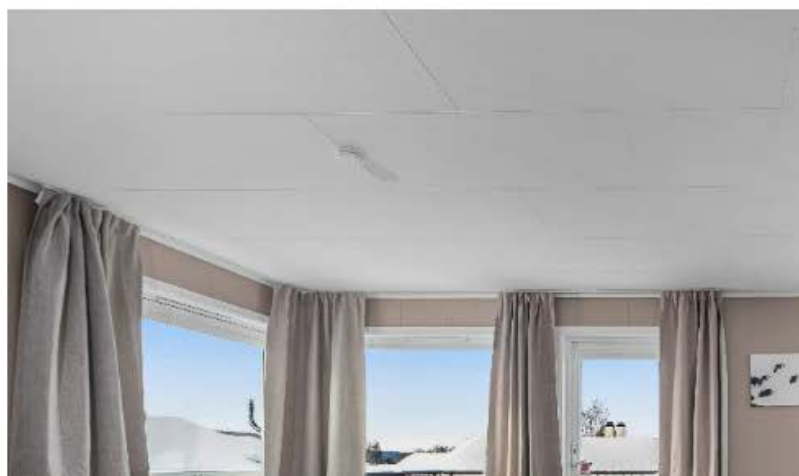


aktiv.



Hilton sør 8D, 2040 KLØFTA

**KLØFTA - Flott 4 roms
selveierleilighet med attraktiv
beliggenhet - Solrik balkong -
Attraktiv beliggenhet**



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 3 690 000,-
Fellesgjeld: Kr 51 512,-
Omkostn.: Kr 93 640,-
Total ink omk.: Kr 3 835 152,-
Felleskostn.: Kr 3 372,-
Selger: Julia Charlotte Teigland
Stian Kristoffer Andreassen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2008
BRA-i/BRA Total 71/75 kvm
Tomtstr.: 7950.1 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 20, bnr. 8
Snr. 12
Oppdragsnr.: 1205260041

KLØFTA - Flott 4 roms selveierleilighet med attraktiv beliggenhet - balkong

Velkommen til Hilton Sør 8D, en flott 4 roms selveierleilighet med attraktiv beliggenhet på Kløfta.

Leiligheten ligger i 2. etasje og har en god planløsning:

- Entrè, gang, stue, kjøkken, bad, innvendig bod, 3 soverom
- 8 kvm balkong
- 4 kvm utvendig bod

Boligen er påkostet det seneste årene, herunder:

- Skiftet terrassebord (2025)
- Malt overflater (2025)
- Ny kjøkkenvifte (2025)
- Nytt gulv i stue/kjøkken og gang (2024)
- Malt overflater (2024)
- Nytt dusjkabinett, servant og speil (2024/25)
- Ny innvendige dører (2024)
- Malte kjøkkenfronter (2024)
- Ny benkeplate (2024)

Leiligheten ligger i et rolig, tilbaketrukket og barnevennlig område på Kløfta/Hilton i Ullensaker kommune. Området har nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon og gode servicetilbud.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	38
Egenerklæring	55
Nabolagsprofil	61
Budskjema	105

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 71 kvm

BRA - e: 4 kvm

BRA totalt: 75 kvm

TBA: 8 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 71 kvm Entré, stue, kjøkken, bad, bod og 3 soverom

BRA-e: 4 kvm Bod

TBA fordelt på etasje

2. etasje

8 kvm Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Boligbygg med flere boenheter

Innvendig romhøyde på opptil 2,40 meter i stue.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

7950.1 kvm

Tomtebeskrivelse

Området er landlig og barnevennlig, men likevel sentralt, med kort vei til alle fasiliteter. Fellesområdet rundt byggene er opparbeidet med grøntarealer og asfalterte internveier, og hele sameiet ble malt utvendig i 2022. Sameiet har etablert en hyggelig lekeplass. Fra stuen er det utgang til en herlig balkong på ca. 8 kvm, med fri og vidstrakt utsikt over den landlige idyllen. Her nytes enkelt både stille morgenstunder med kaffekoppen i hånda og lange, sosiale kvelder i godt lag.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i landlige og barnevennlige omgivelser på Kløfta i Ullensaker kommune. Området har nærhet til skoler, barnehager og offentlig kommunikasjon. Det

er kort vei til Kløfta sentrum, hvor du finner togstasjon og et godt utvalg av servicetilbud. Kløfta er sentralt plassert, kun 10 min fra Oslo lufthavn, og rett ved E6, med 4-felts motorvei direkte til Oslo og Hamar.

Stedet har umiddelbar nærhet til en rekke naturskjønne friluftsområder som byr på god rekreasjon året gjennom. Hiltonskogen er et av de mest besøkte turområdene med oppkjørte skiløyper om vinteren. Rundt Ullensaker kirke er det kultursti, via den Wingerske kongevei og til Lautenbakken. Det finnes i tillegg merkede turløyper i Åsmarka og en populær badeplass ved Stordammen på Borgen.

Ved ungdomsskolen ligger nye Kløfta Idretts- og Aktivitetspark et fantastisk anlegg for sport og lek. Her finner du svømmebasseng, skateanlegg og baner for tennis, løping, volleyball og fotball. Det er også multi-idrettsanlegg og parkområder med turstier og lekeplasser. Kløftahallen holder til i samme område, og er en toppmoderne idrettshall etter utvidelse som ble ferdigstilt i 2020.

En tur til Jessheimbadet kan også anbefales. Anlegget på 6400 kvm åpnet i 2021 og har 6 bassenger, blant annet stupebasseng, velværebasseng, sklie og boblebad. For golfentusiaster kan Miklagard Golf skilte med en anerkjent 18-hulls, internasjonal mesterskapsbane. Golfbanen er rangert høyest i Norge og som en av de 20 beste i Europa. Om sommeren er det turveier på banen og vinterstid er det oppkjørte skiløyper der.

Servicetilbud

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på to Kiwi-butikker. Ønsker du ytterligere servicetilbud ligger Romerikssenteret ca. 5 minutter unna med bil. Jessheim, Lillestrøm, Strømmen og Oslo ligger også godt innenfor rekkevidde via offentlig kommunikasjon og bil.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss og tog. Nærmeste holdeplass er Hilton, som ligger ca. 3 min unna. Ved å benytte bil tar det ca. 18 min til Oslo lufthavn, 15 min til Jessheim, 18 min til Lillestrøm, 22 min til Strømmen og 30 min til Oslo S.

Fra leiligheten er det ca. 17 minutters gange til Bakke barneskole. For elever i ungdomstrinnene er det ca. 6 min på sykkelsete til Vesong ungdomsskole. Det er også gangavstand til Bakkedalen FUS barnehage.

Hilton sør 8D ligger i et rolig og familievennlig nabolag, spesielt anbefalt for familier med barn, etablerere og godt voksne. Området har en høy opplevd trygghet med en score på 88 av 100, og naboskapet er preget av godt vennskap med en score på 74 av 100.

Offentlig transport er lett tilgjengelig med Hilton linje 405 og 425 kun 4 minutters

gange unna, og Kløfta stasjon med linje R13 og R13x ligger 2 km fra eiendommen. Oslo Gardermoen kan nås på 16 minutter med bil, hvilket gjør området ideelt for pendlere.

For familier med barn er det flere skoler i nærheten. Bakke skole for 1-7 klasse ligger 1.2 km unna, mens Vesong ungdomsskole for 8-10 klasse er 1.4 km fra eiendommen. Jessheim videregående skole og Lillestrøm videregående skole er henholdsvis 11.2 km og 13.9 km unna.

Dagligvarehandelen er praktisk med Kiwi Kløfta kun 4 minutters gange fra eiendommen. For større shoppingturer ligger Romerikssenteret 4 minutters kjøring unna.

Nabolaget tilbyr også gode turmuligheter med nærhet til skog og mark, og det er lite trafikk i området, noe som gir en stille og fredelig atmosfære. Sportsentusiaster kan glede seg over Hilton Ballspill som ligger 0.3 km unna, og Kløftahallen idrettshall som er 1.1 km fra eiendommen.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Bakkedalen Fus barnehage (0-5 år) - 13 min gange

Kløfta barnehage (0-5 år) - 15 min gange

Mamma Mia barnehage (0-5 år) - 15 min gange

Skoler

Bakke skole (1-7 kl.) - 15 min gange

Vesong ungdomsskole (8-10 kl.) - 16 min gange

Jessheim videregående skole (videregående) - 15 min kjøring

Lillestrøm videregående skole (videregående) - 18 min kjøring

Sport og trening

Hilton - 4 min gange

Ballspill 0.3 km

Kløftahallen idrettshall - 13 min gange

Aktivitetshall 1.1 km

Centerklinikken - 19 min gange

Sportica Kløfta - 21 min gange

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

Bygningssakkyndig

Takstportalen Aleksander Olsen AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eiendommen er en flermannsbolig fra 2008.

Bygget er fundamentert med en støpt såle på faste masser.

Ytterveggene består av reisverk som er utvendig kledd med panel.

Takkonstruksjonen er et saltak.

Etasjeskillene er konstruert av trebjelkelag med påliggende selvbærende plater eller tregulv.

Vinduene er malte med isolerglass fra byggeåret. Balkongdøren er malt og har 2-lags isolerglass, også fra byggeåret. Ytterdøren er en malt dør fra byggeåret.

Boligen har en balkong med utgang fra stuen, belagt med terrassebord.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Vinduer

Avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

- Utvendig - Dører

Avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

- Utvendig - Dører - 2

Avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

- Innvendig - Overflater

Avvik: Synlig elde og stedvis slitasje på overflater i bod og på soveromsgulv.

- Innvendig - Pipe og ildsted

Avvik: Deler av pipeløp er kledd inn med gips.

- Innvendig - Innvendige dører

Avvik: Noe synlig elde og 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.

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

Avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

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

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

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

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: Det er påvist avvik i den elektriske tilkoblingen av varmtvannstanken.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2025.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

Ja

Beskrivelse: Fall mot sluk, må ha dusjkabinett.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Innlandet og Viken byggkonsult as, 2025

Beskrivelse: Koblet til rør og blandebatteri.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Beskrivelse: Satt opp skap og servant.

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

Ja

Beskrivelse: Noe kondens i vinduene på de kaldeste dagene, har hjulpet å varme leiligheten ordentlig opp. Kommet noe vann i den ene vindusposten (det har trengt gjennom treverket på et lite område).

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

Ja

Beskrivelse: Noe ved ene vinduet, og verandadør.

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

Ja

Beskrivelse: Dårlig trekk i kjøkkenvifte, ble utført sjekk av disse i hele sameiet, vi måtte bytte vifte.

12. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Ja

Firmanavn: Akershus ren ventilasjon, 2025

Beskrivelse: Byttet vifte kjøkken.

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

Ja

Beskrivelse: Pipeløpet er innkledd med gips. Åpning på ene siden.

14. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Ja

Firmanavn: Geir Frode Teigland, 2025

Beskrivelse: Familie (tømrer) har dekket til pipeløp med gipsplater- fliser/stein står fortsatt under gipsen- noen av de har falt av- sto i forrige tilstandsrapport. Har montert

liten luke på ene siden som kan åpnes.

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

Ja

Beskrivelse: Tilstandsrapport fra vi kjøpte leiligheten i januar 2025.

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

Ja

Beskrivelse: Noe slitt skap kjøkken. En skuff er limt fast- som ikke kan åpnes.

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026).

Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Innhold

2. etasje:

Entrè, gang, stue, kjøkken, bad, innvendig bod, 3 soverom

8 kvm balkong

4 kvm utvendig bod

Standard

Kjøkken

Kjøkkeninnredning fra 2008 med hvite, slette fronter og laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag og ett-greps blandebatteri. Det er malte fliser over benken.

Kjøkkenet er utstyrt med oppvaskmaskin og ventilator med mekanisk avtrekk.

Bad

Flislagt baderom fra 2008 med varmekabler i gulvet. Taket er malt. Badet er utstyrt med heldekkende servant på underskap, speil, belysning, klosett og dusjkabinett. Det er opplegg for vaskemaskin og rommet har mekanisk avtrekk.

Innvendige overflater

Gulv: Laminat.

Vegger: Malte flater.

Himling: Takess.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Vannrør fra 2008 av pex og kobber. Fordelerskap er plassert på badet.
- Avløpsrør: Avløpsrør i plast fra 2008.
- Ventilasjon: Boligventilasjon med avtrekk fra badet og ventilator tilkoblet kanal på kjøkken. Det er ventilspalter på vinduer og veggventiler.
- Varmtvannstank: Varmtvannsbereder på ca. 120 liter fra 2008 er plassert på kjøkken.
- Radonforhold: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er ikke utført med radonsperre.

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.

Parkering

Parkering på sameiets tomt.

Forsikringsselskap og Polisenummer

If Skadeforsikring , polisenummer SP2108282.2.1

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming med panelovner og varmekabler.

Det er mulig å installere peisovn i stue.

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.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 3 690 000

Omkostninger kjøper

3 690 000 (Prisantydning)

Omkostninger

92 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

93 640 (Omkostninger totalt)

105 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

108 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 783 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 795 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
3 798 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 11 562 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 061 389 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 245 556 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsopgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

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

Felleskostnader inkluderer blant annet husforsikring, forretningsførsel, kabel-tv, dugnad og stipulerte avdrag/rentekostnader.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 372

Andel Fellesgjeld

Kr 51 512

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

31.12.2025

Andel fellesformue

Kr 25 456

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Hilton Sør

Organisasjonsnummer

992447168

Om sameiet

Sameiet består av 34 boligseksjoner, fordelt på 4 bygninger. I tillegg er det 1 næringsseksjon.

Eiendommen har gnr 20, bnr 8 i Ullensaker kommune.

Forretningsfører er BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

Lånebetingelser fellesgjeld

Boligbanken ASA

Annuitetslån

Rente 7,15%

Restgjeld pr. 31.12.2025: 1 555 519,-

Andel saldo: 51 512,-

Terminer 4

Løpetid: Til 30.06.2032

Sikringsordning fellesgjeld

Sameiet er ikke tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Det foreligger krav om styregodkjennelse av ny erverver i sameiets vedtekter.

Risikoen for å bli godkjent som ny erverver påhviler kjøper og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om slik godkjennelse foreligger på overtakelsestidspunktet.

Kjøper kan gå til søksmål mot sameiet dersom kjøper mener manglende styregodkjennelse ikke er saklig begrunnet, jf. eierseksjonsloven § 24 tredje ledd.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr under forutsetning at den ikke sjenerer andre beboere og deres gjester.

Hver seksjon kan uten søknad til styret holde ett husdyr (katt/hund).

Forretningsfører

Forretningsfører

BORI BBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 20, bruksnummer 8, seksjonsnummer 12 i Ullensaker kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3209/20/8/12:

02.10.2007 - Dokumentnr: 784935 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Elvia AS

Org.nr: 980 489 698

Rettigheter og plikter ved oppføring, drift og vedlikehold av frittliggende nettstasjon (prefabrikkert kiosk) (stedsevarig rett)

Overført fra: Knr:3209 Gnr:20 Bnr:8

Gjelder denne registerenheten med flere

07.11.2007 - Dokumentnr: 905186 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 12

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 70/2200

01.01.2020 - Dokumentnr: 1754955 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0235 Gnr:20 Bnr:8 Snr:12

01.01.2024 - Dokumentnr: 182728 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3033 Gnr:20 Bnr:8 Snr:12

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 24.10.2008.

Hovedbygning byggemeldt 2007.

Terrasse 1 og 2 etg. byggemeldt. 2008.

Garasje byggemeldt 2007.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig i reguleringsplan for «Hilton syd gnr/bnr 20/8» m/ best. vedtatt 22.09.2003.

Avsatt i kommuneplanen til: boligbebyggelse - nåværende vedtatt 23.03.2021.

Avsatt i kommunedelplan for: Kløfta til: boligbebyggelse- nåværende vedtatt 03.09.2012.

Grenser inntil reguleringsplan for: «Bakkedalen skole- og idrettsanlegg» vedtatt 13.02.2018.

Adgang til utleie

Utleie er tillatt iht. vedtekter og etter godkjenning fra styret.

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). 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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold

om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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 og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. 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.

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
20 000 Markedspakke
7 750 Oppgjørshonorar
3 380 Opplysninger fra forretningsfører
3 250 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
16 000 Tilretteleggingsgebyr
2 500 Visninger/overtakelse per stk.
6 750 Eierskiftegebyr
545 Tinglysingsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 92 780

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

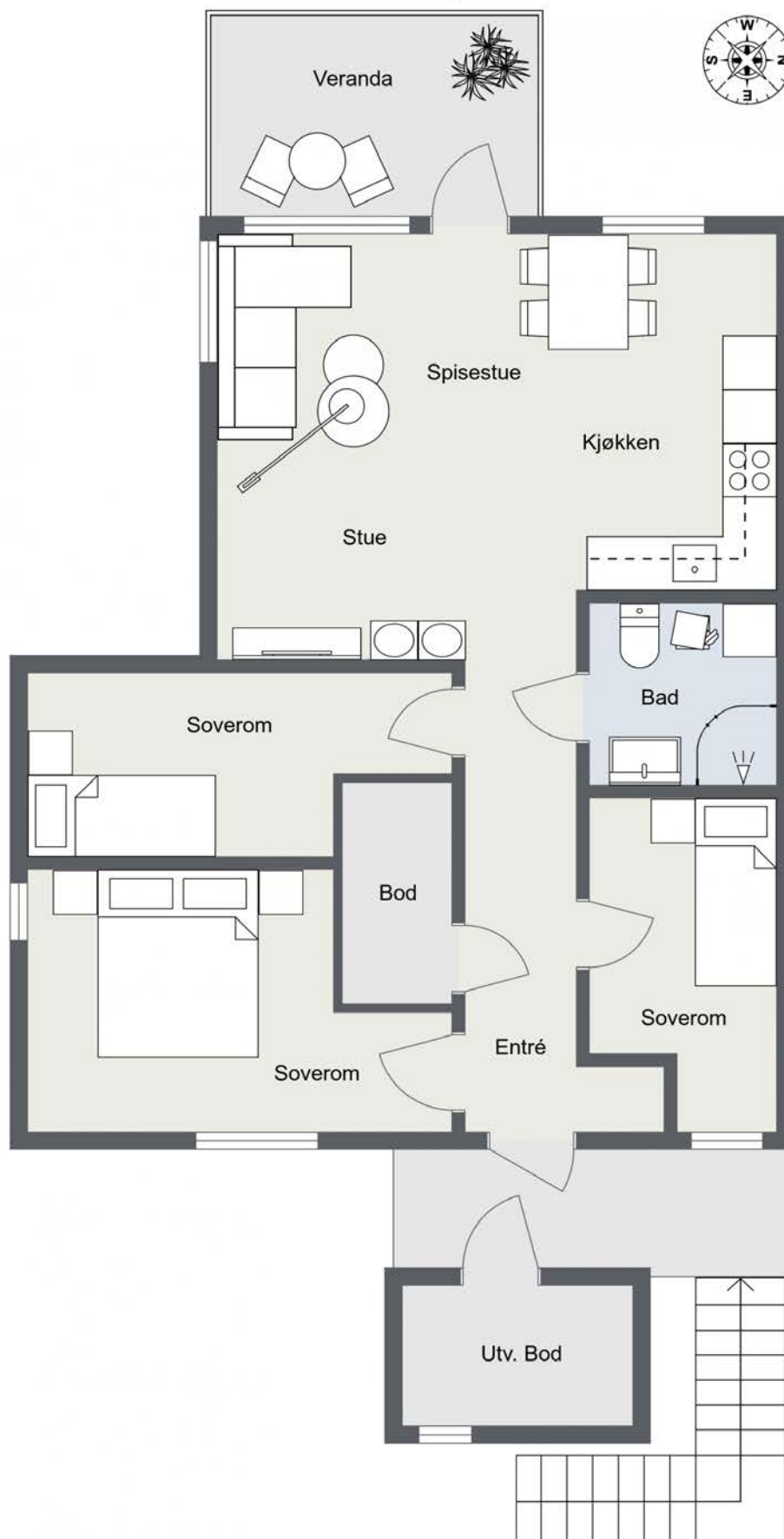
Romerike Eiendomsmegling AS Filial Kløfta, organisasjonsnummer 926743023
Trondheimsvegen 84, 2040 Kløfta

Salgsoppgavedato

20.02.2026



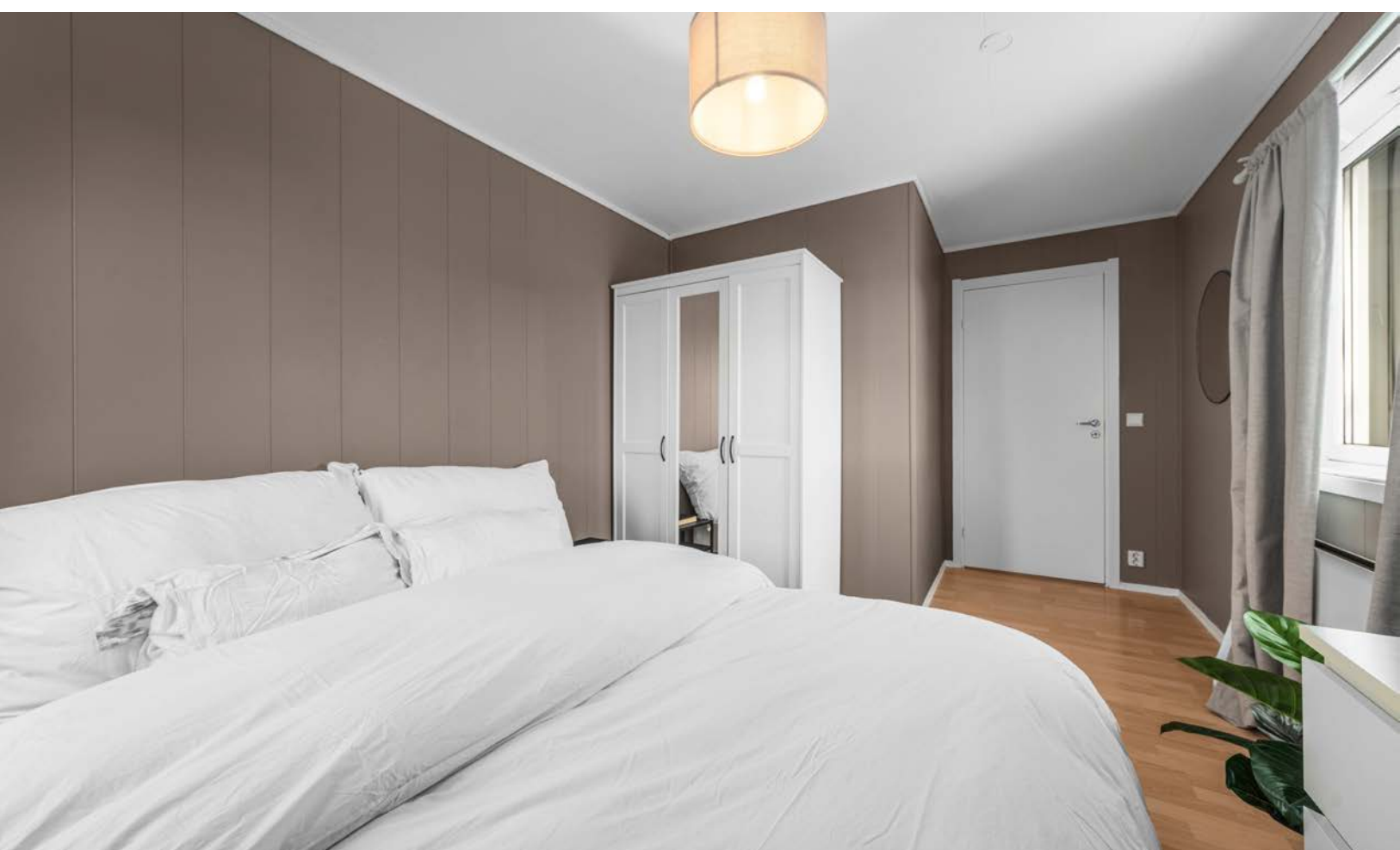
2. Etasje

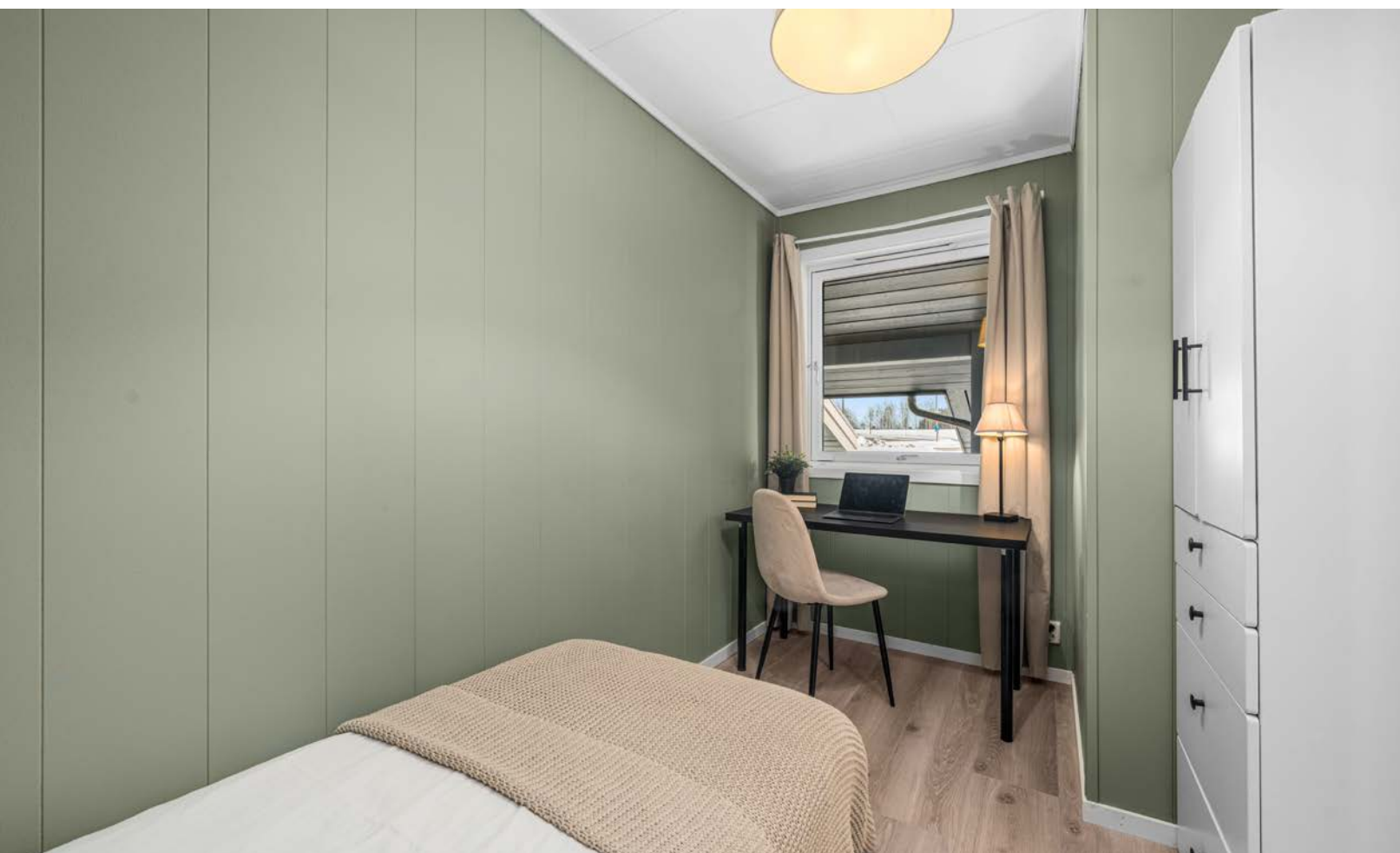






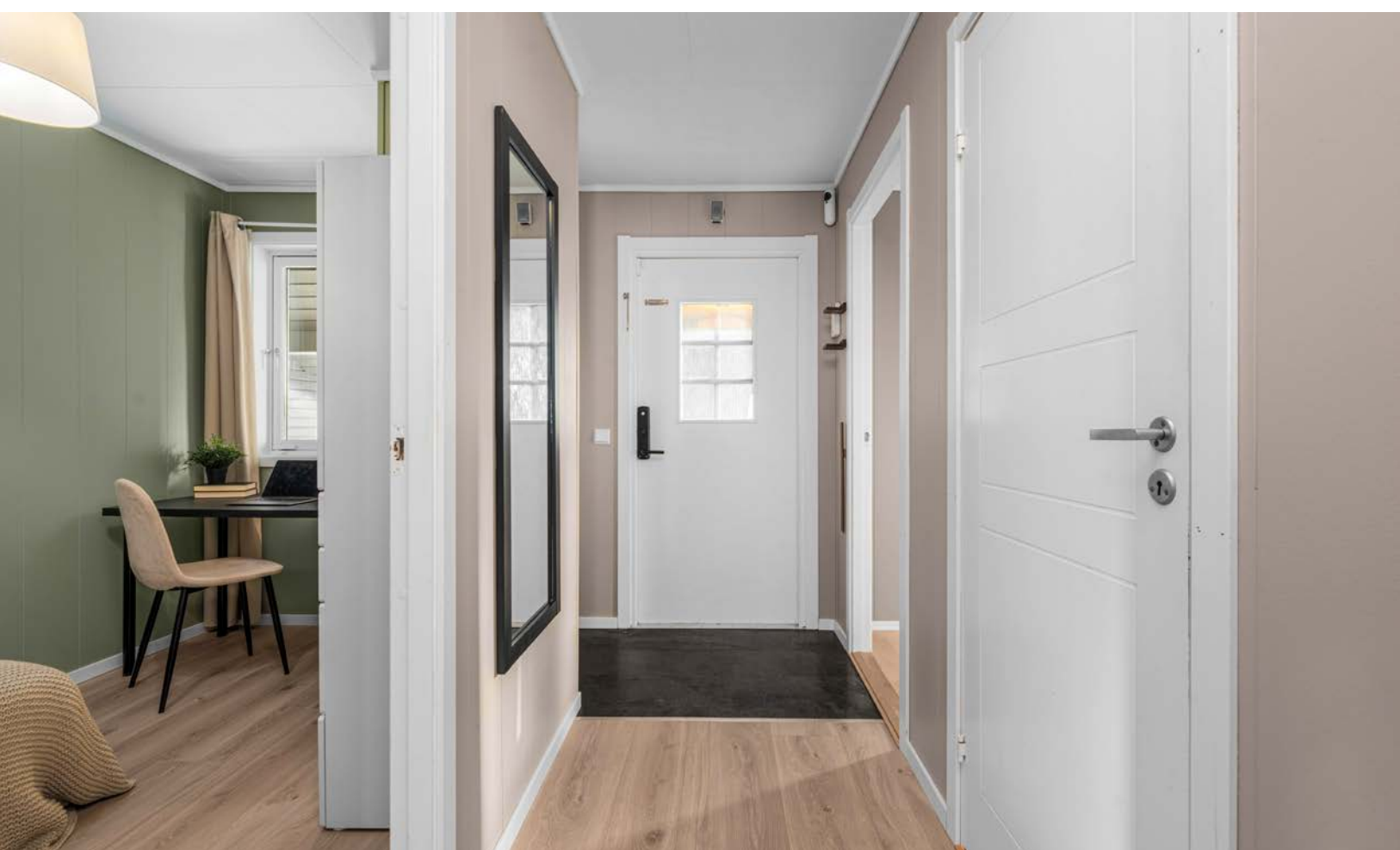








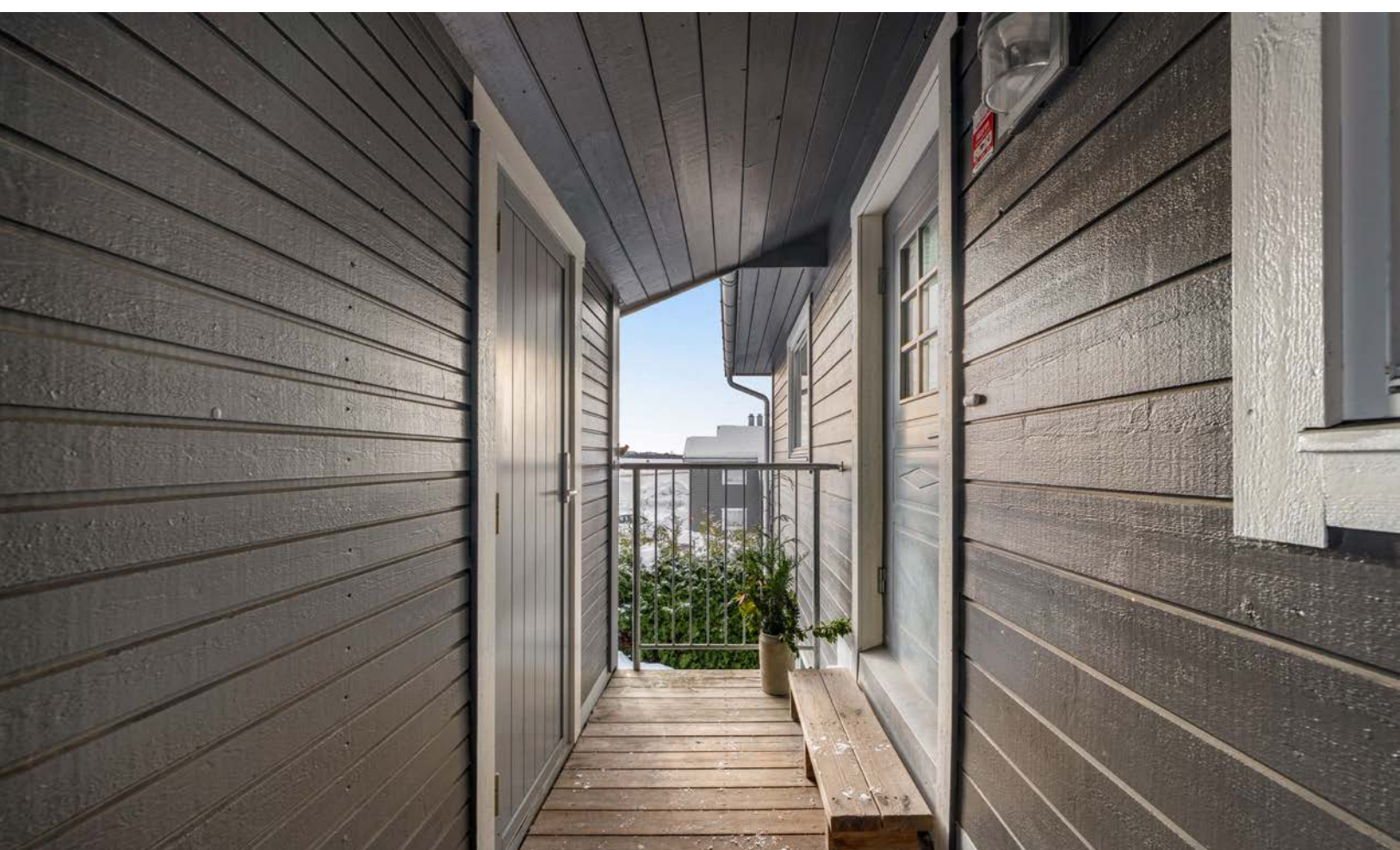














Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Hilton sør 8D , 2040 KLØFTA

 ULLENSAKER kommune

 gnr. 20, bnr. 8, snr. 12

Sum areal alle bygg: BRA: 75 m² BRA-i: 71 m²



Befaringsdato: 13.02.2026

Rapportdato: 19.02.2026

Oppdragsnr.: 19291-2366

Referansenummer: UX1214

Autorisert foretak: Takstportalen Aleksander Olsen AS

Sertifisert Takstingeniør: Aleksander Olsen



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

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.

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 • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 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 foretatt en tilstandsrapport på leilighet med byggeår fra 2008, iht. Norges eiendommer. Boligen har blitt vurdert ut fra byggeforskriftene 1997, samt NS 3600. Hjemmelshaver var tilstede på befaring der det ble påvist og oppgitt opplysninger. Eiet seksjon med normalt god planløsning beliggende i boligblokkens 2. etasje. Leiligheten fremstår med tiltenkt funksjon der det henvises til generelle levetidsbetraktninger for beregninger av fremtidige vedlikehold. Det gjøres oppmerksom på at tilstandsgraden 2 eller 3 ikke trenger å være en umiddelbar fare men det vektlegges med grunnlag for fremtidig sikring og forhindring av skader samt forståelse boligens fremtidige kommende tilstander. Det er ukjent for undertegnende vdr. grunnforhold og radonkontroll bør kontrolleres på generelt grunnlag. Tg er oppsummert i rapporten.

Brannsikring mellom naboenehet:

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.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2008

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Flermannsbolig med tekket saltak. Yttervegger i reisverk utvendig kledd med panel. Etasjeskillere i trebjelkelag. Bygget er fundamentert med støpt søle til faste masser. Bygningsmasse som sameiet er ansvarlig for vil ikke bli gitt tilstandsgrad. For tilstand av sameiets bygningsmasse kan gis ved kontakt i styret og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsrapport.

Loft ble ikke inspisert grunnet luke var skrudd fast. det oppfordres til nærmere kontroll. TG er ikke vurdert.

Malte vinduer med isolerglass fra byggeår. Vinduer med normal bruksslitasje med tanke på alder og fremstår med tiltenkt funksjon. Det ble ved befaring ikke oppdaget punkterte vinduer, men på grunn av alder på vinduene kan det allikevel ikke utelukkes punktering. Punktering av eldre vinduer er påregnelig som følge av vanlig slitasje der det videre henvises til generelle levetidsbetraktninger. Malt balkongdør med 2-lags isolerglass fra byggeår. Det ble ved befaring ikke oppdaget punkterte glass, men på grunn av alder på vinduene kan det allikevel ikke utelukkes punktering. Punktering av eldre glass er påregnelig som følge av vanlig slitasje der det videre henvises til generelle levetidsbetraktninger. Malt ytterdør fra byggeår. Ytterdører fremstår med tiltenkt funksjon dog noe synlig elde og slitasje.

Balkong med utgang fra stue på ca. 8 m². Terrassebord fra 2025 iht. eiers opplysninger. Rekkverkshøyde på 110 cm. Balkongen fremstår for øvrig med tiltenkt funksjon uten å påvise nevneverdige avvik.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Vegger: Malte flater. Fliser på bad.
Gulv: Laminat. Fliser på bad.

Himlinger: Takess på innvendige takoverflater. Overflater med normal bruksslitasje. Ingen betydelige skadeavvik ble registrert på befaringsdagen foruten i bod og gulv på soverom.

Etasjeskille av trebjelker og er med påliggende selv bærende 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.

Fabrikk malt slette innerdører fra byggeår. Dører fremstår med tiltenkt funksjon dog noe synlig elde og slitasje.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad fra byggeår uten fremlagt dokumentasjon på badets oppføring. Flislagt bad med varmekabler i gulvet. Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. Klosett og dusjkabinett. Opplegg til vaskemaskin.

Høydeforskjell fra topp membran terskel til topp slukrist ble målt til ca. 15 mm. (Anbefalt er min. 25 mm) Tiltent fall på gulv dog fravikende teknisk forskrift. Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Tilfredsstillende klemt tettefunksjon kunne ikke avklares grunnet overstøpt slukovergang. Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra byggeår med hvite/slette fronter, laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag og ett-greps blande batteri. Malte fliser over benk. Medfølgende oppvaskmaskin 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. 1 stk front etter tidligere treføl er for øvrig skrudd fast. Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør fra byggeår av materialtype pex og kobber. Fordelerskap på badet. Waterguard i benkeskap på kjøkken bør opparbeides for god sikring av lekkasjevann. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert.

Avløpsrør av plast fra byggeår. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert. Ingen negative avvik observert på befaringsdagen.

Boligventilasjon med avtrekk fra badet og ventilator tilkoblet kanal på kjøkken. Ventilspalter på vinduer og veggventiler.

Varmtvannsbereder ca. 120 L fra byggeår plassert på kjøkken. Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet levetid ut fra en gjennomsnittsbetraktning.

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter plassert på bod. Samsvarserklæring er fremlagt og ligger i sikringsskap. 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

Beskrivelse av eiendommen

normalt vedlikehold. Normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Felles arealer og tomt er ikke vurdert.

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

[Gå til side](#)

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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

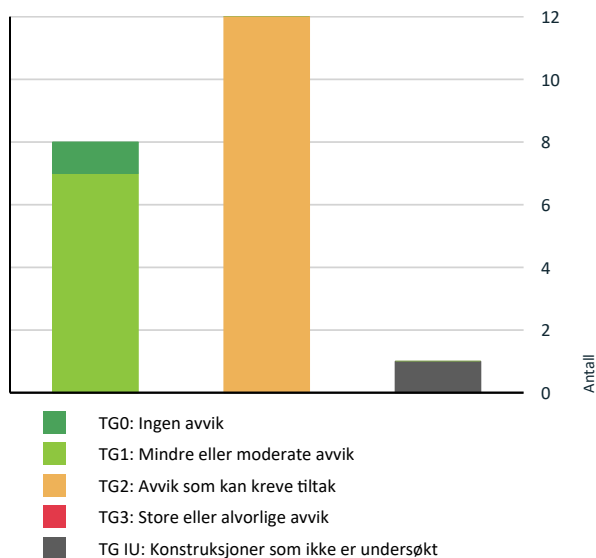
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- ! **Utvendig > Dører - 2** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)

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.

Boligbygg med flere boenheter

- ! **TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**
 - ! **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
- ! **TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**
 - ! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
 - ! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2008

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Boligen er bebodd av hjemmelshaver.

Standard
Ikke vurdert.

Vedlikehold
Ikke vurdert.

UTVENDIG

TG 1U Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Loft ble ikke inspisert grunnet luke var skrudd fast. det oppfordres til nærmere kontroll. TG er ikke vurdert.



TG 2 Vinduer

Malte vinduer med isolerglass fra byggeår. Vinduer med normal bruksslitasje med tanke på alder og fremstår med tiltenkt funksjon. Det ble ved befaring ikke oppdaget punkterte vinduer, men på grunn av alder på vinduene kan det allikevel ikke utelukkes punktering. Punktering av eldre vinduer er påregnelig som følge av vanlig slitasje der det videre henvises til generelle levetidsbetraktninger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
- Det må foretas lokal utbedring.



Noe avvik på karm og foringer i stue.

TG 2 Dører

Malt balkongdør med 2-lags isolerglass fra byggeår. Det ble ved befaring ikke oppdaget punkterte glass, men på grunn av alder på vinduene kan det allikevel ikke utelukkes punktering. Punktering av eldre glass er påregnelig som følge av vanlig slitasje der det videre henvises til generelle levetidsbetraktninger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.
- Det må foretas lokal utbedring.

TG 2 Dører - 2

Malt ytterdør fra byggeår. Ytterdører fremstår med tiltenkt funksjon dog noe synlig elde og slitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med utgang fra stue på ca. 8 m². Terrassebord fra 2025 iht. eiers opplysninger. Rekkverkshøyde på 110 cm. Balkongen fremstår for øvrig med tiltenkt funksjon uten å påvise nevneverdige avvik.

INNENDIG

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater

Vegger: Malte flater. Fliser på bad.

Gulv: Laminat. Fliser på bad.

Himlinger: Takess på innvendige takoverflater. Overflater med normal bruksslitasje. Ingen betydelige skadeavvik ble registrert på befaringsdagen foruten i bod og gulv på soverom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Synlig elde og stedvis slitasje på overflater i bod og på soveromsgulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer eller kommende utskiftninger er påregnelig på sikt.

TG 1 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.

TG 2 Pipe og ildsted

Ingen ildsted er montert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Deler av pipeløp er kledd inn med gips.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

To deler av pipevanger bør være frigjort før ildsted blir montert for god ivaretagelse av gjeldene brannkrav.

TG 2 Innvendige dører

Fabrikkmalte slette innerdører fra byggeår. Dører fremstår med tiltenkt funksjon dog noe synlig elde og slitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe synlig elde og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer er påregnelig på sikt.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Bad fra byggeår uten fremlagt dokumentasjon på badets oppføring. Flislågt bad med varmekabler i gulvet. Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. Klosett og dusjkabinett. Opplegg til vaskemaskin.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ukjent tetteskjikt/membran. Ingen dokumentasjon foreligger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak ansees som nødvendig, men konstruksjoner bør holdes under jevnlig oppsyn. Mer enn halvparten av forventet brukstid på membranløsningen er medgått.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislågt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra topp membran terskel til topp slukrist ble målt til ca. 15 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 dørterkel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

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.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tetteskjikt

Det er plastsluk og ukjent tetteskjikt/membran. Tilfredsstillende klemte tettefunksjon kunne ikke avklares grunnet overstøpt slukovergang.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Manglende dokumentasjon på membranutførelse og type. Ukjent utførelse.

Konsekvens/tiltak

- 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.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membranskiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Tilstandsrapport

- 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.



Kontroll av sluk.

2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. Klosett og dusjkabinett. Opplegg til vaskemaskin.

2. ETASJE > BAD

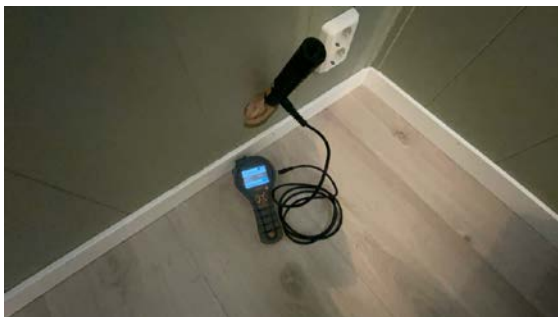
1 TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

2. ETASJE > BAD

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



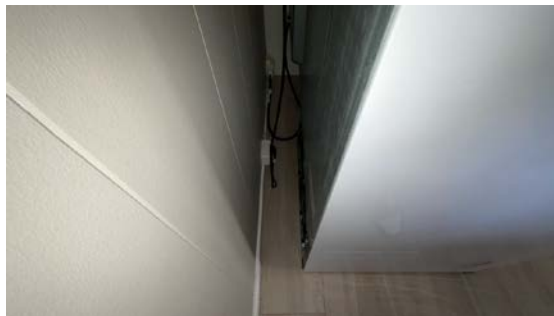
Utført hulltaking.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

kjøkkeninnredning fra byggeår med hvite/slette fronter, laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag og ett-greps blandeblender. Malte fliser over benk. Medfølgende oppvaskmaskin 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. 1 stk front etter tidligere trefjøl er for øvrig skrudd fast.



Kontroll bak kjøleskap. Ingen tegn til fuktskader på befaringsdagen.

2. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Vannrør fra byggeår av materialtype pex og kobber. Fordelerskap på badet. Waterguard i benkeskap på kjøkken bør opparbeides for god sikring av lekkasjevann. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrade. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følger heller ikke er kontrollert.

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.



Besiktigelse av røropplegg.

Tilstandsrapport



Besiktigelse av rørøpplegg.

! TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast fra byggeår. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert. Ingen negative avvik observert på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

! TG 1 Ventilasjon

Boligventilasjon med avtrekk fra badet og ventilator tilkoblet kanal på kjøkken. Ventilspalter på vinduer og veggventiler.

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder ca. 120 L fra byggeår plassert på kjøkken. Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet levetid ut fra en gjennomsnittsbetraktning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist avvik i den elektriske tilkoblingen av varmtvannstanken.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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



Besiktigelse av bereder.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete 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 på bod. Samsvarserklæring er fremlagt og ligger i sikringsskap. 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.
2008
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Iht. opplysninger fra samsvarserklæringen.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Samsvarserklæring gjelder på hele anlegget.
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?

Tilstandsrapport

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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jernkasser og annet 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?

Nei

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 Med tanke på alder snart 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.



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



Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

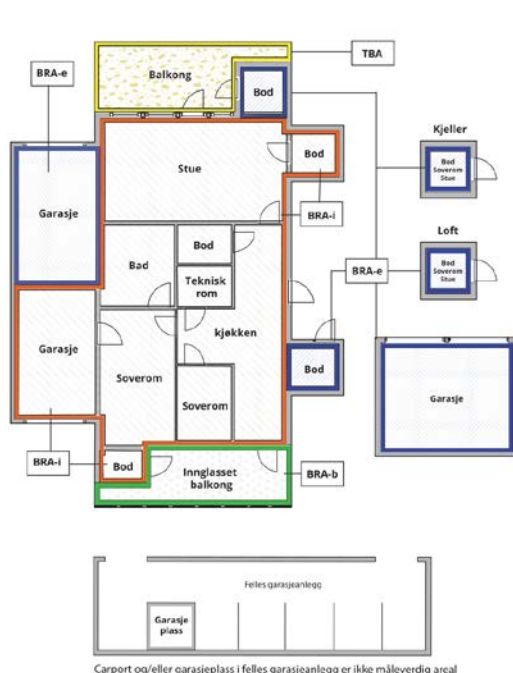
Hva er måleverdig areal?

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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	71			71	8
2. Etasje/svalgang		4		4	
SUM	71	4			8
SUM BRA	75				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Entré, stue, kjøkken, bad, soverom, soverom 2, bod		
2. Etasje/svalgang		Bod	

Kommentar

Innvendig romhøyde på opptil 2,40 meter i stue.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Henviser til egenerklæringen for nærmere info.

☒ Ja ☐ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.2.2026	Aleksander Olsen	Takstingeniør
	Julia Charlotte Teigland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3209 ULLENSAKER	20	8		12	7950 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Hilton sør 8D

Hjemmelshaver

Teigland Julia Charlotte Røberg, Andreassen Stian
Kristoffer

Boligselskap

SAMEIE HILTON SØR

Eierandel

70 / 2200

Forretningsfører

Bori Eiendomsforvalter

Organisasjonsnr

992447168

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

Snødekket tomt på befaringsdagen og er ikke videre vurdert eller beskrevet.

Tinglyste/andre forhold

Ikke kjent.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring	SP2108282.2.1			
Kommentar Felles bygningsforsikring. Opplysninger iht. forr.fører. Eier må tegne egen innboforsikring.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	08.02.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	08.02.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	18.02.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	18.02.2026	Tegninger fra byggeår.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning 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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Julia Charlotte Teigland

Stian Kristoffer Andreassen

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2025
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Hilton Sør 8D

2040 Kløfta

3209-20/8/0/12



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Ja

Fall mot sluk, må ha dusjkabinett.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Innlandet og Viken byggkonsult as

Beskrivelse av arbeidet: Koblet til rør og blandebatteri.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Satt opp skap og servant.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Ja

Noe kondens i vinduene på de kaldeste dagene, har hjulpet å varme leiligheten ordentlig opp. Kommet noe vann i den ene vindusposten (det har trengt gjennom treverket på et lite område).

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje



7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Ja**

Noe ved ene vinduet, og verandadør.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Ja**

Dårlig trekk i kjøkkenvifte, ble utført sjekk av disse i hele sameiet, vi måtte bytte vifte.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Akershus ren ventilasjon

Beskrivelse av arbeidet: Byttet vifte kjøkken.

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Ja**

Pipeløpet er innkledd med gips. Åpning på ene siden.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**



Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Geir Frode Teigland

Beskrivelse av arbeidet: Familie (tømrer) har dekket til pipeløp med gipsplater- fliser/stein står fortsatt under gipsen- noen av de har falt av- sto i forrige tilstandsrapport. Har montert liten luke på ene siden som kan åpnes.

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Ja**

Tilstandsrapport fra vi kjøpte leiligheten i januar 2025.

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Ja**

Noe slitt skap kjøkken. En skuff er limt fast- som ikke kan åpnes.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Nabolagsprofil

Hilton sør 8D - Nabolaget Hilton/Tveiter - vurdert av 65 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Hilton Linje 405, 425	4 min 0.3 km
Kløfta stasjon Linje R13, R13x	4 min 2 km
Oslo Gardermoen	16 min

Skoler

Bakke skole (1-7 kl.) 560 elever, 29 klasser	15 min 1.2 km
Vesong ungdomsskole (8-10 kl.) 356 elever, 15 klasser	16 min 1.4 km
Jessheim videregående skole 1150 elever, 63 klasser	15 min 11.2 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	18 min 13.9 km

«Sentralt men familievennlig.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

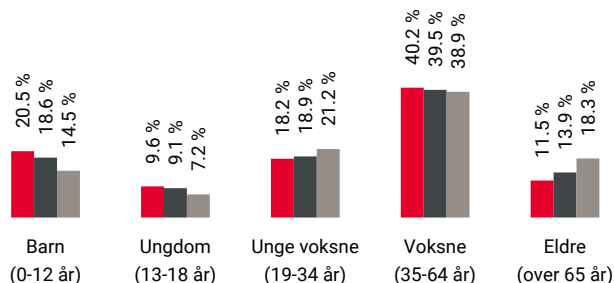
Bra 74/100



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 (0-5 år) 58 barn	13 min 1.1 km
Kløfta barnehage (0-5 år) 123 barn	15 min 1.3 km
Mamma Mia barnehage (0-5 år) 111 barn	15 min 1.3 km

Dagligvare

Kiwi Kb Kløfta	19 min
Kiwi Kløfta PostNord	4 min 2 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



Støynivået

Lite støynivå 93/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 89/100



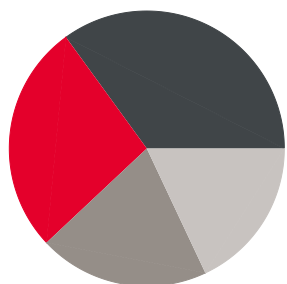
Trafikk

Lite trafikk 88/100

Sport

	Hilton Ballspill	4 min	0.3 km
	Kløftahallen idrettshall Aktivitetshall	13 min	1.1 km
	Centerklinikken	19 min	
	Sportica Kløfta	21 min	

Boligmasse



27% enebolig
35% rekkehus
20% blokk
18% annet

«Rolig nabolag, hyggelige naboer.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Romerikssenteret

4 min



Ringen apotek Kløfta

22 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



25% i barnehagealder
43% 6-12 år
17% 13-15 år
15% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



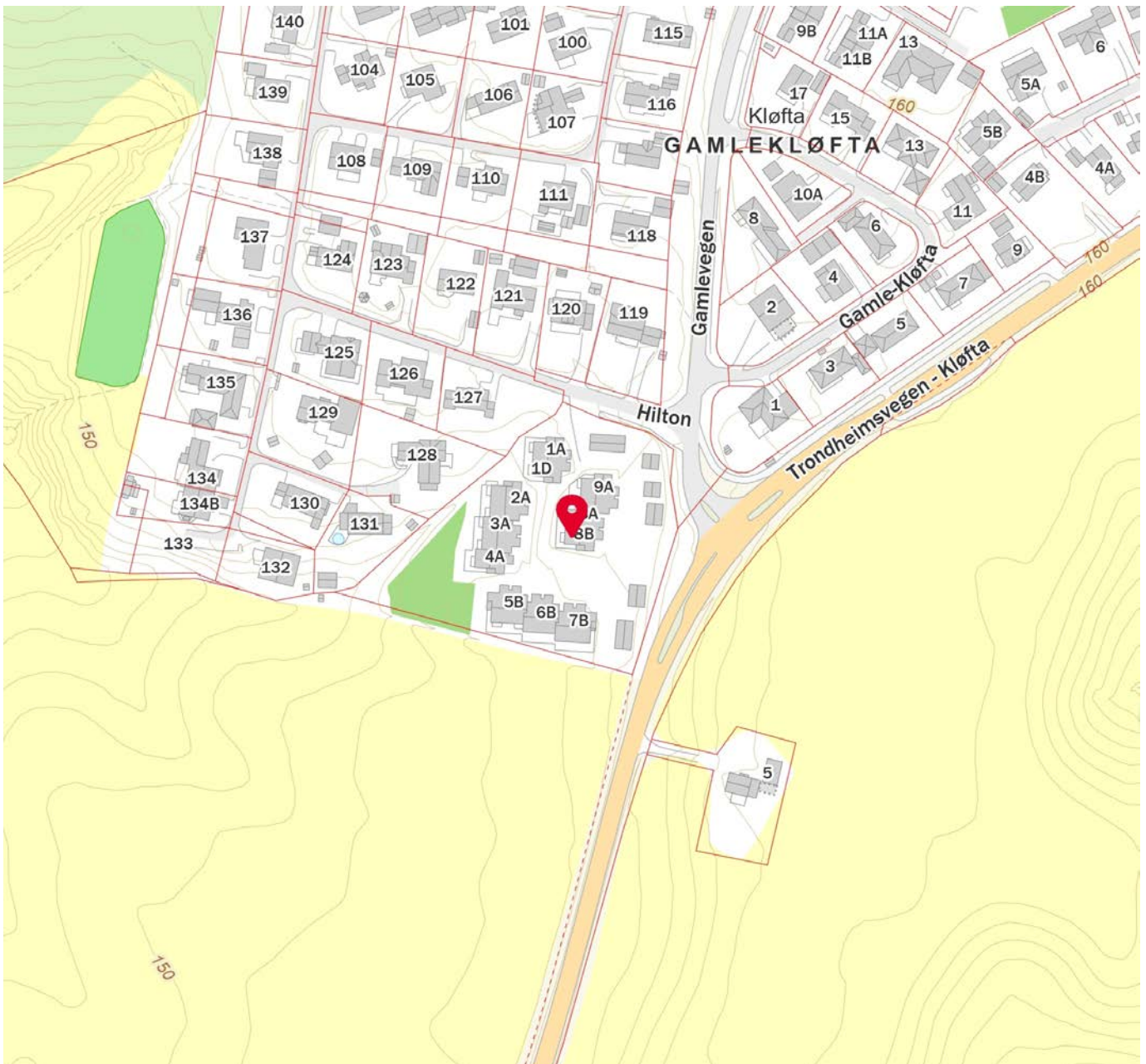
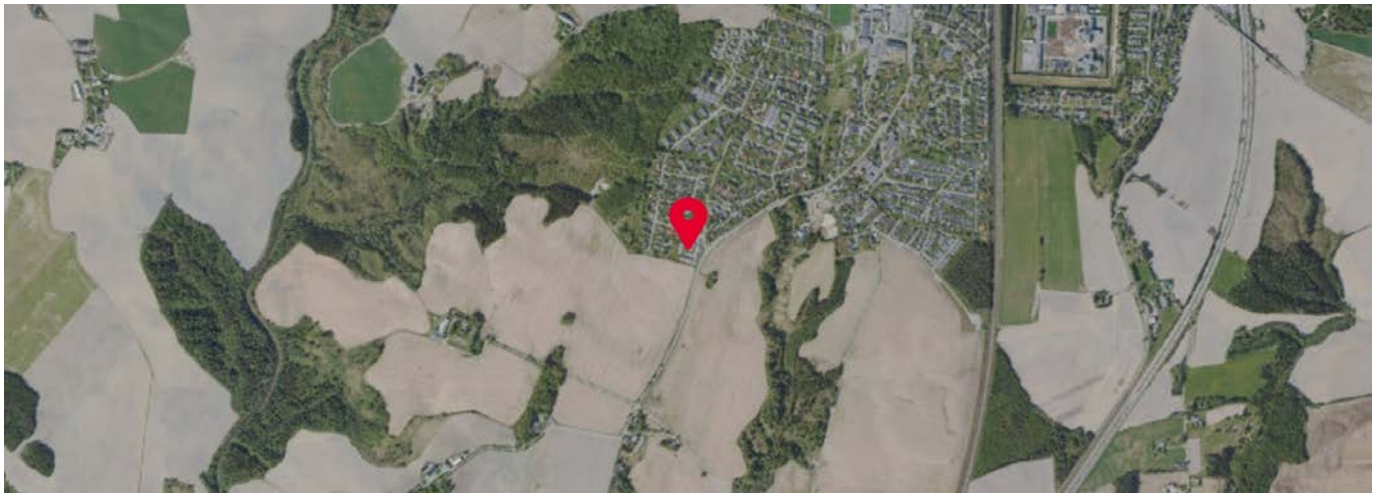
0%

43%

Hilton/Tveiter
Kløfta
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



**BORI BBL**

Tlf: 63890200, firmapost@bori.no,
Bankgiro: 6201.05.68418, Orgnr. 989987011MVA
bori.no Pb 323, 2001 Lillestrøm

Generert 05.02.26
Vår ref.: 5201 / 12
Meglerns ref.:
1205260041

Boligopplysninger

Seksjon	12	Bolignr	H0201
Boligselskap	5201 SAMEIE HILTON SØR	Etasje	2.etg
Adresse	Hilton sør 8 D, 2040 KLØFTA	Oppr.ant.rom	0
Eier(e)	Stian Kristoffer Andreassen, Julia Charlotte Teigland	Bygningstype	

Fellesutgifter og restanse

Månedlig fakturering. Ikke sikret. Restanse pr 05.02.26: kr 3 372,00 (Med forbehold om feil.)
Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

Fakturalinje	2026-02	2026-03	2026-04	2026-05	2026-06	2026-07
Dugnad	100	100	100	100	100	100
Felleskostnader	1 862	1 862	1 862	1 862	1 862	1 862
Fradrag fellesbelysning	-10	-10	-10	-10	-10	-10
Kabel-tv	588	588	588	588	588	588
Stipulerte avdrag	539	539	539	539	539	539
Stipulerte rentekostnader	293	293	293	293	293	293
Total	3 372	3 372	3 372	3 372	3 372	3 372

Andel fellesgjeld for Seksjon

Bank	Term	Tot Restgjeld	Andel saldo	Løpetid
BOLIGBANKEN ASA 7,15% Annuitetslån, Info pr 31.12.25	4	1 555 519	51 512	27.05.22 - 30.06.32

Selskapets totale gjeld

Bank	Term	Restgjeld	Løpetid
BOLIGBANKEN ASA - 7,15% Annuitetslån, Info pr 31.12.25	4	1 555 519	27.05.22 - 30.06.32

Selskap og eiendom

Selskap	5201 SAMEIE HILTON SØR (orgnr. 992447168)
Antall enheter	34
Styrets e-post	Hilton@borimail.no

Styreleder	Fred Martila (92457190)
Forsikring	If Skadeforsikring (Polise SP2108282.2.1)
Festet tomt	Nei
Gnr/Bnr	20/8
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett	Ingen
Styregodkjenning	

Skattemelding 2025

Gjeld	kr 51 512,00	Andre inntekter	kr 543,00
Formue	kr 25 456,00	Utgifter	kr 4 071,00

Merknader

Innkalling til ordinært årsmøte 23.04.2025 for Sameie Hilton Sør.

Møtested: SFO-bygningen på Bakke skole
Tid: kl. 19:00

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i sakslisten i god tid før møtet.

Dersom du har forslag til årsmøtet, foreslår vi at du sender inn disse så tidlig som mulig, slik at de kan legges inn i sakspapirene på forhånd. Da sparer vi tid og vi kan på forhånd undersøke eventuelle konsekvenser.

NB: det er ikke lenger mulig å foreslå nye saker til sakslisten for dette møtet.

Avstemning vil foregå via stemmesedler og det stemmes på alle sakene samtidig, etter at alle sakene er behandlet. Stemmegiverne får i første omgang stemmesedlene tilsendt på SMS og epost, men styret vil legge til rette for at alle skal kunne avgi stemme på egnet måte. Kun de som deltar kan avgi stemme.

Med utgangspunkt i sakslisten og forretningsordenen legger møteleder fram en plan for gjennomføring av saksbehandling og for avstemning.

Følgende godkjennes samlet: møteleder, saksliste, protokollvitner, forretningsordenen og vedtak om lovlig innkalling.

Saksliste

Sak 1: Konstituering

Sak 2: Styrets årsrapport

Sak 3: Regnskap

Sak 4: Styrehonorar

Sak 5: Personvalg

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 ★ Styrets innstilling

"Styreleder Eirik Berg velges til møteleder. 2 stk signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Sak 2: Styrets årsrapport

Styrets forslag ★ Styrets innstilling

"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Sak 3: Regnskap

Årsregnskapet for 2024 og revisjonsberetningen vedlegges i innkallingen

Resultat: Periodens resultat etter finansposter var kr 292 534 mot budsjettet kr 344 879, som er 52 345 kr lavere enn budsjettet.

Arbeidskapital: Boligselskapet har en positiv arbeidskapital på kr 637 288 (se egen note). Noten tar hensyn til både avdrag på lån og låneopptak der det er aktuelt. Endringen i arbeidskapital viser om likviditeten øker eller om det brukes av likvide midler. Arbeidskapitalen har økt per 31.12.24, og er innenfor vår anbefaling, dvs. 4-6 mnd. husleie. Sameiet har god likviditet og arbeidskapitalen økte fra fjoråret.

Styrets forslag ★ Styrets innstilling

"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Sak 4: Styrehonorar

Styrehonorar ★ Styrets innstilling

Styrehonorar for foregående periode settes til kr 75 000. Honoraret fordeles internt av styret.

Sak 5: Personvalg

Styreleder, nestleder, styremedlem og varamedlem er på valg i år.

Valgkomiteens innstilling er som følger; Fred Martila styreleder (ett år) Marit Elton, nestleder (ett år) Hege Ormstad, styremedlem (ett år) Githa Hansen (vara to år) Ann-Sissel Krakeli-Berg vara (to år).

Kandidater til **Styreleder (1 år)**:

- Fred Martila

Kandidater til **Styremedlem (1 år)**:

- Marit Synnøve Elton
- Hege Ormstad

Kandidater til **Varamedlem (2 år)**:

- Githa Hansen
- Ann-Sissel Krakeli-Berg

SAMEIE HILTON SØR STYRETS ÅRSMELDING 2024

Krav om årsberetning bortfalt ved endringer i regnskapsloven. Styret avgir i stedet en forenklet årsmelding som orientering om året som har gått.

TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder Eirik Berg

(valgt for 1 år 2024)

Nestleder Fred Martila

(valgt for 1 år 2024)

Styremedlem Marit Elton

(valgt for 2 år i 2024)

Varamedlemmer til styret:

Hege Ormstad

(valgt for 2 år i 2024)

Githa Hansen

(valgt for 2 år i 2024)

Valgkomite: Tone Vik og Kinga Serwin

SELSKAPSINFORMASJON

Sameie/Boligsameie ble stiftet 2007 og har organisasjonsnummer 992 447 168

Sameiet består av 34 boligseksjoner, fordelt på 4 bygninger. I tillegg er det 1 næringsseksjon.

Eiendommen har gnr. 20, bnr. 8 i Ullensaker kommune.

Forretningsfører er BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av Eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt (5) møter og behandlet saker, så som:

Godkjenning av nye eiere

- Budsjettering, klager på husbråk, tildeling av parkeringsplasser
- Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)
- Løpende vedlikehold
- Forsikringsskader
- Utført ekstraordinært vedlikehold

- Tilstandsvurdering av bygningsmassen
- Store planlagte vedlikeholdsarbeider for årene fremover
- Gjennomgang av vedlikeholdsplan / BORI VLP / Planlagt periodisk vedlikehold
- Planer for årene fremover
- Serviceavtaler og kontroll av brannslukningsapparater og røykvarslere

Beboermøter

- Info – rundskriv - hjemmesider
- Underutvalg-valgkomite.
- Dugnad – velferdstiltak – grillfest.

Styret er ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for sameiet.

Godkjent av styret, den 26.02.2025.

Årsoppgjør 2024

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter



Resultatregnskap 2024

Sameie Hilton Sør

Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	1 112 946	1 122 394	1 207 754	1 239 244
Annen driftsinntekt	2	40 595	18 719	40 800	15 999
Sum driftsinntekter		1 153 541	1 141 113	1 248 554	1 255 243
Kostnader					
Lønnskostnad	3	85 575	89 448	85 575	85 575
Konsulenttjenester	4	82 823	79 851	87 500	87 016
Rep og vedlikehold	5	18 618	31 294	62 000	82 100
Forsikringer		87 744	79 381	90 000	97 000
Energi og fyring	6	37 845	12 003	13 000	26 000
Kabel-TV og telefoni		223 992	212 772	238 000	240 000
Driftskostnader	7	143 078	159 057	170 000	170 000
Leiekostnader		17 952	0	0	19 000
Andre driftskostnader	8	21 032	13 642	17 600	18 400
Sum driftskostnader		718 659	677 449	763 675	825 091
Driftsresultat før finansposter		434 882	463 664	484 879	430 152
Finansielle poster					
Finansinntekt		1 647	1 201	0	0
Finanskostnad		143 994	136 729	140 000	131 871
Sum finansposter		-142 348	-135 528	-140 000	-131 871
Årsresultat		292 534	328 136	344 879	298 281
Overført udekket tap	9	292 534	328 136	0	0
Sum disponering		292 534	328 136	0	0

Balanse 31.12.2024

Sameie Hilton Sør

Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		522	6 773
Kundefordringer		4 450	14 393
Sum fordringer		4 972	21 166
Bankinnskudd, kasse o.l.		653 868	495 299
Sum omløpsmidler		658 840	516 465
SUM EIENDELER		658 840	516 465

Balanse 31.12.2024

Sameie Hilton Sør

Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	9	-1 098 261	-1 390 795
Sum egenkapital		-1 098 261	-1 390 795
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10, 11	1 735 549	1 898 996
Sum langsiktig gjeld		1 735 549	1 898 996
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		11 725	6 773
Annen kortsiktig gjeld		9 826	1 491
Sum kortsiktig gjeld		21 551	8 264
Sum gjeld		1 757 100	1 907 260
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		658 840	516 465

Sameie Hilton Sør

Eirik Berg
Styrets leder

Marit Synnøve Elton
Styremedlem

Fred Anton Martila
Styremedlem

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 30 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600 Generelle Felleskostnader	629 744	627 251	648 162	675 849
3603 Stipulerte renter	139 776	129 557	140 000	131 871
3604 Stipulerte avdrag	166 441	178 588	167 000	176 932
3606 Kabel TV/bredbånd	162 393	171 570	238 000	240 000
3607 Garasje	14 592	15 428	14 592	14 592
Sum felleskostnader	1 112 946	1 122 394	1 207 754	1 239 244

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Nøkler/låser/skilt	0	1 468	0	0
Dugnad	14 900	16 000	40 800	0
El bil/ladeanlegg	25 695	1 251	0	15 999
Sum andre driftsinntekter	40 595	18 719	40 800	15 999

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Lønn til ansatte	0	3 000	0	0
Feriepenger	0	395	0	0
Godtgjørelse til styre- og	75 000	75 000	75 000	75 000
Arbeidsgiveravgift	10 575	10 998	10 575	10 575
Arbeidsgiveravgift av andre påløpte	0	56	0	0
Sum lønnskostnader	85 575	89 448	85 575	85 575

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2023/2024. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.

Sameiet har ingen ansatte.

Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Note 4 Konsulentttjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjon	5 025	5 000	5 500	5 276
Forretningsførerhonorar	76 088	69 671	80 000	79 740
Andre forvaltningstjenester	1 710	5 180	2 000	2 000
Sum konsulentttjenester	82 823	79 851	87 500	87 016

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold bygg	11 500	7 938	20 000	20 000
Vedlikehold VVS	0	0	10 000	10 000
Vedlikehold elektro	0	0	10 000	10 000
Vedlikehold utvendig anlegg	0	0	10 000	10 000
Vedlikehold garasjer	0	3 656	5 000	5 000
Vedlikehold brannsikring	0	19 700	0	20 100
Dugnadskostnader	1 118	0	1 000	1 000
Egenandel forsikringsskader	6 000	0	6 000	6 000
Sum vedlikeholdskostnader	18 618	31 294	62 000	82 100

Note 6 Energi og fyring

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Elektrisitet (strøm)	36 349	12 003	13 000	26 000
Strøm til elbil ladeanlegg	1 496	0	0	0
Sum energi og fyring	37 845	12 003	13 000	26 000

Note 7 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Snøbrøyting/strøing/feiing	103 927	99 477	110 000	110 000
Gressklipping	39 151	59 580	60 000	60 000
Sum driftskostnader	143 078	159 057	170 000	170 000

Note 8 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Skadedyrbekjempelse	5 744	6 084	6 700	7 000
Søpeltømming/container	0	550	1 000	1 000
Lyspærer, sikringer etc	158	0	0	0
Renholdsartikler	69	0	0	0
Verktøy og redskaper	2 398	785	1 000	1 000
Inventar	4 447	0	0	0
Nøkler, låser og skilt	2 554	0	2 000	2 000
Annet driftsmateriale	1 248	0	0	0
Generalforsamling/årsmøte	0	0	2 000	2 000
Velferdskostnader	0	1 593	1 000	1 000
Gave, ikke fradragsberettiget	2 000	2 230	1 500	2 000
Øredifferanser	14	0	0	0
Bank og kortgebyrer	2 400	2 400	2 400	2 400
Sum andre driftskostnader	21 032	13 642	17 600	18 400

Note 9 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	-1 390 795	-1 718 931
Tilført til/fra EK fra årets resultat	292 534	328 136
Sum opptjent egenkapital 31.12	-1 098 261	-1 390 795
Udekket tap 31.12	-1 098 261	-1 390 795
Sum egenkapital 31.12	-1 098 261	-1 390 795

Egenkapital er negativ som følge av at vedlikehold er kostnadsført på gjennomføringstidspunktet, og finansiert med opptak av lån. Egenkapitalen vil forbedres i takt med lagets fremtidige overskudd.

Note 10 Gjeld til kredittinstitusjoner

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Gjeldsbrevlån	1 735 549	1 898 996
Sum gjeld til kredittinstitusjoner	1 735 549	1 898 996

Note 11 Gjeldsbrevlån

BOLIGBANKEN ASA

Renter 31.12.24: 7,4%, løpetid 10 år

Opprinnelig 2022

1 900 000

Nedbetalt tidligere

1 004

Nedbetalt i år

163 448

Lånesaldo 31.12

1 735 549

Beregnet innfrielsesdato: 27.06.2032

Sum langsiktig gjeld

1 735 549

Note 12 Arbeidskapital

	2024	2023
A. Arbeidskapital 01.01	508 202	342 741
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	292 534	328 136
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-163 448	-162 675
B. Årets endring i arbeidskapital	129 087	165 461
C. Arbeidskapital 31.12	637 288	508 202
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	658 840	516 465
- Kortsiktig gjeld	21 551	8 264
= Arbeidskapital 31.12	637 288	508 202

Årsregnskap 2024.pdf

Navn

Berg, Eirik

Dato

2025-03-06

Identifikasjon

 Berg, Eirik

Navn

Martila, Fred Anton

Dato

2025-03-05

Identifikasjon

 Martila, Fred Anton

Navn

Elton, Marit Synnøve

Dato

2025-03-05

Identifikasjon

 Elton, Marit Synnøve

Til årsmøtet i Sameie Hilton Sør

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameie Hilton Sør som viser et overskudd på NOK 292 534. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap 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 sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater 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 sameiet 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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Lillestrøm, 11. mars 2025
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD



Dato og tid (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)

11.03.2025 17:43:21

Signaturmetode

Norwegian Buypass

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

5201 Sameie Hilton Sør

Protokoll for ordinært årsmøte 24.04.2024

Sted: Vesong Skole

10 av 34 mulige stemmegivere var representert.

9 deltok fysisk, 1 deltok digitalt

Sak 1: Konstituering

A) Valg av møteleder Eirik Berg

B) Opptak av navnefortegnelse Se opptegnelse

C) Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen Tone Vik. Sewerin 4A Tobias 3A

D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn OK

Forslag til vedtak: - Enstemmig vedtatt

Innkallingen, saklisten og dagsorden godkjennes.

Mot: 0 stemmer

Forslag avvises

Sak 2: Styrets årsmelding 2023

Som følge av lovendring 1.Januar 2018 er det ikke lengre et lovkrav om å skrive årsmelding. Årsmeldingen er utarbeidet av styret for å orientere om året som har gått.

Årsmeldingen vedlegges og tas til orientering.

Styrets forslag - Vedtatt med 10 stemmer

Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning.

Totalt antall stemmer: 10

Sak 3: Årsregnskap for 2023

Årsregnskapet for 2023 og revisjonsberetningen vedlegges i innkallingen.

Resultat: Periodens resultat etter finansposter var kr 328 136 mot budsjettert kr 271 140, som er 56 996 kr større enn budsjettert.

Arbeidskapital: Boligselskapet har en positiv arbeidskapital på kr 508 202 (se egen note).
Noten tar hensyn til både avdrag på lån og låneopptak der det er aktuelt. Endringen i arbeidskapital viser om likviditeten øker eller om det brukes av likvide midler. Arbeidskapitalen har økt per 31.12.23, og er innenfor vår anbefaling, dvs. 4-6 mnd. husleie. Sameiet har god likviditet.

Styrets forslag - Vedtatt med 10 stemmer

Årsregnskapet for 2023 godkjennes og det positive resultatet overføres til udekket tap

Mot: 0 stemmer

Forslag avvises

Totalt antall stemmer: 10

Sak 4: Godtgjørelse til tillitsvalgte

Styrehonoraret foreslås til kr. 75 000. Honoraret fordeles internt av styret.

Styrehonorar - Vedtatt med 10 stemmer

Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 75 000.

Mot: 0 stemmer

Forslag avvises

Totalt antall stemmer: 10

Sak 5: Innkomne forslag

Det har ikke kommet inn forslag til årets årsmøte.

Sak 6: Personvalg

Verv som er på valg:

- a) Styreleder Eirik Berg
- b) Ett styremedlem Marit Elton
- c) Varamedlemmer Hege Ormstad
- d) Valgkomite Tone Vik og Kinga Sewerin

Leder; Eirik Berg enstemmig ett år

Styremedlem: Marit Elton, enstemmig To år

Vara: Hege Ormstad - to år

Valgkomite: Tone Vik 5c, leder Kinga Sewerin 4A

Ordinært årsmøte 24.04.2024 protokoll.pdf

Navn

Serwin, Lukasz Jaroslaw

Dato

2024-05-01

Navn

Hilstan, Tobias Cato Sørensen

Dato

2024-04-29

Identifikasjon

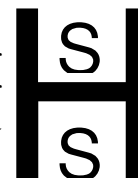
 Serwin, Lukasz Jaroslaw

Identifikasjon

 Hilstan, Tobias Cato
Sørensen



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



HUSORDENSREGLER.

1. Generelt

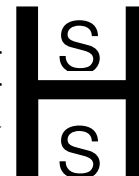
- 1.1 Vedtektene for sameiet krever at det til enhver tid skal gjelde spesielle husordensregler. Husordensreglene har til formål å sikre beboerne gode boforhold, at alle trives og tar hensyn og initiativ til fellesskapets beste.
- 1.2 Beboerne plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene, og eier er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av husstanden, leietagere og andre som er gitt adgang til seksjonen.
- 1.3 Hver sameier blir erstatningspliktig for enhver skade oppstått som følge av overtrødelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Dersom sameierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller hans/hennes oppførsel er til plage eller sjenanse for sameiets øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i eierseksjonsloven §27.
- 1.4 Alle henvendelser til styret, eventuelle klager eller forslag, sendes skriftlig til styreleder i sameiet.
- 1.5 Vedtektene henviser til Husordensreglene, som bare kan endres med vedtak på sameiermøte.

2. Indre orden

- 2.1 Den enkelte sameier/beboer plikter å sørge for ro i seksjonen mellom klokken 2300 og 08.00. Vis hensyn ved bruk av vaskemaskin og lignende i dette tidsrommet. På søn- og helligdager skal det være ro til 1200. Bruk av tv, musikkanlegg og lignende, skal til enhver tid være så dempet at naboene ikke blir sjenert.
- 2.2 Ved festlige anledninger skal det gis skriftlig nabovarsel minst 2 (to) dager i forkant. Det skal vises spesielt hensyn med tanke på høy musikk og rop og skrik, spesielt når dører og vinduer er åpne. Tider for ro vil allikevel være som nevnt i pkt. 2.1.
- 2.3 Sameiere/beboere er ansvarlige for at ingen av dem gir adgang til seksjonene lager ubehag/ulempe for øvrige sameiere/beboere eller gjør skade på felles eiendom.

3. Ytre orden

- 3.1 Ved grilling er det kun tillatt å bruke elektrisk- eller gassgrill. Dersom det grilles med kull kan dette kun foregå på plenen i god avstand fra huset og med god kontroll over ilden. Fakler kan kun brukes på gateplan, og må fjernes etter at de er utbrent.
- 3.2 Seksjonseiere/beboere er ansvarlig for at seksjonen og alle flater av balkonger og terrasser vedlikeholdes, i sine opprinnelige farger. Alt utvendig fasadeforbedringer/endringer skal godkjennes av styret.
- 3.3 Da fasaden m/balkonger og uteplasser er sameiets ansikt utad, er det viktig at den framstår ryddig og innbydende. Dette gjelder også vindustildekking.
- 3.4 Risting av tepper og matter over rekkverk på balkong er forbudt.
- 3.5 Markiser, persiennner og paraboler/antennner kan kun oppføres etter godkjenning av styret. Alle former for oppsetting av plating, gjerde, hekk og andre busker skal skriftlig søkes styret for godkjenning i forkant av igangsettelse. Godkjente gjenstander skal bekostes og vedlikeholdes av den enkelte seksjonseier selv. Man ønsker med dette å tilsikre en helhetlig og ryddig fasade. Flagging skal følge offisielle flaggregler.



- 3.6 Innkjøring og parkering på boligområdet er ikke tillatt. Unntak av dette er syke- og invalidetransport. Det gis også anledning for innkjøring til nødvendig, kortvarig av-og pålessing. Det pålegges å vise hensyn og forsiktighet under kjøringen på boområdet. Unødvendig tomgangskjøring, rusing av motorer, bruk av horn osv. må unngås. Parkering utenom oppmerkede plasser er ikke tillatt. Dette grunnet krav til adkomst for utrykningskjøretøy.
- 3.7 Det er ikke anledning til å mekke på bil på sameiets parkering. Egen garasje plass skal holdes ren og ryddig. Oppsamling av unødvendig skrot er ikke tillatt. Lagring av brennbart materiale er ikke tillatt. Det er ikke tillatt å hense sette gjenstander/biler etc. utenfor parkeringsarealet.
- 3.8 Sjøppelhuset er kun til bruk for husholdningsavfall og papp/papir. Følg retningslinjer for avfallshåndtering fra kommunen. Husholdningsavfall skal pakkes i plastpose før det kastes i søppelkassene i søppelhuset. Papp og papir skal legges i papircontainere i sammenbrettet stand. Det må ikke kastes brennende/lett antennelig avfall. Overfyll ikke søppelkassene. Lokket skal kunne stenges ordentlig, slik at skadedyr ikke etablerer seg. Annet avfall og store gjenstander skal leveres i henhold til offentlige renovasjonsbestemmelser. Det er forbudt å sette fra seg søppel eller avfall på fellesarealer. Forsøpling av fellesarealer er brudd på Husordensreglene. Det er ikke lov å benytte søppelhuset til lek.
- 3.9 Det skal være lett å komme til postkassene. Vis hensyn når du parkerer ved postkassestativet.
- 3.10 Fellesarealer, som plener, er til for alle. Vannkraner ute er felles, og skal være tilgjengelig for alle, Dog ikke til unødvendig sjenanse for andre beboere. Vannet skal være stengt i vinter (frost) perioden. Vedlikehold av fellesarealer er en felles forpliktelse. Alle plikter å delta på dugnad min. 2 ganger i året dersom det arrangeres dugnad. Seksjonseiere som ikke deltar på dugnad vil bli fakturert for vederlag for utført arbeid.
- 4. Dyrehold**
- 4.1 Det er tillatt å holde dyr under forutsetning at den ikke sjenerer andre beboere og deres gjester. Hver seksjon kan uten søknad til styret holde ett husdyr (katt/hund). Hunder må ikke etterlates i leiligheten dersom de ikke er trent opp til dette uten å bjeffe eller hyle. Hunder som befinner seg på sameiets eiendom skal til enhver tid holdes i bånd. Lufting av hunder må ikke foregå på lekeplasser eller i sandkasser. Hunder skal ikke gjøre fra seg på noen del av sameiets eiendom. Ekskrementer skal umiddelbart fjernes. Dyreholdere skal vise aktsomhet for å unngå at husholdet volder skade, er til urimelig ulempe eller skaper utrygghet for andre. Dyr som skal oppholde seg ute skal være merket, slik at dyreeier enkelt kan identifiseres. Ved gjentatte klager på husdyrhold, må husdyret fjernes. Dersom ikke annet er nevnt gjelder Hundeholdloven av 4.juli 2003, nr 74.
- 5. Peiser**
- 5.1 Seksjonseier skal tilsikre at pipe feies etter gjeldende retningslinjer innenfor gitte tidsfrister. Se forskrift om brannforebyggende tiltak og tilsyn.

Sist oppdatert 24.04.13

VEDTEKTER SAMEIET HILTON SØR

Vedtatt ved oppstart mai 2008, sist endret på årsmøtet for 2013

1. Formål.

Sameiets navn er Hilton Sør og består av 34 boligseksjoner.

Eierformen, gnr 2 bnr 8 i Ullensaker kommune ligger i sameiet mellom eierne av eierseksjonene som bebyggelsen på eiendommen er oppdelt i.

Sameiets formål er å administrere og sikre eiernes felles interesse, i overensstemmelse med gjeldende lover og vedtekter.

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 23.05.97 nr 31.

2. Forholdet mellom sameierne.

Den enkelte sameier rår som eier over sin seksjon. Det er laget en midlertidig bruksavtale vedrørende disponering av fellesarealet (se vedlagte situasjonskart.) Fremleie av seksjon skal informeres til styret ved innflytting.

Fellessarealet disponeres av alle og skal opparbeides etter sameiernes ønske. Kostnadene fordeles etter sameierbrøken.

Eiendommen har felles adkomst og parkering. Opparbeidelse og vedlikehold deles likt mellom seksjonene.

Grøntarealet utenfor hver seksjon i 1.etg, ca 20kvadratm., tilhører seksjonene i 1.etg, opparbeides, vedlikeholdes og bekostes av den enkelte seksjonseier. Leilighetene i 2. etg har sitt private uteareal på terrassen. Sameiere i 1. etg har videre eksklusiv bruksrett til arealet som ligger i umiddelbar nærhet til seksjonen. For midtseksjoner gjelder dette grøntarealet foran og bak huset. For endeseksjoner inkluderer det også arealet på siden av seksjonen. Arealet vil variere fra seksjon til seksjon, men i tråd med eiendommens ytre grenser og terrenget forøvrig. Bruksretten gis med forbehold om at arealet vedlikeholdes og bekostes av seksjonseier.

Kostnader som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameierbrøken.

Sameierbrøken er basert på seksjonenes innbyrdes verdi med 1/34 part hver.

Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig ved like, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Det er ikke tillatt å selge eller leie ut biloppstillingsplass til personer som ikke er seksjonseiere i Sameiet Hilton Sør. Garasjer selges kun til eiere i sameiet. Garasjer selges til markedspris eller høystbydende i sameiet.

3. Sameiermøte.

Sameiets øverste organ er sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år, innen utgangen av april måned. Det ordinære sameiermøtet skal behandle årsregnskap, styrets årsberetning, valg av styremedlemmer, samt for øvrig behandle saker som er nevnt i møteinnkallingen. Valg av revisor og forretningsfører skjer i sameiermøtet.

Innkalling til ordinært sameiermøte skal meddeles skriftlig med minst 2 ukers frist. Innkallingen skal angi bestemt de saker som skal behandles i sameiermøtet. Styret må på forhånd forelegge alle saker av betydning, herunder spørsmål om utførelse av arbeider som påfører felleskapet vesentlige utgifter.

4. Styret.

Styret består av 3 medlemmer, i tillegg til varamedlemmer. Medlemmene i fellesskap forplikter sameiet ved sin underskrift.

Styret skal sørge for at det føres regnskap og de skal hvert år utarbeide et budsjett for driften.

Årsregnskapet skal hvert år sendes den enkelte sameier.

5. Driftsutgifter.

Driftsutgifter skal omfatte fellesutgifter av enhver art, så som felles strøm, tekniske anlegg, vedlikehold av fellesanlegg, honorarer til forretningsfører. Det avsettes midler til vedlikehold av fellesarealer/ytre vedlikehold. På budsjettet settes også opp et passende beløp til vedlikehold av eiendommen, og felles innretninger til å møte enkelte års særlig store vedlikeholdsutgifter. Styret utligner alle fellesutgifter vedrørende drift av eiendommen på sameierne. Fordelingen skjer på grunnlag av sameierbrøken. Forsikringen av boligen betales av sameiet. Innbo og løsøreforsikring betales av den enkelte seksjonseier. Forsikring og vedlikehold av garasjene betales av dem som benytter disse.

På grunnlag av et årsbudsjett fastsetter styret månedlige a konto beløp som sameierne innbetaler forskuddsvis til oppgitt betalingssted. Det stipulerte beløp kan av sameierstyrer endres, så fremt de viser seg å være utilstrekkelige.

De andre sameierne har panterett i seksjonene for krav mot sameieren som følger av sameierforholdet. Pantekravet er samsvarende med folketrygdens grunnbeløp, slik denne er på det tidspunkt tvangsdekning besluttet gjennomført.

6. Husorden.

Som husordensregler gjelder de regler som er utgitt av den lokale huseierforeningen med de endringer som sameierne til enhver tid bestemmer.

Sameierne er forpliktet til å rette seg etter husordensreglene. Gjentatte og påtalte overtredelser av reglene, betraktes som vesentlig mislighold av sameierplikten, se pkt 7.

7. Mislighold.

Dersom sameiet til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret kreve seksjonen solgt i medhold av eierseksjonsloven §26.

8. Velforening.

Sameiet forplikter seg til å være medlem i eventuell Velforening og tilknytning Kabel-TV i området.

Ullensaker kommune

Byggesak



3 Bygg Mester AS
Gjerdrumsvegen 2
2040 KLØFTA

Vår ref: (Oppgis ved svar)
2006/2801-41

Deres ref:
ft/bvr

Dato
24.10.2008

FERDIGATTEST

Etter Plan- og bygningsloven § 99

GNR/BNR/FNR/SNR:	20/8/-1-34
Tiltakets art:	Nybygg
Byggets/anleggets art:	Boliger
Byggested:	Hilton Syd 1-9, 2040 Kløfta

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon mottatt den 20.10.2008, jf. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. IX § 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.

Ved senere installasjon av ildsted, må dette meldes til kommunens feiermester.

For Bygningssjefen

Maxim Mironov
Spesialkonsulent
Direkte telefonnr: 66108275

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
---	--	---	---	-------------------------------	---

Postadressene til Ullensaker kommune - ikke til enkeltpersoner

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00003936	09.12.2024	1205240319

Om dokumentet

Ident
2007/784935/200

Lenke til bestilt dokument er tilgjengelig i tre måneder fra bestillingen ble godkjent.

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

Retur:
Hafslund Nett
v/Steinar Karlsrud
0247 OSLO

Org.nr: 980 489 698

2007-05-23 151261

**OVERENSKOMST
OM
RETTIGHETER OG PLIKTER VED OPPFØRING, DRIFT OG
VEDLIKEHOLD AV FRITTLIGGENDE NETTSTASJON (prefabrikkert
kiosk)
(STEDSEVARIG RETT)**

Mellom

Hafslund Nett AS
(nedenfor kalt Netteier)

og

3 Bygg Mester Eiendom AS
(nedenfor kalt Grunneier)



Doknr: 784935 Tinglyst: 02.10.2007
STATENS KARTVERK

som Grunneier og hjemmelshaver av gnr. 20 og bnr. 8 i Ullensaker kommune, med eiendomsadresse: Hilton Syd, 2040 Kløfta
er det inngått slik overenskomst om rettighetserverv for plassering av nettstasjon med transformator, tilhørende apparater og kabelanlegg/luftledningsnett (nedenfor kalt anlegget).

Plassering av anlegget på eiendommen er vist på vedlagt kart datert 2007-03-16
Nettstasjon nr.: U0027

For høyspenningsanlegget gjelder de bestemmelser som er fastsatt i Forskrifter for elektriske forsyningsanlegg.

1 NETTEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER

1.1 Bygging, drift, vedlikehold og fornyelse

Grunneier gir herved Netteier rett til bygging og evigvarende rett til plassering av nettstasjon og tilhørende kabelanlegg/luftledningsnett over eiendommen som vist på vedlagte kart. Retten omfatter også rett til å drifte, vedlikeholde og fornye nettstasjon med tilhørende kabelanlegg/luftledningsnett.

Netteier besørger oppføringen samt utfører og bekoster alt utvendig vedlikehold av nettstasjonen.

Netteier gis rett til, med minst mulig ulempe for Grunneier, å føre kabler ut fra nettstasjonen til andre kunder.

1.2 Transport og ferdsel

Netteier har rett til nødvendig fremkomst over eiendommen for utøvelse av de i overenskomsten nevnte rettigheter.

Skader på veier og/eller eiendommen for øvrig som måtte oppstå på grunn av Netteiers transport eller ferdsel, er Netteier ansvarlig for å rette opp.

1.3 Opprydding

Netteier plikter snarest mulig å rydde opp etter seg på anleggsstedet.

1.4 Byggeforbud og beplantning

Grunneier har ikke rett til oppføring av noen form for bebyggelse, beplantning eller oppfylling av masse som kan være til skade eller til hinder for drift og vedlikehold av nettstasjonen med tilhørende kabelanlegg. Grunneier må innhente skriftlig tillatelse av Netteier for å iverksette byggetiltak nærmere nettstasjonen enn 5 meter. Dette for at nødvendige forskriftsmessige tiltak kan iverksettes før bygging påbegynnes. Det tillates derimot ikke byggetiltak nærmere nettstasjonen enn 1,5 meter.

2 GRUNNEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER

2.1 Arbeid nær nettstasjon/kabelanlegget

Grunneier er etter alminnelige erstatningsregler ansvarlig for skader han påfører anlegget f.eks. ved sprengingsarbeid, nedsetting av gjerdepåler, graving eller terrengforandringer mm.

Før slike arbeider iverksettes, skal Grunneier varsle Netteier, som snarest og senest innen 3 dager, anviser eller iverksetter nødvendige sikkerhetstiltak i forhold til anlegget. Kostnader Netteier får ved å bistå Grunneier med sikkerhetstiltak i forhold til anlegget, bæres av Netteier.

2.2 Flytting av nettstasjon/kabelanlegg

Dersom Grunneier, uavhengig av årsak, ønsker å få nettstasjonen eller tilhørende kabelanlegg/luftledningsnett flyttet, må han selv bære omkostningene med dette. Grunneier kan ikke kreve flytting av anlegget før Netteier eller han selv har skaffet annen egnet plass for nettstasjonen på eiendommen. Slik plass skal Netteier og Grunneier i fellesskap forsøke å fremskaffe uten ugrunnet opphold. Flyttingen må være praktisk mulig å gjennomføre.

Dersom Netteiers behov for nettstasjonen faller bort, skal Netteier fjerne nettstasjonen og planere og istandsette terrenget. Omkostningene med dette bæres av Netteier.

3 ERSTATNING

3.1 Netteiers erstatningsplikt

Erstatning for klausulering av og inngrep i grunnen, for Grunneiers ulemper og tap av ethvert slag, for rett til bruk av eksisterende veier, samt Grunneiers avståelse av rettigheter i henhold til denne overenskomst, fastsettes et beløp en gang for alle.

For denne eiendommen er erstatningen avtalt til kr. 0,-

Erstatningsbeløpet utbetales Grunneier uten unødige opphold når overenskomsten er underskrevet av partene.

3.2 Erstatning etter særskilt avtale eller skjønn

Skader og ulemper som Netteier måtte forårsake under bygging av anlegget eller senere, og som det ikke er tatt hensyn til ved fastsettelse av engangserstatningen i denne avtale, utbedres eller erstattes av Netteier. Dersom enighet om utbedring eller erstatning ikke oppnås, avgjøres erstatningsspørsmålet ved rettslig skjønn.

4 ALMINNELIGE BESTEMMELSER

4.1 Tvister

Tvister eller uenighet av skjønnsmessig art avgjøres ved rettslig skjønn, jfr. Lov om skjønn og ekspropriasjonssaker (Skjønnssprosessloven) av 1. juni 1917 nr. 1.

Dersom partene er enige, kan tvister om gyldigheten eller tolkningen av nærværende avtale og for øvrig enhver tvist som måtte oppstå i forbindelse med avtalen, avgjøres ved voldgift, jfr. Lov om voldgift (Voldgiftsloven) av 14. mai 2004 nr. 25.

4.2 Tinglysning

Grunneier samtykker i at denne overenskomsten kan tinglyses som heftelse på eiendommen. Netteier betaler omkostningene i forbindelse med tinglysingen. Sletting kan kun skje ved samtykke fra Netteier

5 SÆRSKILTE AVTALEBESTEMMELSER

Ingen særskilte avtalebestemmelser er avtalt.

Denne overenskomst er utstedt i 3 - tre - eksemplarer, hvorav hver av partene beholder ett eksemplar. Det tredje eksemplaret undertegnes av partene og benyttes som tinglysingsgjenpart.

Sted:	<i>Kløfta</i>	Dato:	<i>22/5-07</i>	Sted:	Oslo	Dato:	<i>21-06-2007</i>
-------	---------------	-------	----------------	-------	------	-------	-------------------

Grunneier1 signatur:	<i>[Signature]</i>	Hafslund Nett AS NO 980 489 698 MVA	
(Blokkbokst.):	<i>Dystein Einarsen</i>		
Foretaksnr./ personnr.:	<i>NO 976842197 MVA</i>		
Grunneier 2 signatur:	<i>[Signature]</i>	Leder signatur:	<i>[Signature]</i>
(Blokkbokst.):	<i>GORM EINARSEN</i>	(Blokkbokst.):	<i>Knut Rikard Bakken</i>
Foretaksnr./ personnr.:	<i>NO 976842197 MVA</i>		
Gr.eier3 signatur:		Saksbeh., signatur:	<i>[Signature]</i>
(Blokkbokst.):		(Blokkbokst.):	<i>DYSTEIN FISKEUD</i>
Foretaksnr./ personnr.:			





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 tuner/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 landbrukseiendom, 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 sør 8D
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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre