

aktiv.



Hilton 39 F, 2040 KLØFTA

**Familievennlig rekkehus med stor
terrasse og garasje - meget
barnevennlig beliggenhet!**



Eiendomsmegler MNEF

Ann Kristin Hoset

Mobil 980 85 692

E-post ann.kristin.hoset@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Jessheim

Trondheimsvegen 86, 2050 Jessheim. TLF. 63 85 50 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 790 000,-
Fellesgjeld: Kr 179 216,-
Omkostn.: Kr 1 350,-
Total ink omk.: Kr 3 970 566,-
Felleskostn.: Kr 4 439,-
Selger: Jerome Debard

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1969
BRA-i/BRA Total 130/146 kvm
Tomtstr.: 25935.3 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 19, bnr. 88
Andelsnr.: 27
Oppdragsnr.: 1208250019

Familievennlig rekkehus med stor terrasse og garasje!

Velkommen til Hilton 39 F!

En fin rekkehusbolig med to etasjer og kjeller. Boligen inneholder lys og trivelig stue med vedovn, fint kjøkken med tilhørende hvitevarer, tre gode soverom hvorav ett med skyvedørsgarderobe og bad med badekar. I kjeller er det vaskerom med toalett og innredet rom/kinorom. Det er en stor terrasse utenfor stuen på ca 21 kvm med legger og fin plass til utemøblement. Utenfor inngangsparti er det terrasseplattning og utebod.

Det medfølger garasjeplass i rekke.

Boligen har en fin barnevennlig beliggenhet på Hilton på Kløfta med kort vei til de fleste servicetilbud. På Kløfta er det dagligvarebutikker, kjøpesenter, skoler og gode kollektivtilbud med både tog og buss. Det er gangavstand fra eiendommen til Bakke skole og Vesong ungdomsskole.



Innhold

Velkommen	2
Plantegning	24
Om eiendommen	27
Energiattest	40
Nabolagsprofil	41
Tilstandsrapport	44
Egenerklæring	66
Forbrukerinformasjon	88
Budskjema	89



Terrassen utenfor stuen er på ca 21 kvm med terrassemarkise og har rekkverk mot fellesareal og levegger.



Koselig inngangsparti på fremsiden med steinbelagt adkomst og plattform. Utebod ved inngang.



Kjøkkeninnredningen har hvite, glatte fronter og laminert benkeplate. Det er tilhørende hvitevarer.



I stuen er det god vedovn som varmer godt i vinterhalvåret.



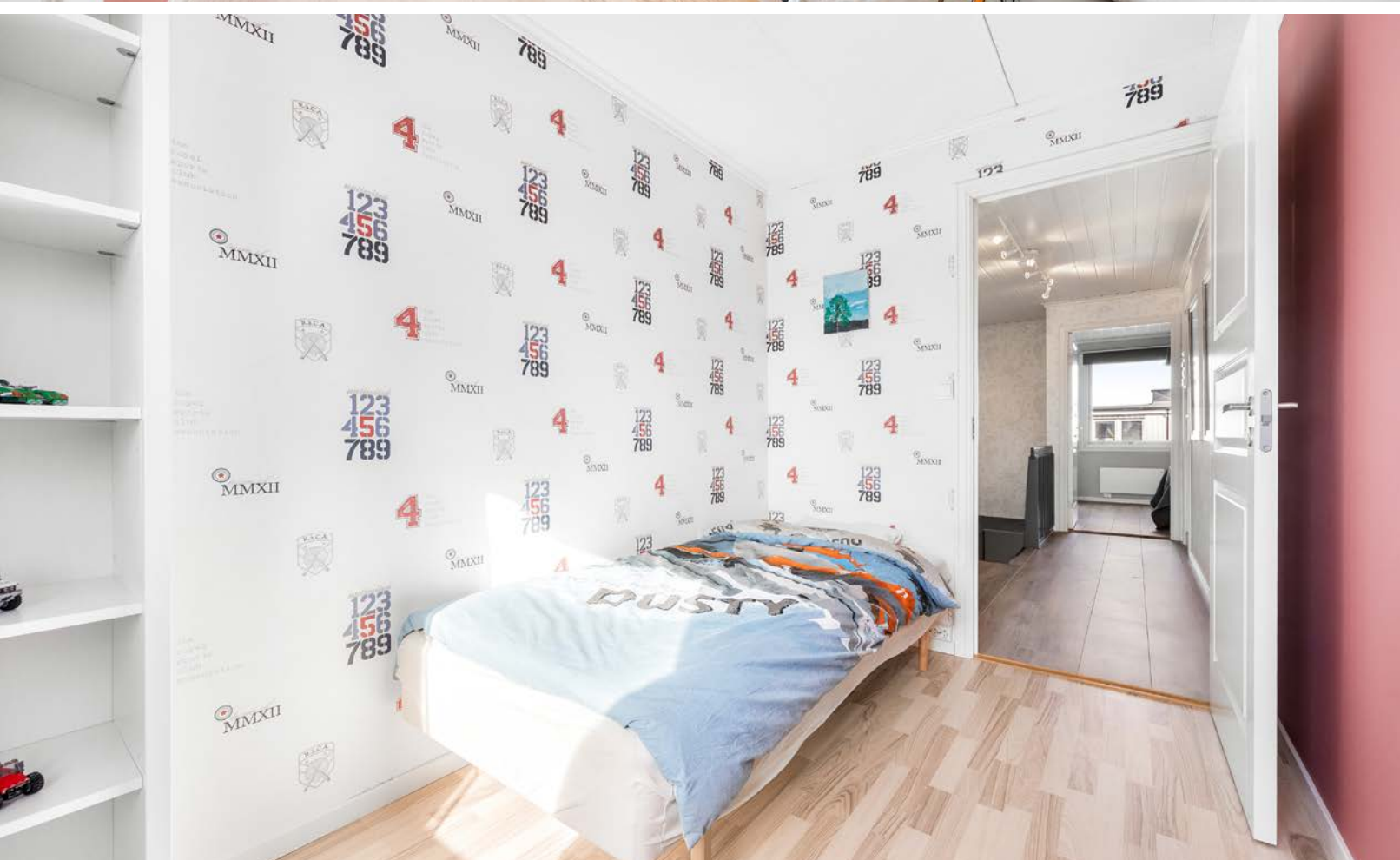
Stue med adgang til terrasse.



Stue med utgang til terrasse, samt persienner på vinduer og terrassedør.



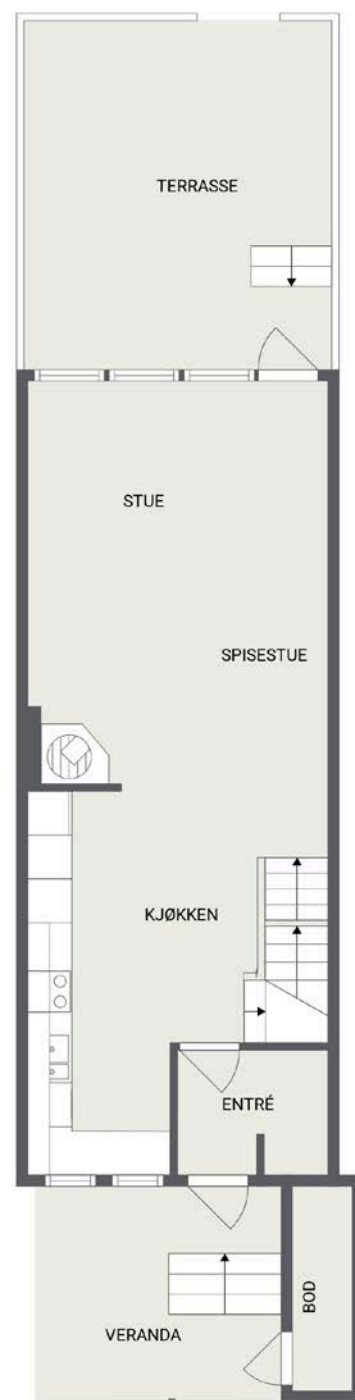






Plantegning

1. etasje



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

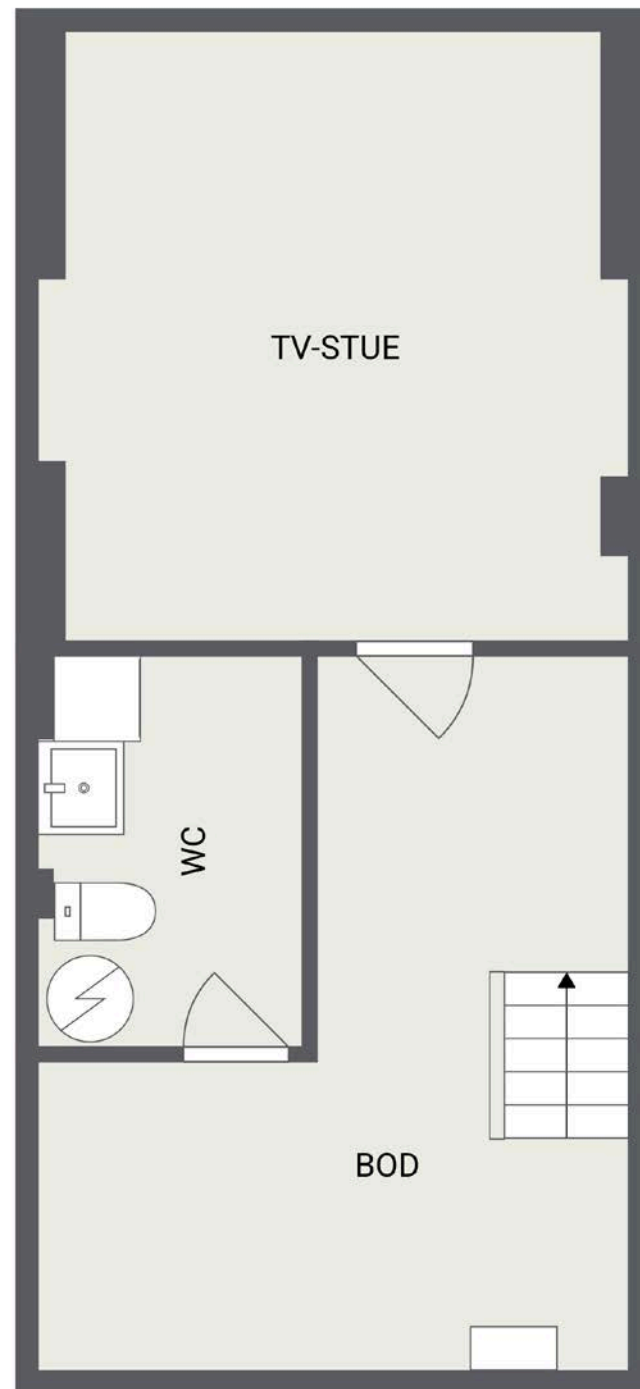
2. etasje



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Plantegning

Kjeller



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 130 m²
BRA - e: 16 m²
BRA totalt: 146 m²
TBA: 31 m²

Rekkehus

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 42 m² Gang, toalettrom og innredet rom.

1. etasje

BRA-i: 44 m² Vindfang, stue og kjøkken.

2. etasje

BRA-i: 44 m² Gang, 3 soverom og bad.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

31 m² Terrasser.

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 16 m² Garasje.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Takhøyde 1. etasje: 2,35 m.

Takhøyde 2. etasje: 2,37 m.

Takhøyde kjeller: 2,04 m.

Arealer og høyder er målt etter beste evne med håndholdt lasermåler

Oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport og megler har ikke kontrollmålt boligen.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

25935.3 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiet tomt for borettslaget. Fellestomten er pent opparbeidet med internveier, parkeringsplass, plenarealer og lekeplass med sittegrupper.

Beliggenhet

Boligen har en barnevennlig og fin beliggenhet på Kløfta i Ullensaker kommune. Kløfta er et svært attraktivt og sentralt boområde, og fra boligen har du gangavstand til blant annet butikker, skoler og barnehager.

I sentrum av Kløfta finner du Romerikssenteret. Her er det over 30 forretninger og en hyggelig café. Senteret tilbyr bla. flere klesbutikker, frisører, vinmonopol, Rema 1000 og Meny, for å nevne noen. Nærmeste dagligvarebutikk er Kiwi, og der ligger også Europris.

Kløfta har et bredt utvalg av fritidsaktiviteter ved blant annet Bakkedalen. Her er det flere fotballbaner, ballbinge, idrettshall og svømmehall. Samtidig ligger treningssenteret Sportica like i nærheten. Kløfta har også et godt tilbud for de som er interessert i golf, ved Miklagard golfbane. Dette er en 18-hulls internasjonal mesterskapsbane som er rangert blant topp 20 i Europa. Videre kan Kløfta tilby flotte tur- og friluftsområder ved blant annet Hiltonskogen. På vinterstid blir det også kjørt opp skiløyper i skogen samt på jordene rundt omkring på Kløfta. Det er i

tillegg kort vei til Romeriksåsen som gir et utvidet friluftstilbud.

Det tar ca 10 minutter å kjøre til Jessheim hvor du har kommunesenteret og ytterligere servicetilbud som bla. kino, kulturhus, storsenter med over 140 butikker og spisesteder, m.m.

Med bil tar det ca 10 min til OSL Gardermoen og ca 30 minutter til Oslo.

For mer info og Kløfta og Ullensaker se www.ullensaker.kommune.no.

Adkomst

Fra E6: Ta av mot Kløfta og følg Kongsvingervegen mot Kløfta rett over to rundkjøringer. Følg så Ullersmovegen mot sentrum av Kløfta. Etter jernbaneundergangen ta til venstre i rundkjøringen. Følg Trondheimsvegen i ca 1,3 km og ta så til høyre inn Hilton. Følg veien rett frem innover og rekkehuset vil snart være på din høyre hånd. Boligen vil være merket med Aktiv "Til-salg" plakat.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Det er gangavstand til Bakke skole og Vesong ungdomsskole.

Skolekrets

Bakke skolekrets.

Offentlig kommunikasjon

Det er også gangavstand fra boligen til Kløfta stasjon hvor det er svært gode

kollektivtransporttilbud med tog. Herfra går det ofte tog til bl.a. Jessheim, Lillestrøm og Oslo. Kløfta passer derfor perfekt for pendlere. Med tog tar det ca 30 minutter til Oslo S.

Bygningssakkyndig

Eirik Kalheim

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Rekkehuset på Hilton 39 F er oppført i 1969 og består av to plan over kjeller. Etasjeskillere består av trebjelkelag og betong over kjeller. Bygningen er generelt oppført i trekonstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet. Grunnmuren er av betong, og bygningen står på en byggegrunn av løsmasser. Dreneringen er fra byggeår, og det er offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger.

Yttervegger er konstruert med bindingsverk av tre, utvendig kledd med liggende og stående trekledning. Taket har en sperrekonstruksjon og er tekket med papp. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og en malt balkongdør i tre med 2-lags glass. Hovedytterdøren er malt.

Terrassene er bygget med impregnert bjelkelag og terrassebord.

Garasjen er antatt oppført i 1969.

Interessenter bes lese gjennom vedlagte tilstandsrapport for ytterligere informasjon.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

våtrom?

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Beskrivelse: Gulv, vaskerom i kjeller. Arbeid utført av: Gulvmesteren Geir Inge Gunnarsrud

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Vaskerom ble oppgradert sammen med nytt gulv.

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

Svar: Ja, kun av faglært. Beskrivelse: Kontroll utført av eksternt firma (bestilt av borrettslaget).

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

1 mus inne for 4-5 år siden. Drepte den og tettet hullet i ytterveggen.

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Beskrivelse: Bytting av sikringskap+nye kurs Andre jobber : div. firmaer og faglærte personer (uten faktura). Arbeid utført av: Romerike elektro.

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

Svar: ja.

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

Svar: ja. Beskrivelse: Blir utført ifm salg av huset.

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på

terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Beskrivelse: Utvendig panel : byttet av faglært (via borrettslaget) Terrasse : oppgradert av ufaglærte (dugnad).

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

Svar: ja. Beskrivelse: El-kontroll (tilstandsvurdering) blir utført ifm salget.

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

Svar: ja. Beskrivelse: Mus.

Innhold

Overflater:

Gulv: Laminat. Fliser på bad.

Vegger: Tapet og malte plater. Fliser på baderomsvegger.

Himling: Trepanel. Innvendig tak på bad har malt panel med downlights.

Kjøkken:

Kjøkkenet har innredning med hvite, glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl- og fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn i innredningen. Det er kjøkkenventilator over platetoppen med avtrekk ut. Hvitevarer i kjøkken medfølger.

Bad:

Flislagt bad i boligens 2. etasje. Badet er utstyrt med toalett, dusjhjørne, servant i baderomsinnredning og innfliset badekar.

Toalettrom/vaskerom:

Toalettrom med belegg på gulv og malt panel på innvendige vegger og tak. Rommet er utstyrt med toalett, skyllekum, opplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereder.

Kort fortalt:

- Koselig rekkehus over tre plan.
- Gang med flislagt gulv og plass til å henge fra seg yttertøyet.
- Pent og velholdt kjøkken med mye skap- og benkeplass.
- Tilhørende hvitevarer i kjøkken.
- Lys og hyggelig stue/spisestue med vedovn.
- Tre gode soverom, alle i 2. etasje.
- Skyvedørsgarderobe på hovedsoverom.
- Gjennomgående bruk av downlights.
- Flislagt bad med badekar.
- Kjeller med innredet rom.
- Toalettrom/vaskerom i kjeller.
- Terrasseplattning ved inngangsparti.
- Stor terrasse utenfor stuen med god plass til utemøblement.
- Praktisk sportsbod ved inngangsparti.
- Garasje i rekke med lagringsloft.
- Populær og barnevennlig beliggenhet på Kløfta med kort vei til skoler og de fleste servicetilbud.

Standard

Følgende har i vedlagte tilstandsrapport oppnådd tilstandsgrad 3 - store eller alvorlige avvik:

- Innvendige trapper: Mangler håndløper i begge trappene og rekkverk på trapp til kjeller.
- Bad: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Våtrommet har nådd en alder der plutselig oppståtte avvik ikke kan utelukkes. Det er registrert omfattende bom i flisene i dusjonen. Likevel antas det at våtrommet vil

kunne fungere en tid til under nåværende bruksmønster. Ved økt belastning kan det imidlertid ikke gis noen garanti for videre funksjonalitet.

- Toalettrom: Mangler ventilering og tilluftsventilering.

Følgende har i vedlagte tilstandsrapport oppnådd tilstandsgrad 2 - avvik som kan kreve tiltak:

- Ytterdør: Døren er tung å sette i lukket posisjon.
- Terrasse inngangsparti: Skjevheter og behov for overflatebehandling.
- Overflater: Knirk i enkelte laminat overflater.
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet.
- Radon: Ingen radonmålinger utført, og bygget har ikke radonsperre.
- Rom Under Terreng: Konstruksjonen er en risikokonstruksjon og dreneringens alder.
- Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
- Varmtvannstank: Ikke tilfredsstillende el-tilkobling.
- Elektrisk anlegg: Forenklet kontroll, risiko for feil og mangler.
- Fuktsikring og drenering: Mangler utvendig fuktsikring, og mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Lovlighet:

Bolig: 1. etasje: Tidligere matbod er nå en del av entreen. Det er en åpen løsning mellom stue og kjøkken, som tidligere var separate rom. 2. etasje: Det ser ut til at det tidligere var to kott i denne etasjen, som ikke lenger eksisterer. Kjeller: Det er ingen fremviste tegninger for kjelleren, men den er innredet som oppholdsrom i dag. Rom for varig opphold: Oppholdsrom i kjelleren

tilfredstiller ikke krav til rømning.

Garasje: Tegninger for garasjen er ikke fremvist. Disse er underlagt borettslagets ansvar.

Brannceller:

Boliger med flere boenheter oppført før 2010, tilfredsstillende sannsynligvis ikke dagens byggetekniske forskrift, med tanke på brannskiller. Forskriften har ikke tilbakevirkende kraft.

For ytterligere og mer utførlig teknisk beskrivelse av eiendommen se vedlagte tilstandsrapport av Eirik Kalheim, datert 11.03.2025. Her fremgår kostnadsestimat og anbefalte tiltak på tilstandsgrad 2 og 3 (TG 2 og TG3). Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i tilstandsrapporten før visning.

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. Utstyr i tilknytning til kinorom i boligen medfølger ikke i handelen.

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Kollektiv avtale i borettslaget for kabel-tv.

Parkering

Det medfølger en garasjeplass i rekke til boligen. I garasjen er det lagringsplass i loft/mesanin. For øvrig parkering etter borettslagets gjeldende bestemmelser.

Forsikringselskap

Gjensidige forsikring

Polisenummer

85009535

Radonmåling

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

Energi

Oppvarming

Boligen varmes opp med elektrisitet. Vedovn i stuen for vedfyring.

Energikarakter

F

Energifarge

Oransje

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 3 790 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter betales via felleskostnadene, og vil variere årlig.

Formuesverdi primær

Kr 1 144 416

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 577 664

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Formuesverdi er hentet fra Skatteetatens boligkalkulator.

Andre utgifter

Eier står selv ansvarlig for kostnader tilknyttet strømforbruk, innboforsikring, m.m.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv eiendomsmegling Jessheim samarbeider med Aurskog Sparebank 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

Felleskostnadene inkluderer bla.: Avdrag på lån, renter, drift, noe vedlikehold, strøm i fellesareal, felles bygningsforsikring, grunnpakke tv/bredbånd, kommunale avgifter, garasje, honorarer til forretningsfører, revisor, styrehonorar, m.m.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4439

Andel Fellesgjeld

Kr 179 216

Fellesgjeld pr. dato

19.02.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

Hilton Borettslag

Organisasjonsnummer

959137307

Andelsnummer

27

Om borettslaget

Hilton borettslag ble stiftet i 1966 og består av 68 andelsboliger, fordelt på 12 bygninger med adressene Hilton 36 A- 47 D. Eiendommen ligger på Gnr. 19 Bnr. 88 i Ullensaker kommune.

Lånebetingelser fellesgjeld

Borettslaget har ett felles lån i DNB Bank:

Spesifikasjon av lån:

Låne nummer: 16369791315, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 19.02.2025: 5.6% pa.

Antall terminer til innfrielse: 98

Saldo per 19.02.2025: 11 982 739

Andel av saldo: 176 217

Neste termin/avdrag: 30.06.2025 (siste termin 30.09.2049)

Avdrag på dette lånet legges inn i felleskostnadene fra mars 2025.

Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.06.2025 utgjøre ca kr 283,00 per måned for denne boligen.

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er forsikret mot tap ved manglende innbetaling av felleskostnader i skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.

Forkjøpsrett

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

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

Regnskap/budsjett

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

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget.

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

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

Vedtekter og husordensregler kan ses hos megler på forespørsel.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt etter søknad og samtykke, så lenge det ikke er til sjenanse for øvrige beboere.

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

Beboernes forpliktelser og dugnader

Borettslaget har 48 parkeringsplasser og 68 garasjer, som fordeles av styret i borettslaget etter venteliste.

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget USBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 19, bruksnummer 88 i Ullensaker kommune. Andelsnr. 27 i Hilton Borettslag med orgnr. 959137307

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3209/19/88:

29.08.1968 - Dokumentnr: 4931 - Best om garasje/parkering

Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:19 Bnr:113

Overført fra: Knr:0235 Gnr:19 Bnr:91

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

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

Forbud mot næringsvirksomhet

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:0235 Gnr:19 Bnr:89

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

Forbud mot næringsvirksomhet

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:0235 Gnr:19 Bnr:91

14.12.1968 - Dokumentnr: 7642 - Best. om vann/kloakkledn.

Forbud mot næringsvirksomhet

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:0235 Gnr:19 Bnr:92

09.08.1967 - Dokumentnr: 3996 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3209 Gnr:19 Bnr:63

02.04.2002 - Dokumentnr: 3544 - Sammenslåing Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:0235 Gnr:19 Bnr:89

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:0235 Gnr:19 Bnr:91

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:0235 Gnr:19 Bnr:92

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:0235 Gnr:19 Bnr:215

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:0235 Gnr:19 Bnr:260

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

01.01.2020 - Dokumentnr: 527366 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0235 Gnr:19 Bnr:88

01.01.2024 - Dokumentnr: 183194 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3033 Gnr:19 Bnr:88

Servituttene omhandler:

- Nærliggende tomter ved Hilton Borettslag er berettiget til å legge stikkledninger til vann, kloakk og overvann etter godkjent plan for stikkledninger over tomten.

- A/S Ullensaker Tomteselskap og Ullensaker kommune er fritatt fra gjerdeplikt.

- A/S Ullensaker Tomteselskap har forkjøpsrett ved salg av tomten i ubebygget stand.

- Tomten kan kun benyttes til boligbygg og det

tillates ikke drevet noen form for næringsvirksomhet på tomten uten bygningsrådets skriftlige tillatelse.

- Hilton Borettslag gir tillatelse til oppføring av garasje på Hilton Søndre nr. 14 Gnr. 19, Bnr. 113, Kløfta. Garasjen plasseres inntil grensen til eiendommen Gnr. 19 Bnr. 91.

- Videre er det bestemmelser av registrering av grunn, sammenslåing, grensejustering og omnummerering ved kommuneendring.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for rekkehus, datert 01.03.1971.

Det foreligger ferdigattest for 3 stykk garasjeanlegg, datert 28.04.2011.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

01.03.1971.

Vei, vann og avløp

Hilton er en kommunal vei som driftes av kommunen.

Boligen er tilknyttet kommunalt vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er ikke regulert.

Eiendommen er i kommunedelplanen for Kløfta avsatt til "Nåværende boligbebyggelse" og "nåværende faresone for ras- og skred". Vedtatt 03.09.2012.

Eiendommene r i kommuneplanen for Ullensaker avsatt til "Nåværende boligbebyggelse" og "nåværende faresone for ras- og skred". Vedtatt 23.03.2021.

Eiendommen ligger innenfor et område som er utsatt for ras- og skredfare. Dette er imidlertid ingen spesiell situasjon for denne eiendommen, men er tilsvarende for flere områder på Øvre Romerike. Det må utvises spesiell aktsomhet ved evt. bygging eller øvrige tiltak på eiendommen.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraksgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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/hjemmeldokument for tinglysning i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 790 000 (Prisantydning)

179 216 (Andel av fellesgjeld)

3 969 216 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

1 350 (Omkostninger totalt)

9 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

12 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 970 566 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 978 466 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 981 266 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 1 350

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 dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til Salgsoppgave

Tilstandsrapport
Egenerklæringsskjema
Kommunale opplysninger
Forretningsførrel

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. 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 Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,95% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16 500,- oppgjørshonorar kr 7 000,- og visninger kr 3 000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 37 600,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 18 824,-. Utleggene omfatter eierskiftegebyr, pant m/urådighet, fotograf, kommunale opplysninger og forretningsførrel. Dersom handel ikke kommer i

stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag for utført arbeid, oppad begrenset til kr 20 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Ann Kristin Hoset
Eiendomsmegler MNEF
ann.kristin.hoset@aktiv.no
Tlf: 980 85 692

Ansvarlig megler

Ann Kristin Hoset
Eiendomsmegler MNEF
ann.kristin.hoset@aktiv.no
Tlf: 980 85 692

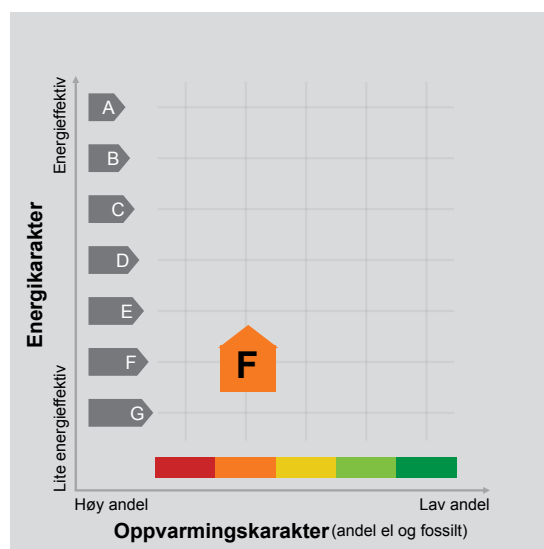
Bankenes Boligmegler AS avdeling Jessheim,
Trondheimsvegen 86
2050 Jessheim
Tlf: 638 55 000

Salgsoppgavedato

19.03.2025

ENERGIATTEST

Adresse	Hilton 39F
Postnummer	2040
Sted	KLØFTA
Kommunenavn	Ullensaker
Gårdsnummer	19
Bruksnummer	88
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	151235158
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-81017
Dato	17.02.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Nabolagsprofil

Hilton 39F - Nabolaget Hilton/Tveiter - vurdert av 65 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Hilton Linje 405, 425	5 min	0.4 km
Kløfta stasjon Linje R13, R13x	20 min	1.5 km
Oslo Gardermoen	16 min	

Skoler

Bakke skole (1-7 kl.) 566 elever, 28 klasser	11 min	0.8 km
Åreppen skole (1-7 kl.) 311 elever, 16 klasser	5 min	3 km
Vesong ungdomsskole (8-10 kl.) 374 elever, 16 klasser	10 min	0.8 km
Jessheim videregående skole 1150 elever, 63 klasser	13 min	11.2 km
Hoppensprett vgs Jessheim	15 min	

«Sentralt men familievennlig.»

Sitat fra en lokalkjent

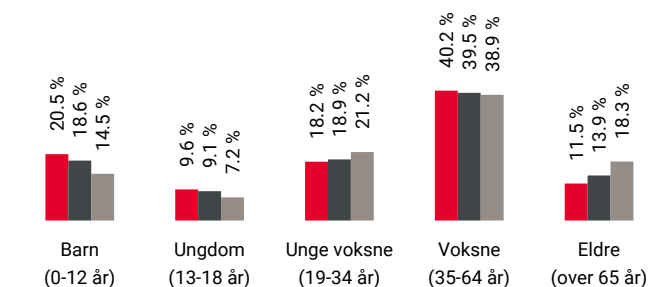


Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Bra 74/100

Naboskapet
Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hilton/Tveiter	2 194	813
Kløfta	7 239	2 834
Norge	5 425 412	2 654 586



Barnehager


Bakkedalen Fus barnehage (1-5 år) 58 barn	7 min	0.5 km
Kløfta barnehage (0-5 år) 127 barn	9 min	0.7 km
Bakke barnehage (0-5 år) 50 barn	13 min	0.9 km

Dagligvare

Kiwi Kb Kløfta	16 min
Kiwi Kløfta	21 min

Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Tog

 **Støynivået**
Lite støynivå 93/100

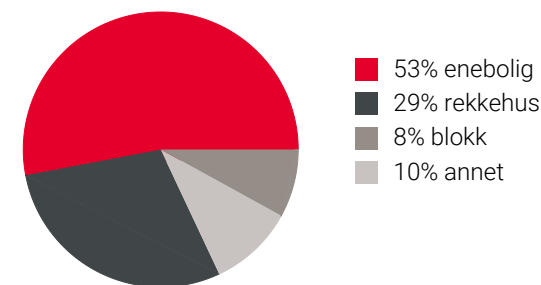
 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 89/100

 **Trafikk**
Lite trafikk 88/100

Sport

-  Hilton Ballspill 9 min  0.7 km
-  Kløftahallen idrettshall Aktivitetshall 9 min  0.7 km
-  Centerklinikken 16 min 
-  Sportica Kløfta 20 min 

Boligmasse



«Rolig nabolag, hyggelige naboer.»

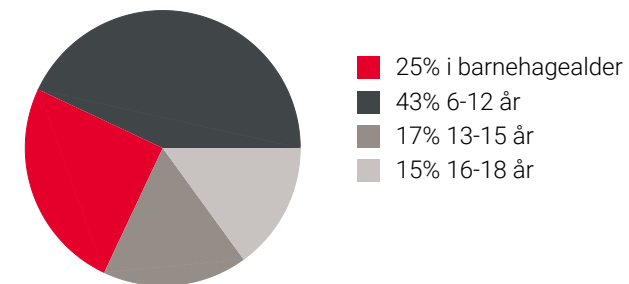
Sitat fra en lokalkjent



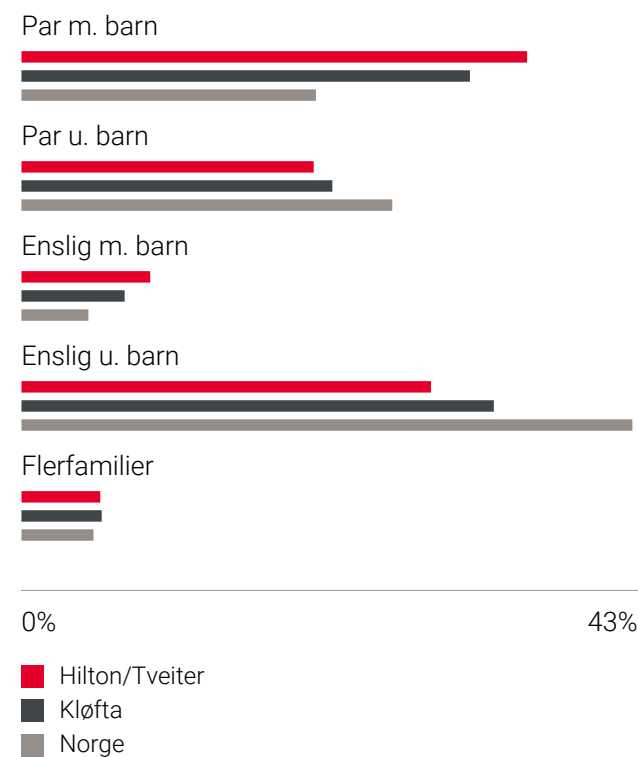
Varer/Tjenester

-  Romerikssenteret 24 min 
-  Ringen apotek Kløfta 22 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

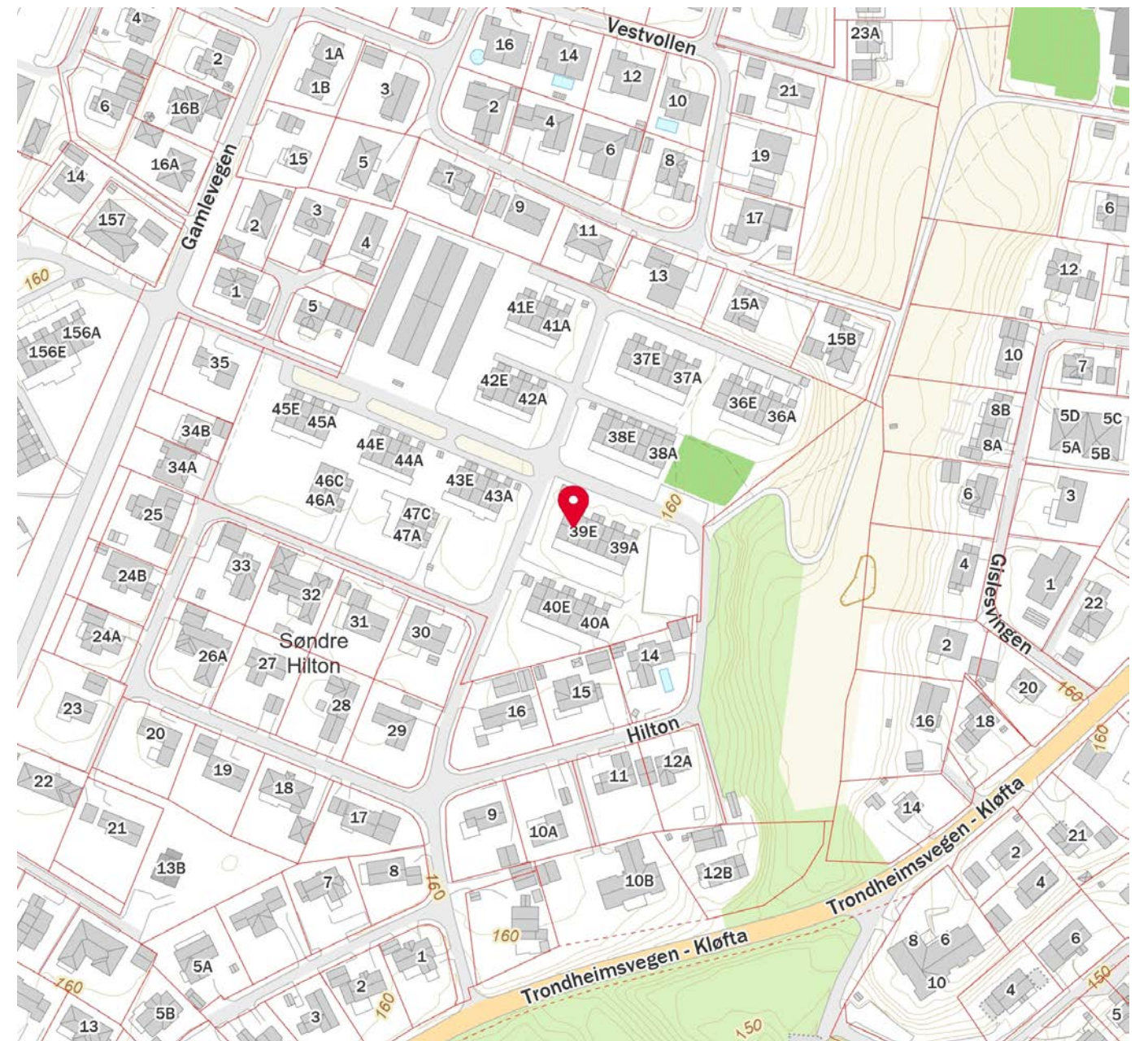


Familiesammensetning



Sivilstand

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



Tilstandsrapport



- Rekkehus
- Hilton 39 F, 2040 KLØFTA
- ULLENSAKER kommune
- # gnr. 19, bnr. 88
- # Andelsnummer 27

Sum areal alle bygg: BRA: 148 m² BRA-i: 130 m²



Befaringsdato: 11.03.2025 Rapportdato: 17.03.2025 Oppdragsnr.: 21739-1464 Referansenummer: IS2283
Autorisert foretak: TAKSTHuset 1 AS Vår ref: Eirik Kalheim



! Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



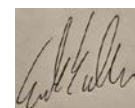
Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen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

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

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



Rapportansvarlig



Eirik Kalheim
Uavhengig Takstingeniør
ek@th1.no
988 55 334



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 fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsrapport 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 straktiltak 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus med 2 plan over kjeller fra 1969. Boligen har en normal standard sett ut ifra byggeår, men det må påregnes noe oppgradering og vedlikehold.

Generelt oppført i trekonstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet. Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv. er vesentlig strengere enn krav ved oppføringstidspunkt. Boligen er tidvis modernisert og vedlikeholdt, men det må påregnes vedlikehold og det må påregnes noe modernisering.

Det gjøres oppmerksom på at oppbygning av yttervegger med tanke på type/mengde isolasjon etc. ikke kan sies med sikkerhet. Takstmann har ikke utført statiske beregninger av konstruksjon. Tilstands vurderingen er beskrevet i kontrollpunktene. Det oppfordres at interessenter bruker tid og setter seg inn i rapporten for å få størst mulig innsikt i boligens tilstand. Det gjøres oppmerksom på at et rom eller en bygningsdel kan fungere godt selv om den får TG 2. Det gjøres oppmerksom på at et rom eller en bygningsdel kan fungere selv om den får TG 3.

Rekkehus - Byggeår: 1969

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt balkongdør i tre med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør. Terrasse bygget med impregneret bjelkelag og terrassebord. Den er målt til ca. 21m². Terrassen er bygget med impregneret bjelkelag og terrassebord. Terrassen er målt til ca. 10m².

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har trepanel. Etasjeskillere er av trebjelkelag og betong over kjeller. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen har elementpipe. Det er tilkoblet ildsted i stuen. Gulvet har laminat. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tiliggende konstruksjoner. Overflatesøk viser ikke unormale forhold. Boligen har malt tretrapp. Innvendig har boligen malte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet har fliser på gulv og vegg.
Innvendig tak har malt panel med downlights.
Det er utstyrt med toalett, dusjhjørne, servanttinnredning og badekar.
Fallforhold mellom topp gulv ved dør til topp slukrist er målt til

10mm.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt på soverom . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0-6.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med belegg på gulv og malt panel på innvendige vegger og tak. Det er utstyrt med toalett, skyllekum, opplegg for vaskemaskin og bereder.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon med spalter i vinduer. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Elektrisk skjult/åpent anlegg med automatsikringer. Boligen er utstyrt med varsler og håndslukker.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av løsmasser. Dreneringen er fra 1969. Bygningen har betonggrunnmur. Terrenget boligen er etablert i er nokså flatt. Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1969. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1969. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Rekkehus

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

1. etasje: Tidligere matbod er nå en del av entreen. Det er en åpen løsning mellom stue og kjøkken, som tidligere var separate rom.

2. etasje: Det ser ut til at det tidligere var to kott i denne etasjen, som ikke lenger eksisterer.

Kjeller: Det er ingen fremviste tegninger for kjelleren, men den er innredet som oppholdsrom i dag.

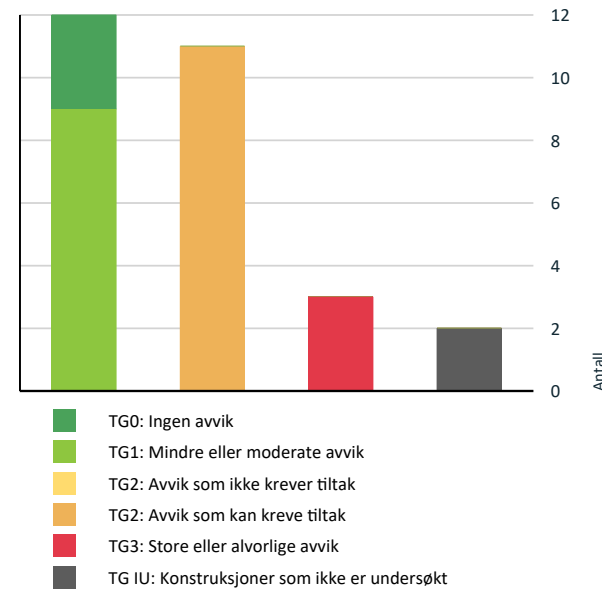
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger for garasjen er ikke fremvist. Men disse er underlagt borettslagets ansvar.

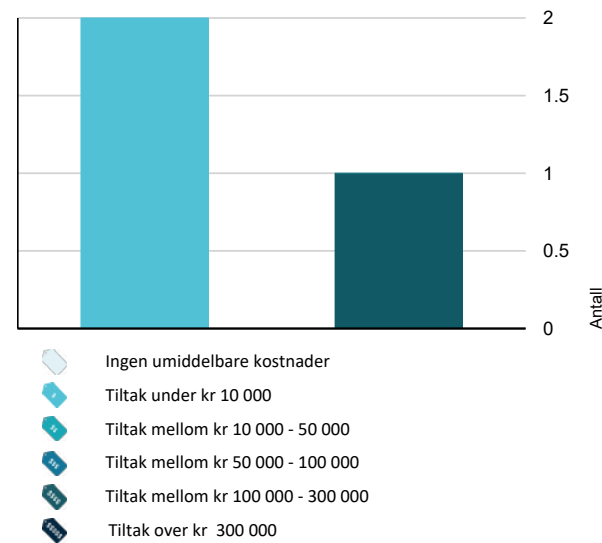
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- [Innvendig > Innvendige trapper](#)
- [Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell](#)
- [Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- [Utvendig > Takkonstruksjon/Loft](#)
- [Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- [Utvendig > Ytterdør](#)
- [Utvendig > Terrasse inngangsparti](#)
- [Innvendig > Overflater](#)
- [Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn](#)
- [Innvendig > Radon](#)
- [Innvendig > Rom Under Terreng](#)
- [Tekniske installasjoner > Vannledninger](#)
- [Tekniske installasjoner > Varmtvannstank](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- [Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg](#)
- [Tomteforhold > Fuksikring og drenering](#)
- [Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger](#)

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1969

Kommentar
Eiendomsverdi

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

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

TG 1 Terrassedør

Bygningen har malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

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

TG 2 Ytterdør

Bygningen har malt hovedytterdør.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Døren er tung å sette i lukket posisjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Å justere døren kan lukke avviket.

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse bygget med impregnert bjelkelag og terrassebord. Den er målt til ca. 21m².

Vurdering av avvik:
• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

TG 2 Terrasse inngangsparti

Terrassen er bygget med impregnert bjelkelag og terrassebord. Terrassen er målt til ca. 10m².

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Det registreres skjevheter i terrassen.
Det registreres behov for overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Terrassen bør om mulig rettes opp.
Det anbefales overflatebehandling.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har trepanel.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:
Det registreres knirk i enkelte laminat overflater.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
Nærmere undersøkelser anbefales før eventuelle tiltak kan vurderes.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere er av trebjelkelag og betong over kjeller.

Ved enkel nivellering av stuen måles det et totalt avvik i rommet på 25mm, og 10mm over en avstand på 2 meter.

Ved enkel nivellering av gangen i 2. etasje måles det et totalt avvik i rommet på 4mm, og 3mm over en avstand på 2 meter.

Ved enkel nivellering av kinorom måles det et totalt avvik i rommet på 6mm, og 3mm over en avstand på 2 meter.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Tilstandsrapport

TG 2 Radon

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.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe. Det er tilkoblet ildsted i stuen.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har laminat. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Overflatesøk viser ikke unormale forhold.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Tilstandsgraden vurderes ut fra at konstruksjonen er en risikokonstruksjon og dreneringsalder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Konstruksjonen må holdes under oppsyn i tiden som kommer.



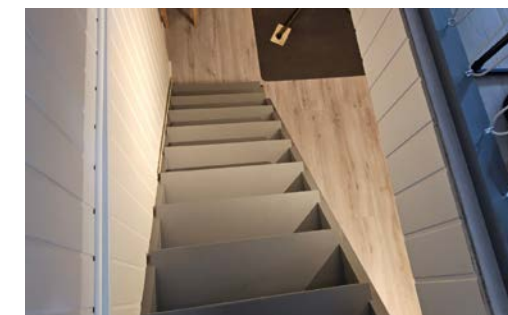
TG 3 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Det mangler håndløper i begge trappene.
Det mangler rekkverk på trapp til kjeller.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Det må monteres rekkverk i trapp til kjeller for å lukke avviket.
Håndløper må ikke monteres da det ikke var et krav på byggemeldingstidspunkt.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte dører.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet har fliser på gulv og vegg.
Innvendig tak har malt panel med downlights.
Det er utstyrt med toalett, dusjhjørne, servantinnredning og badekar.

Fallforhold mellom topp gulv ved dør til topp slukrist er målt til 10mm.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

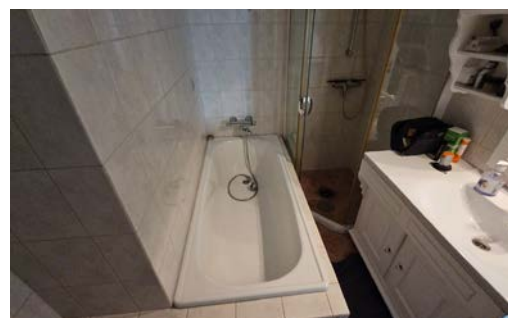
Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Våtrommet har nådd en alder der plutselig oppståtte avvik ikke kan utelukkes. Det er registrert omfattende bom i flisene i dusjsjonen. Likevel antas det at våtrommet vil kunne fungere en tid til under nåværende bruksmønster. Ved økt belastning kan det imidlertid ikke gis noen garanti for videre funksjonalitet.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



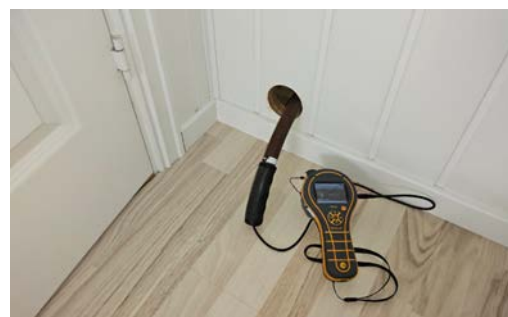
Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt på soverom. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0-6.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

SPESIALROM

KJELLER > TOALETTRUM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med belegg på gulv og malt panel på innvendige vegger og tak. Det er utstyrt med toalett, skyllekum, opplegg for vaskemaskin og bereder.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrade gis utelukkende for avvik i ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- 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.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med spalter i vinduer.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk skjult/åpent anlegg med automatsikringer.

- 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)?
Ja

Spørsmål til eier

- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei

Inntak og sikringsskap

- 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?

Nei



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen er utstyrt med varsler og håndslukker.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser.

Tilstandsrapport

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1969.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

TG 0 Terrengforhold

Terrengt boligen er etablert i er nokså flatt.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1969. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1969. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasje

Byggeår

1969

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Antatt byggeår.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

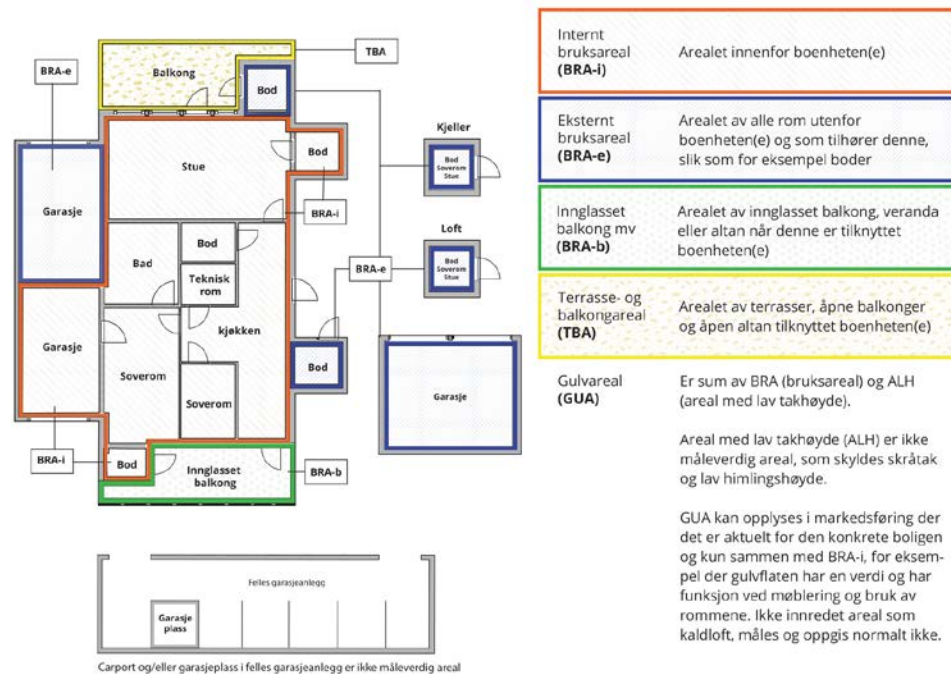
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	44	2		46	31
2. Etasje	44			44	
Kjeller	42			42	
SUM	130	2			31
SUM BRA	132				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Kjøkken, Stue, Vindfang	Utvendig Bod	
2. Etasje	Gang, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Bad		
Kjeller	Kinorum, Gang, Toalettrom		

Kommentar

Takhøyde 1. etasje: 2,35m.
Takhøyde 2. etasje: 2,37m.
Takhøyde kjeller: 2 04m.
Arealer og høyder er målt etter beste evne med håndholdt lasermåler.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: 1. etasje: Tidligere matbod er nå en del av entreen. Det er en åpen løsning mellom stue og kjøkken, som tidligere var separate rom.

2. etasje: Det ser ut til at det tidligere var to kott i denne etasjen, som ikke lenger eksisterer.

Kjeller: Det er ingen fremviste tegninger for kjelleren, men den er innredet som oppholdsrom i dag.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift? Ja Nei
Kommentar: Boliger med flere boenheter oppført før 2010, tilfredsstillende sannsynligvis ikke dagens byggetekniske forskrift, med tanke på brannskiller. Forskriften har ikke tilbakevirkende kraft.

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Oppholdsrom i kjelleren tilfredsstillende ikke krav til rømning.

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		16		16	
SUM		16			
SUM BRA	16				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger for garasjen er ikke fremvist. Men disse er underlagt borettslagets ansvar.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift? Ja Nei
Kommentar: Bygninger oppført før 2010, tilfredsstillende sannsynligvis ikke dagens byggetekniske forskrift, med tanke på brannskiller. Forskriften har ikke tilbakevirkende kraft.

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	130	2
Garasje	0	16

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.3.2025	Eirik Kalheim	Takstingeniør
	Jerome Debard	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3209 ULLENSAKER	19	88		0	25935.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Hilton 39 F

Hjemmelshaver

Hilton Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomst dokumenter
/HILTON BORETTSLAG	959137307			Debard Jerome

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

27



Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Hilton 39 F ligger i et området som er kjent for sin familievennlige atmosfære og nærhet til både natur og byfasiliteter. Kløfta har gode transportforbindelser, inkludert togstasjon med pendleravgang til Oslo og Gardermoen, noe som gjør det attraktivt for pendlere. I tillegg finnes det skoler, barnehager og butikker i nærheten, noe som gjør området praktisk for familier.

Adkomstvei

Offentlig vei med private stikkveier.

Tilknytning vann

Offentlig vannledning med private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp med private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomt er opparbeidet med plen, vei og parkeringsareal.
Eiendommen har en relativt flat tomt.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyste forhold er ikke blitt gjennomgått av takstmann ved utarbeidelsen av denne rapporten. Det er ikke opplyst om noe spesielle forhold utover det som fremkommer i denne rapporten. Rapporten omfatter ikke beskrivelse av hele borettslaget, felles areal og felles vedlikehold etc. Kun innvendig i den aktuelle seksjon som blir beskrevet på tilstand.

Opplysninger gitt av eier

Eier opplyser om at det er gjort oppussing av innvendige overflater i løpet av de siste 5 år.

Oppvarming av boligen

Boligen varmes opp med elektrisitet.

Byggemåte

Boligen er etablert med grunnmur av betong.
Veggkonstruksjon med bindingsverk av tre, utvendig kledd med liggende- og stående trekledning.
Taket er et relativt flatt papptekket tak.
Etasjeskiller av tre og betong.
Vinduer med 2-lags glass.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1968

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	12.03.2025	Oversendt per. e-post	Gjennomgått	1	Nei
Ordrebekreftelse	27.03.2025	Oversendt kunde i forkant av befaringen	Fremvist	1	Nei
Godkjente byggetegninger	12.03.2025	Oversendt per. e-post	Gjennomgått	1	Nei
Bruksattest	12.03.2025	Oversendt per. e-post	Gjennomgått	1	Nei
Eier	12.03.2025	Har gitt opplysninger om boligen	Gjennomgått	1	Nei
Eiendomsverdi.no	12.03.2025	Offentlig informasjon	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	17.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSEnivÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/IS2283>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Jessheim	
Oppdragsnr.	
1208250019	
Selger 1 navn	
Jerome Debard	
Gateadresse	
Hilton 39F	
Poststed	Postnr
KLØFTA	2040
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	
2010	
Hvor lenge har du eid boligen? Antall år	
15	
Antall måneder	
3	
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring? Forsikringselskap	
Via borretslag	
Polise/avtalnr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: JD

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse: Gulv, vaskerom i kjeller
Arbeid utført av: Gulvmesteren Geir Inge Gunnarsrud
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
 Nei Ja
Beskrivelse: Vaskerom : ble oppgradert sammen med nytt gulv
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
 Nei Ja
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Kontroll utført av eksternt firma (bestilt av borretslaget)
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
Beskrivelse: 1 mus inne for 4-5 år siden. Drepte den og tettet hulet i ytterveggen.
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse: Bytting av sikringskap+nye kurs Andre jobber : div. firmaer og faglærte personer (uten faktura)
Arbeid utført av: Romerike Elektro
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
Beskrivelse: Blir utført ifm salg av huset.
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
 Nei Ja

Initialer selger: JD

2

Document reference: 1208250019

Document reference: 1208250019

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Utvendig panel : byttet av faglært (via borrettslaget) Terrasse : oppgradert av ufaglærte (dugnad)

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Ei-kontroll (tilstandsvurdering) blir utført ifm salget

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

Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Mus

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

Nei Ja

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringssselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringssselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmeglere ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring iht vilkår.

Document reference: 1208250019

Document reference: 1208250019

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jerome Debard	2db89b2e61ec59d53bf2125 3ceb0970fbc49de39	27.02.2025 11:24:15 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1208250019

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

Boligopplysninger:Saksbehandler: Robot H³ rfrage

Dato utkjrt: 19.02.25 Side 1 av 2

Hilton Borettslag	V ³ r ref.:	2428/27	Fjdselsdato eier:	06.06.1973
Hilton 39 F	Type:	Tilknyttet annet boligbyggelag		
2040 KLd FTA	Eiere:	Jerome Debard		
Organisasjonsnr:	959 137 307	Andelsnr:	27	

1: Felleskostnader

Tot. innev. m ³ ned:	4 439		
Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning			
Felleskostnader:	Avdrag felles ³ n		223
	Felleskostnader		3 250
	Renter felles ³ n		816
Tilleggsytelser:	Garasje		150

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

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

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (³ n):	176 216	Gjeld siste ³ rsoppg.:	168 395
Klient ajourf. ³ n:	11 982 739	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	11 450 891

Spesifikasjon av ³ n:

L³ nenummer: 16369791315, DNB Bank ASA
 Annuitets³ n, 4 terminer per ³ r.
 Rentesats per 19.02.2025: 5.6% pa.
 Antall terminer til innfrielse: 98
 Saldo per 19.02.2025: 11 982 739
 Andel av saldo: 176 217
 Neste termin/avdrag: 30.06.2025 (siste termin 30.09.2049)
 Avdrag p³ dette ³ n net legges inn i felleskostnadene fra mars 2025
 Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld
 Ut i fra dagens ³ n betingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.06.2025 utgjøre ca kr 283,00 per m³ ned for denne boligen

4: SNrskilte opplysninger

Klausuler:
 Styreleder: Robin Pedersen
 Adresse: Hilton 42 E
 Postnr/-sted: 2040 KLd FTA
 Telefon: Mob.: 95068248
 E-post: hilton36e@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 19.02.2025

Utest ³ ende saldo:	0	Restanse:	0
Felleskostnader:	0	Forskudd:	0
Gebyr:	0	Overdekning:	0
Rente:	0		

Ved spørsm³ l om utest³ ende saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, m³ kontaktes for ³ n oppgitt riktig utest³ ende saldo.

6: Ligning - 2024

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

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

7: P³ lydende

P ³ lydende:		Opprinnelig innskudd:	
Andelsnr:	27	Partialobligasjonsnr:	

Boligopplysninger:Saksbehandler: Robot H³ r fagre

Dato utkjrt: 19.02.25 Side 2 av 2

Hilton Borettslag	V ³ r ref.: 2428/27	Fjdselsdato eier: 06.06.1973
Hilton 39 F	Type: Tilknyttet annet boligbyggelag	
2040 KLd FTA	Eiere: Jerome Debard	
Organisasjonsnr: 959 137 307		

8: Bygning/eiendom

Bygge³ r: 2023
 G³ rds/bruksnr: 19/88
 Bygningstype: Rekkehus
 Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i: Gjensidige Polisenr: 85009535

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt: 01.01.2023 Fjnrste innflytting: 01.01.2023
 Etasje: Oppvarmingstype: Uspesifisert
 Heis: Nei
 Parkeringstype: Ingen ()
 System³ s: Nei Antall rom:
 Husdyrhold: Oppr. antall rom:
 Livsljpp standard: Nei Kategori: Bygg D
 Ansiennitetsregler: 1 - Andelseier i borettslaget
 2 - Medlem i Bori

Fasiliteter:

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

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

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



ULLEAKER
KOMMUNE

Bankenes boligmegler AS

Unntatt offentlighet: offl § 13, jf matrikkellova § 29 og § 30

Saksnr.: Deres ref.: Saksbehandler: Dato:
 1208250019 Nina Skoglund 20.02.2025.

FORESPØRSEL OM OFFENTLIGE PLANER MM I FORBINDELSE MED SALG AV EIENDOMMEN GNR: 19 BNR: 88 SNR:

Forespørrel datert: 19.02.2025.
Eiendom

Oppgitt areal i matrikkelen 25935,3 m². Snr. har en andel på i sameie.

* Vær oppmerksom på at oppgitt areal kan avvike fra faktisk areal om ikke grensepunktene er koordinatfestet med høy nøyaktighet.

Alle grensepunktene er koordinatfestet med høy nøyaktighet. (Nøyaktighet +/- 10 cm.)

En eller flere grensepunkt er ikke koordinatfestet eller er koordinatfestet med lav nøyaktighet – Se matrikelbrev for mer informasjon.

* Kommunen gjør dem oppmerksom på at eiendommer med dårlig nøyaktighet på grensepunkter krever oppmålingsforetning før eventuelle nye tiltak, jf. Pbl. § 21-4.

PLANSTATUS:

Eiendommen er regulert til i reguleringsplan for «» m/best. vedtatt

Endringer:.

Eiendommen er ikke regulert.

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

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

Grenser inntil reguleringsplan for:

STØYFORHOLD:

- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Er berørt av flystøysoner i forbindelse med hovedflyplassen. | <input type="checkbox"/> Er berørt av veg/jernbanestøy. |
|---|---|

FLYSTØY OG BYGGESAKER- RESTRIKSJONER OG MULIGHETER

Formannskapet vedtok følgende den 6.3.18 (sak nr. 42/18):

1. Midlertidig bygge- og deleforbud vedtas ikke.
2. De midlertidige støysonekartene legges ikke til grunn ved behandling av plan- og byggesaker.

Det er fortsatt byggerestriksjoner ved OSL Gardermoen, slik det har vært siden flyplassen ble etablert i 1998. Det er begrensning i muligheten for å bygge og fradele boligtomter nær flyplassen der støyen har et for høyt nivå. Formannskapets vedtak innebærer at de nye støykart som viser forventet støybilde med tre rullebaner ikke skal tas hensyn til. Dette fordi disse vurderes som foreløpige og usikre. Dermed legger kommunen til grunn det støybilde som dagens to rullebaner medfører.

Det er i praksis ikke mulighet for å bygge / fradele til boligformål (støyfølsomme bruksformål) i rød støysone. I gul støysone kan det være muligheter, men det forutsetter at man kan dokumentere akseptable støynivåer inne og på utearealer. I byggesaker må tiltakshaver/byggherre benytte seg av konsulenter/foretak med støyfaglig kompetanse.

Samferdselsdepartementet har i brev 28.3.17 besluttet at mulig ny 3. rullebane skal planlegges på østsiden av flyplassen. Kommunen er i en planprosess som baserer seg på departementets beslutning.

Byggesaksavdelingen kan veilede nærmere i konkrete spørsmål.

Veg, vann og avløp:

- | | |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Tilknyttet offentlig vann og avløp. | <input type="checkbox"/> Ikke tilknyttet off. vann og avløp. |
| <input type="checkbox"/> Tilknyttet off. vann, men har septik. | <input type="checkbox"/> Skal tilknyttes off. vann og avløp. |
| <input type="checkbox"/> Vannmåler er installert. | <input type="checkbox"/> Vannmåler er ikke installert. |
| <input checked="" type="checkbox"/> Hilton driftes av kommunen. | <input type="checkbox"/> Eiendommen ligger til privat veg. |

Kommunale avgifter går direkte til borettslaget.

Restanser fra tidligere terminer utgjør kr. .-.

«Fakturamottaker for kommunale eiendomsgebyrer er den som står registrert som eier av en eiendom ved faktureringstidspunktet. Ved eierskifte må utfakturert termin fordeles av de involverte parter.»

BEBYGGELSE:

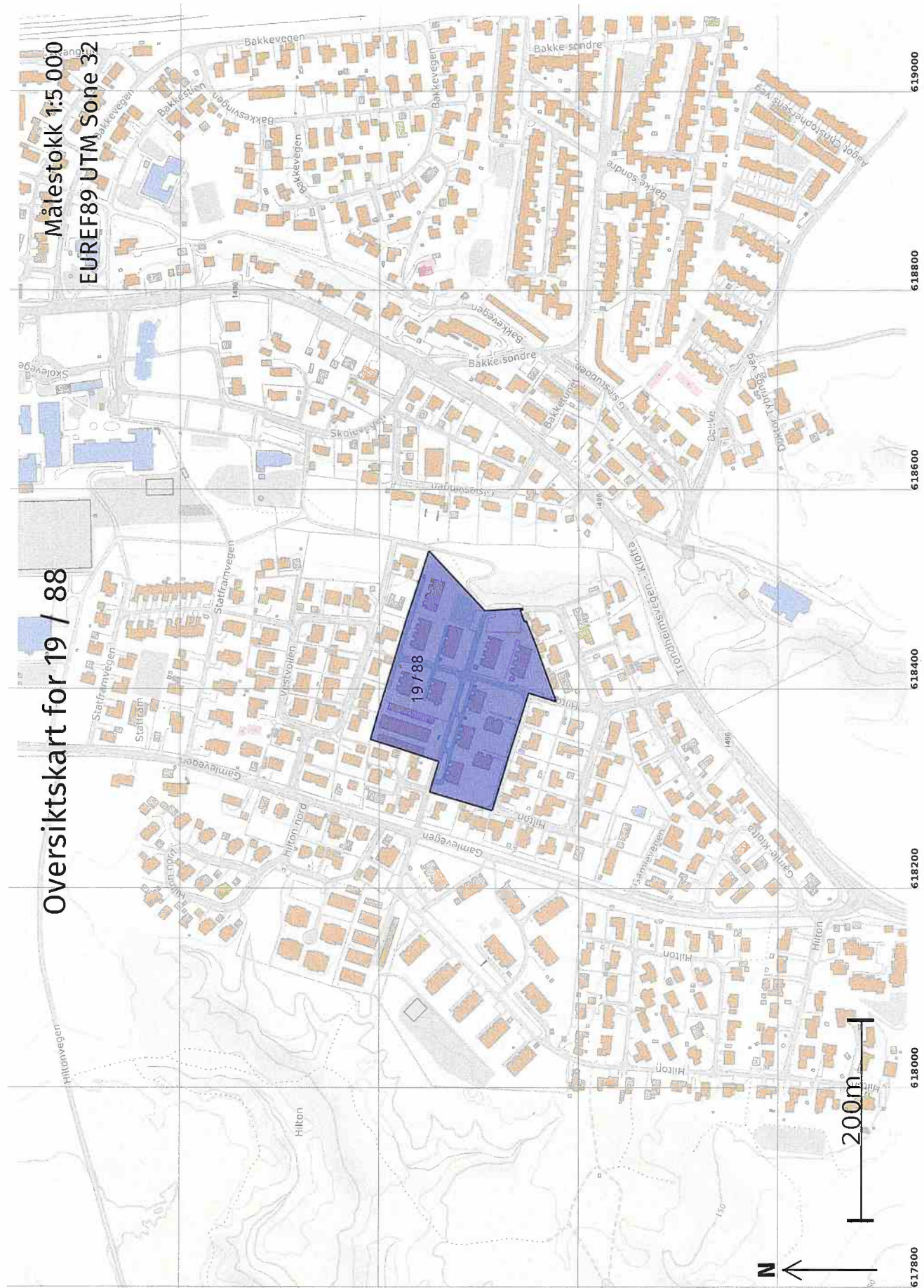
Hovedbygning byggemeldt 1968.

Garasje byggemeldt 2009.
Boder byggemeldt.1979.

- | | |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Har ferdigattest. | <input type="checkbox"/> Har ikke ferdigattest. |
| <input type="checkbox"/> Har midlertidig bruksattest. | <input type="checkbox"/> Har ikke midlertidig bruksattest. |

1 stk. boenhet er iflg. Bygningsarkivet godkjent i hht. PBL





1. mars 1971.

Norske Boligbyggelags Landsforbund,
Trondheimsvegen 84-86,
0810 5

Ferdigattest for rekkehus nr. 36-37-38-39-40-41-42-43-44
45-46-47 oppført på eiendommen "Hilton", gar. 19 bnr. 88-
89-91 og 92, felt A, i Ullensaker.

Etter jnfr. midlertidig bruksattester av 10. desember 1969
og 17. februar 1970 samt jnfr. rapport fra årsbefaring
meddeles herved ferdigattest for ovennevnte rekkehus.

For bygningssejeren

J. S. Grinderud
bygn.kontr.

Gjenpart sendes ansvarshavende, Byggmester Rolf Furuseth,
2072 DAL.

Ullensaker kommune

Byggesak



Romerike Arkitekter AS
Auligården
2151 Årnes

Att. Gry Franzen Kvisla

Vår ref: (Oppgis ved svar)
2009/4714-16

Deres ref:

Dato
28.04.2011

FERDIGATTEST

etter § 99 i plan- og bygningsloven av 14.06.1985.

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	19/88
Adresse/byggested:	BRL Hilton 1, Hiltonveien . 1, 2040 KLØFTA
Tiltakets art:	Nye bygg
Bygnings-/anleggstype:	3 stk garasjeanlegg

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon mottatt 03.09.10 og 27.04.11, jf. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker § 34.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i søknad om tillatelse til tiltak med ev. senere tillegg.

For bygningssjefen

Jonny Leirpoll
Spesialkonsulent byggesak
direkte telefonnr: 66108271

Kopi:
OBOS Prosjekt AS, Etterstadsletta 3, 0660 OSLO.
Avgiftskontoret, HER

Notater



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**

Ann Kristin Hoset



Stilling
Eiendomsmegler MNEF

Mobil
98 08 56 92

Mail
ann.kristin.hoset@aktiv.no

Relevant utdanning
BI Norwegian Business School

Antall år i bransjen
18 år

Områdeerfaring
Øvre Romerike

Boligtyper
Eneboliger, leiligheter, tomter, fritidsboliger, prosjekt, m.m.

Ved salg av eiendom er det viktig at du får tett og grundig oppfølging gjennom hele salgsprosessen. Ingen bolighandel er lik. Hver eiendom har sine særtrekk og det er meglers oppgave å få frem det beste ved din bolig.

Best resultat for kunden - hver gang

Jeg vil gjennom Aktiv Eiendomsmegling jobber for at du skal få høyest mulig pris ved at:

- Du benytter deg at et meglerfirma som i flere år har blitt kåret til å ha de mest fornøyde kundene.
- Vi har profesjonelle fotografer (Bilder er alfa omega i en salgsprosess).
- Flotte annonser og salgsoppgaver.
- Du får en lokalkjent megler (kan selge inn området godt - vi skal jo ikke bare selge boligene).
- Erfaren megler som selger mye i området og har interessenter å vinkle over til din bolig, samt god erfaring med annonsering og i budrunder.
- Samarbeid med Aurskog Sparebank som kan bidra med finansiering til dine interessenter og igjen til flere budgivere og høyere pris på din bolig.

Mitt mål er å gjøre deg som kunde 100% fornøyd ved å levere kvalitet i alle ledd. Du skal alltid stå i sentrum av mitt fokus, og sammen skal vi arbeide for å oppnå en best mulig pris for din eiendom og samtidig bestrebe en best mulig salgsprosess.

aktiv.
Tar deg videre



I Aurskog Sparebank har vi hjerte for kundene, det lokale næringslivet og gode lokalsamfunn.

Hos Petter, Torill, Wenche, Laila, Mari, Kristin, Kim, Lars Roar og Tormod får du personlig og god rådgivning tilpasset ditt behov og din økonomi.

Vi samarbeider tett med Aktiv Jessheim og sammen gjør vi boligprosessen trygg og enkel for deg som kunde.

Velkommen til en hyggelig prat i Trondheimsvegen 84 på Jessheim.

Telefon: 63 85 44 40

Nettside: www.aurskog-sparebank.no

Aurskog | Bjørkelangen | Årnes | Jessheim | Sørumsand | Askim | Gjøvik



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 eigeendom (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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSIVIFTER 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. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet: **Kr 7 900**

Selveierleilighet/rekkehus: **Kr 10 900**

Ene-/tomannsbolig, tomt: **Kr 15 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.



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. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no


Rett skal være rett. For alle.

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.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.


Rett skal være rett. For alle.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
- Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
- Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
- Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
- Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Hilton 39 F
2040 KLØFTA

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Jessheim
Saksbehandler: Ann Kristin Hoset

Oppdragsnummer:

Telefon: 980 85 692
E-post: ann.kristin.hoset@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgssoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgssoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____ Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____ Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre