder og materialvalg ansees rør som tilfredsstillende. Ingen negative avvik observert, og/eller opplyst av eier.

Naturlig ventilasjon i boligen med ventilspalter på vinduer og veggventiler. Spalter under dørblader bør opparbeides for økt luftgjennomstrømning. Ved ønske om boligventilasjon til dagens krav må balansert ventilasjon opparbeides.

Varmtvannsbereider ca. 200 L plassert i bod. Føler på gulv tilknyttet waterguard. Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet levetid ut fra en gjennomsnittsbetraktning.

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter plassert i 1.etg. Samsvarserklæring er ikke fremlagt. Tg er gitt på grunnlag av besvarte kontrollspørsmål i samsvar med selger og må ikke forveksles med en el-kontroll. Det elektriske vurdert på det laveste inspeksjonsnivå med kun en visuell kontroll der el-kontroll må utføres for faktisk tilstand på anlegget. Etterstramming av brytere og stikkontakter er påregnelig som et normalt vedlikehold. Normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

Brannslukkingsapparat. Røykvarsler på batteri.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Felles arealer og tomt er ikke vurdert.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

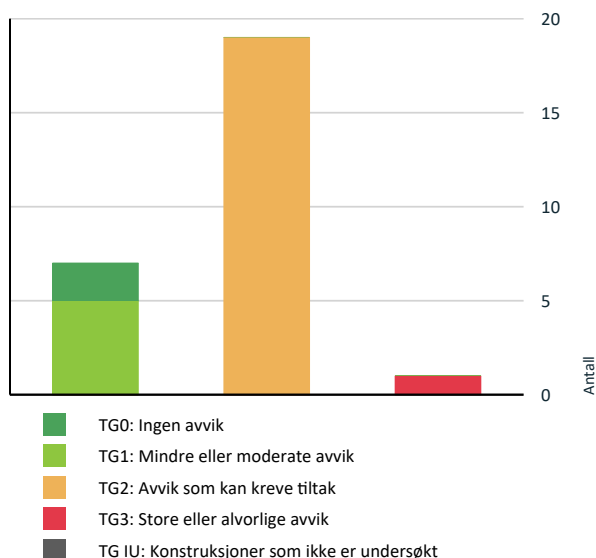
Rekkehus

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

Noe omgjort planløsning i 2.etg og 1.etg men alle rom for varig opphold og bad er registrert. Kjeller har kun et åpent rom registret der øvrige rom og boder er bygget i ettertid. Alle rombenevnelser er med dette oppgitt etter rommenes faktiske bruk iht. NS 3940 og også uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom til varig opphold". Opprinnelige byggetegninger er nå fravikende dagens bruk der evt. bruksendring av rom med påfølgende saksbehandling og kostnader tilfaller ny hjemmelshaver. Ved ønske om nærmere info bør eier, megler eller kommunen kontaktes.

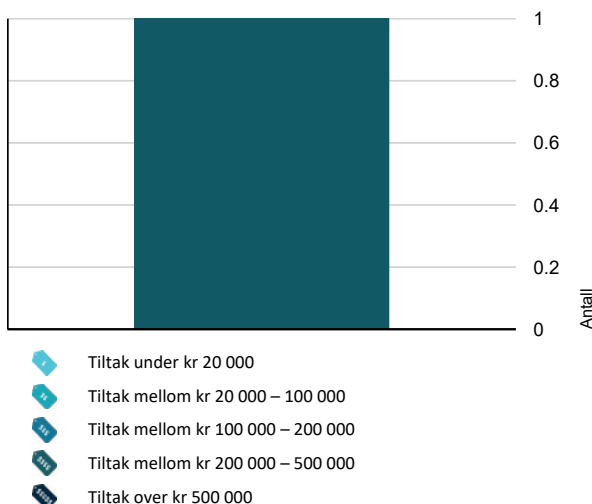
Sammendrag av boligens tilstand

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

For utbedringer av feil og mangler på satte tilstandsgrader TG 2 eller TG 3 må pris innhentes. Prisestimatet er ikke endelig, der kostnader for utbedringer kan variere ved videre avdekning av konstruksjoner, materialvalg og prisforskjeller mellom firmaer. Det oppfordres med dette å innhente pris fra 2 til 3 aktører for faktisk kostnad på ønsket utbedringer.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Spesialrom > Kjelleretasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1969

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Boligen er bebodd av hjemmelshaver

Standard
Ikke vurdert.

Vedlikehold
Ikke vurdert.

UTVENDIG

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjon fra byggeår av taksperrer e.l. Takkonstruksjonen fremstår med tiltenkt funksjon på befaringsdagen. Synlig luftespalter ved kontroll i gesimskasser men begrenset kontrollmuligheter for øvrig og er i hovedsak vurdert opp mot alder. Luftlekkasjer og utette overganger rundt pipeløp og rørgjennomføringer ble påvist og er normalt å forventet med konstruksjon fra dette byggeår der evt. kommende behov for utbedrende tiltak tilfaller ny eier. Takkonstruksjon fremstår med tiltenkt funksjon på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrerfunksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.



Synlige luftespalter i gesimskasse.



Synlige luftespalter i gesimskasse.

TG 1 Vinduer

Fabrikkmalte trevinduer med isolerglass fra 2005 og 2010. Vinduer fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

Årstall: 2005 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Fabrikkmalt slett ytterdør med glassfelt. Dør fra 2010. Dør fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

Årstall: 2010 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører - 2

Fabrikkmalt balkongdør med isolerglass fra 2005. Dør fremstår med tiltenkt funksjon dog noe bruksslitasje.

Årstall: 2005 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe slitasje på karmen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer og vedlikehold er påregnelig.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Terrasse og trapp med utgang fra stue på ca. 26 m². Terrasse og trapp i front av boligen på ca. 9 m². Trekonstruksjon fra varierende årstall. Terrassen fremstår med tiltenkt funksjon dog mindre skjevheter der lokale utbedringer ikke kan utelukkes på sikt. Rekkverk på trapper mangler og bør opparbeides for tilfredsstillende sikring. Utbedringer av terrasser rekkverk tilfaller ny eier med påfølgende kostnader.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Stedvis synlig elde og slitasje. Rekkverk/håndløper på trapp mangler.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Justering/oppretting av terrassen er normal å forventet på sikt med tanke på størrelse og vekt. Rens og overflatebehandling er påregnelig. Rekkverk bør opparbeides.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Vegger: Malte flater. Fliser på bad.

Gulv: Tregulv og laminat. Fliser på bad.

Himlinger: Malte flater og panel på innvendige takoverflater. Overflater fremstår med tiltenkt funksjon dog stedvis synlig bruksslitasje. Ingen skadeavvik ble registrert på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis synlig bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Stedvis oppussing av overflater er påregnelig.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av trebjelker og er med påliggende selvbærende plater/tregulv med påliggende overflate gulv e.l. Noe avvik på gulv ble observert og variasjoner vurderes som satt. Noe knirk i gulv ble registrert. Utover dette synes etasjeskille å ha tiltenkt funksjon uten konstruksjonsmessig negativ avvik av større betydning.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2 Radon

Radon: Boligen har betongsåle fra byggeår uten radonsperre mot grunn da dette ikke var påkrevet ved oppføringsåret. Det foreligger ingen radonmåling på boligen og bør utføres på generelt grunnlag. Se vedlagt link for evt. kartlagt radonverdier i området.
<http://geo.ngu.no/kart/radon/>

Vurdering av avvik:

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

Det bør utføres radonmålinger for avklaring av faktiske radonverdier og evt. behov for videre tiltak.

TG 2 Pipe og ildsted

Peisovn fra 1917 i stue med pipeløp fra byggeår. Pipeløp er formelt ikke vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann og feievesen. Ildsted ble ikke funksjonstestet av undertegnende men det ble ikke opplyst om negative avvik på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.



Besiktigelse av ildsted.



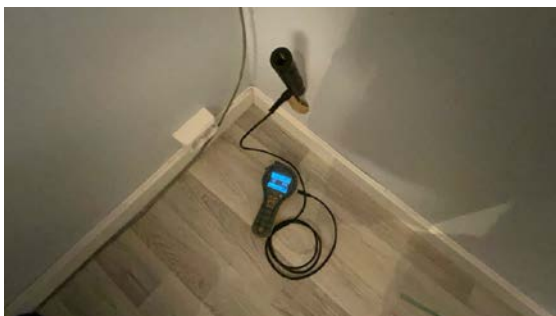
Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rom under terreng: Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Kjellerstue.. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11. Ingen tegn til kjellerlukt på befaringsdagen, men det gjøres oppmerksom på alder og ukjent utførelse på underliggende konstruksjoner der kommende tiltak eller forbedringer ikke kan utelukkes på sikt.

Tilstandsrapport



Utført hulltaking på rom under terreng.

TG 2 Innvendige trapper

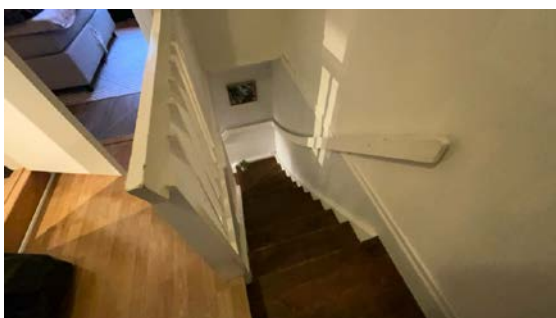
Malt tretrapp fra byggeår. Trapp fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Stedvis bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.



Besiktigelse av trapp.



Besiktigelse av trapp.

TG 2 Innvendige dører

Malte profilerte og slette innerdører fra varierende årstall. Dører fremstår med tiltenkt funksjon dog synlig elde og slitasje. Stedvis justering er påregnelig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Lokal utbedring må påregnes.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

2.etg: Bad fra 2008 uten fremlagt dokumentasjon på badets oppføring og er oppført på egeninnsats av tidligere eier. Flislagt bad med varmekabler i gulvet. Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. Vegghengt klosett og dusj med dusjvegger i herdet glass.

Årstall: 2008

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2008

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ukjent tetteskikt/membran. Ingen dokumentasjon foreligger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak ansees som nødvendig, men konstruksjoner bør holdes under jevnlig oppsyn.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra topp membran terskel til topp slukrist ble målt til ca. 20 mm. (Anbefalt er min. 25 mm) Tiltent fall på gulv dog fravikende teknisk forskrift.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Stedvis ufagmessige utførelser på fug og flisoverganger.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Fornyelse av flisfuger og silikon må forventes av ny hjemmelshaver.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

1 TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2008 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Konsekvensene av ikke-fagmessig utførelse rundt sluk og klemring på våtrom kan medføre lekkasjer og fuktskader.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskiftning.
- Utettheter i tettesjiktet på våtrommet kan føre til fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner dersom det ikke blir foretatt tiltak på våtrommets tettesjikt.

Oppsett av dusjkabinett er et anbefalt tiltak på dette badet der direkte vannbelastning på gulv bør unngås. Oppussing av badet i sin helhet er påregnelig på sikt. 1 skruer mangler på klemring i sluket.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Kontroll av sluk.

2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. Vegghengt klosett og dusj med dusjvegger i herdet glass.

Årstall: 2008 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.



Lekkasjespalte på innebygget sistene bør opparbeides.

2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilerings.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

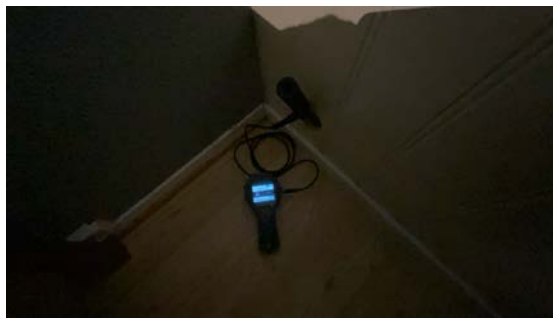
Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

2. ETASJE > BAD

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom.



Utført hulltaking.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 2 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Ikea kjøkkeninnredning fra 2014 med profilerte fronter, kompositt benkeplate med nedfelt benkebeslag og ett-greps blandebatteri. Integrert kjølfrys, oppvaskmaskin, ovn, keramisk platetopp og mekanisk avtrekk fra ventilator. Komfyrvakt bør opparbeides. Kjøkken vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje og ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis bruksslitasje dog tiltenkt funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer er påregnelig.

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut via kanal i boligen.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

SPELROM

KJELLERETASJE > TOALETROM

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Wc-rom med laminat på gulv og malte flater på vegg. Heldekkende servant på underskap, speil, klosett. Naturlig ventilasjon. Opplegg til vaskemaskin og tørketrommel i tilstøtende rom. Wc-rom vurderes å være i funksjonell stand med normal bruksslitasje og ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftspalte ved dør e.l.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Røropplegg fra varierende årstall. Åpen fordelerstokk på badet i 2.etg under servantskap. Røranlegget er ikke kontrollert av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Med tanke på alder og materialvalg ansees rør som tilfredsstillende men kommende modernisering av røropplegg kan heller ikke utelukkes på sikt.

Det bemerkes at bunnledninger ikke er kontrollert, og det er ikke kjent om det har vært foretatt reparasjon/utskifting/rehabilitering av avløps- eller vannledning mellom boligbygget og offentlig nett etter at bygget ble oppført. Hovednettet er som oftest selskapets ansvar. Waterguard i benkeskap på kjøkken iflg. eiers opplysninger for god sikring av lekkasjevann.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.



Besiktigelse av røropplegg.

! TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør fra varierende årstall av materialtype plast. Med tanke på alder og materialvalg ansees rør som tilfredsstillende. Ingen negative avvik observert, og/eller opplyst av eier.

! TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon i boligen med ventilspalter på vinduer og veggventiler. Spalter under dørblader bør opparbeides for økt luftgjennomstrømning. Ved ønske om boligventilasjon til dagens krav må balansert ventilasjon opparbeides.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Alle rom med manglende/reduert ventilering bør økt ventilering/ventilspalte opparbeides.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

Tette rom ved lukket dør kan føre til kondens eller begrenset luftutskifting. Ventilspalter på dørblader bør opparbeides for økt luftgjennomstrømning. Kanaler bør etterkontrolleres og evt. utbedres. Rens av kanaler er påregnelig.

Tilstandsrapport

1 TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder ca. 200 L plassert i bod. Føler på gulv tilknyttet waterguard. Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet levetid ut fra en gjennomsnittsbetraktning.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensering løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Det bør etableres fast strømtilkobling med bryter på bereder grunnet branntilløp i stikkontakt kan oppstå. Bereder er for øvrig normalt fungerende.



Besiktigelse av bereder.

1 TG 2 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.

Tilstandsgraden 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.

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter plassert i 1.etg. Samsvarserklæring er ikke fremlagt. Tg er gitt på grunnlag av besvarte kontrollspørsmål i samsvar med selger og må ikke forveksles med en el-kontroll. Det elektriske vurdert på det laveste inspeksjonsnivå med kun en visuell kontroll der el-kontroll må utføres for faktisk tilstand på anlegget. Etterstrømming av brytere og stikkontakter er påregnelig som et normalt vedlikehold. Normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Variere historikk på anlegget.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Eier har ikke kjennskap til alle arbeider som er utført på boligen før kjøp av eiendommen. Svaret er med dette ukjent/vet ikke.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Nye automatsikringer i 2012 iht. eiers opplysninger.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei Iht. Eiers opplysninger. Ved oppgradering eller utskiftninger av kjøkken må kurser økes i antall eller økes i wattstyrke.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei Hva som er skjult inne i vegger og komponenter er usikkert og bør evt. utredes nærmere.

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Da det ikke foreligger samsvarserklæring på alle arbeider samt svar på kontrollspørsmål og stedvis alder over 20 år oppfordres det til å utføre en el-kontroll på boligen for faktisk tilstand. Utbedringer av evt. underliggende avvik og mangler tilfaller ny eier.

Tilstandsrapport



TO 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannslukningsapparat. Røykvarsler på batteri.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

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

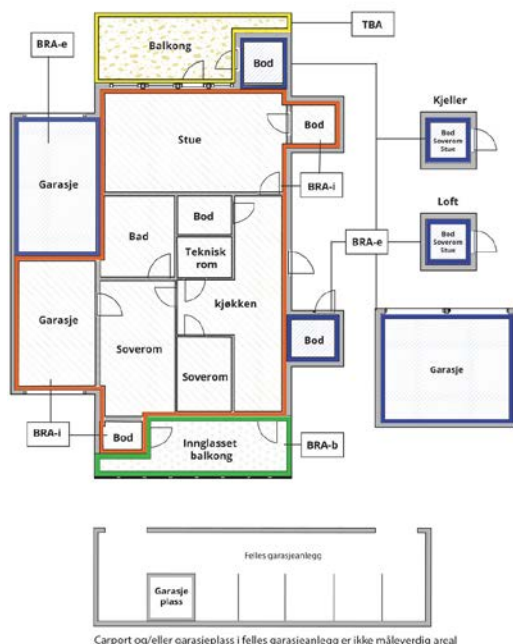
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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 bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	44			44	
1. Etasje	44	3		47	35
Kjelleretasje	42			42	
SUM	130	3			35
SUM BRA	133				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Trapperom, gang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3		
1. Etasje	Entré, trapperom, kjøkken, stue	Utebod	
Kjelleretasje	Trapperom, kjellerstue, bod, toalettrom, teknisk rom		

Kommentar

2.etg: Innvendig romhøyde på opptil 2,39 meter i gang.
1.etg: Innvendig romhøyde på opptil 2,39 meter i stue.
Kjeller: Innvendig romhøyde på opptil 2,14 meter i kjellerstue.
Garasje i rekke på ca. 17 m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Noe omgjort planløsning i 2.etg og 1.etg men alle rom for varig opphold og bad er registrert. Kjeller har kun et åpent rom registrert der øvrige rom og boder er bygget i ettertid. Alle rombenevnelser er med dette oppgitt etter rommenes faktiske bruk iht. NS 3940 og også uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom til varig opphold". Opprinnelige byggetegninger er nå fravikende dagens bruk der evt. bruksendring av rom med påfølgende saksbehandling og kostnader tilfaller ny hjemmelshaver. Ved ønske om nærmere info bør eier, megler eller kommunen kontaktes.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	120	10

Kommentar

Rekkehus

Innvendig boder er s-rom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.12.2025	Aleksander Olsen	Takstingeniør
	Mads Bjørnar Haug Johansson	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3209 ULLENSAKER	19	88		0	25935.3 m ²	Brutto tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret. Felles eiet tomt.	Ikke relevant

Adresse

Hilton 45C

Hjemmelshaver

Mads Bjørnar Haug Johansson

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
58/HILTON BORETTSLAG	959137307	58	Bori	Johansson Mads Bjørnar Haug

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

58

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

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

Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med plen, beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Ikke kjent.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	85009535			
Kommentar Felles bygningsforsikring. Opplysninger iht. forr.fører. Eier må tegne egen innboforsikring.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	24.11.2025		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	16.12.2025		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	16.12.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	16.12.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektroaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Bygghverks eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedslitting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

• 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 NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

• I en overgangperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/V11067>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Kløfta	
Oppdragsnr.	
1205250340	

Selger 1 navn
Mads Bjørnar Haug Johansson

Gateadresse	
Hilton 45C	

Poststed	Postnr
KLØFTA	2040

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1205250340

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: MBHJ

1

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Bad pusset opp av tidligere eier i 2008. Danor Elektro A/S, Jan Solem og ufaglært egeninnsats er oppgitt av tidligere eier.

Arbeid utført av

Danor Elektro A/S

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Tidligere eier har krysset av for "JA" på dette punktet. Ingen spesifisering oppgitt.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Rørfornying av avløpsrør i hele rekka. I regi av borettslaget. Oppgradering av bad. Mulig egeninnsats av tidligere eier. Ny V.V.-bereder og hovedstoppekran 2017. Ski VVS.

Arbeid utført av

Ukjent

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Opplyst fra tidligere eier at sikringsskap er byttet i 2012, to ekstra kontakter og uttak til komfyr montert av Danor Elektro A/S og tidligere eier. Ellers en blanding av eldre og nyere opplegg. Ingen dokumentasjon. Nåværende eier har hatt el-kontroll fra Romerike Elektro i forbindelse med salget. Romerike Elektro har utbedret en del av avvikene i rapporten.

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☒ Nei ☐ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Utført el-kontroll av Romerike Elektro i forbindelse med salget. Fått tilstandsrapport som er vedlagt salgsoppgaven.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Opplegg for elbillading i alle garasjer i regi av borettslaget og Elaway.

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

-Taktekking byttet i regi av borettslaget. -Fasadekledd vedlikeholdes fortløpende i regi av borettslaget. -Terrassegulv og inngangstrapp byttet av eier.

Arbeid utført av

Taket lagt i regi av borettslaget

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1205250340

Tilleggs kommentar

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:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- 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 overtagelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 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 overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtagelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1205250340

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mads Johansson	3d4f8ca54d9b5a5c2e2c3 6401bdf4da71edd27f1	27.01.2026 05:50:49 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1205250340

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>



Hilton 45C

Hilton 45C, 2040 Kløfta

Rapport 405-2-3 avhending (Teknisk tilstandsvurdering privat salg)

Rapporten er utarbeidet av sertifisert kontroll foretak iht. 405-4, samt at kontrolløren er sertifisert iht. 405-2-3 avhending. Krav til sertifisert personell, eksaminering, sertifiseringsordning og metodikk finner man hos Nemko eller DNV.

Den vedlagte teknisk tilstandsvurdering av elektriske anlegg og utstyr skal ivareta kravene i avhendingsloven og forskrift om avhending (tryggere boligsalg)

Sjekklisten utført 12.01.2026

ID 1506777

Kunde:	Mads Johansson
Kontroll utført av:	Niklas Olsen Stensrud
Kontrollforetak:	Romerike Elektro AS

Oppsummering av el-avvik

TG = Tilstandsgrad

Totale avvik				
TG0	TG1	TG2	TG3	TG IU
2	3	18	0	0

Åpne avvik

TG0	TG1	TG2	TG3	TG IU
0	3	11	0	0

Lukkede avvik

TG0	TG1	TG2	TG3	TG IU
2	0	7	0	0

- TG0** **TG0 Ingen avvik** Tilstanden tilsvarer valgt referansenivå eller bedre. Ingen symptomer på avvik. Merknad: Installasjonen eller deler av installasjonen er mindre enn 5 år gammel
- TG1** **TG1 Mindre eller moderate avvik/informasjon** Normal slitasje er vedlikeholdt og har ikke vesentlige mangler. Merknad 1: Avvik på dokumentasjon er ikke vesentlig i forhold til referansenivå. Installasjonen er ikke nødvendigvis i henhold til dagens behov. Merknad 2: TG1 kan gis når det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse og bygningsdelen er tilnærmet ny.
- TG IU** **TG IU: Ikke undersøkt** Skal kun brukes unntaksvis. Skjult elektrisk installasjon og utstyr eller utilgjengelig pga fysiske hindringer på undersøkelse tidspunktet

- TG2** **TG2 Vesentlige avvik** Delen er sterkt nedslitt, eller har en vesentlig skade, eller har en vesentlig redusert funksjon i forhold til referansenivået. Merknad: Punktvis sterk slitasje og behov for lokale tiltak, eller mangel på vesentlig dokumentasjon eller kort gjenværende brukstid, eller mangelfullt eller feil utført vedlikehold.
- TG3** **TG3 Store eller alvorlige avvik** Delen har nært forestående eller total funksjonssvikt. Eller det er behov for strakstiltak. Kan representere fare for liv og helse. Skal utbedres umiddelbart. Merknad: Alvorlige forskriftsbrudd med farer for direkte berøring, brannfare og berøringsfare benyttes TG 3.

Innledning og konklusjon til rapporten

Innledning

Det er spesielt viktig at evt. oppsatte TG 3 avvik innebærer fare for liv, helse og materielle verdier og derfor må man rette avviket umiddelbart eller så må man evt. koble fra anlegget til det er rettet. Avvik laget med TG 2, rettes iht. avtale man med el-virksomhet. Det er ikke ulovlig å selge med feil og mangler så kjøper bes å lese igjennom veldig nøye om rapporten innehar avvik så må man være klar over at man kjøper dette med evt. opplyste feil og avvik, men dersom selger har rettet avvik som er funnet vil dette komme frem tydelig i rapporten og da vil avviket frem komme som lukket i rapporten. Det også slik at det blir satt tilstandsgrad på gjenværende levetid betraktning og dette har ikke noe med avvik å gjøre er kun er ren informasjon på forventet levetid som er gått eller som gjenstår for kjøpers informasjon innen man kjøper objektet.

Rapportens hoved konklusjoner

Denne tekniske tilstandsrapporten iht. standarden 405-2-3 er utført av en sertifisert kontrollør iht. standarden 405-2-3. I rapporten vil du som kjøper finne informasjon om det elektriske anlegget og elektrisk utstyr som en kjøper har krav på å kjenne før man går til kjøp. Rapporten vedlagt inneholder blant annet sjekklistepunkt fra en el-kontroll men det er for eksempel ikke demontert alt av elektriske punkt og utstyr, men det er tatt ned et representativt utvalg av elektriske punkter og utstyr, slik standarden krever for å få sett over at anlegget er i fagmessig stand eller ikke iht. el-forskrifter. Det er også i rapport tatt med både avklaringspunkter fra selger og levetidsbetraktninger fra selgeropplysninger på forskjellig elektrisk installasjon og elektrisk utstyr, samt at der det evt. er funnet avvik er det satt opp nøye tilstandsgrad med forklaring på alvorsgraden. Det i rapporten oppsatt to analysenivåer, der ser man hvilket nivå denne rapport er utført iht. Det er av stor viktighet at potensielle kjøpere leser denne tekniske tilstandsrapporten for det elektriske anlegget og utstyret rapporten svært nøye pga selger kan velge å selge med alle avvik, feil og mangler, eller evt. at noen avvik er rettet, men andre avvik er ikke rettet og således overtas av kjøper pga rapporten opplyser da om slike avvik. Om avvik evt. er rettet helt eller evt. om avvik ikke er rettet, det kommer tydelig frem i rapporten både i tellemotor i start av rapporten i tillegg ser man også tellemotor i hvert enkelt sjekklistepunkt i tillegg.

Grunnleggende opplysninger

Kontrollforetak

Romerike Elektro AS
service@romerike-elektro.no
[63947520](tel:63947520)

Myrvangvegen 8 , 2040 Kløfta

Sertifiseringsnr: NEMKO 804.16-5174
Utløpsdato: 13.03.2028

IK ansvarlig: Niklas Olsen Stensrud
niklas.stensrud@romerike-elektro.no
[45468898](tel:45468898)

Selger

Mads Johansson
mads.johansson@gmail.com
[+4790065292](tel:+4790065292)

Hilton 45C
2040 Kløfta

Oppdragsgiver:
Mads Johansson
mads.johansson@gmail.com
[+4790065292](tel:+4790065292)
Hilton 45C , Kløfta 2040

Om rapporten

Kontroll dato: 12.01.2026 Rapport er gyldig til 12.01.2027

Sted: Hilton 45C , 2040 Kløfta
Gårds- og bruksnummer: 19 / 88, andelsnummer 58

Nettsystem: IT 230 V
Kontrollobjekt: Hele det elektriske anlegget

Kontrollør

Niklas Olsen Stensrud
niklas.stensrud@romerike-elektro.no
[45468898](tel:45468898)

Sertifiseringsnr. 405-2-3 avhending: NEMKO 804.24-0075
Utløpsdato: 16.10.2029

Referansenivåer

Referansenivå når installasjon ble bygget: Byggeår 1969: FEA
63

Habilitetsnivå kontrollør

Nivå B

Uavhengig foretak, som samtidig utfører prosjektering, bygging og reparasjon av elektriske anlegg, men som ikke har prosjektert, bygget eller reparert det anlegget som skal kontrolleres

TG2

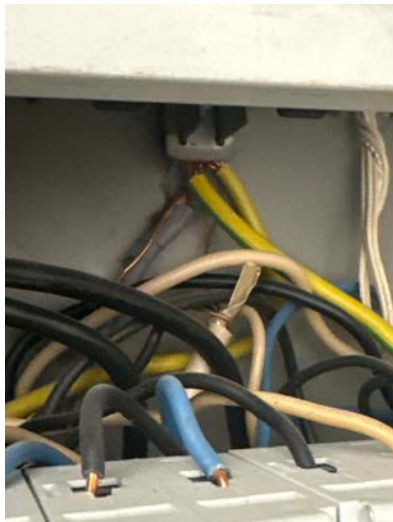
Åpent el-avvik

Avvik opprettet 12.01.2026 Avvik lukket -

ID 1523664 - [e] Manglende merking på jordleder

Kommentar

Det ble avdekket jordleder som ikke var merket med PE merking.



Bilde 1 Ingen kommentar



Bilde 2 Ingen kommentar

Paragrafer

FEL § 19. Jordingsanlegg. Det manglet jordstrømpe på jordledere

Det ble avdekket at utjevninger / blanke jordingsledere manglet jordstrømpe. Siden 1963 har dette vært et krav alle steder det er fare for forveksling. Kravet gjelder utjevningsledere i tavler / sikringsskap men andre steder er det ikke krav feks brytere, stikk og koblingsbokser.

Lokasjon

Gangen, sikringsskap

Sjablongpris

1000-5000 + mva

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

ID 1523667 - [c] Manglende deksler

Kommentar

Det manglet endedeksler på samleskinner.



Bilde 1 Ingen kommentar



Bilde 2 Ingen kommentar



Bilde 3 Ingen kommentar



Bilde 4 Ingen kommentar

Paragrafer

FEL § 18. Fordelingens vern mangler isolerte ende kappe på samleskinnene

Det var ikke montert isolerende ende kappe på samleskinnene som forbinder fasene til vern i tavlen.

Lokasjon

Gang, i sikringsskap

Sjablongpris

1000-5000 + mva

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

ID 1523781 - [c] Åpen gjennomføring

Kommentar

Det ble funnet en åpen gjennomføring til sikringsskapet for en kabel.



Bilde 1 Ingen kommentar



Bilde 2 Ingen kommentar

Paragrafer

FEL § 20, 21 og 22. Beskyttelse mot termiske virkninger og elektrisk sjokk. Innføring av kabler var ikke forskriftsmessig utført, det mangler nipler / skapmuffe

Innføringen som er beskrevet i bilde og bildekommentar på kabel / ledninger er ikke forskriftsmessig utført. Det mangler på innføringene nippel og / eller skapmuffe.

Lokasjon

Gang, sikringsskap

Sjablongpris

1000-5000 + mva

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

ID 1523888 - [e] Avmantling utenfor kapsling

Kommentar

Kabel til persiennebryter var avmantlet utenfor kapslingen til bryteren.



Bilde 1 Ingen kommentar



Bilde 2 Ingen kommentar

Paragrafer

FEL § 28. Beskyttelse mot ytre påvirkninger. Kabel / ledning var avmantlet utenfor de elektriske utstyret

Kabel / ledningen var avmantlet på utsiden av kapsling / elektrisk utstyr / tavle se bilde og bilde kommentar som beskriver dette spesifikt.

Lokasjon

Stue, ved terrassedør

Sjablongpris

1000-5000 + mva

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

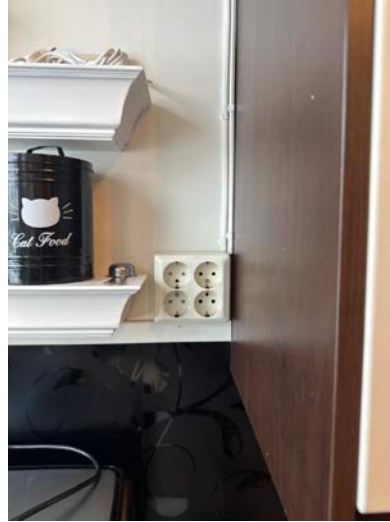
ID 1524032 - [e] Avmantling utenfor kapsling

Kommentar

Kabler inngående til stikkontakt over kaffemaskin og airfryer var avmantlet utenfor kapslingen på stikkontakten.



Bilde 1 Ingen kommentar



Bilde 2 Ingen kommentar

Paragrafer

FEL § 28. Beskyttelse mot ytre påvirkninger. Kabel / ledning var avmantlet utenfor de elektriske utstyret

Kabel / ledningen var avmantlet på utsiden av kapsling / elektrisk utstyr / tavle se bilde og bilde kommentar som beskriver dette spesifikt.

Lokasjon

Kjøkken

Sjablongpris

1000-5000 + mva

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

ID 1524059 - [d] Utilgjengelig stikkontakt

Kommentar

Stikkontakt, trolig for kjøleskap/frys og oppvaskmaskin var plassert i kjøkken sokkel, og ikke tilgjengelig for inspeksjon, betjening eller prøving.



Bilde 1 Ingen kommentar



Bilde 2 Ingen kommentar

Paragrafer

FEL § 17. Tilgjengelighet

Elektrisk utstyr var ikke (lett) tilgjengelig for ettersyn, vedlikehold og inspeksjon

Lokasjon

Kjøkken, under sokkel

Sjablongpris

1000-5000 + mva

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

ID 1524066 - [d] Ikke egnet koblingsboks

Kommentar

Koblingsboks på veggen på kjøkken er ikke egnet til sitt formål, den buler utover og utsparingene er for store.



Bilde 1 Ingen kommentar



Bilde 2 Ingen kommentar

Paragrafer

FEL § 16. Feil koblingsboks var benyttet

Det ble avdekket at det var benyttet en ikke egnet/godkjent koblingsboks. Se bilde og bildekommentarer som forklarer avviket nærmere.

FEL § 20,21 og 22 For stor ut-sparring på elektrisk utstyr

Delen det er tatt bilde av hadde for stor ut-sparring for kabel og ledere inn i det elektriske utstyret. Det må være relativ tett for å tilfredsstille forskriften.

Lokasjon

Kjøkken

Sjablongpris

1000-5000 + mva

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

ID 1524131 - [d] Skadd stikkontakt

Kommentar

4-veis stikkontakt ved gulv var skadd med en hull i kapslingen.



Bilde 1 Ingen kommentar



Bilde 2 Ingen kommentar

Paragrafer

FEL § 37. Egenskaper / skadet / ødelagt stikkontakt

Stikkontakt var ødelagt / defekt (Bilde og bildeavvik vedlagt viser nærmere hva og hvor som dette gjelder)

Lokasjon

2.etg soverom

Sjablongpris

1000-5000 + mva

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

ID 1524706 - [a] Manglende dokumentasjon**Kommentar**

Det kunne ikke fremvises noen relevante dokumenter for installasjonen i boligen for kontrolløren. Kontrollør fant ikke annen dokumentasjon enn kursfortegnelse i papirformat i sikringsskapet.

Paragrafer**FEL § 10. Oppfyllelse av sikkerhetskrav**

Det mangler dokumentasjon på hvilke forskrifter og normer som ligger til grunn for installasjonen

FEL § 12 Dokumentasjon

FEL § 12. Kontroll. Erklæring om samsvar. Dokumentasjon Før nytt anlegg tas i bruk og etter hver endring skal den som er ansvarlig for utførelsen eller endringen av anlegget sørge for at det er kontrollert og prøvet for å sikre at det tilfredsstiller forskriftens krav. Enhver som er ansvarlig for prosjektering, utførelse eller endring av anlegg skal utstede erklæring om samsvar med sikkerhetskravene i kapittel V. Som underlag for slik erklæring skal det være utarbeidet dokumentasjon som gjør det mulig å vurdere om anlegget er i samsvar med forskriftens krav. Erklæring om samsvar og dokumentasjon skal overleveres eier av anlegget. Kontrollør fant ikke dokumentasjon på installasjon og derfor er det opprettet et avvik på manglende dokumentasjon iht FEL § 12

FEL § 13 Eier hadde ikke oppbevart dokumentasjon

FEL § 13. Oppbevaring av dokumentasjon Eier av anlegg skal til enhver tid oppbevare erklæring om samsvar og oppdatert dokumentasjon som angitt i § 12. Enhver som i henhold til § 12 er pålagt å utstede samsvarserklæring skal oppbevare kopi av erklæringen i minst fem år regnet fra den dag erklæringen om samsvar er datert. Her er det laget avvik pga eier sier ikke dette er tatt vare på. Må skaffes av firma som har utstedt dette, men de som utsteder har krav å ta vare på samsvarserklæring i minst 5 år.

Lokasjon

Hele installasjonen

Sjablongpris

30000-40000 + mva

Forbehold i sjablongprising

Hensyntatt for løsning med installatør som kan utarbeide kontroll-erklæring og utføre nøye gjennomgang av absolutt hele anlegget for å kompensere for manglende dokumentasjon.

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

Åpent el-avvik

Avvik opprettet 12.01.2026
Avvik lukket -

ID 1525108 - [I] Brann detektorer

Kommentar

Det er anordnet med et rikelig antall detektorer i boligen, men minimum 1 i hver etasje. Alle detektorer er testet med testknapp og virker. Flere detektorer er observert å være passert levetid, så disse må skiftes ut.



Bilde 1 Ingen kommentar



Bilde 2 Ingen kommentar



Bilde 3 Ingen kommentar



Bilde 4 Ingen kommentar

22.01.2026, 12:20



Bilde 5 Ingen kommentar

[Hilton 45C] 12.01.2026



Bilde 6 Ingen kommentar



Bilde 7 Ingen kommentar



Bilde 8 Ingen kommentar



Bilde 9 Ingen kommentar

Lokasjon

Hele boligen

Sjablongpris

5000-10000 + mva

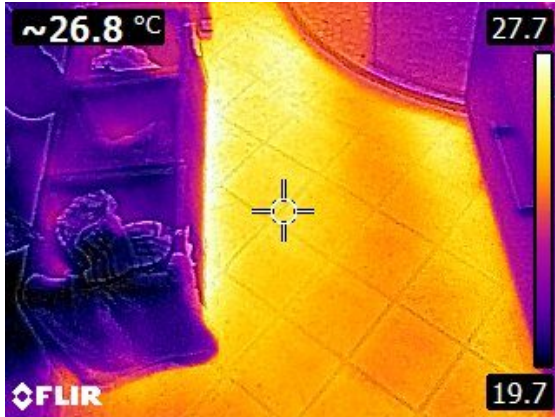
Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

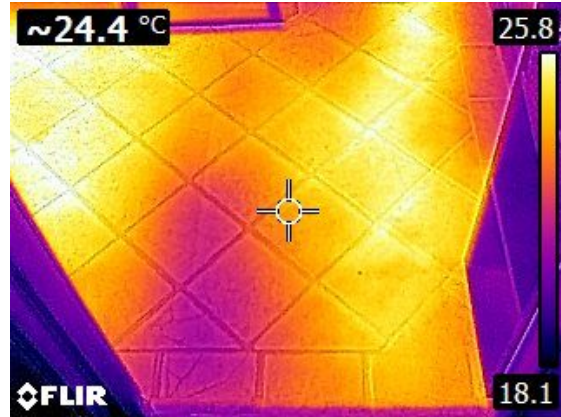
ID 1525238 - [g] Opplysning: Varmekabel bad

Kommentar

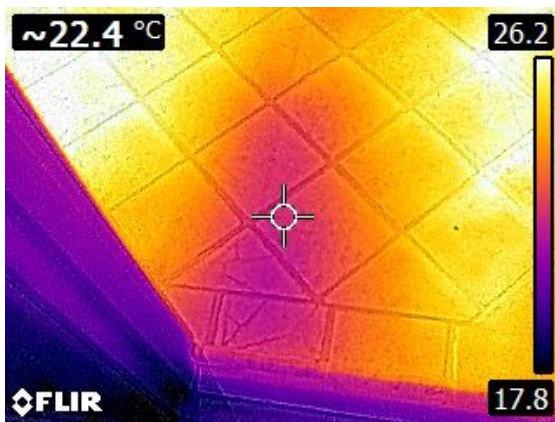
Inspeksjon av varmekabel på badet viser til god jevn og varme på gulvet, med unntak av en liten og smal kald-flekk rett ved inngangen av badet - TG2 er satt kun på grunn av dette.



Bilde 1 Det fremgår av termogrammet en smal og liten kald-flekk rett ved inngangen av badet.



Bilde 2 Det fremgår av termogrammet en smal og liten kald-flekk rett ved inngangen av badet.



Bilde 3 Det fremgår av termogrammet en jevn og god varme-effekt på baderoms gulvet.

Lokasjon

Bad 2.etg

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

TG1

Åpent el-avvik

Avvik opprettet Avvik lukket

12.01.2026

-

ID 1524036 - [e] Løse EKOM kabler**Kommentar**

Det ble funnet en modulærkontakt som ikke var komplettert og som var løs.

**Bilde 1** Ingen kommentar**Bilde 2** Ingen kommentar**Lokasjon**

Kjellergang

Sjablongpris

1000-5000 + mva

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

ID 1524038 - [f] Ufagmessig løsning

Kommentar

Lampe i bod var koblet med lampett ledning og lampett bryter. Anbefales en bedre fagmessig løsning i fast installasjon.



Bilde 1 Ingen kommentar



Bilde 2 Ingen kommentar

Paragrafer

FEL § 16. Installasjonen var ikke fagmessig utført

Installasjonen er ikke lagt opp fagmessig og må etterses. Det er beskrevet nærmere i avvik og med bilde og kommentar hva dette gjelder i installasjonen.

Lokasjon

Kjellerbod, under trapp

Sjablongpris

1000-5000 + mva

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

ID 1524069 - [m] Anbefaling

Kommentar

Det er ikke montert komfyrvakt - det anbefales.



Bilde 1 Ingen kommentar



Bilde 2 Ingen kommentar

Paragrafer

Anbefalt tiltak: Komfyrvakt

En av de vanligste brannårsakene er platetopp / komfyr branner. Det er derfor sterk anbefaling om og ettermontere komfyrvakt. Dette er imidlertid ikke krav i anlegget fra elektriske regelverket. Men slikt tiltak bedrer sikkerheten i anlegget, dersom noen skulle glemme og slå av en gang

Lokasjon

Kjøkken

Sjablongpris

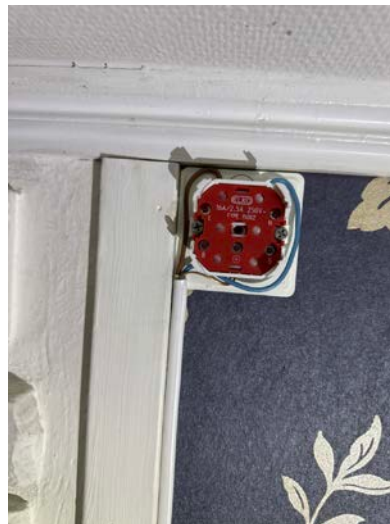
5000-10000 + mva

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

ID 1523855 - [b] Manglende jordforbindelse**Kommentar**

Jord i en rekke utvalg stikkontakter på kjøkken og stue hadde ingen forbindelse til jord. Jordede stikkontakter er blitt montert i ettertid og etterkant av eldre ujorda stikkontakter. Dette gjelder nok for samtlige stikkontakter og må undersøkes nærmere.

**Bilde 1** Ingen kommentar**Bilde 2** Stikkontakt ved spisebordet.**Bilde 3** Lysbryter ved spisebordet i stue.**Bilde 4** Stikkontakt v/ tak ved spisebordet i stue.



Bilde 5 Stikkontakt i hjørnet til venstre rett ved inngang av stue.

Paragrafer

FEL § 19 og 21. Jordingsanlegg. Beskyttelse mot elektrisk støt ved feil

Stikkontakt manglet jordforbindelse

FEL § 19. Det var blandet jordet og u-jordet elektrisk utstyr i samme rom / området

Det ble oppdaget at jordet og u-jordet elektrisk anlegg var montert i samme området / rom og dette er ikke tillatt (Eneste unntak på at dette er tillatt er evt. varmepumpe med enkel stikkontakt med jord er eneste tillatt i rom uten jord pga DSB uttalelse fra myndigheten i Elsikkerhetspublikasjonen nummer 65)

Lokasjon

Kjøkken / Stue

Sjablongpris

5000-10000 + mva

Forbehold i sjablongprising

Rimeligste løsning er lagt til grunn for utbedring - utskifting til ujordede kontakter.

Ansvarlig person for retting av avvik

Jørgen R Drevvatne

jorgen@romerike-elektro.no

[+474746634969](tel:+474746634969)

Firma: Romerike Elektro AS

Kommentar ved lukking av avvik

20/01/2026: Stikkontakt er fjernet.

Lukket el-avvik

ID 1523889 - [e] Ufagmessig utførelse

Kommentar

Lysbryter ved terrassedør er montert utenfor bransjestandard, med skruer som er penentrert gjennom plastikken - ikke iht. montasje anvisning. Og kabling rundt om terrassedør er ikke tilstrekkelig festet og er ufagmessig utført.



Bilde 1 Ingen kommentar



Bilde 2 Ingen kommentar



Bilde 3 Ingen kommentar



Bilde 4 Ingen kommentar



Bilde 5 Ingen kommentar

Paragrafer

FEL § 16. Installasjonen var ikke fagmessig utført

Installasjonen er ikke lagt opp fagmessig og må etterses. Det er beskrevet nærmere i avvik og med bilde og kommentar hva dette gjelder i installasjonen.

FEL § 36. Anlegg og tilkobling

Elektrisk materiell var ikke montert / benyttet i henhold til produsent anvisning / montasjeanvisning

Lokasjon

Stue, ved terrassedør

Sjablongpris

1000-5000 + mva

Ansvarlig person for retting av avvik

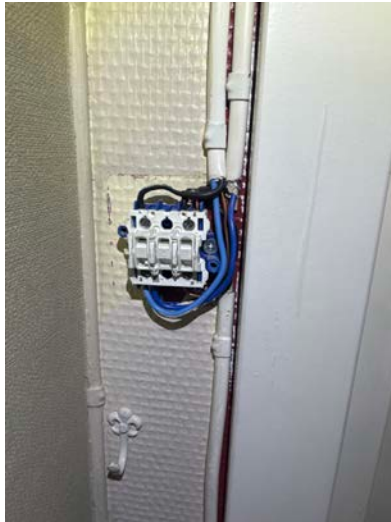
Jørgen R Drevvatne
jorgen@romerike-elektro.no
[+474746634969](tel:+474746634969)
Firma: Romerike Elektro AS

Kommentar ved lukking av avvik

20/01/2026: Bryter er skiftet ut med ny.

ID 1523904 - [e] Løse ledninger**Kommentar**

Lysbryter ved terrassedør hadde løse ledninger som ikke var tilstrekkelig terminert.

**Bilde 1** Ingen kommentar**Bilde 2** Ingen kommentar**Bilde 3** Ingen kommentar**Paragrafer****FEL § 22. Beskyttelse mot skadelige termiske virkninger. Kabel / ledning var terminert feil**

Kabel var ikke korrekt terminert / kabel / ledning var ikke avsluttet på godkjent og forskriftsmessig måte. (Se bilde og bildekommentarer som forklarer avviket nærmere) Enten må kabel / ledning fjernes eller så må den avsluttes forskriftsmessig for eksempel i koblingsboks.

Lokasjon

Stue, ved terrasse dør

Sjablongpris

1000-5000 + mva

Ansvarlig person for retting av avvik**Kommentar ved lukking av avvik**

22.01.2026, 12:20

Jørgen R Drevvatne
jorgen@romerike-elektro.no
[+474746634969](tel:+474746634969)
Firma: Romerike Elektro AS

[Hilton 45C] 12.01.2026

20/01/2026: Bryter er skiftet ut og ledere er korrekt terminert.

TG2

Lukket el-avvik

Avvik opprettet	Avvik lukket
12.01.2026	22.01.2026

ID 1524062 - [d] Stikkontakt for stekeovn og platetopp

Kommentar

Tekniske stikkontakter for stekeovn og platetopp var ikke plassert lett tilgjengelig. Det ble observert tilstedeværelse av matfett og smuss i særlig den ene kontakten, det anbefales at denne rengjøres eller i beste fall skiftes ut.



Bilde 1 Ingen kommentar



Bilde 2 Ingen kommentar

Paragrafer

FEL § 22. Beskyttelse mot termiske virkninger. Varmegang på stikkontakter

Stikkontakt det er tatt bildet av og beskrevet nærmere i bildekommentar har fått varmeutvikling / varmegang.

FEL § 17. Tilgjengelighet

Elektrisk utstyr var ikke (lett) tilgjengelig for ettersyn, vedlikehold og inspeksjon

Lokasjon

Kjøkken

Sjablongpris

5000-10000 + mva

Ansvarlig person for retting av avvik

Jørgen R Drevvatne
jorgen@romerike-elektro.no
[+474746634969](tel:+474746634969)
Firma: Romerike Elektro AS

Kommentar ved lukking av avvik

20/01/2026: Skiftet ut teknisk stikkontakt med ny.

ID 1524074 - [d] Skjøtekontakt**Kommentar**

Det ble observert bruk av skjøte-kontakt / forgrener i stikkontakter. Dette er ikke en tilfredsstillende løsning. Særlig ikke på varmeovner.

**Bilde 1** Soverom 2.etg**Bilde 2** Stue**Paragrafer****FEL § 16. Forgrenere / skjøteuttak er ikke egnet til formålet**

Stikkontakt forgrener (Skjøtekontakter) det er tatt bildet av er ikke velegnet til formålet. Man skal / bør i utgangspunktet ha faste monterte stikkontakter der elektrisk utstyr benyttes fast tilkoblet over lengre tid.

Lokasjon

Stue ved spisebord. Soverom 2.etg ved nattbord.

Ansvarlig person for retting av avvik

Jørgen R Drevvatne
jorgen@romerike-elektro.no
[+474746634969](tel:+474746634969)
Firma: Romerike Elektro AS

Kommentar ved lukking av avvik

20/01/2026: Eier har fjernet forgreiner-plugger på egenhånd.

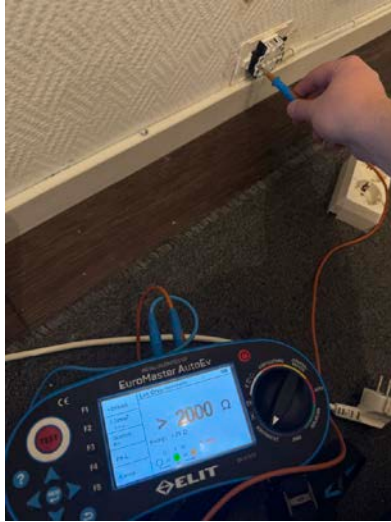
Lukket el-avvik

Avvik opprettet 12.01.2026
Avvik lukket 22.01.2026

ID 1524080 - [d] Manglende jordforbindelse

Kommentar

Stikkontakt i gang har manglende forbindelse til jord.



Bilde 1 Ingen kommentar



Bilde 2 Ingen kommentar

Paragrafer

FEL § 19 og 21. Jordingsanlegg. Beskyttelse mot elektrisk støt ved feil

Stikkontakt manglet jordforbindelse

Lokasjon

Inngangsparti

Sjablongpris

1000-5000 + mva

Ansvarlig person for retting av avvik

Jørgen R Drevvatne

jorgen@romerike-elektro.no

[+474746634969](tel:+474746634969)

Firma: Romerike Elektro AS

Kommentar ved lukking av avvik

20/01/2026: Skiftet ut stikkontakt til ujordet stikkontakt.

Lukket el-avvik

Avvik opprettet 12.01.2026
Avvik lukket 22.01.2026

ID 1524128 - [f] Løs taklampe**Kommentar**

Taklampe i bod var løs og var ikke tilstrekkelig festet.



Bilde 1 Ingen kommentar



Bilde 2 Ingen kommentar

Paragrafer**FEL § 20, 21 og 22. Beskyttelse mot termiske virkninger og elektrisk sjokk. Løst elektrisk utstyr**

Delen det er tatt bildet av og som er beskrevet spesifikk plassering for i installasjonen er ikke festet forskriftsmessig (Er løs / sitter ikke korrekt festet)

Lokasjon

2.etg, bod foran trapp

Sjablongpris

1000-5000 + mva

Ansvarlig person for retting av avvik

Jørgen R Drevvatne
jorgen@romerike-elektro.no
[+474746634969](tel:+474746634969)
Firma: Romerike Elektro AS

Kommentar ved lukking av avvik

20/01/2026: Eier har festet lampe på egenhånd.

TG0

Lukket el-avvik

Avvik opprettet	Avvik lukket
12.01.2026	13.01.2026

ID 1525053 - [j] Opplysning: EKOM

Kommentar

Inntak av fiber i stue.



Bilde 1 Fiber-inntak og konverter.

Lokasjon

Stue

Ansvarlig person for retting av avvik

Niklas Olsen Stensrud

niklas.stensrud@romerike-elektro.no

[45468898](tel:45468898)

Firma: Romerike Elektro AS

Kommentar ved lukking av avvik

Ingen reell avvik, kun til opplysning.

ID 1525132 - [g] Opplysning: Varmefolie kjellerstue

Kommentar

Varmefolie i kjellerstue. Ingen avvik avdekket, men kan se ut til at rommet har hatt en annerledes utforming tidligere, med tanke på at varmemefolie ikke dekker hele rommets areal og dekker noe innenfor en bod.



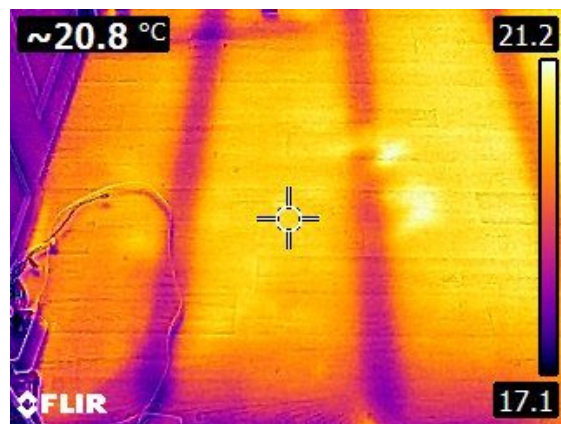
Bilde 1 Termogrammet viser tydelige folie striper og en jevn varme-effekt.



Bilde 2 Her fremgår det av termogrammet at deler av varmemefolien dekker noe innenfor bod.



Bilde 3 Termogrammet viser tydelige folie striper og en jevn varme-effekt.



Bilde 4 Her fremgår det av termogrammet at varmemefolien ikke dekker hele rommets areal.



Bilde 5 Her fremgår det av termogrammet at varmemefolien ikke dekker hele rommets areal.

Lokasjon

Kjellerstue

Ansvarlig person for retting av avvik

Niklas Olsen Stensrud

niklas.stensrud@romerike-elektro.no[45468898](tel:45468898)

Firma: Romerike Elektro AS

Kommentar ved lukking av avvik

Ingen reel avvik, kun til opplysning.

Oppsummering sjablongpris som er hentet fra alle separate oppsatte avvik.

Legg merke til at dette er en oppsummering fra alle avvik, spesifikke priser for å rette hvert enkelt avvik ses i avvik i rapporten

- **TG2** Avvik - ID 1523664 - Manglende merking på jordleder - 1000-5000 + mva
- **TG2** Avvik - ID 1523667 - Manglende deksler - 1000-5000 + mva
- **TG2** Avvik - ID 1523781 - Åpen gjennomføring - 1000-5000 + mva
- **TG2** Avvik - ID 1523888 - Avmantling utenfor kapsling - 1000-5000 + mva
- **TG2** Avvik - ID 1524032 - Avmantling utenfor kapsling - 1000-5000 + mva
- **TG2** Avvik - ID 1524059 - Utilgjengelig stikkontakt - 1000-5000 + mva
- **TG2** Avvik - ID 1524066 - Ikke egnet koblingsboks - 1000-5000 + mva
- **TG2** Avvik - ID 1524131 - Skadd stikkontakt - 1000-5000 + mva
- **TG2** Avvik - ID 1524706 - Manglende dokumentasjon - 30000-40000 + mva
- **TG2** Avvik - ID 1525108 - Brann detektorer - 5000-10000 + mva
- **TG2** Avvik - ID 1525238 - Opplysning: Varmekabel bad - + mva
- Total sum: 43000-90000 + mva

Avklaringspunkter

1. Når ble det elektriske anlegget installert?	Boligens byggeår er 1969.
2. Er det blitt utført endringer eller utvidelser på det elektriske anlegget?	I følge tidligere eier er innmat i sikringsskap byttet og det er blitt lagt opp nye stikkontakter på kjøkken i 2012. Stikkontakter og lys i kjellerstue, WC, vaskerom og soverom er egeninnsats av nåværende eier som opplyser at han er elektriker med fagbrev.
3. Er alle anlegg i boligen utført av registrert installatør?	Danor Elekte AS er eneste navnet på installatør som kun fremkommer på kursfortegnelsen - Danor Elektro er registrert i Elvirksomhetsregisteret med ID 1683.
4. Hvem har utført arbeid på det elektriske anlegget?	Dette er noe ukjent, det er opplyst om at nåværende eier har utført arbeid i boligen.
5. Er det utført arbeider på den elektriske installasjonen av ufaglærte i form av egeninnsats, vennetjeneste, dugnad eller lignende?	Dette er uvisst, oppgitt av nåværende eier.
6. Finnes det dokumentasjon for anlegget?	Det har ikke blitt fremvist for kontrolløren.
7. Foreligger det kontrollrapport fra tidligere?	Det har ikke blitt fremvist for kontrolløren.
8. Er det noen problemer med det elektriske anlegget som for eksempel at sikringer løser ut eller finnes det skjult varmeanlegg som ikke virker eller med kalde soner?	Nåværende eiere har ikke kjennskap til noen aktive problemer.
9. Er det bemerket noe feil på kursfortegnelse og finnes kursfortegnelse i installasjon som er oppdatert ved evt. endringer?	Det ble ikke avdekket noen avvik i kursfortegnelsen.
10. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nåværende eier opplyser om at det ikke har vært det.

Levetid betraktning

1. Inntak og fordelinger og jordingsanlegget	Tilstandsgrad: TG2 <i>Kommentar: Inntak, selve sikringsskapet (eks. innhold) og jordingsanlegget er passert over halvparten av forventet levetid.</i>
2. Materiell, utstyr, kabler og ledninger	Tilstandsgrad: TG2 <i>Kommentar: Eldre stikkontakter, brytere og lignende, og eldre kabling er passert over halvparten av forventet levetid.</i>
3. Belysning (downlight og evt. andre lys)	Tilstandsgrad: TG1 <i>Kommentar: Belysning i boligen står for det meste av lamper som beboere har satt opp selv og på plugg, flere av lampene har utskiftbare lyskilder.</i> Tilstandsgrad: TG2 <i>Kommentar: Enkelte armaturer i boligen med lysstoffrør og andre eldre lamper (inngangsparti, kjellerbod, taklampe i gang 2.etg).</i>
4. Varmekabler	Tilstandsgrad: TG2 <i>Kommentar: Varmefolie i kjellerstue: Uvisst alder på denne. Inspisert med termografi kamera og viser til å ha en jevn varmeeffekt på gulvet, men dekker ikke hele rommets areal.</i> Tilstandsgrad: TG2 <i>Kommentar: Varmekabel på bad (2.etg): Opplyst om å være fra 2008, TG2 settes på grunnlag passert halvparten av antatt levetid (30år).</i>
5. Varmeovner	Tilstandsgrad: TG2 <i>Kommentar: Varmeovn inngangsparti: Ukjent produksjonsdato, TG2 settes på grunnlag passert halvparten av antatt levetid (15 år).</i> Tilstandsgrad: TG1 <i>Kommentar: Varmeovn i stue: Ukjent produksjonsdato, TG2 settes på grunnlag passert halvparten av antatt levetid (15 år).</i>
6. VVB	Tilstandsgrad: TG1 <i>Kommentar: Høiax Titanium standard 200 produsert 31.10.2016 (levetid: 20år)</i>
7. Varmepumpe luft til luft	
8. El-bil	
9. Solcelleanlegg	
10. Annet man evt. ønsker å sette TG grad for levetids betraktning	

TG Tilstandsgrad levetid forklaring

- TG0 betyr anlegget eller utstyret er 5 år eller nyere
- TG1 betyr at anlegget er mellom 5 år og TG2 som er forventet mer enn 50 % av levetiden
- TG2 betyr at anlegget eller utstyret er mer en 50 % av forventet levetid

Sjekklistepunkter

a. Dokumentasjon	Sjekklistepunkt inneholder et eller flere avvik eller informasjon, om avviket er lukket eller er åpent vil fremkomme i tellemotor oversikt i start av rapporten og det er satt opp egne avvik pr avvik og der ser man også om de er åpne eller lukket. <i>Kommentar: Ingen dokumentasjon er blitt fremlagt for kontrolløren for installasjonen. Det finnes en kursfortegnelse i fysisk A4-papir format i sikringsskapet. Det er arbeidet etter opplysning om at det opprinnelige anlegget er fra byggeåret 1969. Det var opplyst om at sikringsskap var renoveret i 20212 - dette er videre bekreftet ved inspeksjon av jordfeilautomater av typen Eaton stemplet med "AK" og "AL" som representerer produksjonsår 2011 og 2012.</i>
Åpne avvik TG0 0 TG1 0 TG2 1 TG3 0 TG IU 0 Lukket avvik TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0	Totale avvik TG0 0 TG1 0 TG2 1 TG3 0 TG IU 0
b. Jording og utjevning	Sjekklistepunkt inneholder et eller flere avvik eller informasjon, om avviket er lukket eller er åpent vil fremkomme i tellemotor oversikt i start av rapporten og det er satt opp egne avvik pr avvik og der ser man også om de er åpne eller lukket. <i>Kommentar: Det kunne ikke observeres at boligen hadde egen jordelektrode - dette er trolig heller ivarettatt med en felles løsning for samtlige enheter i rekken. Majoriteten av stikkontakter i boligen er av ujordet utførelse, men jordede kontakter utendørs, på kjøkken og på bad.</i>
Åpne avvik TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0 Lukket avvik TG0 0 TG1 0 TG2 1 TG3 0 TG IU 0	Totale avvik TG0 0 TG1 0 TG2 1 TG3 0 TG IU 0

c. Inntak og fordelinger	Sjekklistepunkt inneholder et eller flere avvik eller informasjon, om avviket er lukket eller er åpent vil fremkomme i tellemotor oversikt i start av rapporten og det er satt opp egne avvik pr avvik og der ser man også om de er åpne eller lukket. <i>Kommentar: Installasjonen blir forsynt av en hovedsikring (OV) på 2x40A i et IT- 230V system. Det finnes noe fysisk plass for utvidelse av anlegget, men begrenset. OV sikringen er også noe lav og det er begrenset effektmessige muligheter for utvidelse. Samtlige jordfeilautomater er testet med installasjonstester, med tilfredsstillende måleresultater.</i>
Åpne avvik TG0 0 TG1 0 TG2 2 TG3 0 TG IU 0 Lukket avvik TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0	Totale avvik TG0 0 TG1 0 TG2 2 TG3 0 TG IU 0
d. Materiell og utstyr	Sjekklistepunkt inneholder et eller flere avvik eller informasjon, om avviket er lukket eller er åpent vil fremkomme i tellemotor oversikt i start av rapporten og det er satt opp egne avvik pr avvik og der ser man også om de er åpne eller lukket. <i>Kommentar: Installasjonen er blandet i både eldre og nyere materiell og utstyr. Det bør beregnes utskifting av eldre stikkontakter/brytere o.l. i nær fremtid.</i>
Åpne avvik TG0 0 TG1 0 TG2 3 TG3 0 TG IU 0 Lukket avvik TG0 0 TG1 0 TG2 3 TG3 0 TG IU 0	Totale avvik TG0 0 TG1 0 TG2 6 TG3 0 TG IU 0
e. Kabler og ledninger herunder også skjult anlegg	Sjekklistepunkt inneholder et eller flere avvik eller informasjon, om avviket er lukket eller er åpent vil fremkomme i tellemotor oversikt i start av rapporten og det er satt opp egne avvik pr avvik og der ser man også om de er åpne eller lukket. <i>Kommentar: Det er en blanding av eldre og nyere kabling i installasjonen. Skjult kabling er av eldre utførelse.</i>
Åpne avvik TG0 0 TG1 1 TG2 3 TG3 0 TG IU 0 Lukket avvik TG0 0 TG1 0 TG2 2 TG3 0 TG IU 0	Totale avvik TG0 0 TG1 1 TG2 5 TG3 0 TG IU 0

f. Belysning	Sjekklistepunkt inneholder et eller flere avvik eller informasjon, om avviket er lukket eller er åpent vil fremkomme i tellemotor oversikt i start av rapporten og det er satt opp egne avvik pr avvik og der ser man også om de er åpne eller lukket. <i>Kommentar: Belysning i boligen står for det meste av lamper som beboere har satt opp selv og på plugg, flere av lampene har utskiftbare lyskilder. Enkelte armaturer i boligen med lysstoffrør og andre eldre lamper (inngangsparti, kjellerbod, taklampe i gang 2. etg).</i>
Åpne avvik TG0 0 TG1 1 TG2 0 TG3 0 TG IU 0 Lukket avvik TG0 0 TG1 0 TG2 1 TG3 0 TG IU 0	Totale avvik TG0 0 TG1 1 TG2 1 TG3 0 TG IU 0
g. Elektrisk varme herunder også skjult varme	Sjekklistepunkt inneholder et eller flere avvik eller informasjon, om avviket er lukket eller er åpent vil fremkomme i tellemotor oversikt i start av rapporten og det er satt opp egne avvik pr avvik og der ser man også om de er åpne eller lukket. <i>Kommentar: Primær-varme-kilde er varmeovner og skjult varme i kjellerstue og på bad.</i>
Åpne avvik TG0 0 TG1 0 TG2 1 TG3 0 TG IU 0 Lukket avvik TG0 1 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0	Totale avvik TG0 1 TG1 0 TG2 1 TG3 0 TG IU 0
h. Elbil ladeanlegg	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)
Åpne avvik TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0 Lukket avvik TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0	Totale avvik TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0
i. Solcelleanlegg, herunder også energilagring	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)
Åpne avvik TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0 Lukket avvik TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0	Totale avvik TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0

j. Ekom	OK <i>Kommentar: Det er installert fiberkabel inn i boligen fra Altibox. Derfra distribueres det trådløst (WiFi). Det finnes også antenne kontakt i stue, som ikke var i bruk - ser ut til å være fra byggets byggeår.</i>
Åpne avvik TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0 Lukket avvik TG0 1 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0	Totale avvik TG0 1 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0
k. Smarthusløsninger	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)
Åpne avvik TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0 Lukket avvik TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0	Totale avvik TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0
l. Brannvarsling	Sjekklistepunkt inneholder et eller flere avvik eller informasjon, om avviket er lukket eller er åpent vil fremkomme i tellemotor oversikt i start av rapporten og det er satt opp egne avvik pr avvik og der ser man også om de er åpne eller lukket. <i>Kommentar: Det er anordnet med et rikelig antall detektorer i boligen, men minimum 1 i hver etasje. Alle detektorer er testet med testknapp og virker. Flere detektorer er observert å være passert levetid, så disse må skiftes ut.</i>
Åpne avvik TG0 0 TG1 0 TG2 1 TG3 0 TG IU 0 Lukket avvik TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0	Totale avvik TG0 0 TG1 0 TG2 1 TG3 0 TG IU 0
m. Diverse	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)
Åpne avvik TG0 0 TG1 1 TG2 0 TG3 0 TG IU 0 Lukket avvik TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0	Totale avvik TG0 0 TG1 1 TG2 0 TG3 0 TG IU 0

Analysenivå

Analysenivå Beskrivelse

- | | |
|---|---|
| 1 | Tilstandsanalyse av generell art basert på visuelle observasjoner, eventuelt kombinert med enkle målinger som kan styrke informasjonen om tilstanden. Innhentning av relevant informasjon tilpasset oppgaven. |
| 2 | Tilstandsanalyse av generell art, på nært hold, mer omfattende enn nivå 1. Kan omfatte underlagsdata som tegninger, beskrivelse og annen dokumentasjon. Mer omfattende registreringer eller målinger for å klarlegge oppbygging og tilstand skal gjennomføres når symptomer eller formål tilsier det. |

Hva er sjablongprising?

Sjablongprising må ikke forveksles verken med pris estimat eller pristilbud

Sjablongprising kan være satt opp i 405-2-3 teknisk tilstandsrapport, på TG3 (alvorlige avvik eller full funksjonssvikt) pga her er det krav i 405-2-3 standard og sette en sjablongpris på hva det vil koste antatt å utbedre det elektriske det elektriske anlegget eller utstyret som har TG3.

TG2 sjablongprises kun der selger har avtalt dette med sertifisert kontrollør iht. 405-2-3 avhending standard. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall, for eksempel kan sjablongpris være oppsatt fra 15-25 tusen eller 40-60 tusen for hva det sjablongmessig vil antas å koste for å rette opp det som er funnet av feil eller mangler eller forskriftstridig utstyr eller installasjon.

Husk at sjablongpris aldri må ikke forveksles verken med en konkret vurdering av kostnad, tilbud eller pris estimat i fra en el-entreprenør. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/skjulte andre feil og mangler kan også forekomme, så dette er viktig at evt. kjøper er klar over. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter. Det presiseres at der vi evt. har foretatt en sjablongmessig pricing, så er prisen kun satt opp for det elektriske avviket på enten el-utstyr eller elektriske installasjonen. Det kan tilkomme andre kostnader på andre fag og det er i så fall selger som selv må innhente fra andre byggfag og snekker / flis / mur-fag. Så kjøper som leser denne rapporten må være ekstra oppmerksom på der vi har satt en sjablongpris pga om ikke selger har rettet opp i avvik/utbedringer/skjulte andre feil og mangler som er sjablongpriset, men selger det med opplyst feil, så kan kjøper få kostnader som er lovlige iht. avhendingsloven for selger å selge det med pga da er avvik/utbedringer/skjulte andre feil og manglene opplyst i denne rapporten.

Man skal også være klar over at en teknisk tilstandsrapport iht. 405-2-3 avhending, ikke er en el-takst, derfor er det kun demontert et representativt utvalg av elektriske utstyr og installasjoner, så denne rapporten gir i seg selv en god føring på tilstand til alt elektriske utstyr og installasjon, men ikke glem at det kun er demontert et representativt utvalg av el-utstyret så av den grunn kan det oppstå mangler og feil som er ukjent for vårt firma som har utstedt denne tekniske tilstandsrapporten iht. 405-2-3 avhending.



Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H³ rfagre

Dato utkjrt: 24.11.25 Side 1 av 2

Hilton Borettslag	V ³ r ref.:	2428/58	Fjdselsdato eier:	08.04.1980
Hilton 45 C	Type:	Tilknyttet annet boligbyggelag		
2040 KLd FTA	Eiere:	Mads Haug J ohansson		
Organisasjonsnr: 959 137 307	Andelsnr:	58		

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 4 448

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag felles ³ n	315
	Renter felles ³ n	733
	Felleskostnader	3 250
Tilleggsytelser:	Garasje	150

Hvis boligselskapet har felles ³ n vil andel renter og avdrag p³ fellesgjelden reguleres m³ nedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av ³ n kostnadene.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesm³ neden, unntatt ved overtakelse den 1. i m³ neden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsm³ neden

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring:	01.01.2026	Tot. utg. i kr.:	4 601
Felleskostnader:	Avdrag felles ³ n		315
	Renter felles ³ n		733
	Felleskostnader		3 403
Tilleggsytelser:	Garasje		150

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (³ n):	174 527	Gjeld siste ³ rsoppg.:	168 395
Klient ajourf. ³ n:	11 867 841,73	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	11 450 891

Spesifikasjon av ³ n:L³ nenummer: 16369791315, DNB Bank ASAAnnuitets³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 24.11.2025: 5.1% pa.

Antall terminer til innfrielse: 96

Saldo per 24.11.2025: 11 867 842

Andel av saldo: 174 527

Første termin/første avdrag: 30.06.2025 (siste termin 30.09.2049)

Avdrag p³ dette ³ n net legges inn i felleskostnadene fra mars 2025

Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld

4: Sørskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Robin Pedersen

Adresse: Hilton 42 E

Postnr/-sted: 2040 KLd FTA

Telefon: Mob.: 95068248

E-post: hilton36e@gmail.com

6: Ligning - 2024

Annen formue:	0	Gjeld:	168 395	Andre inntekter:	1 093
		Utgifter:	10 027		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: P³ lydende

P ³ lydende:		Opprinnelig innskudd:
Andelsnr: 58		Partialobligasjonsnr:

8: Bygning/eiendom

Bygge³ r: 2023G³ rds/bruksnr: 19/88

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H³ rfagre

Dato utkjrt: 24.11.25 Side 2 av 2

Hilton Borettslag	V ³ r ref.:	2428/58	Fjdselsdato eier:	08.04.1980
Hilton 45 C	Type:	Tilknyttet annet boligbyggelag		
2040 KLd FTA	Eiere:	Mads Haug J ohansson		
Organisasjonsnr: 959 137 307				

8: Bygning/eiendom

Bygningstype: Rekkehus

Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i: Gjensidige Polisenr: 85009535

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.2023	Fjrst innflytting:	01.01.2023
E tasje:		Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Ingen ()		
Systeml ³ s:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livslyp standard:	Nei	Kategori:	Bygg J
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget		
	2 - Medlem i Bori		

Fasiliteter:

Ingen andelseier, inklusive dennes hustandsmedlemmer eller andre brukere av boligen, kan inneha bruksrett til mer enn en garasje. Bruksretten til garasjen kan kun overdras sammen med andelen (bruksretten) til andelseiers bolig. P-plass uteomr³ det er ikke tilknyttet boligen.

Usbl er ny forretningsfjrer fra 01.09.23 og besitter ikke tredjepartsopplysninger for 2023. Ta kontakt med eier eller tidligere forretningsfjrer BORI.

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes n³ r eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer m³ oppgis ved betaling.



INNKALLING 2025

Hilton Borettslag

Tirsdag 13.05.2025 kl. 18:00

Kløfta Vel, Kongsvingervegen 10, 2040 Kløfta

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Hilton Borettslag

Tid og sted: Tirsdag 13.05.2025 kl. 18:00 - Kløfta Vel, Kongsvingervegen 10, 2040 Kløfta

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

5.1 Valg av medlemmer til styret

5.2 Valg av varamedlemmer til styret

5.3 Valg av valgkomite

5.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5. mai 2025

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til Borettslagsloven § 7-3 første ledd.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 140 000,- godkjennes

5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Robin Pedersen
Styremedlem, Mona Helle
Styremedlem, Kay Frode Hofstad
Styremedlem, Elias Pedersen
Styremedlem, Line Sommerstad Eriksen
Varamedlem, Almir Selimovic
Varamedlem, Espen Moe

5.1 Valg av medlemmer til styret

Line Sommerstad Eriksen er på valg, og ønsker å ta gjenvalg.

Kay Frode Hofstad er på valg, og ønsker å ta gjenvalg.

Mona Helle er på valg, og ønsker ikke å ta gjenvalg.

Elias Pedersen er på valg, og ønsker ikke å ta gjenvalg.

Robert Nystrand stiller som kandidat til vervet som styremedlem.

Espen Moe stiller som kandidat til vervet som styremedlem.

Forslag til vedtak: Line Sommerstad Eriksen velges for 1 år.

Kay Frode Hofstad velges for 2 år.

Robert Nystrand velges for 2 år.

Espen Moe velges for 2 år.

5.2 Valg av varamedlemmer til styret

Espen Moe er på valg, og ønsker ikke å ta gjenvalg.

Almir Selimovic er på valg, og ønsker ikke å ta gjenvalg.

Andreas Nilsen stiller som kandidat til vervet som varamedlem.

Sandra Radaviciene stiller som kandidat til vervet som varamedlem.

Forslag til vedtak: Andreas Nilsen velges for 1 år.

Sandra Radaviciene velges for 1 år.

5.3 Valg av valgkomite

Andreas Nilsen stiller som kandidat til valgkomiteen.

Sandra Radaviciene stiller som kandidat til valgkomiteen.

Forslag til vedtak: Andreas Nilsen velges for 1 år.

Sandra Radaviciene velges for 1 år.

5.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5. mai 2025

Forslag til vedtak: Robin Pedersen og Line Sommerstad Eriksen stiller som delegater til Usbls generalforsamling 5. mai 2025.

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	1 217 622	1 458 994
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	-864 004	-77 296
Tilbakeføring av avskrivning	0	27 276
Kjøp / salg anleggsmidler	-323 188	0
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-172 172	-191 352
B. Årets endring disponible midler	-1 359 364	-241 372
C. Disponible midler	-141 741	1 217 622
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	908 446	1 780 411
Kortsiktig gjeld	-1 050 187	-562 788
C. Disponible midler	-141 741	1 217 622

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet pr. 31.12.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

De negative disponible midlene bedres av starten av 2025 med et låneopptak grunnet dårlig likviditet

Resultatregnskap 2024 Hilton Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	3 611 555	3 370 780	3 603 151	3 739 384
Sum leieinntekt		3 611 555	3 370 780	3 603 151	3 739 384
Annen inntekt					
Diverse inntekt	2	228	0	150 000	0
Sum annen inntekt		228	0	150 000	0
Sum inntekt		3 611 783	3 370 780	3 753 151	3 739 384
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	116 798	19 169	16 356	19 740
Styrehonorar	3	140 000	135 950	116 000	140 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	0	27 276	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		196 629	58 138	212 000	150 000
Kostnad eiendom/lokale	5	168 517	95 695	99 750	120 500
Kommunale avgifter/renovasjon		1 198 166	971 036	1 070 000	1 310 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	6	46 021	60 311	3 000	0
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	59 427	186 980	18 500	18 000
Reparasjon og vedlikehold	8	1 010 385	435 085	454 501	268 000
Revisjonshonorar		14 293	5 375	6 250	5 600
Forretningsførerhonorar		125 000	154 494	131 750	130 000
Andre honorar	9	62 959	46 327	7 000	6 500
Kontorkostnad		3 083	9 038	5 050	4 350
TV/bredbånd		192 304	184 824	196 000	200 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		8 102	0	0	0
Kontingent og gaver		32 550	40 365	27 750	25 000
Forsikring		456 171	457 923	481 655	510 000
Andre kostnader	10	36 341	36 632	22 500	20 000
Sum kostnad		3 866 745	2 924 617	2 868 062	2 927 690
Driftsresultat		-254 962	446 163	885 089	811 694
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		74 331	50 394	37 664	0
Rentekostnad		683 373	573 853	653 265	669 604
Netto finansposter		609 042	523 459	615 601	669 604
Arsresultat		-864 004	-77 296	269 488	142 090
Overført til/fra annen egenkapital		-864 004	-77 296	0	0
SUM OVERFØRINGER		-864 004	-77 296	0	0

Balanse 2024 Hilton Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	4	604 575	604 575
Bygninger	4	9 719 860	9 719 860
Andre fellesanlegg	4	323 188	0
Sum anleggsmidler		10 647 623	10 324 435
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		26 757	123 647
Andre kortsiktige fordringer		23 341	25 114
Forskuddsbetalte kostnader		534 815	460 309
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		323 533	1 171 341
Sum omløpsmidler		908 446	1 780 411
SUM EIENDELER		11 556 068	12 104 846

Balanse 2024 Hilton Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		6 800	6 800
Sum innskutt egenkapital		6 800	6 800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-1 915 658	-1 051 654
Sum opptjent egenkapital		-1 915 658	-1 051 654
Sum egenkapital	11	-1 908 858	-1 044 854
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	10 782 739	10 954 911
Borettsinnskudd		1 632 000	1 632 000
Sum langsiktig gjeld		12 414 739	12 586 911
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		8 980	4 728
Leverandørgjeld		1 025 212	507 784
Skyldig off. myndigheter		1 285	0
Annen kortsiktig gjeld		14 710	50 276
Sum kortsiktig gjeld		1 050 187	562 788
Sum gjeld		13 464 926	13 149 699
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 556 068	12 104 846
Pantstillelser	13	12 414 739	12 586 911

Sted: _____

Dato: _____

Robin Pedersen
Styreleder

Line Sommerstad Eriksen
Styremedlem

Elias Pedersen
Styremedlem

Mona Helle
Styremedlem

Kay Frode Hofstad
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.

Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris

som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader,

mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.

Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	2 550 000	2 370 940
3609 Leie parkering	194 200	188 350
3618 Leietillegg strøm	14 499	0
3650 Innkrevde felleskostn. renter	675 172	562 348
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	177 684	249 142
Sum	3 611 555	3 370 780

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3990 Andre driftsinntekter	228	0
Sum	228	0

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5120 Timelønn fra lønnssystemet	75 950	0
5150 Påløpne feriepenger	9 114	0
5400 Arbeidsgiveravgift	30 449	0
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønnssystemet	1 285	0
5406 Arbeidsgiveravgift forrige forretningsfører	0	19 169
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	140 000	0
5331 Styrehonorar forrige forretningsfører	0	135 950
Sum	256 798	155 119

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0,11

Note 4 - Varige driftsmidler

	Bygning	Bygninger	Bygning	Tomt	Lekeplass
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 284 166	7 882 294	553 400	604 575	0
Årets tilgang :	0	0	0	0	323 188
Årets avgang :	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 284 166	7 882 294	553 400	604 575	323 188
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 284 166	7 882 294	553 400	604 575	323 188
Anskaffelsesår :	2022	2022	2022	2022	2024
Antatt levetid i år :					10

Borettslaget eier tomten. Tomtens areal er 25 935 kvm. G.nr 19, b.nr 88 i Ullensaker kommune , og utgjør 606 575 kr av byggets verdi. Borettslaget er forsikret i Gjensidige, avtalensr. 85009535

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6300 Leiekostnader lokaler	0	8 695
6360 Annet renhold	119	0
6362 Skadedyrutryddelse	13 981	4 521
6391 Snømåking/strøing/feiling	119 790	82 479
6392 Containerleie/tømming	27 876	0
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	6 751	0
Sum	168 517	95 695

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6400 Leie av maskiner	0	56 500
6420 Lisens HMS/Domene/Microsoft	782	3 811
6440 Leie av infrastruktur elbillading	45 239	0
Sum	46 021	60 311

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	25 709	86 340
6540 Inventar	0	27 012
6552 Driftsmateriell	29 984	70 766
6570 Arbeidstøy	3 735	2 862
Sum	59 427	186 980

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	520 209	23 696
6602 Vedlikehold VVS	273 140	295 627
6603 Vedlikehold elektro	12 332	0
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	111 015	0
6617 Vedlikehold brannvernustyr	37 956	65 103
6619 Dugnadsutbetaling	0	13 472
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	616	0
6630 Egenandel forsikring	0	30 000
6641 Malerarbeider	12 497	7 188
6643 Glassarbeid/Vindu	39 302	0
6648 Vedlikehold dører og porter	3 318	0
Sum	1 010 385	435 085

Konto 6601 gjelder bytte av råttenkledning

Konto 6602 gjelder i hovedsak rørfornyning

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygning.

Note 9 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	8 943	635
6720 Juridisk honorar	1 313	0
6790 Andre fremmede tjenester	52 704	45 692
Sum	62 959	46 327

Konto 6790 gjelder honorar til forsikringsmegler

Note 10 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	29 317	12 991
7719 Møter, div. styret	0	8 807
7720 Generalforsamling/Årsmøte	1 450	6 740
7740 Kurs for tillitsvalgte	0	-9
7770 Betalingskostnader	1 025	3 799
7772 Omkostninger inkasso	35	0
7773 Omkostninger innkreving	4 014	55
7790 Andre kostnader	500	4 248
Sum	36 341	36 632

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	6 800	0	6 800
Sum innskutt egenkapital	6 800	0	6 800
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-1 051 654	-864 004	-1 915 658
Sum opptjent egenkapital	-1 051 654	-864 004	-1 915 658
Sum egenkapital	-1 044 854	-864 004	-1 908 858

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Regnskapsreglene forutsetter at verdien av bygninger fastsettes på basis av historisk kost. Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til å være høyere enn den balanseførte verdien av gjelden, slik at den reelle egenkapitalen er positiv.

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Nordea Bank abp, filial i Norge
Formål:	Fellesgjeld Borettslag
Lånenummer:	62018187960
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2022
Rentesats:	6.25 %
Beregnet innfridd:	17.02.2025
Opprinnelig lånebeløp:	12 500 000
Lånesaldo 01.01:	10 954 911
Avdrag i perioden:	172 172
Lånesaldo 31.12:	10 782 739

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 62018187960	68	158 570	10 782 760

Note 13 - Pantstillelser

Bokført verdi pr. 31.12.2024

Bokført langsiktig gjeld	10 782 739
Innskuddskapital	1 632 000
Boligselskapets pantesikrede gjeld	12 414 739
Bokført verdi av pantsatt eiendom	10 647 623

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantesikrede gjeld.

Borettsinnskuddet er sikret med pant i borettslagets eiendom med kr. 1 632 000,-.

Resultat og balanse med noter for Hilton Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Hilton Borettslag

Styreleder	Robin Pedersen (sign.)	29.04.2025
Styremedlem	Elias Pedersen (sign.)	29.04.2025
Styremedlem	Line Sommerstad Eriksen (sign.)	29.04.2025
Styremedlem	Mona Helle (sign.)	29.04.2025
Styremedlem	Kay Frode Hofstad (sign.)	29.04.2025

Til generalforsamlingen i Hilton Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 borettslaget 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 rettviseende 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 borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Drammen
KPMG AS

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: E010X-S050N-2TGAC-N0PDO-R3KY0-238KW

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."

Nyberg, Daniel Walstad

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-887536

IP: 178.232.xxx.xxx

2025-05-02 12:11:11 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: E010X-S050N+2TGAC-N0PDO-R3KY0-238KW

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

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

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

Årsmelding 2024 - Hilton Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Robin Pedersen
Styremedlem, Mona Helle
Styremedlem, Kay Frode Hofstad
Styremedlem, Elias Pedersen
Styremedlem, Line Sommerstad Eriksen
Varamedlem, Almir Selimovic
Varamedlem, Espen Moe

Styret i Hilton Borettslag består av 2 kvinner og 3 menn.

Virksomhetens art

Hilton Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Hilton Borettslag ligger i Ullensaker kommune, og har organisasjonsnummer 959137307

Hilton Borettslag består av 68 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Hilton Borettslag er fullverdifsikret i Gjensidige, avtalenr 85009535. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

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

(veiledende tekst: Velg mellom alternativene 1-3)

Alt 1 Hilton Borettslag bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Alt 2 Hilton Borettslag har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Alt 3 Hilton Borettslag har ikke et system som tilfredsstiller myndighetens krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2024:

- Tiltak ...
- Tiltak ...
- Tiltak ...

(veiledende tekst: eksempler på tiltak; brannøvelse, kontroll av lekeplass, kontroll av el-

anlegg osv.)

Styrets arbeid

2024 har vært ett år der vi har ferdigstilt den planlagte rehabiliteringen i borettslaget.

Vi ble da ferdig med bytte av utvendig panel og siste del av rørfornyng.

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 7 møter og behandlet saker, så som:

- Godkjenning av nye eiere
- Forkjøpsrett
- Budsjettering
- Regulering av felleskostnader
- Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)
- Løpende vedlikehold
- Planlegging av større vedlikehold
- Forsikringsskader

Av andre større saker kan nevnes:

Demontering av gammel lekeplass

Avtale på ny lekeplass

Tilstandsvurdering av bygningsmassen

Tilstandsvurdering av rørmassen

Søkt og fått innvilget 20 000kr til beplantning i borettslaget

Årsmeldingen er godkjent av styret 19.03.2025

VALGKOMITEENS FORSLAG TIL TILLITSVALGTE

1 Som styreleder foreslås:

Navn... ROBIN PEDERSEN for 2 år. Adresse: Hilton... 42E 2040 Kløfta

2 Som styremedlemmer foreslås:

Navn... KAI FRODE HOFSTAD for 2 år. Adresse: Hilton... 43B 2040 Kløfta

Navn... LINES ERIKSEN for 1 år. Adresse: Hilton... 40D 2040 Kløfta

Navn... ROBERT NYSTRAND for 1 år. Adresse: Hilton... 37G 2040 Kløfta

Navn... ESPEN MOE for 1 år. Adresse: Hilton... 45D 2040 Kløfta

3 Som varamedlemmer foreslås:

Navn... SANDRA RADAVICIENE Adresse: Hilton... 46D 2040 Kløfta

Navn... ANDREAS NILSEN Adresse: Hilton... 41E 2040 Kløfta

4 Som valgkomité foreslås:

Navn... SANDRA RADAVICIENE Adresse: Hilton... 46D 2040 Kløfta

Navn... ANDREAS NILSEN Adresse: Hilton... 41E 2040 Kløfta

5 Som delegat til BORIs generalforsamling foreslås:

Navn... ROBIN PEDERSEN Adresse: Hilton... 42E 2040 Kløfta

Navn... LINES ERIKSEN Adresse: Hilton... 40D 2040 Kløfta

5 Som varadelegat til BORIs generalforsamling foreslås:

Navn... ROBERT NYSTRAND Adresse: Hilton... 37G 2040 Kløfta

Navn... ESPEN MOE Adresse: Hilton... 45D 2040 Kløfta

I valgkomiteen for Hilton 1 borettslag

..... ESPEN MOE

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Tirsdag 13.05.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

Eiers underskrift

_____ (sted), den _____ (dd.mm.åå).

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Hilton Borettslag tirsdag 13.05.2025 kl. 18:00 - Kløfta Vel, Kongsvingervegen 10, 2040 Kløfta.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag som møteleder: Styreleder Robin Pedersen

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Styreleder Robin Pedersen

1.2 Valg av sekretær

Forslag til Sekretær: Line S Eriksen

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Styremedlem Line S Eriksen

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Liv Berit Lindh meldte seg fra salen

Vedtak:

Valgt ble: Liv Berit Lindh

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Sekretær fyller inn antall oppmøtte med stemmerett og fullmakter

Vedtak:

Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 11

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 11

1.5 Godkjenning av innkalling

Godkjennes innkallingen til generalforsamlingen?

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Godkjennes sakslisten?

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Vedtak:

Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret følger vedlagt.

Vedtak:

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Vedtak:

Styrehonorar på kr. 140 000,- ble godkjent

5. Valg

5.1 Valg av medlemmer til styret

Line Sommerstad Eriksen er på valg, og ønsker å ta gjenvalg.

Kay Frode Hofstad er på valg, og ønsker å ta gjenvalg.

Mona Helle er på valg, og ønsker ikke å ta gjenvalg.

Elias Pedersen er på valg, og ønsker ikke å ta gjenvalg.

Robert Nystrand stiller som kandidat til vervet som styremedlem.

Espen Moe stiller som kandidat til vervet som styremedlem.

Vedtak:

Valgt ble: Line S Eriksen for 1 år.

Valgt ble: Robert Nystrand for 2 år.

Valgt ble: Espen moe for 2 år.

5.2 Valg av varamedlemmer til styret

Espen Moe er på valg, og ønsker ikke å ta gjenvalg.

Almir Selimovic er på valg, og ønsker ikke å ta gjenvalg.

Andreas Nilsen stiller som kandidat til vervet som varamedlem.

Sandra Radaviciene stiller som kandidat til vervet som varamedlem.

Vedtak:

Valgt ble: Sandra Radaviciene for 2 år.

Valgt ble: Andreas Nilsen for 2 år.

5.3 Valg av valgkomite

Andreas Nilsen stiller som kandidat til valgkomiteen.

Sandra Radaviciene stiller som kandidat til valgkomiteen.

Vedtak:

Valgt ble: Andreas Nilsen og Sandra Radaviciene

5.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5. mai 2025

Robin Pedersen stiller som kandidat til Usbls generalforsamling

Line S Eriksen stiller som kandidat til Usbls generalforsamling

Vedtak:

Valgt ble:

Robin pedersen og Line S Eriksen ble valgt som delegater til Usbls generalforsamling

Protokoll for Hilton Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Robin Pedersen (sign.)	13.05.2025
Sekretær	Line Sommerstad Eriksen (sign.)	13.05.2025
Protokollvitne	Liv Berit Lindh (sign.)	13.05.2025

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Hilton Borettslag tirsdag 07.05.2024 kl. 18:00 - Kløfta Vel, Kongsvingervegen 10, 2040 Kløfta. .

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Imran Rauf

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Imran Rauf

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Vidar Johansen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Antall fremmøtte med stemmerett: 8

Antall fremlagte fullmakter: 1

Totalt: 9

Tatt til orientering

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Innkallingen ble: Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Sakslisten ble: Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Vedtak:

Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Etter mange år uten endringer foreslår styret å øke honoraret med 24 000 kr. Det er en årlig økning på 2 666, 66 kr de siste 9 årene.

Det nye honoraret vil da bli på 140 000kr.

Vedtak:

Styrehonorar på kr. 140 000,- ble godkjent

5. Valg

5.1 Valg av leder

Valg av styreleder foreslås Robin Pedersen.

Vedtak:

Valgt ble: Robin Pedersen for 2 år.

5.2 Valg av medlemmer til styret

Elias Pedersen foreslår som styremedlem

Vedtak:

Valgt ble: Elias Pedersen for 2 år.

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Espen Moe og Almir Selimovic som varamedlemmer til styret.

Vedtak:

Valgt ble: Espen Moe for 1 år.

Valgt ble: Almir Selimovic for 1 år.

5.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 6. mai 2024

Som delegat til Usbls generalforsamling 6. mai 2024 foreslås styreleder.

Vedtak:

Valgt ble: Utgår

5.5 Valg av valgkomite

Espen Moe og Almir Selimovic

Vedtak:

Valgt ble: Espen Moe og Almir Selimovic for 1 år

Imran Rauf /sign
Møteleder

Vidar Johansen /sign
Protokollvitne

ORDENSREGLER FOR HILTON 1 BORETTSLAG

Vedtatt 29.05.2013

Ordensreglene er ment å fremme trivsel og godt naboskap for alle som bor i Hilton 1 Borettslag!

Hver og en av oss er ansvarlig for at Borettslagets ordensregler samt vedtekter blir etterfulgt.

Den enkelte andelseier kan bli gjort økonomisk ansvarlig for skade vedkommende eller noen i dennes husstand forvolder skade på borettslagets eller andre andelseieres eiendom.

Ordensreglene er en utfyllende del av kjøpekontrakten, og gjentatte brudd på ordensreglene vil medføre sanksjoner fra styret. Ytterste konsekvens kan medføre salg av andel.

RO OG ORDEN

Det skal være ro i leiligheten fra kl 23.00 til 07.00 på hverdager og søndager.

På fredag, lørdag og dager før helligdager fra kl 01.00.

Bruk av TV, radio og musikkanlegg må avpasses slik at det ikke sjenerer naboene.

Skal du ha fest, er det lurt å si fra til naboene på forhånd.

Banking og boring bør ikke skje etter kl 20.00 av hensyn til familier med små barn.

Vis hensyn, men også toleranse!

PARKERING OG BILTRAFIKK

Parkering for beboerne skal skje på tildelte biloppstillingsplasser og i garasje.

Gjesteparkeringen skal kun benyttes av gjester.

Parkering på stikkveiene utenfor rekkene er ikke lov. Unntaket er nødvendig av-og pålessing av tunge varer, av-og påstiging av bevegelseshemmede personer, syketransport og brannutrykning.

Parkering langs rekkene/veien er kun lov ved korte opphold. Parkering her over natten er ikke lov.

Alle oppfordres til å kjøre hensynsfullt på feltet, da det kan være barn som sykler etc i veien.

UTEOMRÅDER

Enhver bør ha et forpliktende øye for å holde felles veier, lekeplasser og hageanlegg i orden.

Snørydding skal foretas av hver enkelt beboer, dette inkluderer fellesarealer som stikkveier, rundt søppeldunkene etc. Snøryddingen må ikke skje på en måte som er til skade eller sjenanse for naboer.

Ansaret for gressklipping av fellesområdene ligger til rekkene. Alle rekkene er ansvarlig for sin del.

Private lekeapparater, som for eksempel trampoline, skal stå innenfor egen hageflekk. Det er ikke lov å sette opp private lekeapparater på borettslagets fellesområder.

Ballspill skal kun foregå på lekeplassene, ikke i veiene eller ved parkeringsplassene. All bruk av åpen ild, samt brenning av avfall, er forbudt på borettslagets område.

Mating av dyr og fugler utendørs skal skje på en forsvarlig måte slik at man unngår å tiltrekke seg uønskede skadedyr.

SØPPEL

I Ullensaker kommune kildesorterer vi alt avfall. Hver rekke har utplassert beholder egnet for restavfall og papir/kartong. Se www.oeras.no eller egen informasjonsbrosjyre for info om hvordan sortere riktig og når det er tømming.

Hver beboer har ansvar for orden utenfor sin leilighet slik at naboer ikke sjeneres av rot. For at alle skal få plass til sitt søppel, må vi vise hensyn ved å sortere riktig og komprimere vår egen søppel til så små enheter som mulig.

Alle poser skal knyttes to ganger!

Store søppelsekker er ikke tillatt i søppeldunkene.

Alle har ansvar for orden rundt søppeldunkene. Søppeldunkene skal vaskes etter behov.

- | | | |
|-----|---------------|--|
| 1 . | Matavfall | Alt matavfall skal i spesielle poser som man får tildelt til dette formålet. Disse må ikke mellomlagres ute, da dette tiltrekker seg mus, rotter og andre udyr. |
| 2 . | Papir/Kartong | Papiravfall er alt avfall av papir, papp og drikkekartong. Pappesker må brettes flate! |
| 3 . | Plast | Plastavfall skal skylles og kastes i egen sekk som man får utdelt til dette formålet. Disse sekkene blir hentet en gang pr måned og kan plasseres ute ved søppeldunkene først søndag før henting |
| 4 . | Glass/metal! | Omfatter farget og klar glass og metallemballasje. Disse kastes i egnet beholder. Nærmeste beholder er ved Romerikssenteret. |
| 5 . | Restavfall | Avfall som blir igjen når du har sortert ut alt som kan gjenvinnes. |
| 6 . | Byggeavfall | Skal leveres på Øras så raskt som mulig, det er ikke lov å oppbevare dette utenfor leiligheten over lengre tid. |

VEDLIKEHOLD

Alle rom må være oppvarmet slik at vannledninger ikke fryser. Skade på rør og sanitæranlegg som skyldes for dårlig oppvarming eller skjødesløs behandling, er beboerne selv ansvarlig for.

Staking av vasker og sluk besørges av beboerne selv.

Beboer må straks melde fra til styret hvis det oppdages veggdyr, kakkelakker eller lignende i leiligheten. Styret skal i slike tilfeller kunne foreta inspeksjon også i andre leiligheter. Blir det konstatert veggdyr eller annet utøy er det beboer selv sin plikt og kostnad å få gjort leiligheten ren.

Det må også meldes fra om eventuelt andre utvendige skader på bygningene.

DUGNAD

- . Alle beboere blir innkalt til felles dugnad ca 2 ganger pr år. Alle oppfordres på det sterkeste til delta for å bidra til fellesskapet.

DYREHOLD

Det må søkes styret om tillatelse ved anskaffelse av hund og katt. Eget skjema for dette fås hos styret eller på www.hilton1.no. Det skal også innhentes samtykke fra de øvrige beboerne i rekka.

Ved godkjenning av dyrehold må søker forholde seg til følgende:

Hunder skal føres i band innenfor borettslagets område (båndtvang hele året i borettslaget)

Dyreeier er forpliktet til straks å fjerne ekskrementer dyret etterlater seg på borettslagets område, også i egen hage.

Hvis hunden skal stå ute, må den kobles forsvarlig, slik at den ikke kan slite seg løs eller er til sjenanse for naboer eller forbipasserende. Den må heller ikke sjenere omgivelsene med bjeffing eller hyling.

Dyreeiere er ansvarlige og erstatningspliktige for enhver skade som deres hund eller katt måtte påføre person eller eiendom i borettslaget, som for eksempel riper i dører og karmer, skade på blomster, planter, grøntanlegg etc.

Katter må merkes forsvarlig- Hunder må læres opp til og ikke bjeffe overdrevent i leiligheten eller ellers.

- Alle dyr som holdes skal gis adekvat stell og pass. Herunder går også at man ikke skal holde flere dyr enn man kan stelle og passe.
- Naboer og andre som har allergi/sykdom må skriftlig sannsynliggjøre at tilstanden er forverret som følge av dyreholdet. Allergi/sykdom i seg selv er ikke nok.

VED Å FOLGE DISSE ENKLE RETNINGSLINJENE VIL VI ALLE BIDRA TIL AT BORETTSLAGET VÅRT
BLIR ET TRIVELIG STED Å BO

Vedtekter

for Hilton borettslag org nr 959137307

tilknyttet BORI BBL

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 05.10.1966,
endret 18.03.2010, endret 17.03.15, sist endret 21.12.2023

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Hilton borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget ligger i Ullensaker kommune og har forretningskontor i Lillestrøm kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Usbl som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 100,-.
- (2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) I tillegg har rett til å eie inntil av andelene.
- (5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

- (1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektenes.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen for godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, for meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet mate.

4. Dyrehold

4-2 Dyrehold

(1) Dyrehold er kun tillatt innenfor de begrensninger og i overensstemmelse med de vilkår som er fastsatt her og i borettslagets ordensregler.

(2) Samtykke til husdyrhold omfatter kun et dyr.

En andelseier som ønsker å holde flere dyr må søke borettslaget om samtykke til dette. Et slikt samtykke vil kun bli gitt i de tilfeller hvor andelseier har dokumentert et særlig behov for ytterligere ett dyr, og slikt dyrehold ikke er til sjenanse for borettslagets øvrige beboere.

Dog kan en andelseier holde flere dyr som utelukkende holdes inne, så som innekatt, marsvin, fugler m.v., så lenge slikt husdyrhold ikke er til sjenanse for borettslagets øvrige beboere.

(3) Samtykke til dyrehold er gitt på følgende vilkår:

(i) Dyreholdet må ikke utøves på en måte som er til skade eller ulempe for øvrige beboere.

Dyreholdet må for øvrig utøves i overensstemmelse med lov, forskrifter og politivedtekter.

(ii) Alle hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område, samt alle katter som er registrert etter 18.03.2010.

(iii) Dyr skal ikke luftes, henses eller på annet, lignende vis ha opphold i garasjer, oppganger og på lekeplasser.

(iv) Alle ekskrementer fra husdyr skal fjernes umiddelbart og kastes i egnede søppelkasser.

(v) Eier er ansvarlig og erstatningsansvarlig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller borettslagets eiendom.

(vi) Et mislighold av disse vilkår er å anse som et mislighold av andelseiers plikter og kan medføre at borettslaget pålegger andelseieren å selge andelen og fravike boligen, jfr lagets vedtekter punkt 6.

5. PARKERING OG GARASJE

5-1 Parkering

- (1) Tildeling av parkeringsplasser og kjøring i området er nærmere regulert i ordensreglene
- (2) Borettslaget vil uten varsel for bileiers regning og risiko besørge borttauing av kjøretøy som ikke parkerer i overensstemmelse med bestemmelsene fastsatt i borettslagets ordensregler.

5-2 Garasjer

- (1) Garasjene utgjør en del av borettslagets regulering av parkeringen på området, og skal etter sitt formål, bortsett fra ved andelseiers eventuelle kortere fravær, benyttes til hen stillelse av kjøretøy.
- (2) Ingen andelseier, inklusive dennes husstandsmedlemmer eller andre brukere av boligen, kan inneha bruksrett til mer enn en garasje.
- (3) Bruksretten til garasjen kan kun overdras sammen med andelen (bruksretten) til andelseiers bolig.
- (4) Garasjens bruk må ikke være til sjenanse for de øvrige andelseierne eller være til hinder for andelseiernes sedvanlige eller fremtidige bruk av eiendommen.
- (5) Andelseieren forplikter seg til på egen kostnad å sørge for vedlikehold og utskiftning av lås.
- (6) Andelseier plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende instruksjoner og pålegg fra borettslaget vedrørende bruken av garasjene.
- (7) Utleie er ikke tillatt uten styrets skriftlige samtykke. Utleie vil kun bli tillatt til andelseiere, dennes husstandsmedlemmer eller leier (e).

6. Vedlikehold

6-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap og ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater.
- (2) Andelseieren har også ansvaret for boligens vann og avløpsnett fra avgreningspunktet på stamledningsnettet til de enkelte boliger. Ansvaret innbefatter også oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og frem til borettslagets felles hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på terrasser o.l.
- (3) Vedlikeholdet omfatter også plikt til å foreta nødvendige reparasjoner og utskiftninger. Utskiftningsansvaret omfatter blant annet slikt som rør, sluk, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(4) Vedlikeholdsansvaret omfatter videre plikt til å foreta nødvendig modernisering av boligen, andre rom og annet areal som hører boligen til når andelseier grunnet krav i lov, forskrift, vedtak eller byggedetaljblad ikke kan eller bør gjennomføre en ren reparasjon eller utskiftning etter (3).

(5) Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(6) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jfr. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(7) Alt arbeid som andelseier plikter å utføre, skal han foreta uten ugrunnet opphold og på en måte som er forskriftsmessig og håndverksmessig forsvarlig.

6-2 Særlig ansvar for å holde deler av fellesareal i ordentlig stand

(1) Andelseierne har selv ansvaret for å holde deler av utvendig fellesareal i alminnelig velstelt og vedlikeholdt stand. Ansvarer omfatter også snømåking og strøing.

Vedlikeholdsansvaret er nærmere beskrevet i lagets ordensregler

Dette vedlikehold skal utføres i/til den tid og på den måte som fremkommer av lagets ordensregler.

6-3 Andelseiers vedlikeholdsplikt m.v. etter gjennomførte forandringer i boligen

(1) Alle forandringer som andelseier eller tidligere andelseier har latt gjennomføre i boligen, med eller uten borettslagets samtykke, er utført på andelseiers ansvar og risiko. Alt slikt arbeid skal ære utført forskriftsmessig og håndverksmessig forsvarlig.

Ved gjennomføringen av slike arbeider har andelseier overtatt det fulle fremtidige ansvar for både vedlikehold og nødvendig fremtidig utskiftning og modernisering av resultatet av disse arbeider.

Ansvarer omfatter både ledninger, innretninger samt eget utstyr jfr. vedtektenes 6-1 (3) annet ledd som andelseier eller tidligere andelseier selv har satt opp.

6-4 Adgang til bolig, installasjoner

(1) Andelseieren skal gi borettslaget adgang til boligen i den utstrekning dette trengs for gjennomføre vedlikehold, utskiftning eller modernisering, reparasjoner for å hindre skade på boligen eller eiendommen for øvrig, bekjempelse av skadedyr eller for nødvendig ettersyn.

(2) Ledninger, rør og lignende installasjoner kan føres gjennom boligene hvis det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

6-5 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Stamledningsnett (felles rør) fra og til avgreningspunktene til de enkelte bruksenheter, ledninger frem til bruksenhets sikringsskap, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6-6 Gjennomføring av borettslagets vedlikehold - ved dugnad

(1) Borettslaget kan vedta at enkelt vedlikehold, opprydding og lignende på borettslagets fellesareal, jfr. 5-5, skal foretas gjennom dugnadsarbeide.

(2) Borettslaget kan videre vedta at de andelseiere som ikke deltar på/utfører slikt vedtatt dugnadsarbeide, i stedet skal betale dugnadspenger til borettslaget.

(3) Dugnadspengene skal tilsvare den merkostnad borettslaget blir påført ved å måtte engasjere håndverkere eller lignende til å utføre arbeidet.

(4) Dugnadspenger vil bli krevet inn som en del av andelens felleskostnader.

6-7 Tilfeldig skade, skadedyr

(1) Andelseier har ansvaret for utbedring av tilfeldig skade.

(2) I den grad borettslagets forsikring heft eller delvis kan benyttes for utbedring av skaden, dekker andelseier selv egenandelen, jfr. punkt 6-9.

(3) Kommer det skadedyr, veggdyr eller annet utøy i boligen, må andelseier straks gi melding til borettslaget ved styret.

Borettslaget samordner eller også om nødvendig igangsetter egne tiltak for bekjempelse av skadedyrene.

Er en andelseier, dennes husstand, leier eller andre andelseier har gitt adgang til eiendommen skyld i at skadedyr m.v. føres inn på eiendommen eller at disse øker i utbredelse/antall må andelseier erstatte all skade og alle kostnader andre andelseiere og borettslaget måtte bli påført som følge av dette.

6-8 Melding om skade

(1) Oppdager andelseieren en skade i boligen eller på eiendommen for øvrig, plikter andelseier straks å sende melding til borettslaget ved styret.

6-9 Borettslagets forsikring — egenandel

(1) I den grad borettslagets forsikring kan benyttes til utbedring av skade som andelseier har ansvaret for å utbedre (andelseiers vedlikeholdsansvar), jfr. ovenfor særlig punkt 6-1, dekker andelseier selv egenandelen

7. ENDRINGER AV BYGNING ELLER TOMT

7-1 Endringer

(1) Andelseier har ikke rett til å ombygge, påbygge, rive, forandre eller på annen måte endre bebyggelsen eller tomten uten borettslagets skriftlige forhåndssamtykke. Forbudet omfatter også oppsett av innretninger påbygning eller eiendommen for øvrig så som varmepumper m.v.

(2) Samtykke til å gjennomføre slike endringer som nevnt ovenfor, kan bare gis av generalforsamlingen, jfr. punkt 10-3, med mindre generalforsamlingen i eget vedtak har gitt styret en begrenset fullmakt.

(3) Samtykke kan nektes på fritt grunnlag, med unntak av nødvendige tiltak grunnet en andelseiers funksjonshemming, jfr. borettslagsloven § 5-11.

7-2 Vilkår

(1) Samtykke til å gjennomføre slike endringer gis i tilfelle på følgende vilkår:

- (I) Borettslaget er, med mindre annet er særlig avtalt, å betrakte som eier av tilbygg, innretninger og lignende (heretter kalt tiltaket) som andelseier etter samtykke har fått satt opp på borettslagets eiendom, med de rettigheter og plikter dette medfører.
- (ii) Andelseier vil selv forestå byggearbeidet, og er ansvarlig for at arbeidet er faglig forsvarlig og korrekt utført. Andelseier har videre hatt prosjekteringsansvaret. Arbeidet skal være utført i overensstemmelse med eventuelle offentligrettslige krav.
- (iii) Andelseier forplikter seg til selv å sørge for kontroll av prosjektering og utført arbeid.
- (iv) Samtykket omfatter kun oppføring /endring i henhold til fremlagte tegninger.
- (v) Arbeidene betales av andelseieren.
- (vi) Alle direkte utgifter som borettslaget får som et resultat av arbeidet, betales av andelseieren.
- (vii) Med mindre annet er særlig avtalt, forplikter andelseier seg til på egen kostnad å sørge for forsvarlig vedlikehold, inklusiv utskiftning og modernisering av tiltaket.

(viii) Andelseier har ansvaret for alle bygningsmessige feil og mangler som måtte oppstå som følge av arbeidene. Andelseieren må erstatte all skade, herunder skade på borettslagets bygninger, som har oppstått under eller som følge av arbeid utført av andelseieren, hans husstand, leietaker, håndverkere eller andre han har gitt adgang til borettslaget.

(ix) Samtykke til annet enn ombygninger og påbygninger av selve bygningen er midlertidige og tidsbegrenset med mindre annet er særlig avtalt.

Andelseier er kjent med at generalforsamlingen til enhver tid kan endre sitt vedtak således at det ikke lenger blir tillatt å benytte borettslagets fellesareal eller særareal, jfr. vedtektenes punkt 7 for slike tiltak som samtykket omfatter eller ved at vilkårene for oppsett av slike tiltak endres. Andelseier plikter til enhver tid å rette seg etter de vedtak som fattes av generalforsamlingen og om nødvendig og på egen kostnad fjerne tiltaket.

Andelseier er videre kjent med at denne kan bli pålagt på egen kostnad å fjerne hele eller deler av tiltaket dersom dette skulle være nødvendig i anledning borettslagets vedlikehold eller modernisering av bygningene. Dersom hele eller deler av tiltaket fjernes som følge av slike arbeider må andelseier selv besørge oppsett av nytt tilsvarende dersom dette er ønskelig.

(2) Generalforsamlingen kan fastsette tilleggsvilkår.

7-3 Gjennomførte forandringer

(1) Alle forandringer som andelseier eller tidligere andelseier har latt gjennomføre på eiendommen og/eller dens bygninger, med eller uten borettslagets samtykke, er utført på andelseiers ansvar og risiko. Alt slikt arbeid skal være utført forskriftsmessig og håndverksmessig forsvarlig.

(2) Ved gjennomføringen av slike arbeider har andelseier overtatt det fulle fremtidige ansvaret for både vedlikehold og nødvendig fremtidig utskiftning og modernisering av resultatet av disse arbeider.

7-4 Tillatelser

(1) Generalforsamlingen har gitt tillatelse til oppføring av

(i) redskapsboder på følgende vilkår:

(a) boden skal ikke være festet i boligmassen

(b) boden skal beises i husets farge

(c) boden skal ikke ha en plassering som hindrer sikten til trafikken

(ii) terrasser og plattinger på husets forside på følgende vilkår:

(a) kan bygges frem til vei foran rekken

(iii) terrasser og plattinger på husets bakside

- (a) alle boenheter i en rekke skal ha lik størrelse på terrasser og plattinger
- (b) tiltaket skal maksimalt ha en bredde som tilsvarer andelseiers leilighet

(iv) leskjermer (espalier) m.v.

- (a) alle boenheter i en rekke skal ha like espalier (leskjermer)

(v) hagegjerder, hekker m.v.

Retningslinjer for gjerder, hekker m.v. er fastsatt i lagets ordensregler

(vi) parabolantenner.

- (a) antennene skal max være 40 cm i diameter

- (b) de kan kun monteres under stuevinduet på beboers egen terrasse

(2) Generalforsamlingen har gitt styret fullmakt til å godkjenne oppføring av

(i) lyskasser med vinduer på følgende vilkår

- (a) Vinduene skal følge kommunens krav til rømningsvei og oppholdsrom

- (b) Vinduene skal være sidehengslet

- (c) Lyskassen (lysgraven) må være forskrift og håndverksmessig utført

7-5 Register

(1) Borettslagets styre skal fore et register over de endringer som borettslagets generalforsamling har gitt sitt samtykke til og de vilkår som er fastsatt i tilknytning til det enkelte samtykke.

(2) Andelseiere kan få utlevert utskrift av denne liste ved henvendelse til styret eller boligbyggelaget.

(3) Det tas forbehold om at denne liste kan være mangelfull. Ytterligere informasjon kan fås ved henvendelse til borettslagets styre.

8. UTEAREAL

8-1 Fellesareal

(1) Alle uteareal så som veier, parkeringsplasser, lekeplasser og alle oppholdsarealer ute er å anse som fellesarealer.

8-2 Midlertidig enerett

(1) Andelseierne har en midlertidig enerett til bruk av et nærmere angitt, avgrenset felt av borettslagets fellesareal som i dag nyttes som boligens eksklusive hageareal. Slike særareal skal maksimalt ha en bredde som tilsvarer andelseiers leilighet

8-3 Rett til bruk

- (1) Arealet må kun benyttes som hage/uteareal.
- (2) Arealet må ikke brukes på en slik måte at det er til unødig eller urimelig ulempe for andre andelseiere.
- (3) Andelseier har ikke rett til å benytte arealet til å påbygge egen bolig eller til oppsett av innretninger uten borettslagets skriftlige forhåndssamtykke, jfr punkt 6
- (4) Regler for beplantning m.v. er fastsatt i borettslagets ordensregler.

8-4 Borettslaget og andre andelseieres rett til bruk

- (1) Borettslaget og øvrige andelseiere har rett til uhindret adkomst over areal en andelseier har bruksrett til, for utførelse av nødvendig vedlikehold eller andre arbeider som må eller skal utføres på boligene eller eiendommen for øvrig.
- (2) Borettslaget og øvrige andelseiere har rett til kortvarig bruk av slikt areal for lagring av materialer ved utførelse av nødvendig vedlikehold eller andre arbeider som må eller skal utføres på boligene eller eiendommen for øvrig og for deponering av snø.

9. Boretts og bruksoverlating

9-1 Boretten

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- (4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

9-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

(i) Andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år

(ii) Andelseieren er en juridisk person

(iii) Andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner

(iv) et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen

(v) det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som god kjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

10. Pålegg om salg og fravikelse

10-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

10-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

10-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

11. Felleskostnader og pantesikkerhet 11-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

11-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

12. Styret og dets vedtak

12-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

12-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal fore protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

12-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør

møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

- (i) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
- (ii) å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd
- (iii) salg eller kjøp av fast eiendom
- (iv) å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene
- (v) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- (vi) andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

12-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

13. Generalforsamlingen

13-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

13-2 Tidspunkt for generalforsamling

- (1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- (2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

13-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 13-3 (1).

13-4 Saker som skes p5 ordinr generalforsamlingal behandl

- (1) Godkjenning av årsberetning fra styret
- (2) Godkjenning av årsregnskap
- (3) Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- (4) Eventuelt valg av revisor
- (5) Fastsetting av godtgjørelse til styret
- (6) Andre saker som er nevnt i innkallingen

13-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

13-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

13-7 Vedtak på generalforsamlingen

- (1) Foruten saker som nevnt i punkt 13-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
- (2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.
- (3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

14. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

14-1 Inhabilitet

- (1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

14-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

14-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

15. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

15-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- (i) vilkår for å være andelseier i borettslaget
- (ii) bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- (iii) denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

15-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.



Ambita

Unntatt offentlighet: offl § 13, jf
matrikkellova § 29 og § 30

Saksnr.:

Deres ref.:
8871340

Saksbehandler:
Nina Skoglund

Dato:
26.11.2025.

FORESPØRSEL OM OFFENTLIGE PLANER MM I FORBINDELSE MED SALG AV EIENDOMMEN GNR: 19 BNR: 88 SNR:

Forespørsel datert: 24.11.2025.

Eiendom

☒ Oppgitt areal i matrikkelen 25935,3 m². ☐ Snr. har en andel på i sameie.

* Vær oppmerksom på at oppgitt areal kan avvike fra faktisk areal om ikke grensepunktene er koordinatfestet med høy nøyaktighet.

☐ Alle grensepunktene er koordinatfestet med høy nøyaktighet. (Nøyaktighet +/- 10 cm.)

☒ En eller flere grensepunkt er ikke koordinatfestet eller er koordinatfestet med lav nøyaktighet –
Se matrikkelbrev for mer informasjon.

* Kommunen gjør dem oppmerksom på at eiendommer med dårlig nøyaktighet på grensepunkter krever oppmålingsforetning før eventuelle nye tiltak, jf. Pbl. § 21-4.

PLANSTATUS:

☐ Eiendommen er regulert til i reguleringsplan for «» m/best. vedtatt

Endringer:

☒ Eiendommene er ikke regulert.

Avsatt i kommuneplanen til: boligbebyggelse – nåværende. Faresone – Ras- og skredfare vedtatt
23.03.2021.

Avsatt i kommunedelplan for Kløfta til: boligbebyggelse- nåværende. Faresone – Ras- og skredfare
vedtatt 03.09.2012.

Grenser inntil reguleringsplan for:

STØYFORHOLD:

☐ Er berørt av flystøysoner i forbindelse med hovedflyplassen.

☐ Er berørt veg/jernbanestøy.

FLYSTØY OG BYGGESAKER- RESTRIKSJONER OG MULIGHETER

Formannskapet vedtok følgende den 6.3.18 (sak nr. 42/18):

1. Midlertidig bygge- og deleforbud vedtas ikke.
2. De midlertidige støysonekartene legges ikke til grunn ved behandling av plan- og byggesaker.

Det er fortsatt byggerestriksjoner ved OSL Gardermoen, slik det har vært siden flyplassen ble etablert i 1998. Det er begrensning i muligheten for å bygge og fradele boligtomter nær flyplassen der støyen har et for høyt nivå. Formannskapets vedtak innebærer at de nye støykart som viser forventet støybilde med tre rullebaner ikke skal tas hensyn til. Dette fordi disse vurderes som foreløpige og usikre. Dermed legger kommunen til grunn det støybilde som dagens to rullebaner medfører. Det er i praksis ikke mulighet for å bygge / fradele til boligformål (støyfølsomme bruksformål) i rød støysone. I gul støysone kan det være muligheter, men det forutsetter at man kan dokumentere akseptable støynivåer inne og på utearealer. I byggesaker må tiltakshaver/byggherre benytte seg av konsulenter/foretak med støyfaglig kompetanse. Samferdselsdepartementet har i brev 28.3.17 besluttet at mulig ny 3. rullebane skal planlegges på østsiden av flyplassen. Kommunen er i en planprosess som baserer seg på departementets beslutning. Byggesaksavdelingen kan veilede nærmere i konkrete spørsmål.

Veg, vann og avløp:

☒ Tilknyttet offentlig vann og avløp.

☐ Ikke tilknyttet off. vann og avløp.

☐ Tilknyttet off. vann, men har septik.

☐ Skal tilknyttes off. vann og avløp.

☐ Vannmåler er installert.

☐ Vannmåler er ikke installert.

☒ Hilton driftes av kommunen.

☐ Eiendommen ligger til privat veg.

Kommunale avgifter går direkte til borettslaget.

Restanser fra tidligere terminer er kr. ,.-

«Fakturamottaker for kommunale eiendomsgebyrer er den som står registrert som eier av en eiendom ved faktureringsstidspunktet. Ved eierskifte må utfakturert termin fordeles av de involverte parter.»

BEBYGGELSE:

Hovedbygning byggemeldt 1968.

Garasje byggemeldt 2009.
Boder byggemeldt 1979.

☒ Har ferdigattest.

☐ Har ikke ferdigattest.

☐ midlertidig bruksattest.

☐ Har ikke midlertidig bruksattest.

1 stk. boenhet er i flg. bygningsarkivet godkjent i hht. PBL.

ANDRE MERKNADER:

For ulike registrerte farer se NVE atlas.

Lenke:

<https://atlas.nve.no/Html5Viewer/index.html?viewer=nveatlas&layerTheme=null&scale=80000&basemap=¢er=295209.62934453855%2C6667332.225734331&layers=0E4UBx1TNN3b>

Med hilsen



Nina Skoglund
konsulent
Geodata
47782453

Vedlegg:

- | | |
|-------------------------------------|--------------------------|
| ☐ | Reguleringsplan. |
| ☐ | Reguleringsbestemmelser. |
| ☐ | Bebyggelsesplan. |
| ☒ | Kommunedelplan. |
| ☒ | Kommuneplanbestemmelser. |
| ☒ | Matrikkelbrev. |
| ☒ | Ferdigattest. |
| ☐ | Midlertidig bruksattest. |
| ☒ | Eiendomskart. |
| ☒ | VA-kart. |
| ☐ | Støykart. |





Oberlin

Norske Boligbyggelags Landsforbund,
Trondheimsvegen 84-86,
0810 5

Ferdigattest for rekkehus nr. 36-37-38-39-40-41-42-43-44
45-46-47 oppført på eiendommen "Hilton", gnr. 19 bnr. 88-
89-91 og 92, felt A, i Ullensaker.

Etter jmf. midlertidig bruksattester av 10. desember 1969 og 17. februar 1970 samt jmf. rapport fra årsbefaring meddeles herved ferdigattest for ovennevnte rekkehus.

For bygningssjefen

J. S. Grindrud

bygn.kontr.

Gjenpart sendes ansvarshavende, Byggmester Rolf Furuseth,
2072 DAL.

Ullensaker kommune

Byggesak



Romerike Arkitekter AS
Auligården
2151 Årnes

Att. Gry Franzen Kvisla

Vår ref: (Oppgis ved svar)
2009/4714-16

Deres ref:

Dato
28.04.2011

FERDIGATTEST

etter § 99 i plan- og bygningsloven av 14.06.1985.

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	19/88
Adresse/byggested:	BRL Hilton 1, Hiltonveien . 1, 2040 KLØFTA
Tiltakets art:	Nye bygg
Bygnings-/anleggstype:	3 stk garasjeanlegg

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon mottatt 03.09.10 og 27.04.11, jf. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker § 34.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i søknad om tillatelse til tiltak med ev. senere tillegg.

For bygningssjefen

Jonny Leirpoll

Jonny Leirpoll
Spesialkonsulent byggesak
direkte telefonnr: 66108271

Kopi:
OBOS Prosjekt AS, Etterstadsletta 3, 0660 OSLO.
Avgiftskontoret, HER

Besøksadresse Rådhuset, Furusetgt. 12 2050 JESSHEIM Servicetorget Åpningstid: 8.00-15.55	Postadresse Postboks A, 2051 JESSHEIM	Telefon 66 10 80 00 Telefaks 66 10 80 01	Bankkonto - kommunen 6208 06 11000 Bankkonto - skatt 6345 06 02355	Org.nr. 933 649 768	E-post postmottak@ullensaker.kommune.no Internett: www.ullensaker.kommune.no
---	--	---	---	-------------------------------	---



Nabolagsprofil

Hilton 45C - Nabolaget Hilton/Tveiter - vurdert av 65 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Statfram Linje 405, 425	5 min 0.4 km
Kløfta stasjon Linje R13, R13x	19 min 1.6 km
Oslo Gardermoen	16 min

Skoler

Bakke skole (1-7 kl.) 566 elever, 28 klasser	8 min 0.7 km
Vesong ungdomsskole (8-10 kl.) 374 elever, 16 klasser	10 min 0.9 km
Jessheim videregående skole 1150 elever, 63 klasser	14 min 11.1 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	18 min 14.3 km

Ladepunkt for el-bil

EVBox Aspertunet 1-4	17 min
----------------------	--------

«Sentralt men familievennlig.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

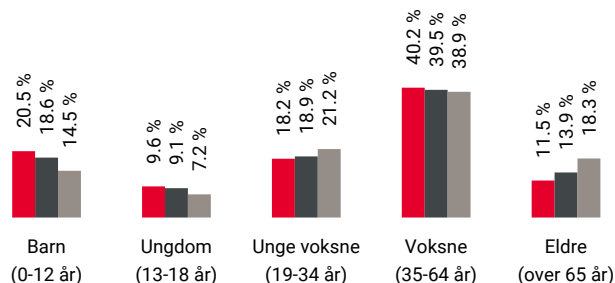
Bra 74/100



Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hilton/Tveiter	2 194	813
Kløfta	7 239	2 834
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Bakkedalen Fus barnehage (1-5 år) 58 barn	6 min 0.5 km
Kløfta barnehage (0-5 år) 127 barn	9 min 0.8 km
Mamma Mia barnehage (0-5 år) 107 barn	10 min 0.8 km

Dagligvare

Kiwi Kb Kløfta	14 min
Kiwi Kløfta PostNord	19 min 1.6 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



Støynivået

Lite støynivå 93/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 89/100



Trafikk

Lite trafikk 88/100

Sport

⚽ Kløftahallen idrettshall 7 min 🚶
Aktivitetshall 0.6 km

⚽ Hilton 8 min 🚶
Ballspill 0.6 km

🚴 Centerklinikken 15 min 🚶

🚴 Sportica Kløfta 16 min 🚶

Boligmasse



■ 53% enebolig
■ 29% rekkehus
■ 8% blokk
■ 10% annet

«Rolig nabolag, hyggelige naboer.»

Sitat fra en lokalkjent

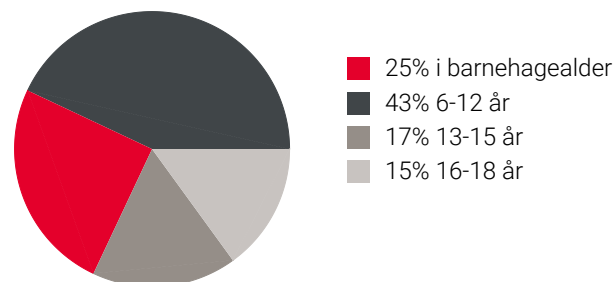


Varer/Tjenester

📖 Romerikssenteret 20 min 🚶

📖 Ringen apotek Kløfta 17 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

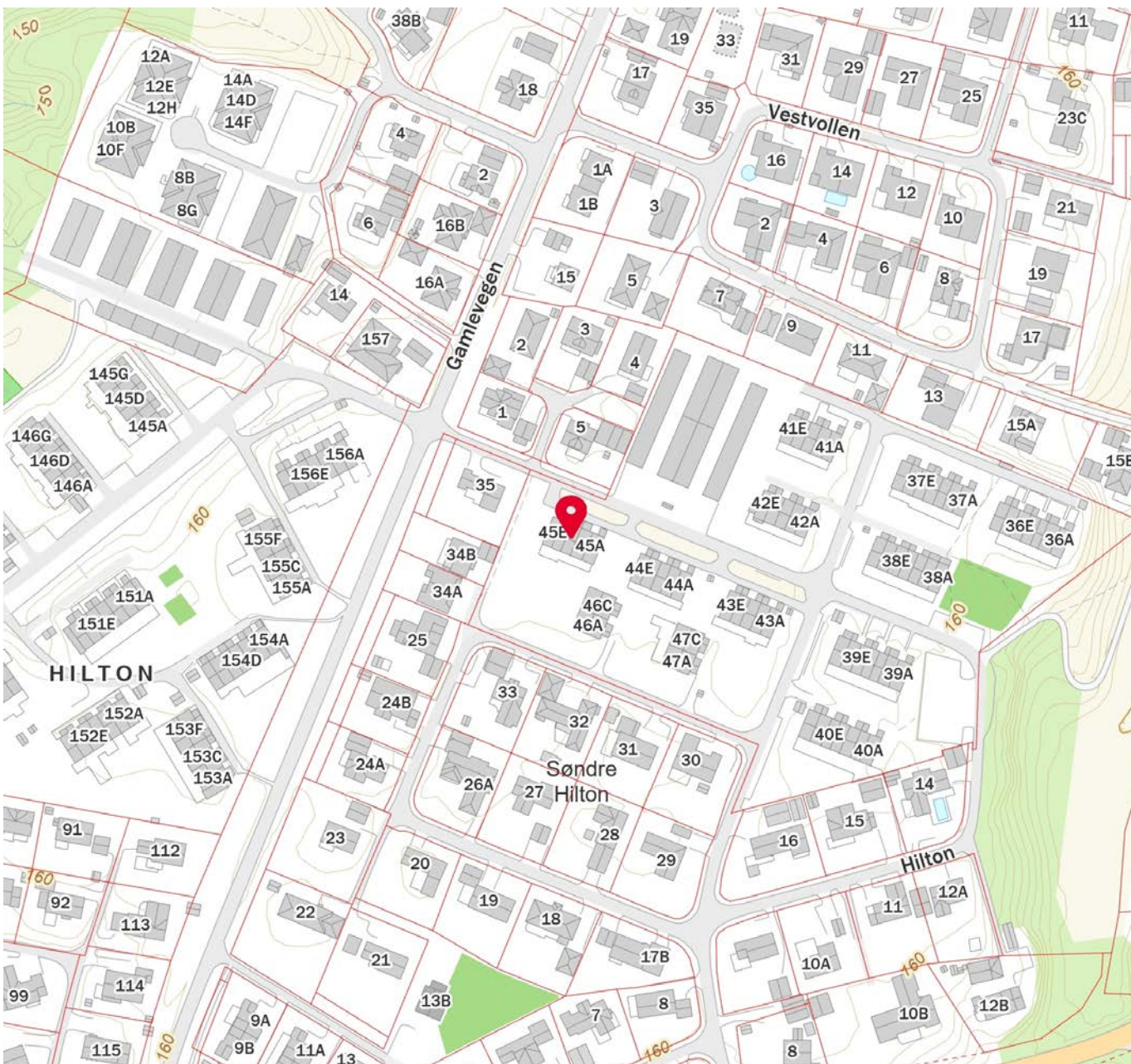


0% 43%

■ Hilton/Tveiter
■ Kløfta
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%





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 eieendom (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-antennene 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. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Hilton 45C
2040 KLØFTA

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Bjørn Granli Jokstad

Telefon: 992 93 090
E-post: bjorn.jokstad@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert 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 viderefremidlet 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 datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre