

The image shows a modern townhouse with grey vertical siding and three square windows on the upper floor. A wooden deck extends from the front entrance, which has a white door and steps. To the left of the deck is a white-framed outdoor sofa with beige cushions and striped pillows. To the right is a wooden BBQ area with a built-in grill and shelves. A white wicker rocking chair with a floral cushion is also on the deck. Several potted plants are scattered around. The sky is clear blue.

aktiv.

Hilton 156F, 2040 KLØFTA

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



Eiendomsmegler

## Bjørn Granli Jokstad

**Mobil** 992 93 090

**E-post** bjorn.jokstad@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Kløfta

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 4 150 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 187 291,-  
**Omkostn.:** Kr 9 563,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 346 854,-  
**Felleskostn.:** Kr 4 985,-  
**Selger:** Jan Erik Musiol  
Ann Kristin Sørensen

**Salgsobjekt:** Rekkehus  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 1972  
**BRA-i/BRA Total** 128/148 kvm  
**Tomtstr.:** 38853 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 5  
**Gnr./bnr.** Gnr. 19, bnr. 191  
**Andelsnr.:** 18  
**Oppdragsnr.:** 1205250194

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

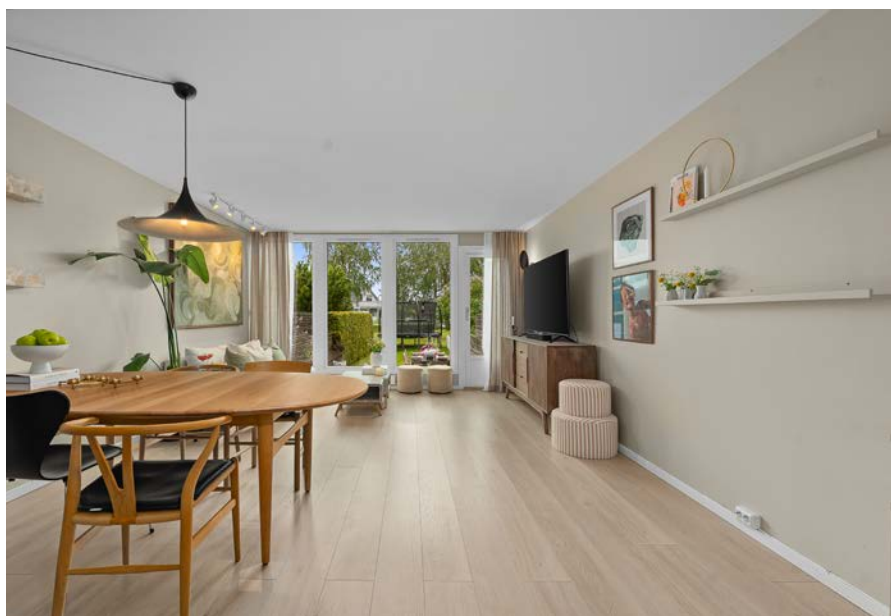
Velkommen til Hilton 156F, et familievennlig rekkehus med attraktiv beliggenhet på Hilton.

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

- Kjeller: Gang, bad og kjellerstue
- 1. etasje: Entrè, gang, kjøkken og stue
- 2. etasje: Gang, 3 soverom og bad
- Garasje i rekke med elbil-lader
- Hyggelige uteplasser på begge sider av boligen
- Hage

Store deler av boligen er oppgradert de seneste årene, inkludert kjøkken, våtrom, innvendige overflater og utearealer.

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



# Innhold

|                         |     |
|-------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon ..... | 2   |
| Om eiendommen .....     | 4   |
| Egenerklæring .....     | 76  |
| Nabolagsprofil .....    | 128 |
| Budskjema .....         | 137 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 128 m<sup>2</sup>

BRA - e: 20 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 148 m<sup>2</sup>

TBA: 25 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 40 m<sup>2</sup> Gang, bad og kjellerstue

BRA-e: 17 m<sup>2</sup> Garasje

2. etasje

BRA-i: 44 m<sup>2</sup> Entrè, gang, kjøkken og stue

BRA-e: 3 m<sup>2</sup> Bod

3. etasje

BRA-i: 44 m<sup>2</sup> Gang, 3 soverom og bad

### TBA fordelt på etasje

1. etasje

25 m<sup>2</sup> Markterrasse

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

38853 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Fellestomten er pent opparbeidet med plenarealer, prydbusker og asfalterte internveier, og det er satt ut lekestativer og sittebenker til felles anvendelse.

### Adkomst

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

### Bebyggelsen



Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger, rekkehus og småhus.

### **Bygningssakkyndig**

Eirik Kalheim

### **Type tekst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Rekkehus er oppført i to etasjer over kjeller. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med stående tømmermannspanel. Taket er et saltak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke og trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Se vedlagte tilstandsrapport iht. NS3600 for ytterligere beskrivelse av byggemåte.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Nytt bad underetasje i 2021. Rørleggerarbeidet er gjort av Kumrehab AS v. rørlegger Thor Solheim. Annet arbeid: Egeninnsats og hjelp fra håndverkere i familien.

Arbeid utført av Kumrehab AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Svar: Ja

Beskrivelse: Membran og tettesjikt ble installert.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Rørleggerarbeidet på nytt bad i underetasje er gjort av rørlegger Thor Solheim i Kumrehab AS.

Arbeid utført av Kumrehab AS

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: Romerike Elektro har gjennomført arbeid i forbindelse med full EL sjekk(2015). Annet EL arbeid ved oppussing er gjort av elektriker i familie.

Arbeid utført av Romerike Elektro AS

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

Svar: Ja

Beskrivelse: EL- sjekk gjennomført i 2015 av hele huset. Bemerkninger ble rettet opp av Romerike Elektro AS.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Ja

Beskrivelse: Ladeboks i garasje. Ladeabonnement for selve ladeboksen i regi av borettslaget. Strøm faktureres bruker.

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Skiftet bord på platting bak og foran huset ved egeninnsats. Nytt tak og takrenne over inngangsparti ved egeninnsats.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Nytt bad i underetasje 2021. Nytt gulv, gips i tak og vegger i kjellerstue i 2021.

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Svar: Ja

Beskrivelse: Brukstillatelse ikke søkt for baderom i kjeller.

### **Innhold**

Kjeller: Gang, bad og kjellerstue

1. etasje: Entrè, gang, kjøkken og stue

2. etasje: Gang, 3 soverom og bad

Garasje i rekke med elbil-lader

Hyggelige uteplasser på begge sider av boligen

Hage

### **Standard**

Kjeller

Bad: Flis på gulv, og malt glassfiberstrie og malt overflate på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med badekar, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, servantskap og veggmontert wc.

Bod: Laminat på gulv og malt panel på vegger. Malt panel i himling.

Gang: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.

Kjellerstue: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Downlights og malt overflate i himling.

1. etasje

Kjøkken: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Det er

integrert kjøl/frysenskap, platetopp, oppvaskmaskin og stekovn.  
Entre: Belegg på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.  
Stue: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn.  
Utgang til terrasse.  
Bod 1: Tregulv og ubehandlet vegger.  
Bod 2: Tregulv og ubehandlet vegger. Ubehandlet himling.

## 2. etasje

Soverom 1: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malte plater i himling.  
Soverom 2: Laminat på gulv, og malt overflate og panel på vegger. Malt overflate i himling.  
Soverom 3: Laminat på gulv, og malt overflate og panel på vegger. Malt overflate i himling.  
Gang: Laminat på gulv, og malt panel og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.  
Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Downlights og malt panel i himling. Gulvvarme.  
Utstyrt med dusjhjørne, veggmontert wc, servantskap og mekanisk avtrekk.

Boligen er vesentlig påkostet de seneste årene, herunder:

2014: Stue og gang – gulv og gips  
2024: Vinduer og balkongdør er skiftet i regi av borettslaget  
2019: Platting bak  
2020: Utevegg foran, platting foran, utevegger bak  
2021: Bad underetasje, kjellerstue  
2022: Utvendig malt, soverom og gang 2. etasje – nye gulv og gipsvegger, utevegg foran  
2023: Tak/overbygg inngangsparti, stakittgjerde bak  
2024: Utekjøkken  
2025: Nytt kjøkken

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og 3.

TG3 (Store eller alvorlige avvik):

Våtrom - Kjeller - Badet er etablert uten sluk, noe som kan medføre risiko for at lekkasjevann renner inn i tilstøtende rom. I henhold til gjeldende forskrifter skal alle rom definert som våtrom være utstyrt med sluk. Det bemerkes imidlertid at det er etablert tettesjikt i samsvar med dagens krav, og at øvrige forhold på badet fremstår uten synlige avvik ved visuell kontroll. Som et kompensierende tiltak er avløpet fra badekaret tilkoblet boligens avløpsrør, noe som bidrar til kontrollert vannavledning. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra tilstøtende stue Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6%

#### Anbefalte tiltak:

For å lukke avviket må det overordnet etableres sluk på våtrommet. Som et midlertidig kompenserende tiltak i dagens løsning anbefales det å installere et vannstoppesystem som automatisk kutter vanntilførselen ved registrert lekkasje.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

#### TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):

- Drenering - Drenering er fra byggeåret og med bakgrunn i alder kan det ikke gis noen garanti for dreneringens tilstand.
- Vinduer og dører - Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering. TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 20år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.
- Yttervegger - Manglende lufting gir økt risiko for fuktskader i konstruksjonen. Det er ikke registrert bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.
- Loft - Loftet er en lukket konstruksjon, noe som har medført begrenset mulighet for forsvarlig kontroll. Tilstandsgraden er satt ut fra vurderingen av denne konstruksjonen som risikobetont.
- Renner og nedløp - Renner og nedløp har passert halvparten av levetiden.
- Takteking - Taktekingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
- Ildsted/Skorstein - Ildsted/Skorstein - Pipa er en eldre pipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering.
- Kjøkken - Tilstandsgrad settes grunnet det må monteres avtrekks system til friluft eller mekanisk anlegg.
- Trapp - Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.
- Avløpsrør - Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.
- Vannledninger - Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.
- Elektrisk - Samsvarserklæring er framlagt for enkelte arbeider utført etter 01.01.1999. Det mangler imidlertid samsvarserklæring for følgende arbeider: badet i underetasjen og spotbelysningen.
- Varmtvannsbereder - Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.
- Våtrom: 2 Etasje - Gulvet i baderommet har fall mot sluk, men fallet er mindre enn det som kreves i forskriften som gjaldt på tidspunktet for bygging eller rehabilitering. Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Det er ikke etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterner til klosettet, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning. Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sisterner uten dreksåpning.

Se vedlagte tilstandsrapport iht. NS3600 for teknisk beskrivelse av eiendommen.



### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

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

### **Parkering**

Det medfølger bruksrett på en garasje i felles rekke, samt merket oppstillingsplass. Borettslaget har 10 merkede gjesteplasser. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

### **Forsikringsselskap**

If Skadeforsikring NUF

### **Polisenummer**

SP1664145

### **Diverse**

Følgende følger ikke med boligen:

Lamper:

Alle lamper som er festet på vegg eller tak og som ikke er skinner med spottere:

- Stue: 2 vegglamper og 1 taklampe over spisebord
- Bad i kjeller: "pyntelampe" i hjørne over badekar

Hyller:

Fastmonterte "pyntehyller" som ikke er oppbevaring:

- Stue: 2 marmorhyller over spisebord og String hylle oppsett ved nedgang til kjeller
- Kjeller: Stringhylle oppsett med pultinnredning
- Kjøkken: Stringhylle ved vegg inn mot gangen
- Soverom: Stringhylle over seng på det ene barnerommet

Oppbevaringsmøbler:

- 3 stk sorte oppbevaringshyller i kjeller rett ved trappen
- 2 stk hvite hyller med og uten dør til oppbevaring i "bod" i kjeller
- 2 stk garderobe stativ med plass til oppheng og skohylle i "bod" i kjeller
- 1 stk knaggrekke i eik som er montert på vegg i gangen
- 1 stk hvit oppbevaringsmodul til sko og klær i gangen

Utendørs:

- Grill som er plassbygd i "grillhus", men ikke festet

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

## Energi

### Oppvarming

Elektrisk oppvarming med varmekabler og panelovner.

Det er installert peisovn i stue.

### Energikarakter

E

### Energifarge

Oransje

### Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Borettslaget/Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 4 150 000

### Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

### Formuesverdi primær

Kr 1 047 583

### Formuesverdi primær år

2023

**Formuesverdi sekundær**

Kr 4 190 332

**Formuesverdi sekundær år**

2023

**Tilbud lånefinansiering**

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

## Boenheten

**Felleskostnader inkluderer**

Felleskostnader kr 3575,-

Renter fellesgjeld 879,-

Avdrag fellesgjeld 231,-

Garasje 300.-

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 4 985

**Andel Fellesgjeld**

Kr 187 291

**Fellesgjeld pr. dato**

02.06.2025

**Andel fellesformue**

Kr 10 604

**Andel fellesformue dato**

31.12.2023

## Borettslaget

**Borettslagsnavn**

Hilton Borettslag 2

**Organisasjonsnummer**

962237592

**Andelsnummer**

**Lånebetingelser fellesgjeld**

Spesifikasjon av lån: DNB Bank ASA

Lånummer: 16366971185

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 17.03.2025: 5.64% pa.

Antall terminer til innfrielse: 112

Saldo per 17.03.2025: 15 732 427

Andel av saldo: 187 291

Første termin/første avdrag: 30.06.2023

Siste termin 31.03.2053

Flytende rente

Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

**Sikringsordning fellesgjeld**

Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. For å sikre seg mot eventuelle tap har borettslaget tegnet avtale om sikringsordning som dekker tap av felleskostnader.

**Forkjøpsrett**

Andelseiere i borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett.

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**

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

#### **Dyrehold**

Dyrehold er tillatt iht. borettslagets husordensregler.

Husdyr må ikke være til sjenanse for andre beboere mht. støy, lukt, urenslighet mv, og samtykke må foreligge fra styret og de øvrige borettsshaverne i samme rekke.

## Forretningsfører

#### **Forretningsfører**

Boligbyggelaget USBL

## Offentlige forhold

#### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 19, bruksnummer 191 i Ullensaker kommune. Andelsnr. 18 i Hilton Borettslag 2 med orgnr. 962237592

#### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

3209/19/191:

19.12.1968 - Dokumentnr: 7750 - Best. om vann/kloakkledn.

Forbud mot næringsvirksomhet

11.08.1975 - Dokumentnr: 5874 - Bestemmelse om bebyggelse

Forbud mot næringsvirksomhet

27.02.1992 - Dokumentnr: 1567 - Erklæring/avtale

avtale med Romerike og Follo Kabel-TV om legging av antennekabel m.v.

24.07.1968 - Dokumentnr: 4198 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3209 Gnr:19 Bnr:63

05.05.1972 - Dokumentnr: 3207 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:0235 Gnr:19 Bnr:215

01.01.2020 - Dokumentnr: 1123736 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0235 Gnr:19 Bnr:191

01.01.2024 - Dokumentnr: 186912 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3033 Gnr:19 Bnr:191

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen.

### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vei, vann og avløp.

### **Regulerings- og arealplaner**

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.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

### **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 bo- og driveplikt**

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

### **Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.



### **Kommentar odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

## Kontraktsgrunnlag

### **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/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

4 150 000 (Prisantydning)

187 291 (Andel av fellesgjeld)

---

4 337 291 (Pris inkl. fellesgjeld)

---

Omkostninger

8 213 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument )

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

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

---

9 563 (Omkostninger totalt)

20 463 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

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

---

4 346 854 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 357 754 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 360 554 (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 9 563

### **Betalingsbetingelser**

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **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](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglers vederlag**

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

3 000 Garantipremie/inneståelse  
20 000 Markedspakke  
7 750 Oppgjørshonorar  
3 630 Opplysninger fra forretningsfører  
3 250 Søk eiendomsregister og elektronisk signering  
16 000 Tilretteleggingsgebyr  
2 500 Visninger/overtakelse per stk.  
6 570 Eierskiftegebyr  
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 97 630

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

### **Oppdragsansvarlig**

Bjørn Granli Jokstad  
Eiendomsmegler  
[bjorn.jokstad@aktiv.no](mailto:bjorn.jokstad@aktiv.no)  
Tlf: 992 93 090

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Kløfta, Trondheimsvegen 84  
2040 Kløfta

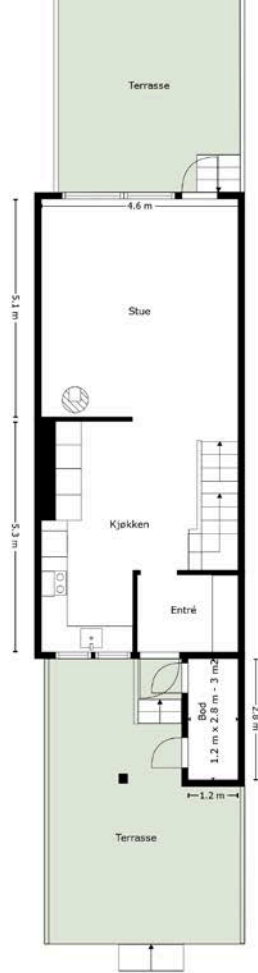
Tlf: 639 42 650

**Salgsoppgavedato**

10.06.2025





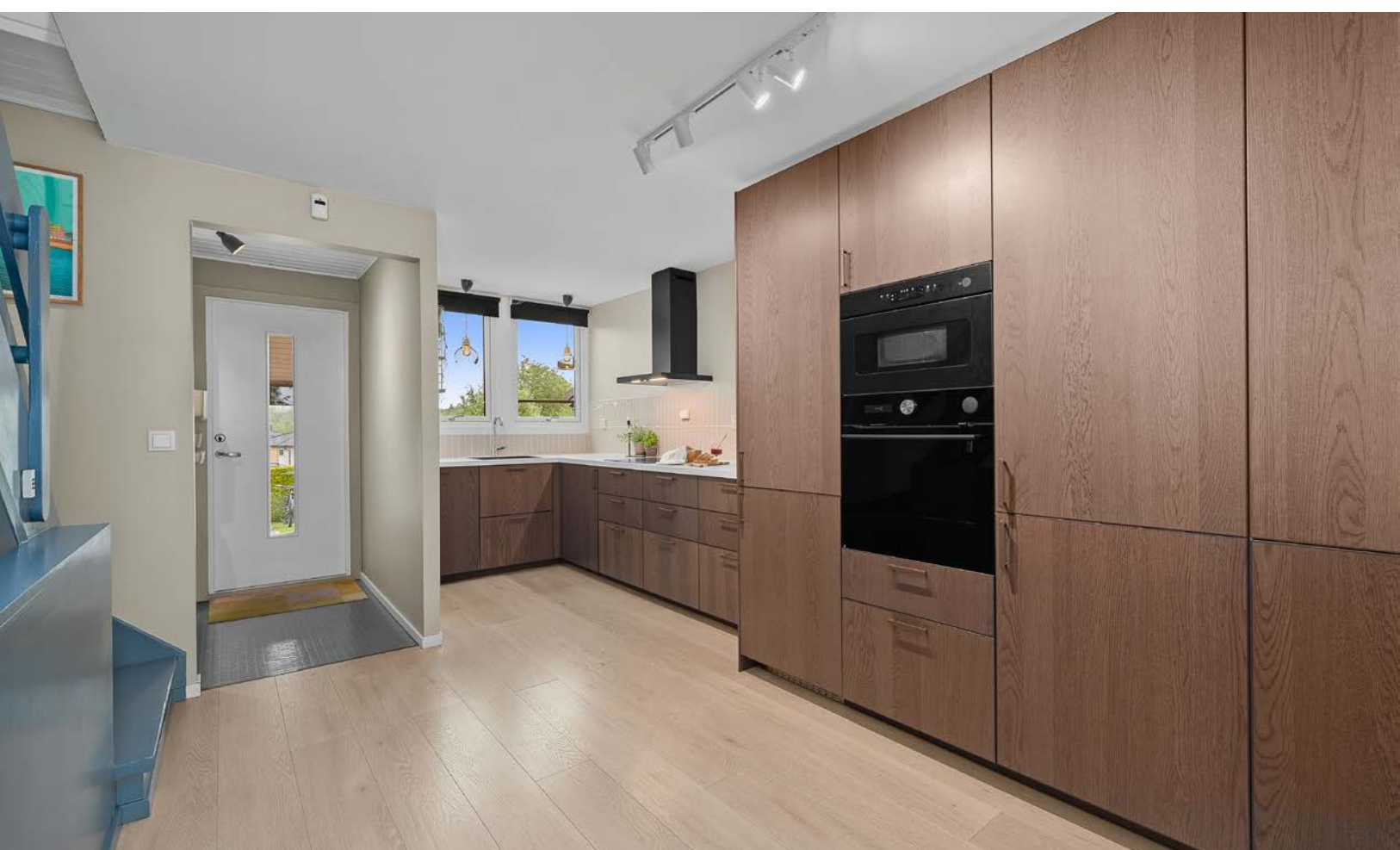




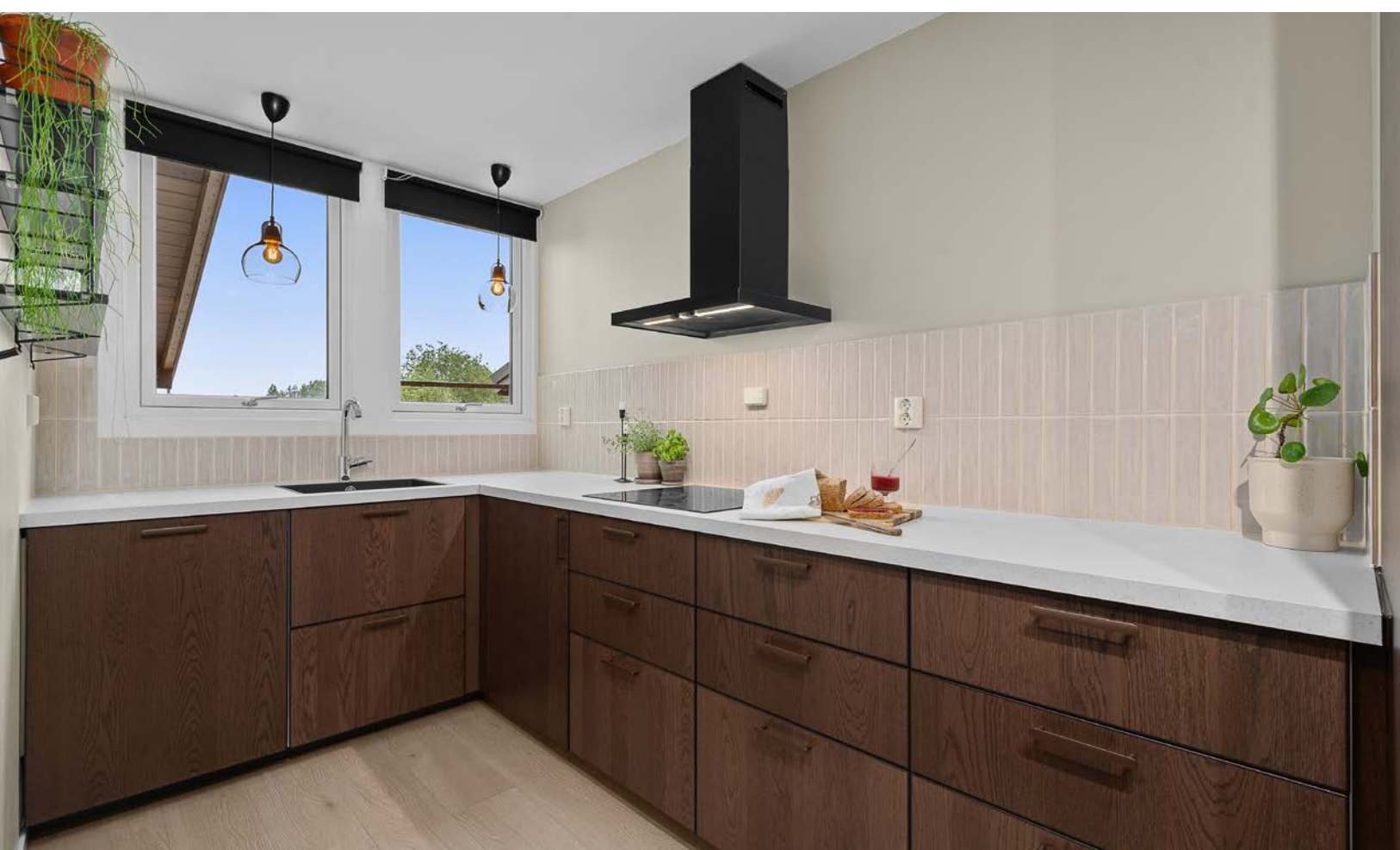




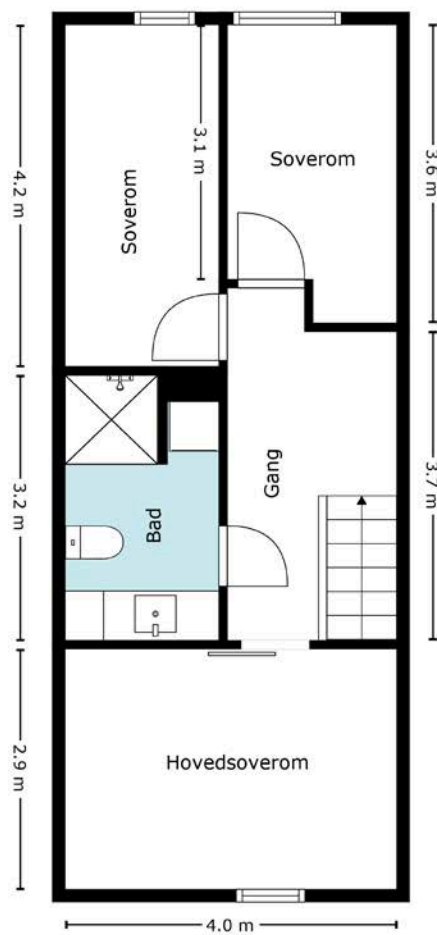
















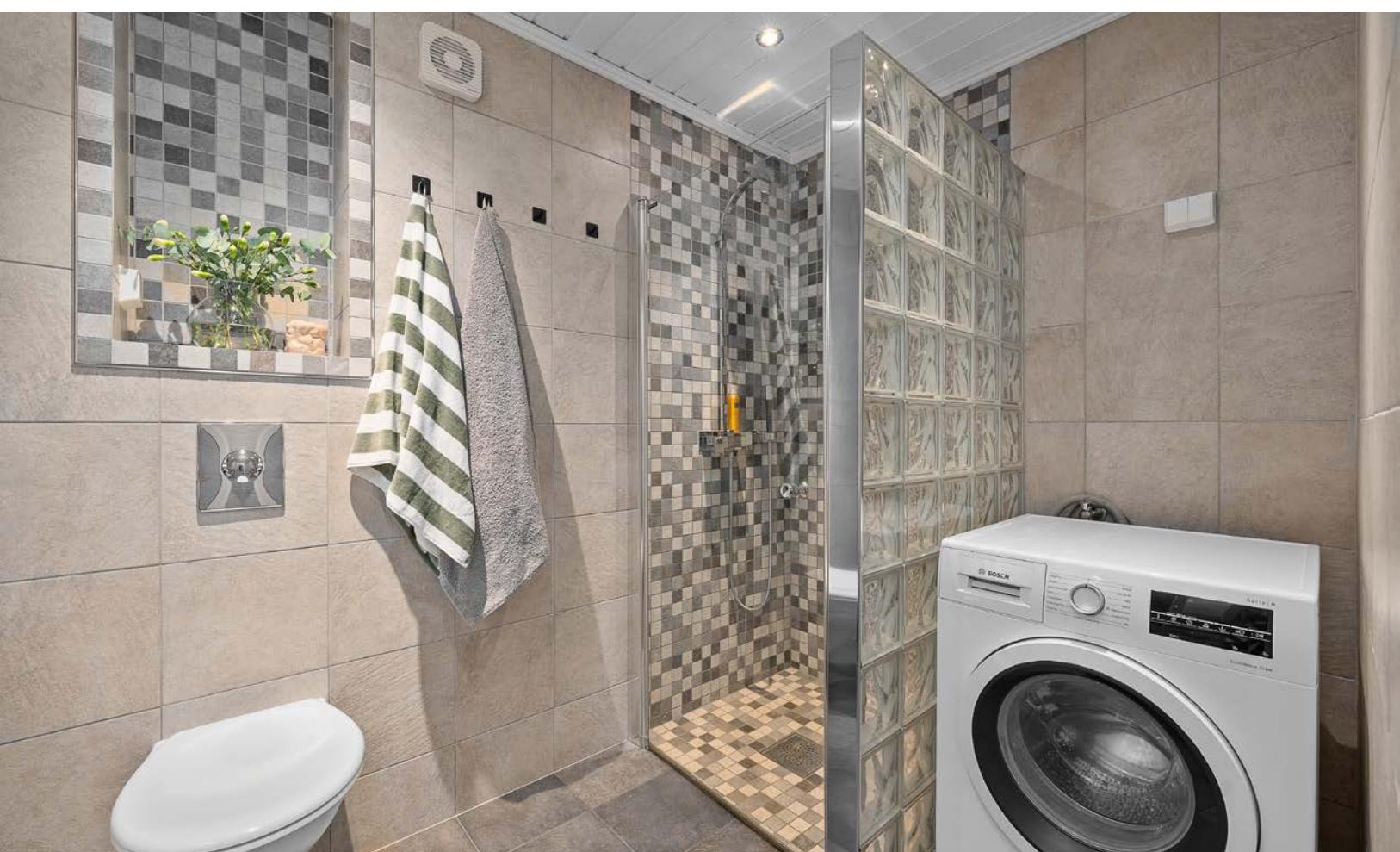






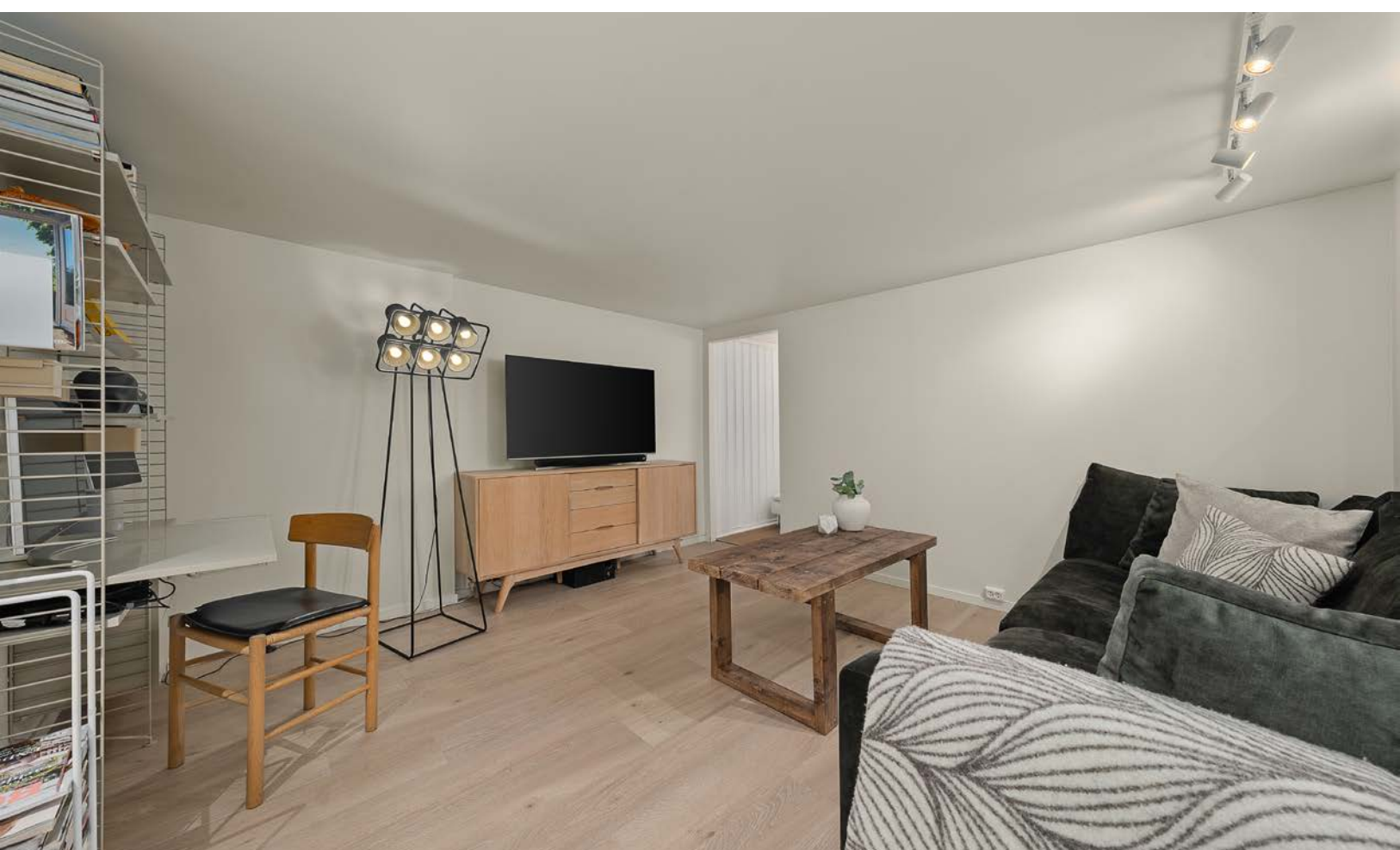


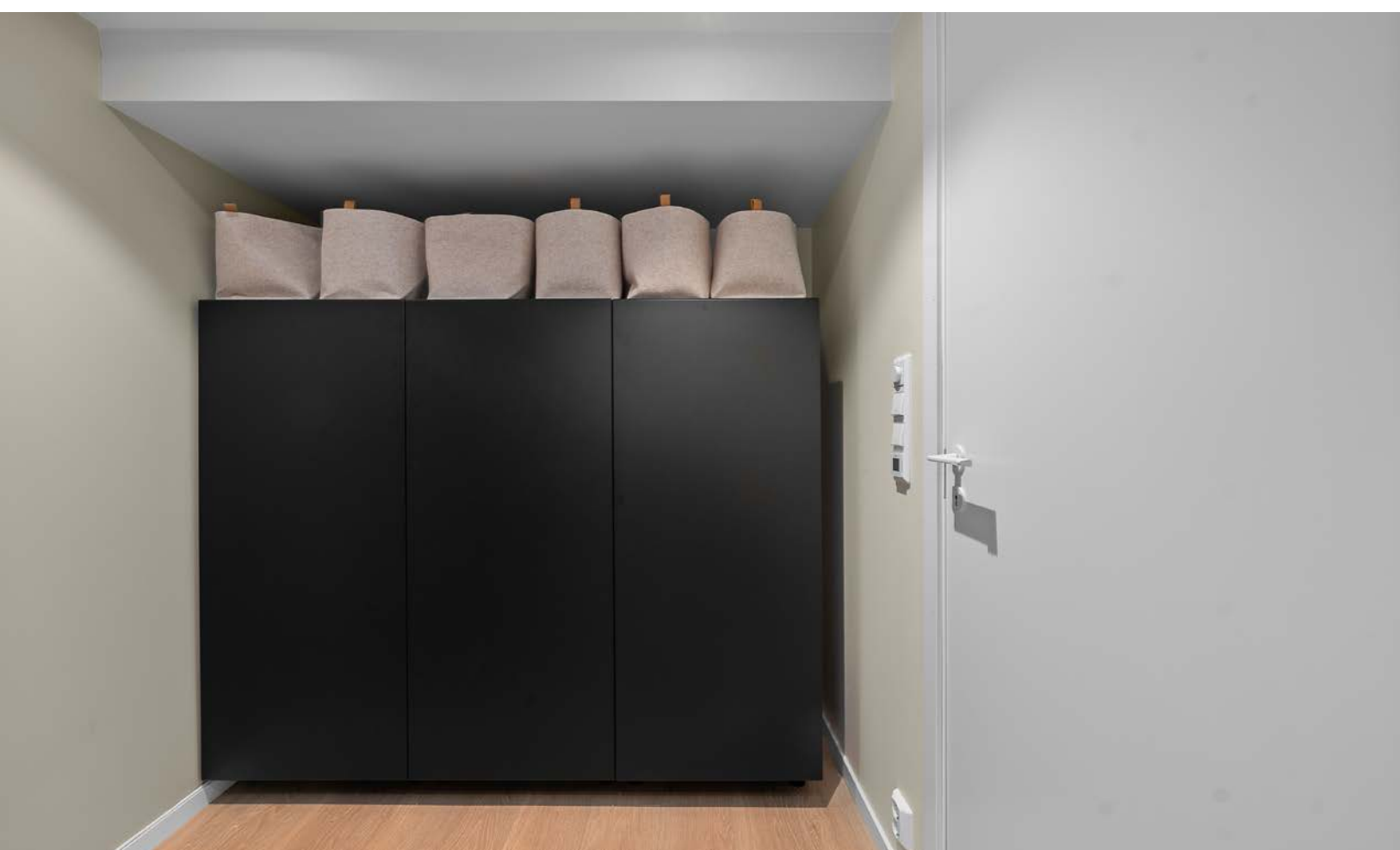




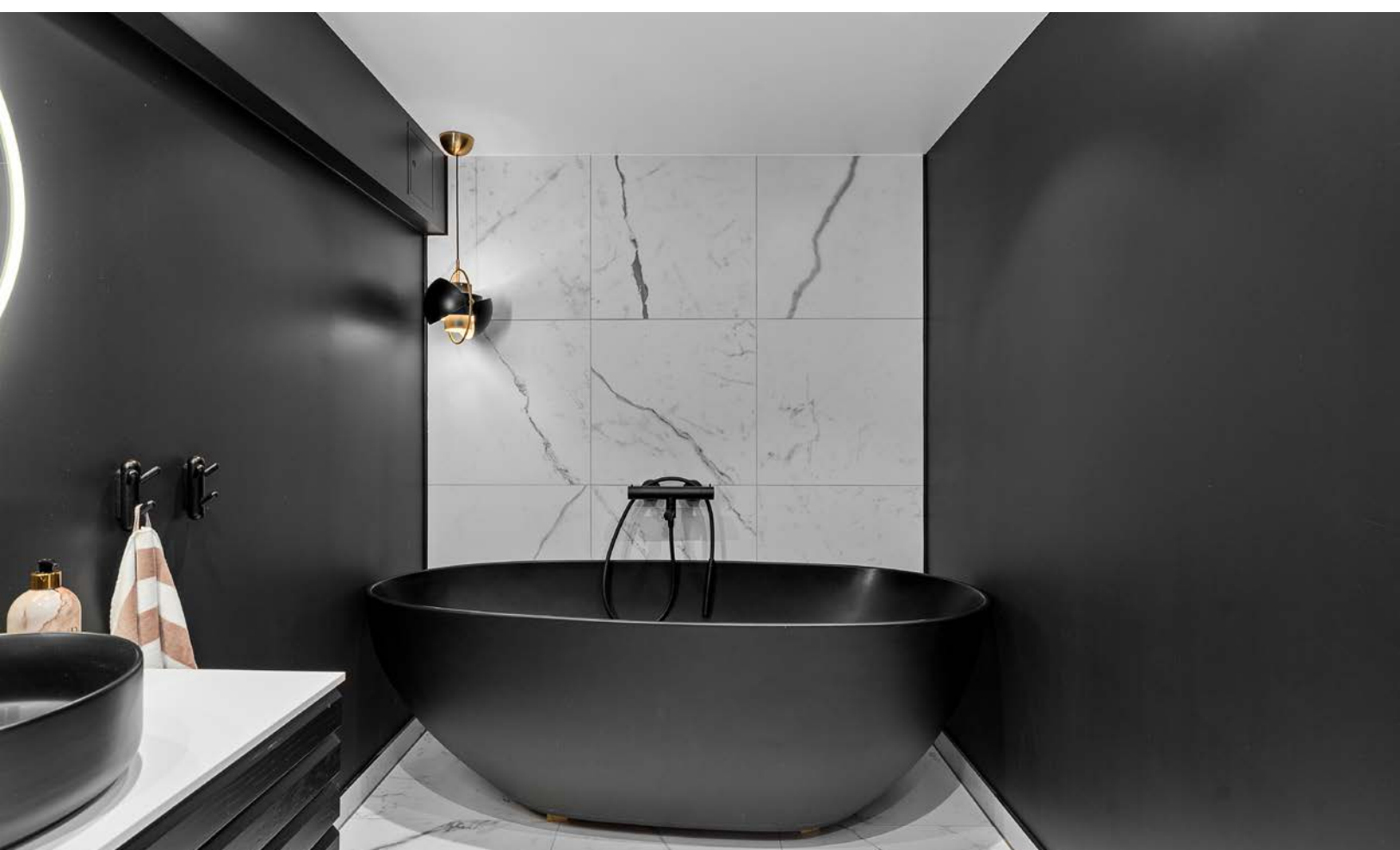






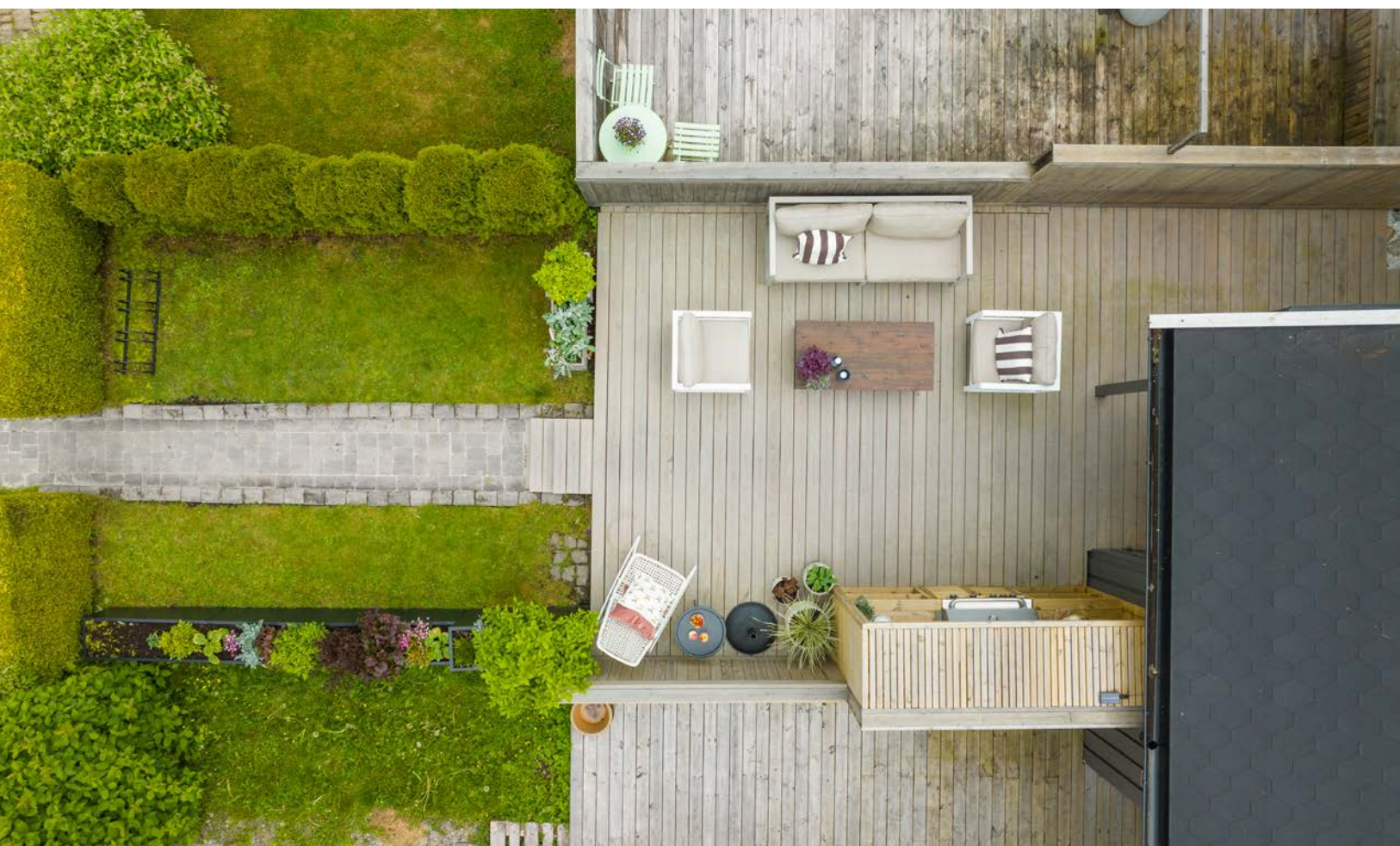




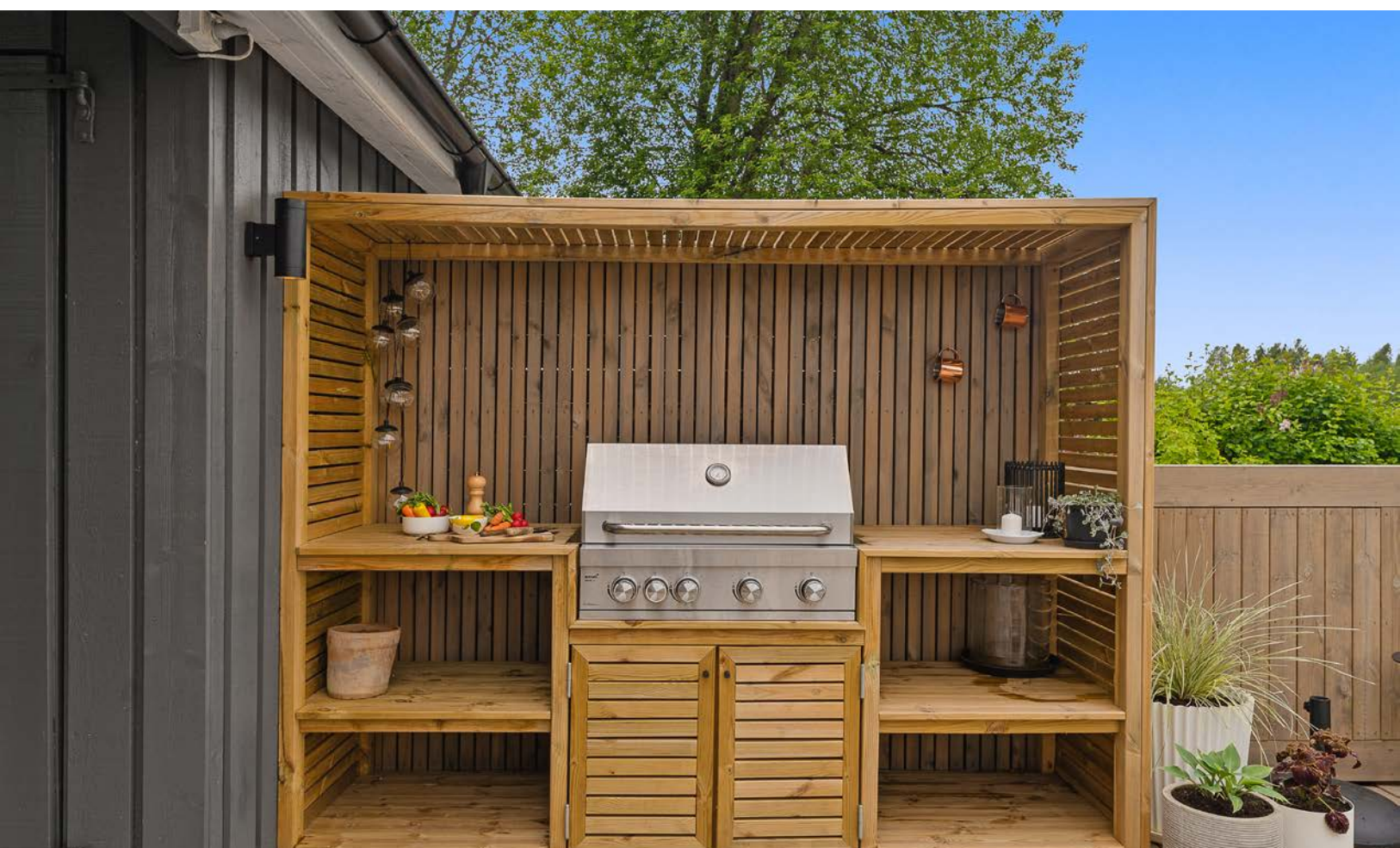








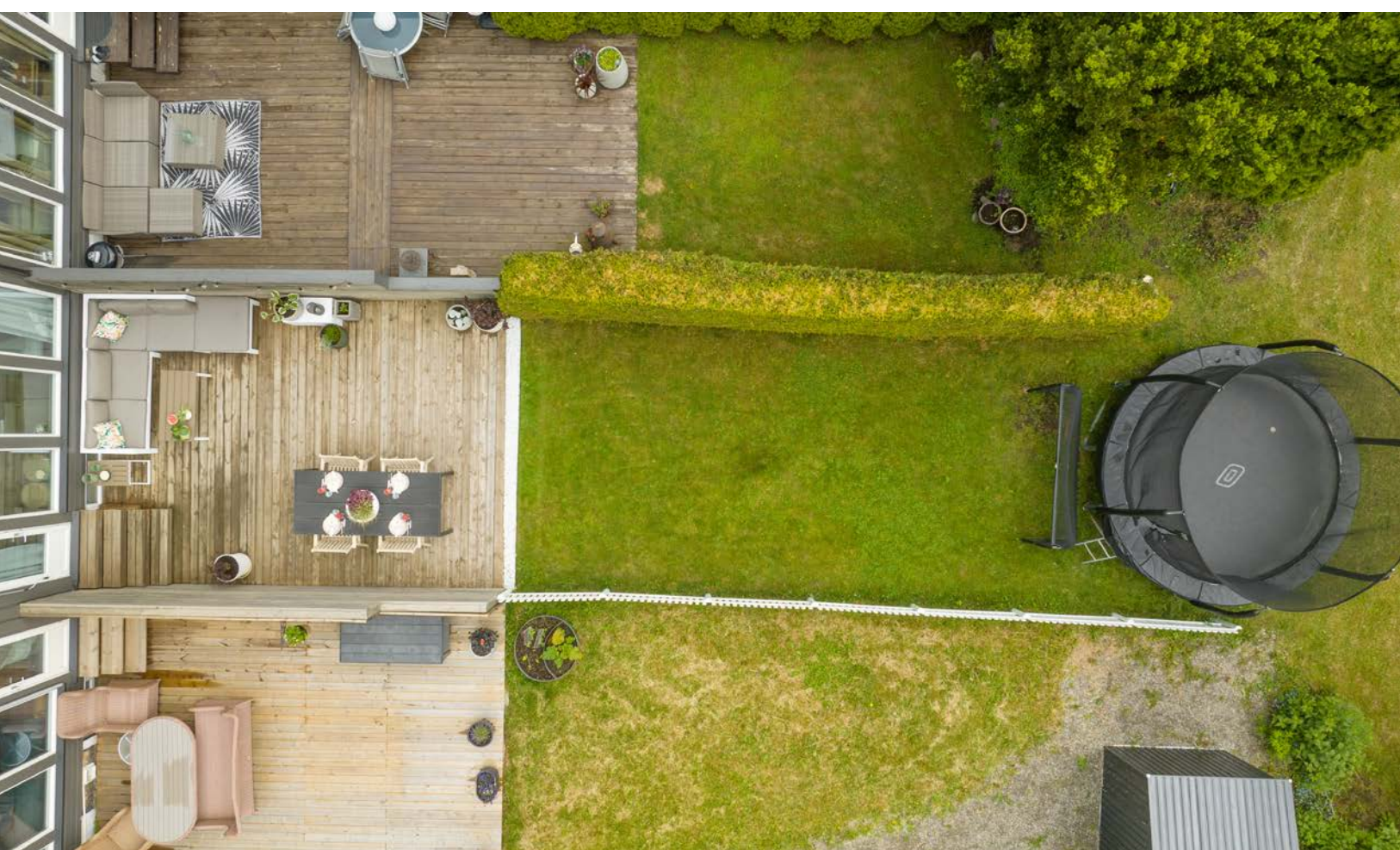




















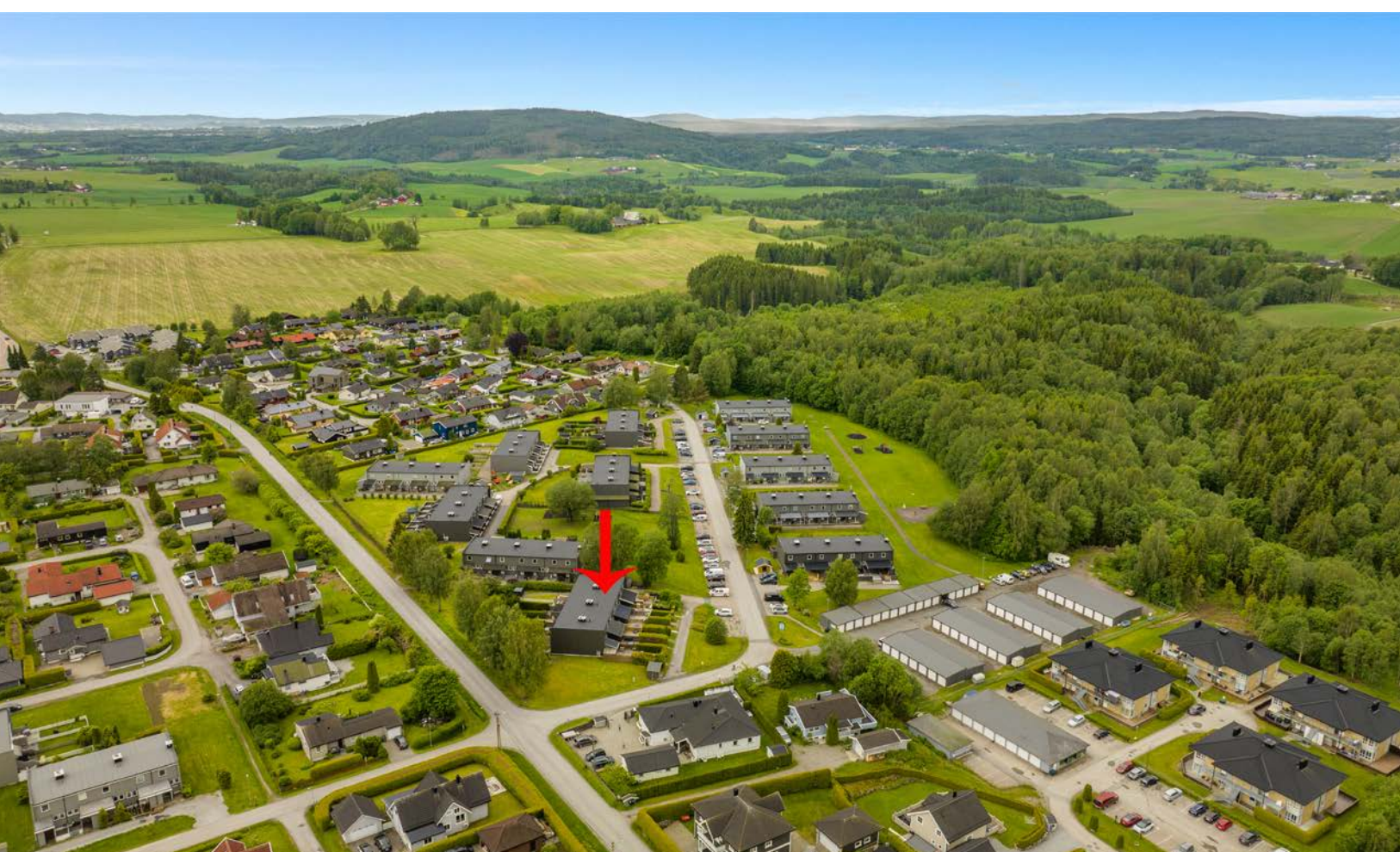


























# Vedlegg



# Hilton 156F 2040 KLØFTA

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Bolig

Byggeår: 1972

BRA: 131 m<sup>2</sup>

BRA-i: 128 m<sup>2</sup>

### Samlet vurdering

TG-0

2

TG-1

9

TG-2

16

TG-3

1

TG-IU

2

# 1. Tilstandsgradene

## TG-0

### Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

## TG-1

### Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

## TG-2

### Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

## TG-3

### Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

## TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.



## 2. Om rapporten

### Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

### Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

### Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/32232>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

### Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

## 3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

### Bygningsdeler med TG3

#### Våtrom: Kjeller

##### Oppsummering

Badet er etablert uten sluk, noe som kan medføre risiko for at lekkasjevann renner inn i tilstøtende rom. I henhold til gjeldende forskrifter skal alle rom definert som våtrom være utstyrt med sluk. Det bemerkes imidlertid at det er etablert tettesjikt i samsvar med dagens krav, og at øvrige forhold på badet fremstår uten synlige avvik ved visuell kontroll.

Som et kompenserende tiltak er avløpet fra badekaret tilkoblet boligens avløpsrør, noe som bidrar til kontrollert vannavledning.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra tilstøtende stue. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6%.

##### Anbefalte tiltak

For å lukke avviket må det overordnet etableres sluk på våtrommet. Som et midlertidig kompenserende tiltak i dagens løsning anbefales det å installere et vannstoppesystem som automatisk kutter vanntilførselen ved registrert lekkasje.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

### Bygningsdeler med TG2

#### Drenering

##### Oppsummering

Drenering er fra byggeåret og med bakgrunn i alder kan det ikke gis noen garanti for dreneringens tilstand.

##### Anbefalte tiltak

Det kan ikke utelukkes at det er behov for utskifting av dreneringen i tiden som kommer. Det bemerkes at dette er underlagt borettslagets ansvarsområdet.

#### Vinduer og dører: Eldre vinduer

##### Oppsummering

Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.

TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 20år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

##### Anbefalte tiltak

For å lukke avviket må vinduene skiftes. Det er likevel ikke umiddelbare behov for dette.

#### Yttervegger

##### Oppsummering

Manglende lufting gir økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.

Det er ikke registrert bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.



#### Anbefalte tiltak

Det er ikke behov for utbedringstiltak, ettersom denne løsningen oppfyller gjeldende forskrift på tidspunktet for byggemeldingen.

---

### Loft (konstruksjonsoppbygging)

#### Oppsummering

Loftet er en lukket konstruksjon, noe som har medført begrenset mulighet for forsvarlig kontroll. Tilstandsgraden er satt ut fra vurderingen av denne konstruksjonen som risikobetont.

#### Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser må gjennomføres for å stadfeste tilstanden.

---

### Renner og nedløp

#### Oppsummering

Renner og nedløp har passert halvparten av levetiden

#### Anbefalte tiltak

Tid for utskiftning nærmer seg.

---

### Taktekking

#### Oppsummering

Taktekkingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

---

### Ildsted/Skorstein

#### Oppsummering

Pipa er en eldre pipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering.

#### Anbefalte tiltak

Det anbefales at det gjennomføres en nærmere kontroll av pipen.  
Det bemerkes at dette er underlagt borettslagets ansvarsområde.

---

### Kjøkken

#### Oppsummering av avtrekk

Tilstandsgrad settes grunnet det må monteres avtrekks system til friluft eller mekanisk anlegg

#### Anbefalte tiltak avtrekk

Hvis mulig, anbefales det å etablere avtrekk til friluft. Det bemerkes at dette kan være utfordrende i denne typen boliger.

---

### Trapp

#### Oppsummering

Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.

#### Anbefalte tiltak

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

---

## Avløpsrør

### Oppsummering

Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

### Anbefalte tiltak

"Avløpsrørene bør overvåkes jevnlig, da risikoen for lekkasje øker med alderen. Det er imidlertid usikkert når en eventuell lekkasje kan oppstå.

---

## Vannledninger

### Oppsummering

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

### Anbefalte tiltak

Vannrørene bør overvåkes jevnlig, da risikoen for lekkasje øker med alderen. Det er imidlertid usikkert når en eventuell lekkasje kan oppstå.

---

## Elektrisk

### Oppsummering

Samsvarserklæring er framlagt for enkelte arbeider utført etter 01.01.1999. Det mangler imidlertid samsvarserklæring for følgende arbeider: badet i underetasjen og spotbelysningen.

### Anbefalte tiltak

På generelt grunnlag anbefales det at elektriske anlegg som er over 5 år gamle kontrolleres av en kvalifisert elektrofaglig person i henhold til NEK 405-2. En slik el-kontroll vil kunne avdekke eventuelle avvik og bidra til å sikre at anlegget er i forskriftsmessig stand.

---

## Varmtvannsbereder

### Oppsummering

Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

### Anbefalte tiltak

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder( over 20 år) er påregnelig.

---

## Våtrom: 2 Etasje

### Oppsummering av overflater

Begrunnelse for TG 2 på fallforholdet:

Gulvet i baderommet har fall mot sluk, men fallet er mindre enn det som kreves i forskriften som gjaldt på tidspunktet for bygging eller rehabilitering. Selv om forskriftskravet ikke er oppfylt, er det ingen tegn til funksjonssvikt som følge av dette avviket. Observasjoner viser at vannet i hovedsak ledes mot sluk, og det er lav risiko for at vann renner ut av baderommet.

Avviket vurderes som vesentlig fordi det kan påvirke vannavrenning og rengjøring over tid, spesielt dersom sluket er delvis blokkert eller badet brukes uten nødvendig vedlikehold. Likevel utgjør ikke dagens tilstand en betydelig risiko for vannlekkasje eller skade på omkringliggende konstruksjoner.

På bakgrunn av dette settes tilstandsgrad 2, som indikerer et avvik fra forskriftskravene uten at dette gir umiddelbar funksjons- eller sikkerhetsrisiko.

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

### Oppsummering av sanitærutstyr

Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sistene til klosettet, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.



#### Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sistene uten dreksåpning.

---

## Bygningsdeler med TG-IU

### Takkonstruksjon

#### Oppsummering

Ikke inspisert pga. manglende adkomst.

#### Anbefalte tiltak

Inspeksjon og vurdering av takkonstruksjonen anbefales når forholdene gjør det mulig.

---

### Utstyr på tak

#### Oppsummering

Dette er ikke inspisert da det mangler adgang

---

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
**5.6.2025**

Rapportdato  
**10.6.2025**

### Hjemmelshavere

Navn: Jan Erik Musiol  
Navn: Ann Kristin Sørensen

Tilstede ved inspeksjon: Ja  
Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

### Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Eirik Kalheim Telefon: 98855334  
Firma: Taksthuset 1 AS Epost: ek@th1.no  
Adresse: Briskeveien 38, 1405 Langhus

Om bygningssakkyndig:

Egne premisser:

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i 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. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

### Informasjon om boligen

Adresse: Hilton 156F, 2040 Kløfta  
Kommunenr: 3209 Gårdsnr: 19 Bruksnr: 191 Festenr:  
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:  
Byggeår: 1972 - Eiendomsverdi  
Boligtype: Bolig

Generell beskrivelse av boligen:

Byggemåte

Rekkehus er oppført i to etasjer over kjeller. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med stående tømmermannspanel. Taket er et saltak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke og trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Innhold

Primærrom:

Kjeller: Bad, gang, kjellerstue.

1. etasje: Kjøkken, entre, stue.

2. etasje: 3 soverom, gang, bad.

Sekundærrom:

Kjeller: Bod.

1. etasje: 2 boder.

Standard

Kjeller

Bad: Flis på gulv, og malt glassfiberstrie og malt overflate på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med badekar, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, servantskap og veggmontert wc.

Bod: Laminat på gulv og malt panel på vegger. Malt panel i himling.

Gang: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.

Kjellerstue: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Downlights og malt overflate i himling.



#### 1. etasje

Kjøkken: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Det er integrert kjølfrysenskap, platetopp, oppvaskmaskin og stekovn.

Entre: Belegg på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.

Stue: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Utgang til terrasse.

Bod 1: Tregulv og ubehandlet vegger.

Bod 2: Tregulv og ubehandlet vegger. Ubehandlet himling.

#### 2. etasje

Soverom 1: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malte plater i himling.

Soverom 2: Laminat på gulv, og malt overflate og panel på vegger. Malt overflate i himling.

Soverom 3: Laminat på gulv, og malt overflate og panel på vegger. Malt overflate i himling.

Gang: Laminat på gulv, og malt panel og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Downlights og malt panel i himling. Gulvvarme. Utstyrt med dusjhjørne, veggmontert wc, servantskap og mekanisk avtrekk.

Opplysninger gitt av eier:

2014: Stue og gang – gulv og gips

2019: Platting bak

2020: Utevegg foran, platting foran, utevegg bak

2021: Bad underetasje, kjellerstue

2022: Utvendig malt, soverom og gang 2. etasje – nye gulv og gipsvegger, utevegg foran

2023: Tak/overbygg inngangsparti, stakittgjerde bak

2024: Utekjøkken

2025: Nytt kjøkken

## 5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

|                     |       |                                                                                                                                                                                |
|---------------------|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Internt bruksareal  | BRA-i | Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.                                                                                  |
| Eksternt bruksareal | BRA-e | Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg. |
| Innglasset balkong  | BRA-b | Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.                                          |

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

## Oppsummering av BRA alle bygg

| Bygg             | BRA        | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|------------------|------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| Hovedbygg        | 131        | 128                        | 3                           | 0                          | 25                              |
| Garasje          | 17         | 0                          | 17                          | 0                          | 0                               |
| <b>Totalt m²</b> | <b>148</b> | <b>128</b>                 | <b>20</b>                   | <b>0</b>                   | <b>25</b>                       |

## Bygning: Hovedbygg

### Hovedareal

| Etasje           | BRA        | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|------------------|------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| Kjeller          | 40         | 40                         | 0                           | 0                          | 0                               |
| 1. etasje        | 47         | 44                         | 3                           | 0                          | 25                              |
| 2. etasje        | 44         | 44                         | 0                           | 0                          | 0                               |
| <b>Totalt m²</b> | <b>131</b> | <b>128</b>                 | <b>3</b>                    | <b>0</b>                   | <b>25</b>                       |

### Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

| Etasje           | BRA        | P-ROM      | S-ROM     | Beskrivelse P-Rom | Beskrivelse S-Rom |
|------------------|------------|------------|-----------|-------------------|-------------------|
| Kjeller          | 40         | 31         | 9         |                   |                   |
| 1. etasje        | 47         | 44         | 3         |                   |                   |
| 2. etasje        | 44         | 44         | 0         |                   |                   |
| <b>Totalt m²</b> | <b>131</b> | <b>119</b> | <b>12</b> |                   |                   |

## Bygning: Garasje

### Hovedareal

| Etasje           | BRA       | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|------------------|-----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| 1. etasje        | 17        | 0                          | 17                          | 0                          | 0                               |
| <b>Totalt m²</b> | <b>17</b> | <b>0</b>                   | <b>17</b>                   | <b>0</b>                   | <b>0</b>                        |



## Kommentar til arealberegning

### 2 Etasje

Takhøyde gang ble målt til 2,3m

Takhøyde bad ble målt til 2,3m

### 1 Etasje

Takhøyde stue ble målt til 2,34m

### Kjeller

Takhøyde gang ble målt til 2m

Takhøyde bad ble målt til 2m

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Drenering

|                                                                                                                                                           |                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Type grunnmur?                                                                                                                                            | Grunnmur/ringmur |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                                                                                    | Nei              |
| Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?                           | Ja               |
| Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?                                                                              | Ja               |
| Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?                                                              | Nei              |
| Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?                                                                            | Nei              |
| Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?                                                                                 | Nei              |
| <b>Oppsummering av drenering</b>                                                                                                                          | <b>TG-2</b>      |
| Drenering er fra byggeåret og med bakgrunn i alder kan det ikke gis noen garanti for dreneringens tilstand.                                               |                  |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                                                                                             |                  |
| Det kan ikke utelukkes at det er behov for utskifting av dreneringen i tiden som kommer. Det bemerkes at dette er underlagt borettslagets ansvarsområdet. |                  |

### 6.2 Grunnmur og fundament

|                                              |                        |
|----------------------------------------------|------------------------|
| Type Fundament/Grunnmur                      | Grunnmur m/kjeller     |
| Type byggegrunn                              | Byggegrunn av løsmasse |
| Type grunnmur i kjeller                      | Betong                 |
| Er det påvist sprekker/riss eller skader?    | Nei                    |
| <b>Oppsummering av grunnmur og fundament</b> | <b>TG-1</b>            |

### 6.3 Rom under terreng





|                                                                                |             |
|--------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Type rom under terreng                                                         | Innredet    |
| Kjelleren er innredet for boligformål.                                         |             |
| Er det gjennomført arbeider etter byggeår?                                     | Ja          |
| Det er montert bad i kjeller                                                   |             |
| Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv? | Ja          |
| Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)          | Nei         |
| Er oppholdsrom manglende ventilert?                                            | Nei         |
| <b>Oppsummering av rom under terreng</b>                                       | <b>TG-0</b> |

## 6.4 Balkong, terrasse, platting: Hovedterrasse

|                                                                 |             |
|-----------------------------------------------------------------|-------------|
| Type                                                            | Platting    |
| Platting på mark                                                |             |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?          | Ja          |
| Eier har lagt nye terrassebord og satt opp nye levegger i 2018. |             |
| Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?            | Nei         |
| Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong? | Nei         |
| <b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>              | <b>TG-1</b> |

## 6.5 Balkong, terrasse, platting: Terrasse inngangsparti

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| Type                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Terrasse |
| Terrasse på mark                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |          |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Ja       |
| <p>Tidligere eiere:</p> <p>Har gjennomført enkelte endringer på eiendommen (detaljer ikke spesifisert).</p> <p>Nåværende eiere:</p> <p>2017: Nye terrassebord ble lagt, noe som gir et oppgradert og vedlikeholdt uteområde.</p> <p>2019: Nye levegger ble satt opp for bedre skjerming og økt privatliv.</p> <p>Plantekasser: Det er etablert plantekasser som fungerer som naturlige skillevegger mot naboen, og samtidig bidrar til et grønt og hyggelig utemiljø.</p> <p>2024: Påbygget over bodene har fått en helt ny konstruksjon og nytt tak, som gir bedre funksjonalitet og beskyttelse mot vær og vind.</p> |          |

|                                                                 |             |
|-----------------------------------------------------------------|-------------|
| Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?            | Nei         |
| Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong? | Nei         |
| Er det krav til rekkverk?                                       | Nei         |
| Er balkong / terrassen teknet?                                  | Nei         |
| <b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>              | <b>TG-1</b> |

## 6.6 Vinduer og dører: Vinduer

|                                                                              |             |
|------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Beskrivelse                                                                  |             |
| Vinduer med 2-lags glass.                                                    |             |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                       | Ja          |
| "I henhold til datostemplingen på vinduene ble disse skiftet ut i 2015.      |             |
| Er det påvist punkterte eller sprukne glass?                                 | Nei         |
| Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?                 | Nei         |
| Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?            | Nei         |
| Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming? | Nei         |
| <b>Oppsummering av vinduer og dører</b>                                      | <b>TG-1</b> |

## 6.7 Vinduer og dører: Dører

|                                                                              |     |
|------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Beskrivelse                                                                  |     |
| Terrassedør med glass.<br>Ytterdør i malt utførelse.                         |     |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                       | Ja  |
| Dører ble byttet i 2015 iht. til datostempling.                              |     |
| Er det påvist punkterte eller sprukne glass?                                 | Nei |
| Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?                 | Nei |
| Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?            | Nei |
| Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming? | Nei |



## 6.8 Vinduer og dører: Eldre vinduer

|                                                                                                                                                                        |             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Beskrivelse                                                                                                                                                            |             |
| Vinduer med 2-lags glass.<br>Dette punktet gjelder for 2 vinduer i kjelleren.                                                                                          |             |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                                                                                                 | Nei         |
| Ingen innleide arbeider siste 5 år iht. eier.                                                                                                                          |             |
| Er det påvist punkterte eller sprukne glass?                                                                                                                           | Nei         |
| Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?                                                                                                           | Nei         |
| Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?                                                                                                      | Ja          |
| Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?                                                                                           | Nei         |
| <b>Oppsummering av vinduer og dører</b>                                                                                                                                | <b>TG-2</b> |
| Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.<br>TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 20år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer. |             |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                                                                                                          |             |
| For å lukke avviket må vinduene skiftes. Det er likevel ikke umiddelbare behov for dette.                                                                              |             |

## 6.9 Yttervegger

|                                                                                                                                                      |                                     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Type fasade                                                                                                                                          | Stående kledning, Liggende kledning |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                                                                               | Nei                                 |
| Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?                                                                                                    | Nei                                 |
| Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?                                                                                             | Nei                                 |
| Er det liten eller ingen lufting av kledningen?                                                                                                      | Ja                                  |
| Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?                                                                                           | Ja                                  |
| <b>Oppsummering av yttervegger</b>                                                                                                                   | <b>TG-2</b>                         |
| Manglende lufting gir økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.<br>Det er ikke registrert bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon. |                                     |

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det er ikke behov for utbedringstiltak, ettersom denne løsningen oppfyller gjeldende forskrift på tidspunktet for byggemeldingen.

## 6.10 Loft (konstruksjonsoppbygging)

| Type loft                                                                                                                                                                              | Innredet loft (lukket konstruksjon) |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Konstruksjonen er en lukket konstruksjon.                                                                                                                                              |                                     |
| Er loftet innredet etter byggeår?                                                                                                                                                      | Nei                                 |
| Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?                                                                                                                   | Nei                                 |
| Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?                                                                                                                                   | Nei                                 |
| Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?                                                                                                                           | Nei                                 |
| Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?                                                                                                          | Nei                                 |
| <b>Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)</b>                                                                                                                                  |                                     |
| TG-2                                                                                                                                                                                   |                                     |
| Loftet er en lukket konstruksjon, noe som har medført begrenset mulighet for forsvarlig kontroll. Tilstandsgraden er satt ut fra vurderingen av denne konstruksjonen som risikobetont. |                                     |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                                                                                                                          |                                     |
| Ytterligere undersøkelser må gjennomføres for å stadfeste tilstanden.                                                                                                                  |                                     |

## 6.11 Renner og nedløp

| Type                                                          | Aluminium |
|---------------------------------------------------------------|-----------|
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?             | Nei       |
| Er det synlige skader på renner/nedløp?                       | Nei       |
| <b>Oppsummering av renner og nedløp</b>                       |           |
| TG-2                                                          |           |
| Renner og nedløp har passert halvparten av levetiden          |           |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b> |           |
| Tid for utskiftning nærmer seg.                               |           |



## 6.12 Takkonstruksjon

|                                                                                       |                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Tilgjengelighet                                                                       | Ikke tilgjengelig |
| <b>Oppsummering av takkonstruksjon</b>                                                | <b>TG-IU</b>      |
| Ikke inspisert pga. manglende adkomst.                                                |                   |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                         |                   |
| Inspeksjon og vurdering av takkonstruksjonen anbefales når forholdene gjør det mulig. |                   |

## 6.13 Taktekking

|                                                                                   |                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Type tkking                                                                       | Papp             |
| Inspisert fra                                                                     | Fra bakken       |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                            | Nei              |
| Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?  | Ikke kontrollert |
| Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer? | Nei              |
| Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?      | Ja               |
| <b>Oppsummering av taktekkning</b>                                                | <b>TG-2</b>      |
| Taktekkingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.     |                  |

## 6.14 Utstyr på tak

|                                               |                   |
|-----------------------------------------------|-------------------|
| Tilgjengelighet                               | Ikke tilgjengelig |
| <b>Oppsummering av utstyr på tak</b>          | <b>TG-IU</b>      |
| Dette er ikke inspisert da det mangler adgang |                   |

## 6.15 Etasjeskille og gulv på grunn

| Type                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Trebjelkelag |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| <p>Ved enkel nivellering av stue 1 etasje måles det et totalt avvik på ca. 10mm, og ca. 5mm over en avstand på 2 meter.</p> <p>Ved enkel nivellering av kjeller gang måles det et totalt avvik på ca. 5mm, og 5ca. mm over en avstand på 2 meter.</p> <p>Ved enkel nivellering av 2 etasje gang måles det et totalt avvik på ca. 9mm, og ca. 3mm over en avstand på 2 meter.</p> |              |
| Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Nei          |
| <b>Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>TG-1</b>  |

## 6.16 Ildsted/Skorstein

| Type pipe                                                                                                                                     | Element             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Er det montert ildsted?                                                                                                                       | Ja                  |
| Type ildsted                                                                                                                                  | Vedovn              |
| Dersom elementpipe – er flere enn 2 sider av pipen innkledd?                                                                                  | Ja                  |
| Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?                                                   | Ja                  |
| Skorstein over tak er inspisert fra:                                                                                                          | Ikke kontrollerbart |
| <b>Oppsummering av ildsted/skorstein</b>                                                                                                      | <b>TG-2</b>         |
| Pipa er en eldre pipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering.                                        |                     |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                                                                                 |                     |
| <p>Det anbefales at det gjennomføres en nærmere kontroll av pipen.</p> <p>Det bemerkes at dette er underlagt borettslagets ansvarsområde.</p> |                     |

## 6.17 Kjøkken

### Overflater og innredning

|                                                                   |             |
|-------------------------------------------------------------------|-------------|
| Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?    | Nei         |
| Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? | Nei         |
| <b>Oppsummering av overflater og innredning</b>                   | <b>TG-1</b> |

### Avtrekk

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Type avtrekk | Omluftsvifte (kullfilter) |
|--------------|---------------------------|



| Oppsummering av avtrekk                                                                                                     | TG-2 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Tilstandsgrad settes grunnet det må monteres avtrekks system til friluft eller mekanisk anlegg                              |      |
| Anbefalte tiltak avtrekk                                                                                                    |      |
| Hvis mulig, anbefales det å etablere avtrekk til friluft. Det bemerkes at dette kan være utfordrende i denne typen boliger. |      |

## 6.18 Lovlighet

|                                                                                                                 |                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?                                        | Nei              |
| Tegninger er ikke fremvist                                                                                      |                  |
| Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? | Nei              |
| Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?                                                    | Ikke kontrollert |
| Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?                                                | Nei              |
| Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?                                   | Nei              |
| Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?                           | Nei              |

## 6.19 Trapp

| Beskrivelse                                                                 |      |
|-----------------------------------------------------------------------------|------|
| Boligen har malt tretrapp fra byggeår.                                      |      |
| Er det manglende rekkverk?                                                  | Nei  |
| Er høyden på rekkverk under 90cm?                                           | Nei  |
| Er åpninger i rekkverk over 10cm?                                           | Nei  |
| Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?                                     | Nei  |
| Mangler håndløper i trappeløp?                                              | Ja   |
| Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?                           | Nei  |
| Oppsummering av trapp                                                       | TG-2 |
| Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift. |      |

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

## 6.20 Avløpsrør

|                                                                                                                                                  |             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Type avløpsrør                                                                                                                                   | Plast       |
| Avløpsrør av plast                                                                                                                               |             |
| Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?                                                                                           | Nei         |
| Ingen innleide arbeider siste 5 år iht. eier.                                                                                                    |             |
| Er det manglende lufting av kloakk over tak?                                                                                                     | Ukjent      |
| Er det sen avrenning fra tappested?                                                                                                              | Nei         |
| Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?                                                                                                   | Ukjent      |
| Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?                                                                     | Ja          |
| <b>Oppsummering av avløpsrør</b>                                                                                                                 | <b>TG-2</b> |
| Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.                                                               |             |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                                                                                    |             |
| "Avløpsrørene bør overvåkes jevnlig, da risikoen for lekkasje øker med alderen. Det er imidlertid usikkert når en eventuell lekkasje kan oppstå. |             |

## 6.21 Vannledninger

|                                                                                   |                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| Type anlegg                                                                       | Plast, Rør i rør system |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?                                 | Ja                      |
| Det er lagd bad i kjeller                                                         |                         |
| Er det etablert fordelerskap?                                                     | Nei                     |
| Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?        | Ja                      |
| Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens? | Nei                     |
| Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?                     | Nei                     |
| Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?                 | Nei                     |

|                                                                                                                                               |             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?                                                                                              | Nei         |
| Er det dårlig funksjon på stoppekran?                                                                                                         | Nei         |
| <b>Oppsummering av vannledninger</b>                                                                                                          | <b>TG-2</b> |
| Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.                                                    |             |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                                                                                 |             |
| Vannrørene bør overvåkes jevnlig, da risikoen for lekkasje øker med alderen. Det er imidlertid usikkert når en eventuell lekkasje kan oppstå. |             |

## 6.22 Elektrisk

|                                                                                                                                                                                                                                                                  |                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år                                                                                                                                                                                        | Nei              |
| Type sikringer                                                                                                                                                                                                                                                   | Automatsikringer |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                                                                                                                                                                                           | Ja               |
| Det er utført elektrisk arbeider i 2015.<br>I forbindelse med installasjonen av badet i underetasjen og oppgraderingen av kjøkkenet, ble det montert nye automatsikringer. Det er også lagt ny kabling og installert stikkontakter på soverommet i andre etasje. |                  |
| Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?                                                                                                                                                                                          | Ja               |
| Er det manglende kursfortegnelse?                                                                                                                                                                                                                                | Nei              |
| Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?                                                                                                                                                                                             | Nei              |
| Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?                                                                                                                                                     | Nei              |
| Er kabler tilstrekkelig festet?                                                                                                                                                                                                                                  | Nei              |
| Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?                                                                                                                                                                              | Nei              |
| Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?                                                                                                                                                                                                                     | Nei              |
| Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?                                                                                                                                                                                    | Nei              |
| <b>Oppsummering av elektrisk</b>                                                                                                                                                                                                                                 | <b>TG-2</b>      |
| Samsvarserklæring er framlagt for enkelte arbeider utført etter 01.01.1999. Det mangler imidlertid samsvarserklæring for følgende arbeider: badet i underetasjen og spotbelysningen.                                                                             |                  |



**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

På generelt grunnlag anbefales det at elektriske anlegg som er over 5 år gamle kontrolleres av en kvalifisert elektrofaglig person i henhold til NEK 405-2. En slik el-kontroll vil kunne avdekke eventuelle avvik og bidra til å sikre at anlegget er i forskriftsmessig stand.

## 6.23 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Bad

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2005

Størrelse

200

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Ja

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Ja

**Oppsummering av varmtvannsbereder****TG-2**

Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder( over 20 år) er påregnelig.

## 6.24 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med veggventiler/klaffventiler.

**Oppsummering av ventilasjon****TG-1**

## 6.25 Våtrom: Kjeller



Det er behov for totalreovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

### Oppsummering av våtrom

TG-3

Badet er etablert uten sluk, noe som kan medføre risiko for at lekkasjevann renner inn i tilstøtende rom. I henhold til gjeldende forskrifter skal alle rom definert som våtrom være utstyrt med sluk. Det bemerkes imidlertid at det er etablert tettesjikt i samsvar med dagens krav, og at øvrige forhold på badet fremstår uten synlige avvik ved visuell kontroll.

Som et kompenserende tiltak er avløpet fra badekaret tilkoblet boligens avløpsrør, noe som bidrar til kontrollert vannavledning.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra tilstøtende stue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6%.

### Anbefalte tiltak

For å lukke avviket må det overordnet etableres sluk på våtrommet. Som et midlertidig kompenserende tiltak i dagens løsning anbefales det å installere et vannstoppesystem som automatisk kutter vanntilførselen ved registrert lekkasje.

### Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

## 6.26 Våtrom: 2 Etasje



### Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv og vegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?

Ja

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?

Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?

Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Nei

| Oppsummering av overflater                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | TG-2 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| <p>Begrunnelse for TG 2 på fallforholdet:</p> <p>Gulvet i baderommet har fall mot sluk, men fallet er mindre enn det som kreves i forskriften som gjaldt på tidspunktet for bygging eller rehabilitering. Selv om forskriftskravet ikke er oppfylt, er det ingen tegn til funksjonssvikt som følge av dette avviket. Observasjoner viser at vannet i hovedsak ledes mot sluk, og det er lav risiko for at vann renner ut av baderommet.</p> <p>Avviket vurderes som vesentlig fordi det kan påvirke vannavrenning og rengjøring over tid, spesielt dersom sluket er delvis blokkert eller badet brukes uten nødvendig vedlikehold. Likevel utgjør ikke dagens tilstand en betydelig risiko for vannlekkasje eller skade på omkringliggende konstruksjoner.</p> <p>På bakgrunn av dette settes tilstandsgrad 2, som indikerer et avvik fra forskriftskravene uten at dette gir umiddelbar funksjons- eller sikkerhetsrisiko.</p> |      |

#### Membran, tettesjikt og sluk

|                                                                                                    |       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?                              | Nei   |
| Type sluk                                                                                          | Plast |
| Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?                      | Ja    |
| Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?                  | Nei   |
| Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? | Nei   |
| Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?              | Ja    |

| Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk                                 | TG-2 |
|-----------------------------------------------------------------------------|------|
| Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. |      |

#### Sanitærutstyr

|                                                                                             |     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Beskrivelse                                                                                 |     |
| Badet er innredet med servantskap, Vegghengt toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin |     |
| Er det skader på utstyr og innredning?                                                      | Nei |
| Er det innebygd sistene til klosett?                                                        | Ja  |
| Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?                            | Ja  |

| Oppsummering av sanitærutstyr                                                                                                                                                             | TG-2 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Det er ikke etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sistene til klosett, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning. |      |
| <b>Anbefalte tiltak sanitærutstyr</b>                                                                                                                                                     |      |
| Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sistene uten dreksåpning.                                                                                         |      |

#### Ventilasjon



|                                    |                  |
|------------------------------------|------------------|
| Type ventilering                   | Mekanisk avtrekk |
| Er ventilasjonen funksjonstestet?  | Ja               |
| <b>Oppsummering av ventilasjon</b> | <b>TG-1</b>      |

#### Fuktmåling

|                                                           |             |
|-----------------------------------------------------------|-------------|
| Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?           | Ja          |
| Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking? | Nei         |
| <b>Oppsummering av fukt</b>                               | <b>TG-0</b> |

#### Dokumentasjon

|                        |     |
|------------------------|-----|
| Fremlagt dokumentasjon | Nei |
|------------------------|-----|

### 6.27 Krypkjeller

|                 |               |
|-----------------|---------------|
| Tilgjengelighet | Ikke relevant |
|-----------------|---------------|

### 6.28 Støttemur

|                 |               |
|-----------------|---------------|
| Tilgjengelighet | Ikke relevant |
|-----------------|---------------|

### 6.29 Toalettrom

|                 |               |
|-----------------|---------------|
| Tilgjengelighet | Ikke relevant |
|-----------------|---------------|

### 6.30 Vannbåren varme

|                 |               |
|-----------------|---------------|
| Tilgjengelighet | Ikke relevant |
|-----------------|---------------|

### 6.31 Varmesentral

|                 |               |
|-----------------|---------------|
| Tilgjengelighet | Ikke relevant |
|-----------------|---------------|

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                                                                                                                |                 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| Meglerfirma                                                                                                    |                 |
| Aktiv EM Kløfta                                                                                                |                 |
| Oppdragsnr.                                                                                                    |                 |
| 1205250194                                                                                                     |                 |
| Selger 1 navn                                                                                                  | Selger 2 navn   |
| Ann Kristin Sørensen                                                                                           | Jan Erik Musiol |
| Gateadresse                                                                                                    |                 |
| Hilton 156F                                                                                                    |                 |
| Poststed                                                                                                       | Postnr          |
| KLØFTA                                                                                                         | 2040            |
| Er det dødsbo?<br><input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja                          |                 |
| Avdødes navn                                                                                                   |                 |
| Er det salg ved fullmakt?<br><input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja               |                 |
| Hjemmelshavers navn                                                                                            |                 |
| Har du kjennskap til eiendommen?<br><input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja        |                 |
| Når kjøpte du boligen?                                                                                         |                 |
| År                                                                                                             | 2014            |
| Hvor lenge har du eid boligen?                                                                                 |                 |
| Antall år                                                                                                      | 11              |
| Antall måneder                                                                                                 | 1               |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder?<br><input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |                 |
| I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?                                                |                 |
| Forsikringsselskap                                                                                             | Storebrand      |
| Polise/avtalnr.                                                                                                | 882871          |

Document reference: 1205250194

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: AKS, JEM

1

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

|                  |                                                                                                                                                                  |
|------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Svar             | Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad                                                                                                                    |
| Beskrivelse      | Nytt bad underetasje i 2021. Rørleggerarbeidet er gjort av Kumrehab AS v. rørlegger Thor Solheim. Annet arbeid: Egeninnsats og hjelp fra håndverkere i familien. |
| Arbeid utført av | Kumrehab AS                                                                                                                                                      |

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

|             |                                       |
|-------------|---------------------------------------|
| Beskrivelse | Membran og tettesjikt ble installert. |
|-------------|---------------------------------------|

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      | Rørleggerarbeidet på nytt bad i underetasje er gjort av rørlegger Thor Solheim i Kumrehab AS. |
| Arbeid utført av | Kumrehab AS                                                                                   |

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

|                  |                                                                                                                                                |
|------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Svar             | Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad                                                                                                  |
| Beskrivelse      | Romerike Elektro har gjennomført arbeid i forbindelse med full EL sjekk(2015). Annet EL arbeid ved oppussing er gjort av elektriker i familie. |
| Arbeid utført av | Romerike Elektro AS                                                                                                                            |

Filer

[IMG\\_8052.pdf](#)

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 | EL- sjekk gjennomført i 2015 av hele huset. Bemerkninger ble rettet opp av Romerike Elektro AS. |
|-------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|



13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ladeboks i garasje. Ladeabonnement for selve ladeboksen i regi av borettslaget. Strøm faktureres bruker.

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Skiftet bord på platting bak og foran huset ved egeninnsats. Nytt tak og takrenne over inngangsparti ved egeninnsats.

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

Beskrivelse

Nytt bad i underetasje 2021. Nytt gulv, gips i tak og vegger i kjellerstue i 2021.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ 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

Beskrivelse

Brukstillatelse ikke søkt for baderom i kjeller.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

#### Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1205250194

## 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 forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1205250194



| NAME OF SIGNER       | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|----------------------|----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Ann Kristin Sørensen | a352095b9507c3060f62<br>eab13461ca775cff01a7 | 07.06.2025<br>12:39:31 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

| NAME OF SIGNER  | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|-----------------|----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Jan Erik Musiol | 088286b9692f0598d1170<br>c90108d9cabab37d106 | 05.06.2025<br>14:51:21 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

Document reference: 1205250194

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

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H<sup>3</sup> rfagre

Dato utkjrt: 02.06.25 Side 1 av 3

|                     |                        |                                        |                       |            |
|---------------------|------------------------|----------------------------------------|-----------------------|------------|
| Hilton Borettslag 2 | V <sup>3</sup> r ref.: | 1274/18                                | Frjdselsdato eier:    | 09.05.1979 |
| Hilton 156 F        | Type:                  | Tilknyttet annet boligbyggelag         | Frjdselsdato medeier: | 24.11.1984 |
| 2040 KLd FTA        | Eiere:                 | Ann Kristin Sjnrensen, Jan Erik Musiol |                       |            |
| Organisasjonsnr:    | 962 237 592            | Andelsnr:                              | 18                    |            |

### 1: Felleskostnader

Tot. innev. m<sup>3</sup> ned: 4 985

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

|                  |                               |       |
|------------------|-------------------------------|-------|
| Felleskostnader: | Avdrag felles <sup>3</sup> n  | 231   |
|                  | Felleskostnader               | 3 575 |
|                  | Renter felles <sup>3</sup> n  | 879   |
| Objekt:          | 1274/18 Garasje ( 1822 - 18 ) | 300   |

Hvis boligselskapet har felles <sup>3</sup> n vil andel renter og avdrag p<sup>3</sup> fellesgjelden reguleres m<sup>3</sup> nedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av <sup>3</sup> n kostnadene.

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilk<sup>3</sup> rene er <sup>3</sup> pent tilgjengelig p<sup>3</sup> deres hjemmesider. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som frjlge av at en andelseier unnlater <sup>3</sup> betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra frjstkomende <sup>3</sup> rsskifte. Merk at dersom borettslaget har <sup>3</sup> n med IN ordning, kan ikke avtalen sies opp frj <sup>3</sup> net er nedbetalt.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesm<sup>3</sup> neden, unntatt ved overtakelse den 1. i m<sup>3</sup> neden. Vi forutsetter at kjper og selger gjr opp seg imellom for oppgjrs m<sup>3</sup> neden

### 3: Fellesgjeld

|                                        |               |                                     |            |
|----------------------------------------|---------------|-------------------------------------|------------|
| Ajourf. Andel f.gj. ( <sup>3</sup> n): | 187 290       | Gjeld siste <sup>3</sup> rsoppg.:   | 188 013    |
| Klient ajourf. <sup>3</sup> n:         | 15 851 104,64 | Klient gj. s. <sup>3</sup> rsoppg.: | 15 793 095 |

Spesifikasjon av <sup>3</sup> n:L<sup>3</sup> nenummer: 16366971185, DNB Bank ASAAnnuitets<sup>3</sup> n, 4 terminer per <sup>3</sup> r.

Rentesats per 02.06.2025: 5.64% pa.

Antall terminer til innfrielse: 112

Saldo per 02.06.2025: 15 732 427

Andel av saldo: 187 291

Frjrste termin/frjrste avdrag: 30.06.2023 ( siste termin 31.03.2053 )

Flytende rente

Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld

### 4: Sjrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Caroline Sandaas

Adresse: Hilton 154 C

Postnr/-sted: 2040 KLd FTA

Telefon: Mob.: 94887092

E-post: caroline.sandaas@gmail.com

Webseite: www.hilton2.no

FORKJ d PSRETT ANNET BOLIGBYGGELAG:

### 5: Restanse felleskostnader pr. 02.06.2025

|                                |   |              |   |
|--------------------------------|---|--------------|---|
| Utest <sup>3</sup> ende saldo: | 0 |              |   |
| Felleskostnader:               | 0 | Restanse:    | 0 |
| Gebyr:                         | 0 | Forskudd:    | 0 |
| Rente:                         | 0 | Overdekning: | 0 |

Ved spjrs m<sup>3</sup> l om utest<sup>3</sup> ende saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, m<sup>3</sup> kontaktes for <sup>3</sup> <sup>3</sup> oppgitt riktig utest<sup>3</sup> ende saldo.

### 6: Ligning - 2024

|        |         |                  |     |
|--------|---------|------------------|-----|
| Gjeld: | 188 013 | Andre inntekter: | 572 |
|--------|---------|------------------|-----|

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H<sup>3</sup> rfagre

Dato utkjrt: 02.06.25 Side 2 av 3

|                     |                        |                                        |                      |            |
|---------------------|------------------------|----------------------------------------|----------------------|------------|
| Hilton Borettslag 2 | V <sup>3</sup> r ref.: | 1274/18                                | Fjdselsdato eier:    | 09.05.1979 |
| Hilton 156 F        | Type:                  | Tilknyttet annet boligbyggelag         | Fjdselsdato medeier: | 24.11.1984 |
| 2040 KLd FTA        | Eiere:                 | Ann Kristin Sjnrensen, Jan Erik Musiol |                      |            |
| Organisasjonsnr:    | 962 237 592            |                                        |                      |            |

### 6: Ligning - 2024

|               |        |           |        |
|---------------|--------|-----------|--------|
| Annen formue: | 10 604 | Utgifter: | 10 671 |
|---------------|--------|-----------|--------|

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se [www.skatteetaten.no](http://www.skatteetaten.no)

### 7: P<sup>3</sup> lydende

|                         |     |                       |        |
|-------------------------|-----|-----------------------|--------|
| P <sup>3</sup> lydende: | 100 | Opprinnelig innskudd: | 29 000 |
| Andelsnr:               | 18  | Partialobligasjonsnr: | 18     |

### 8: Bygning/eiendom

Bygge<sup>3</sup> r: 1971  
G<sup>3</sup> rds/bruksnr: 19/191  
Bygningstype: Rekkehus  
Feste/eiet tomt: Eiet

### 9: Forsikring

|              |                        |           |           |
|--------------|------------------------|-----------|-----------|
| Forsikret i: | If Skadeforsikring NUF | Polisenr: | SP1664145 |
|--------------|------------------------|-----------|-----------|

### 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0101

|                         |                                                    |                   |                  |
|-------------------------|----------------------------------------------------|-------------------|------------------|
| Etasje:                 |                                                    | Oppvarmingstype:  | Uspesifisert     |
| Heis:                   | Nei                                                |                   |                  |
| Parkeringstype:         | Ingen ()                                           |                   |                  |
| Systeml <sup>3</sup> s: | Nei                                                | Antall rom:       | 4                |
| Husdyrhold:             | Se husordensregler                                 | Oppr. antall rom: | 4                |
| Livslyp standard:       | Nei                                                | Kategori:         | 94 kvm + kjeller |
| Ansiennitetsregler:     | 1 - Andelseier i borettslaget<br>2 - Medlem i Bori |                   |                  |

#### Fasiliteter:

Forkjppsrett for medlemmer i BORI. N<sup>3</sup> r forkjppsrett rnskes annonsert, sendes bestilling til [eierskifte@usbl.no](mailto:eierskifte@usbl.no) innen onsdag for <sup>3</sup> P boligen annonsert av BORI p<sup>3</sup> frlgende tirsdag.

Alle andelser (minus kommunale boliger) har egen garasje, merket oppstillingsplass og merket gjesteplass. Ta kontakt med styret.

TV/bredb<sup>3</sup> nd: Per 1.7.2021 har selskapet avtale med Viken Fiber. Vi tar forbehold om endringer. For n<sup>3</sup> rmere opplysninger ta kontakt med styret.

Eiendomsskatt faktureres fra myndighetene til borettslaget. Dette inng<sup>3</sup> r normalt ikke i felleskostnadene og blir derfor viderefakturert eier. Kravet frlger boligen og det er eier som er ansvarlig for betaling (dersom kravet har forfall frj overtagelsestidspunktet, er det selgers ansvar og dersom kravet har forfall etter overtagelse er dette kjppers ansvar).



## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H<sup>3</sup> rfagre

Dato utkjrt: 02.06.25 Side 3 av 3

|                              |            |                                        |                      |            |
|------------------------------|------------|----------------------------------------|----------------------|------------|
| Hilton Borettslag 2          | V³ r ref.: | 1274/18                                | Fjdselsdato eier:    | 09.05.1979 |
| Hilton 156 F                 | Type:      | Tilknyttet annet boligbyggelag         | Fjdselsdato medeier: | 24.11.1984 |
| 2040 KLd FTA                 | Eiere:     | Ann Kristin Sjnrensen, Jan Erik Musiol |                      |            |
| Organisasjonsnr: 962 237 592 |            |                                        |                      |            |

### 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes n<sup>3</sup> r eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer m<sup>3</sup> oppgis ved betaling.



**INNKALLING 2025**

## Hilton Borettslag 2

Onsdag 19.03.2025 kl. 18:15  
Kløfta menighetscenter

## Styrets oppgaver

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

### Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

## Usbl's oppgaver

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

### Noen av Usbl's oppgaver:

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

## Informasjon til beboerne

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

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

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



# Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Hilton Borettslag 2

Tid og sted: Onsdag 19.03.2025 kl. 18:15 - Kløfta menighetssenter

## Saksliste

### 1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

### 2 Godkjenning av årsregnskap 2024

### 3 Årsmelding 2024

### 4 Godtgjørelse til styret

### 5 Ingen saker

### 6 Valg

6.1 Valg av leder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

6.5 Valg av valgkomite

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

## **Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

### **1. Konstituering**

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

#### **1.1 Valg av møteleder**

**Forslag til vedtak:** Boligbyggelaget Usbl v/ Helen Gundersen

#### **1.2 Valg av sekretær**

**Forslag til vedtak:** Boligbyggelaget Usbl v/ Helen Gundersen

#### **1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen**

### **2. Godkjenning av årsregnskap 2024**

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

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

### **3. Årsmelding 2024**

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

**Forslag til vedtak:** Årsmeldingen tas til orientering.

### **4. Godtgjørelse til styret**

Styret foreslår å videreføre styrehonoraret på kr. 255 000,- også for perioden 2024-2025.

**Forslag til vedtak:** Styrehonorar på kr. \_\_\_\_\_,- godkjennes

### **5. Ingen saker**

### **6. Valg**

Sittende styre består av:

Styreleder, Ole Brynjulv Sandmark  
Styremedlem, Andreas Lorentsen  
Styremedlem, Irene Foshaugen Martinsen  
Styremedlem, Lasse Jarl Andersen  
Styremedlem, Tim Amberg Wangen  
Varamedlem, Nina Bekken  
Varamedlem, Morten Berg

### **6.1 Valg av leder**

Styreleder Ole Sandsmark er på valg og stiller ikke til gjenvalg.

**Forslag til vedtak:** Styret innstiller Caroline Sandaas til ny styreformann.

### **6.2 Valg av medlemmer til styret**

Lasse Jarl Andersen og Irene F. Martinsen er på valg og stiller ikke til gjenvalg.

Tim Wangen og Andreas Lorentsen er ikke på valg.

**Forslag til vedtak:** Styret innstiller Mads Thorstensen og Silje Sander til nye styremedlemmer.

### **6.3 Valg av varamedlemmer til styret**

Nina Bekken og Morten Berg ble i 2024 valgt for 2 år og er ikke på valg.

**Forslag til vedtak:** Varamedlemmene er ikke på valg.

### **6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025**

Foregående år har det vært styreleder som har vært delegat til USBLs generalforsamling.

**Forslag til vedtak:** Styreleder blir borettslagets delegat.

### **6.5 Valg av valgkomite**

Styret innstiller Thomas Bruun 151G og Irene F. Martinsen 151A til valgkomite, sammen med en representant fra styret.

**Forslag til vedtak:** Styret innstiller Thomas Bruun 151G og Irene F. Martinsen 151A til valgkomite, sammen med en representant fra styret.



## Disponible midler

|                                                        | Regnskap<br>2024 | Regnskap<br>2023 |
|--------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>A. Disponible midler fra foregående årsregnskap</b> | <b>1 345 586</b> | <b>958 787</b>   |
| B. Endring i disponible midler                         |                  |                  |
| Resultat hittil                                        | -249 130         | -2 378 101       |
| Tilbakeføring av avskrivning                           | 16 573           | 16 573           |
| Opptak/avdrag langsiktig gjeld                         | -222 396         | 2 748 327        |
| <b>B. Årets endring disponible midler</b>              | <b>-454 953</b>  | <b>386 799</b>   |
| <b>C. Disponible midler</b>                            | <b>890 633</b>   | <b>1 345 586</b> |
| <b>Spesifikasjon av disponible midler:</b>             |                  |                  |
| Omløpsmidler                                           | 1 112 475        | 1 697 679        |
| Kortsiktig gjeld                                       | -221 842         | -352 093         |
| <b>C. Disponible midler</b>                            | <b>890 633</b>   | <b>1 345 586</b> |

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet pr. 31.12.

## Resultatregnskap 2024 Hilton Borettslag 2

|                                           | Note | Regnskap<br>2024 | Regnskap<br>2023  | Budsjett<br>2024 | Budsjett<br>2025 |
|-------------------------------------------|------|------------------|-------------------|------------------|------------------|
| <b>INNTEKT</b>                            |      |                  |                   |                  |                  |
| <b>Leieinntekt</b>                        |      |                  |                   |                  |                  |
| Innkrevd felleskostnad                    | 1    | 4 878 179        | 4 424 412         | 4 644 000        | 5 015 947        |
| <b>Sum leieinntekt</b>                    |      | <b>4 878 179</b> | <b>4 424 412</b>  | <b>4 644 000</b> | <b>5 015 947</b> |
| <b>Annen inntekt</b>                      |      |                  |                   |                  |                  |
| <b>Sum inntekt</b>                        |      | <b>4 878 179</b> | <b>4 424 412</b>  | <b>4 644 000</b> | <b>5 015 947</b> |
| <b>KOSTNAD</b>                            |      |                  |                   |                  |                  |
| <b>Lønnskostnad</b>                       |      |                  |                   |                  |                  |
| Lønnskostnad                              | 2    | 44 855           | 48 003            | 50 000           | 35 955           |
| Styrehonorar                              | 2    | 250 212          | 255 000           | 255 000          | 255 000          |
| <b>Av- og nedskrivning</b>                |      |                  |                   |                  |                  |
| Avskrivning                               | 3    | 16 573           | 16 573            | 0                | 0                |
| <b>Driftskostnad</b>                      |      |                  |                   |                  |                  |
| Energikostnad                             |      | 177 319          | 99 313            | 170 000          | 100 000          |
| Kostnad eiendom/lokale                    | 4    | 508 324          | 368 569           | 202 000          | 239 000          |
| Kommunale avgifter/renovasjon             |      | 1 512 220        | 1 235 541         | 1 361 000        | 1 663 442        |
| Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser | 5    | 109 382          | 8 038             | 6 000            | 6 500            |
| Verktøy, inventar og driftsmateriell      | 6    | 17 444           | 3 279             | 10 000           | 7 000            |
| Reparasjon og vedlikehold                 | 7    | 617 908          | 2 913 236         | 440 000          | 160 000          |
| Revisjonshonorar                          |      | 9 351            | 8 931             | 10 000           | 10 000           |
| Forretningsførerhonorar                   |      | 135 929          | 128 965           | 136 000          | 142 000          |
| Andre honorar                             | 8    | 3 988            | 179 305           | 3 000            | 3 000            |
| Kontorkostnad                             |      | 8 310            | 2 685             | 5 000            | 3 000            |
| TV/bredbånd                               |      | 247 632          | 234 191           | 252 000          | 260 000          |
| Kontingent og gaver                       |      | 36 900           | 62 360            | 30 000           | 31 000           |
| Forsikring                                |      | 569 180          | 504 696           | 553 000          | 671 500          |
| Andre kostnader                           | 9    | 13 353           | 16 240            | 12 000           | 11 000           |
| <b>Sum kostnad</b>                        |      | <b>4 278 880</b> | <b>6 084 925</b>  | <b>3 495 000</b> | <b>3 598 397</b> |
| <b>Driftsresultat</b>                     |      | <b>599 299</b>   | <b>-1 660 513</b> | <b>1 149 000</b> | <b>1 417 550</b> |
| <b>FINANSPOSTER</b>                       |      |                  |                   |                  |                  |
| Renteinntekt                              |      | 48 002           | 37 977            | 0                | 40 000           |
| Rentekostnad                              |      | 896 432          | 755 566           | 814 000          | 885 852          |
| <b>Netto finansposter</b>                 |      | <b>848 430</b>   | <b>717 588</b>    | <b>814 000</b>   | <b>845 852</b>   |
| <b>Årsresultat</b>                        |      | <b>-249 130</b>  | <b>-2 378 101</b> | <b>335 000</b>   | <b>571 698</b>   |
| Overført til/fra annen egenkapital        |      | -249 130         | -2 378 101        | 0                | 0                |
| <b>SUM OVERFØRINGER</b>                   |      | <b>-249 130</b>  | <b>-2 378 101</b> | <b>0</b>         | <b>0</b>         |

## Balanse 2024 Hilton Borettslag 2

|                                  | Note | 2024              | 2023              |
|----------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| <b>EIENDELER</b>                 |      |                   |                   |
| <b>Anleggsmidler</b>             |      |                   |                   |
| <b>Varige driftsmidler</b>       |      |                   |                   |
| Tomter                           | 3    | 666 811           | 666 811           |
| Bygninger                        | 3    | 8 237 589         | 8 237 589         |
| Garasjer                         | 3    | 580 131           | 580 131           |
| Andre fellesanlegg               | 3    | 95 295            | 111 868           |
| <b>Sum anleggsmidler</b>         |      | <b>9 579 826</b>  | <b>9 596 400</b>  |
| <b>Omløpsmidler</b>              |      |                   |                   |
| <b>Fordringer</b>                |      |                   |                   |
| Restanse felleskostnader         |      | 11 032            | 4 481             |
| Andre kortsiktige fordringer     |      | 14 247            | -4 788            |
| Forskuddsbetalte kostnader       |      | 163 920           | 141 191           |
| <b>Bankinnskudd og kontanter</b> |      |                   |                   |
| Innestående bank                 |      | 923 276           | 1 556 795         |
| <b>Sum omløpsmidler</b>          |      | <b>1 112 475</b>  | <b>1 697 679</b>  |
| <b>SUM EIENDELER</b>             |      | <b>10 692 301</b> | <b>11 294 078</b> |



## Balanse 2024 Hilton Borettslag 2

|                                 | Note      | 2024              | 2023              |
|---------------------------------|-----------|-------------------|-------------------|
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>     |           |                   |                   |
| <b>Egenkapital</b>              |           |                   |                   |
| <b>Innskutt egenkapital</b>     |           |                   |                   |
| Andelskapital                   |           | 8 400             | 8 400             |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b> |           | <b>8 400</b>      | <b>8 400</b>      |
| <b>Opptjent egenkapital</b>     |           |                   |                   |
| Annen egenkapital               |           | -7 767 037        | -7 517 906        |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b> |           | <b>-7 767 037</b> | <b>-7 517 906</b> |
| <b>Sum egenkapital</b>          | <b>10</b> | <b>-7 758 637</b> | <b>-7 509 506</b> |
| <b>Gjeld</b>                    |           |                   |                   |
| <b>Langsiktig gjeld</b>         |           |                   |                   |
| Pantegjeld                      | 11        | 15 793 096        | 16 015 492        |
| Borettsinnskudd                 |           | 2 436 000         | 2 436 000         |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>     |           | <b>18 229 096</b> | <b>18 451 492</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>         |           |                   |                   |
| Forsukdsbetalt felleskostnad    |           | 0                 | 4 761             |
| Leverandørgjeld                 |           | 197 406           | 183 970           |
| Påløpne renter                  |           | 4 867             | 7 095             |
| Annen kortsiktig gjeld          |           | 19 569            | 156 267           |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>     |           | <b>221 842</b>    | <b>352 093</b>    |
| <b>Sum gjeld</b>                |           | <b>18 450 938</b> | <b>18 803 584</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b> |           | <b>10 692 301</b> | <b>11 294 078</b> |
| Pantstillelser                  | 12        | 18 229 096        | 18 451 492        |

Sted: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Ole Brynjløv Sandmark  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Irene Foshaugen Martinsen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Tim Amberg Wången  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Andreas Lorentsen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Lasse Jarl Andersen  
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

### Fordringer

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

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

### Varige driftsmidler

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

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

Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader,

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

### Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.

Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

### Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

**Note 1 - Innkrevde felleskostnader**

|                                    | <b>2024</b>      | <b>2023</b>      |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| 3600 Innkrevde felleskostn. drift  | 3 276 000        | 3 119 760        |
| 3609 Leie parkering                | 327 600          | 288 000          |
| 3618 Leietillegg strøm             | 155 951          | 0                |
| 3650 Innkrevde felleskostn. renter | 891 912          | 719 796          |
| 3660 Innkrevde felleskostn. avdrag | 226 716          | 296 856          |
| <b>Sum</b>                         | <b>4 878 179</b> | <b>4 424 412</b> |

For å opprettholde egenkapitalen i borettslaget kalles det inn fellesutgifter tilsvarende driftskostnader og finansinntekter.

**Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar**

|                                                | <b>2024</b>    | <b>2023</b>    |
|------------------------------------------------|----------------|----------------|
| 5210 El. komm.tj. (s-fritt) - fra lønssystemet | 8 532          | 11 429         |
| 5212 EK tjenester pliktig fra lønn             | 2 608          | 4 393          |
| 5290 MOTPOST ANDRE FORDELER                    | -2 608         | -4 393         |
| 5400 Arbeidsgiveravgift                        | 36 323         | 36 574         |
| 5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet    | 255 000        | 255 000        |
| 5332 Styrehonorar ikke utbetalt                | -4 788         | 0              |
| <b>Sum</b>                                     | <b>295 067</b> | <b>303 003</b> |

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

**Note 3 - Varige driftsmidler**

|                                      | <b>Bygninger</b> | <b>Garasjer</b> | <b>Parkeringsplasser</b> | <b>Tomter</b> | <b>Avfallsboder</b> |
|--------------------------------------|------------------|-----------------|--------------------------|---------------|---------------------|
| Anskaffelseskost pr.01.01 :          | 8 237 589        | 224 536         | 355 595                  | 666 811       | 165 731             |
| Årets tilgang :                      | 0                | 0               | 0                        | 0             | 0                   |
| Årets avgang :                       | 0                | 0               | 0                        | 0             | 0                   |
| Anskaffelseskost pr.31.12:           | 8 237 589        | 224 536         | 355 595                  | 666 811       | 165 731             |
| Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:  | 0                | 0               | 0                        | 0             | 70 436              |
| Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12: | 0                | 0               | 0                        | 0             | 0                   |
| Bokført verdi pr.31.12:              | 8 237 589        | 224 536         | 355 595                  | 666 811       | 95 295              |
| Årets avskrivninger :                | 0                | 0               | 0                        | 0             | 16 573              |
| Anskaffelsesår :                     | 1971             | 1971            | 1971                     | 1971          | 2020                |
| Antatt levetid i år :                |                  |                 |                          |               | 10                  |

Borettslaget består av 84 andeler. Eiendommen er oppført på g.nr. 19 b.nr 191 og 192 i 3033 Ullensaker kommune. Eiertomt på totalt 44.040 kvm. Borettslagets eiendommer er forsikret gjennom If Skadeforsikring NUF, polisenummer SP1664145.4.1.



#### Note 4 - Kostnad eiendom/ lokaler

|                                                 | 2024           | 2023           |
|-------------------------------------------------|----------------|----------------|
| 6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste | 53 061         | 11 790         |
| 6362 Skadedyrutryddelse                         | 32 729         | 24 654         |
| 6390 Andre driftskostnader                      | 0              | 19 342         |
| 6391 Snømåking/strøing/feiing                   | 209 190        | 162 939        |
| 6392 Containerleie/tømming                      | 6 584          | 0              |
| 6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk      | 206 760        | 149 844        |
| <b>Sum</b>                                      | <b>508 324</b> | <b>368 569</b> |

#### Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

|                          | 2024           | 2023         |
|--------------------------|----------------|--------------|
| 6400 Leie av maskiner    | 9 450          | 2 100        |
| 6420 Lisens Bevar HMS    | 6 188          | 5 938        |
| 6490 Andre leiekostnader | 93 744         | 0            |
| <b>Sum</b>               | <b>109 382</b> | <b>8 038</b> |

#### Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

|                                                | 2024          | 2023         |
|------------------------------------------------|---------------|--------------|
| 6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.          | 10 789        | 0            |
| 6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l. | 0             | 241          |
| 6552 Driftsmateriell                           | 427           | 0            |
| 6583 IT-lisensavgift                           | 6 228         | 3 038        |
| <b>Sum</b>                                     | <b>17 444</b> | <b>3 279</b> |

#### Note 7 - Reparasjoner og vedlikehold

|                                                    | 2024           | 2023             |
|----------------------------------------------------|----------------|------------------|
| 6601 Vedlikehold bygg                              | 2 545          | 2 868 881        |
| 6602 Vedlikehold VVS                               | 336 943        | 0                |
| 6603 Vedlikehold elektro                           | 16 788         | 0                |
| 6605 Vedlikehold fellesanlegg                      | 6 101          | 8 984            |
| 6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde | 34 337         | 10 087           |
| 6630 Egenandel forsikring                          | 23 000         | 0                |
| 6641 Malerarbeider                                 | 4 690          | 1 099            |
| 6643 Glassarbeid/Vindu                             | 16 189         | 24 185           |
| 6644 Fasade/balkonger                              | 7 938          | 0                |
| 6648 Vedlikehold dører og porter                   | 169 378        | 0                |
| <b>Sum</b>                                         | <b>617 908</b> | <b>2 913 236</b> |

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

#### Note 8 - Andre honorar

|                                         | 2024         | 2023           |
|-----------------------------------------|--------------|----------------|
| 6714 Tilleggstjenester forretningsfører | 3 988        | 16 220         |
| 6730 Teknisk honorar                    | 0            | 163 085        |
| <b>Sum</b>                              | <b>3 988</b> | <b>179 305</b> |

Note 9 - Andre kostnader

|                              | 2024          | 2023          |
|------------------------------|---------------|---------------|
| 7718 Fellesarrangement       | 7 997         | 10 989        |
| 7770 Betalingskostnader      | 967           | 991           |
| 7773 Omkostninger innkreving | 4 288         | 467           |
| 7790 Andre kostnader         | 0             | 3 794         |
| 7792 Øredifferanse           | 100           | -1            |
| <b>Sum</b>                   | <b>13 353</b> | <b>16 240</b> |

## Note 10 - Egenkapital

|                                 | Egenkapital<br>per 01.01 | Endringer       | Egenkapital<br>per 31.12 |
|---------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------------|
| <b>Egenkapital</b>              |                          |                 |                          |
| Innskutt egenkapital            |                          |                 |                          |
| Andelskapital                   | 8 400                    | 0               | 8 400                    |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b> | <b>8 400</b>             | <b>0</b>        | <b>8 400</b>             |
| Opptjent egenkapital            |                          |                 |                          |
| Årets resultat                  | -7 517 906               | -249 131        | -7 767 037               |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b> | <b>-7 517 906</b>        | <b>-249 131</b> | <b>-7 767 037</b>        |
| <b>Sum egenkapital</b>          | <b>-7 509 506</b>        | <b>-249 131</b> | <b>-7 758 637</b>        |

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

## Note 11 - Langsiktig gjeld

|                         |                                                               |
|-------------------------|---------------------------------------------------------------|
| <b>Kreditor:</b>        | <b>DNB Bank ASA</b>                                           |
| Formål:                 | Dreneringsprosjekt og<br>refinansiering av lån<br>16366563605 |
| <b>Lånenummer:</b>      | <b>16366971185</b>                                            |
| Lånetype:               | Annuitet                                                      |
| Opptaksår:              | 2023                                                          |
| Rentesats:              | 5.64 %                                                        |
| Beregnet innfridd:      | 30.03.2053                                                    |
| Opprinnelig lånebeløp:  | 16 195 000                                                    |
| Lånesaldo 01.01:        | 16 015 492                                                    |
| Avdrag i perioden:      | 222 396                                                       |
| <b>Lånesaldo 31.12:</b> | <b>15 793 096</b>                                             |
| Saldo 5 år frem i tid:  | 14 472 739                                                    |

## Langsiktig gjeld

|                                                                   | Ant. andeler | Andel gjeld 31.12 | Sum fellesgjeld |
|-------------------------------------------------------------------|--------------|-------------------|-----------------|
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16366971185 | 84           | 188 013           | 15 793 092      |



## Note 12 - Pantstillelser

Bokført verdi pr. 31.12.2024

|                                           |                   |
|-------------------------------------------|-------------------|
| Bokført langsiktig gjeld                  | 15 793 096        |
| Innskuddskapital                          | 2 436 000         |
| <b>Boligselskapets pantesikrede gjeld</b> | <b>18 229 096</b> |
| <b>Bokført verdi av pantsatt eiendom</b>  | <b>9 579 826</b>  |

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantesikrede gjeld. Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet.

Borettsinnskuddet er sikret med pant på kr. 2.436.000. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantesikrede gjeld. Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet.

## Resultat og balanse med noter for Hilton Borettslag 2.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### For Hilton Borettslag 2

|             |                                   |            |
|-------------|-----------------------------------|------------|
| Styreleder  | Ole Brynjulv Sandsmark (sign.)    | 17.02.2025 |
| Styremedlem | Tim Amberg Wangen (sign.)         | 16.02.2025 |
| Styremedlem | Irene Foshaugen Martinsen (sign.) | 16.02.2025 |
| Styremedlem | Lasse Jarl Andersen (sign.)       | 14.02.2025 |
| Styremedlem | Andreas Lorentsen (sign.)         | 16.02.2025 |



Til generalforsamlingen i Hilton Borettslag 2

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Hilton Borettslag 2 som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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



### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

Drammen  
KPMG AS

Daniel Walstad Nyberg  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo document key: QUKWW-LL3EX-JPLHE-00BYJ-7EOG6-XMAH7



# PENNEO

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

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

**Nyberg, Daniel Walstad**

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5998-4-887536

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-02-19 10:00:52 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: QUKWV-LL3EX-JPLHE-00BYJ-7EOG6-XMAH7

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

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

#### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

# Årsmelding 2024 - Hilton Borettslag 2

## Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Ole Brynjulv Sandmark  
Styremedlem, Andreas Lorentsen  
Styremedlem, Irene Foshaugen Martinsen  
Styremedlem, Lasse Jarl Andersen  
Styremedlem, Tim Amberg Wangen  
Varamedlem, Nina Bekken  
Varamedlem, Morten Berg

Styret i Hilton Borettslag 2 består av 1 kvinne og 4 menn.

## Virksomhetens art

Hilton Borettslag 2 er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Hilton Borettslag 2 ligger i Ullensaker kommune, og har organisasjonsnummer 962237592

Hilton Borettslag 2 består av 84 boliger og ingen næringslokaler.

## Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

## Forsikring

Hilton Borettslag 2 er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP1664145. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

## HMS/Internkontroll

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

Hilton Borettslag 2 bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

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

- Kontroll av lekeplasser

## Styrets arbeid

Styrets arbeid 2024 Det sittende styret har i denne perioden hatt 10 styremøter, samt digital kommunikasjon utenom styremøtene ved behov. Det har i perioden ikke vært avholdt ekstraordinære generalforsamlinger.

Styret har jobbet med følgende saker i året som gikk:

Ferdig stillet prosjektet/dreneringen i 146

Skraping/etterfylling av veien til garasjene

Jevnlig dialog med Romerike Snø & Grønt som utfører plenklipping og snømåking/strøing, samt andre mindre vaktmestertjenester

Håndtering av søknader om dyrehold

Spyling av kummer

Maling av lekeapparater på begge lekeplassene

Håndtering av eierskifte 6 stk

Gjennomføring av dugnad, samt julegrantenning

Skiftning av defekte lyspærer ved garasjene

Informasjon til beboere

Bistått forretningsfører med regnskapsinfo

Protokollføring av saker

Forberedelse til generalforsamling

Årsmeldingen er godkjent av styret 11.02.2023

Årsmeldingen er godkjent av styret 16.02.2025

## REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

### Eier

Fullt navn: \_\_\_\_\_

Eier av andel/seksjon: \_\_\_\_\_

I borettslag/sameie: \_\_\_\_\_

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

### Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: \_\_\_\_\_

E-postadresse: \_\_\_\_\_

Telefonnummer: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Onsdag 19.03.2025.

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

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

\_\_\_\_\_  
Eiers underskrift

\_\_\_\_\_ (sted), den \_\_\_\_\_ (dd.mm.åå).



|                |                 |
|----------------|-----------------|
| STEMMESEDDEL 1 | STEMMESEDDEL 2  |
| STEMMESEDDEL 3 | STEMMESEDDEL 4  |
| STEMMESEDDEL 5 | STEMMESEDDEL 6  |
| STEMMESEDDEL 7 | STEMMESEDDEL 8  |
| STEMMESEDDEL 9 | STEMMESEDDEL 10 |



# Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Hilton Borettslag 2 tirsdag 19.03.2024 - 25.03.2024 - Digitalt ordinær generalforsamling via Bonabo på Usbl.no.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Adrian Landro Klinge

### 1.2 Valg av sekretær

**Vedtak:**

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl

### 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

**Vedtak:**

Valgt ble: Ole Brynjulv Sandsmark

### 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

**Vedtak:**

Tatt til orientering

Antall andeler som har avgitt stemme: 14

### 1.5 Godkjenning av innkalling

**Vedtak:**

Godkjent

### 1.6 Godkjenning av saksliste

**Vedtak:**

Godkjent

## 2. Godkjenning av årsregnskap 2023

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

**Vedtak:**

Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått.  
Vedtak: Godkjent

### **3. Årsmelding 2023**

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

**Vedtak:**

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

### **4. Godtgjørelse til styret**

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

**Vedtak:**

Styrehonorar på kr. 255 000,- ble godkjent

### **5. Andre saker**

#### **5.1 Nytt punkt i vedtektene**

Nytt punkt 5-12 Gjesteparkering

##### **5-12 Gjesteparkering**

I borettslaget er det tilgjengelig 10 gjesteparkeringsplasser.

Gjesteparkeringsplassene er forbehold besøkende og gjester i Hilton Borettslag 2.

Gjesteparkeringsplassene skal ikke brukes av beboerne i borettslaget.

Gjester som ønsker å bruke gjesteparkeringen i mer enn 48 timer må varsle styret.

Brudd på denne bestemmelsen utgjør et mislighold og kan medføre borttauing av kjøretøyet. Kostnader ved borttauing kan rettes til andelseier og/eller eier av kjøretøyet.

Endring i vedtekter krever 2/3 flertall

Forslag til vedtak:

Overnevnte forslag til nytt punkt 5-12 tas inn i vedtektene.

**Vedtak:**

#### **Resultat etter avstemning av beslutningssak**

- Antall for: 9
- Antall mot: 1
- Antall blankt: 1
- Total antall stemmer: 11

Forslaget om endring av vedtekter ble vedtatt.

### **6. Valg**

#### **6.1 Valg av medlemmer til styret**

Andreas Lorentsen, Lasse Jarl Andersen og Tim Amberg Hansen er på valg.

Irene F. Martinsen er ikke på valg.

**Vedtak:**



Valgt ble: Andreas Lorentsen for 2 år.

Valgt ble: Tim Amberg Wangen for 2 år.

Valgt ble: Lasse Jarl Andersen for 1 år.

## **6.2 Valg av varamedlemmer til styret**

Varamedlemmene Morten Berg og Nina Bekken er ikke på valg.

### **Vedtak:**

Tatt til orientering.

## **6.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 6. mai 2024**

Styreleder

### **Vedtak:**

Valgt ble: Styreleder

## **6.4 Valg av valgkomite**

Tim Amberg Wangen fra styret, med assistanse fra de andre styremedlemmene, da det er vanskelig å rekruttere.

### **Vedtak:**

Valgt ble: Styret sammen som valgkomite

## Protokoll for Hilton Borettslag 2

Dokumentet er signert elektronisk av:

|                             |                                |            |
|-----------------------------|--------------------------------|------------|
| Møteleder for digitalt møte | Adrian Landro Klinge (sign.)   | 26.03.2024 |
| Protokollvitne              | Ole Brynjulv Sandsmark (sign.) | 26.03.2024 |

## HUSORDENSREGLER

### Innledning

Andelseierne plikter å følge bestemmelsene i Husordensreglene, og er også ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten. Leiligheten må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Husordensreglene skal sikre beboerne orden, ro og hygge i hjemmene. Vesentlige brudd på Husordensreglene er å anse som mislighold av andelseiers forpliktelser overfor borettslaget. Andelseiers forpliktelser følger av borettslagsloven og borettslagets vedtekter.

Hilton Borettslag 2 er borettshavernes eiendom og det er disse som i fellesskap er økonomisk ansvarlig for at eiendommen er i førsteklasses stand. Alle utgifter som påføres borettslaget må dekkes av inntektene fra felleskostnadene. Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes egen evne til å omgås medmennesker og vise hensyn og omtanke under forskjellige forhold.

### Ro i leilighetene

Det skal være generell ro i leilighetene fra kl.22:00 til kl.08:00. Et uttrykk for god boligkultur er at en varsler naboene hvis en skal ha en festlig anledning eller skal ha et oppussingsprosjekt, som medfører noe mer støy enn alminnelig. Maskinelt verktøy og hamring bør ikke forekomme på søndager eller helligdager.

### Bygningsmessige forhold

Innvendige bygningsmessige endringer av vesentlig art, installasjon av ildsted, utvendig tilbygg, terrasser, oppsett av paraboler eller andre antenner, varmepumper, leegger, trampoliner, bassenger, husker og andre større lekeapparater, o.l. skal forelegges styret for godkjenning, og er for borettslavers regning. Alle rom må være oppvarmet, slik at vannet i ledninger ikke fryser. Skader på rør og sanitæropplegg som skyldes dårlig oppvarming eller andre forhold som borettslaver selv er ansvarlig for, må repareres for dennes regning. Rør til utvendig tappekran skal stenges og tappes hver høst.

### Brannvern

Røykvarsler, brannslukningsapparater og annet brannvern utstyr skal vedlikeholdes og kvalitetssikres av beboer.

### Bilkjøring og parkering

Hastighet på hovedvei gjennom feltet er 30 km. Vi har mange barn og vil gjerne beholde alle! Kjøring på stikkveier skal begrenses til det høyst nødvendige. Det er ikke tillatt med motorisert trafikk på stikkveien ved fotballbanen. All parkering skal finne sted på de markerte plassene langs feltets hovedgate eller på garasjeområdet. Store kjøretøy (som lastebiler, større varebiler, bobiler, biler med henger) kan parkeres nederst på garasjeområdet dersom det er plass til det – de skal ikke parkeres langs med garasjene eller på øvre del. Er det ikke plasser tilgjengelig på nedre del av garasjeområdet, må man selv besørge parkeringsplass til større kjøretøy et annet sted enn på Hilton2 sitt areal. De av borettslaverne som har garasje, anmodes om å benytte disse. Hensetting av uregistrerte biler er ikke tillatt og vil bli tauet bort. Borettslaverne henstilles til å respektere skiltingen om parkering forbudt på Gamleveggen.

### El-bil ladning

Ladning av el-bil skal kun skje i godkjent ladekontakt. Alle garasjene har opplegg for å kunne få installert lader. Ladeklar har installert infrastrukturen og eier denne – Ladeklar skal kontaktes dersom man ønsker å få installert lader. Styret har kontaktinfo – send mail til [styret@hilton2.no](mailto:styret@hilton2.no) Det er ikke anledning til å installere egen lader eller benytte andre leverandører enn Ladeklar.

### Fellesareal og dugnader

Vern om plener og beplantning, borettslaverne skal sammen holde fellesarealet i orden. Ballspill og bruk av sykler/skateboard e.l. skal ikke brukes slik at det er til hinder eller sjenanse for andre eller ødelegger fellesareal. Vedlikeholdsarbeid som er vedtatt utført på dugnad er den enkelte borettslavers ansvar – vi anmoder alle beboere til å delta for å opprettholde og bevare et hyggelig og godt vedlikeholdt bomiljø.

## HILTON BORETTSLAG 2

### Husdyr

Det tillates ikke å holde husdyr uten tillatelse fra styret, samt samtykke fra de øvrige borettsshaverne i samme rekke. Søkjadsskjema finnes på hjemmesiden til borettslaget (hilton2.no) – det ligger også i portalen til USBL. Husdyr må ikke være til sjanse for andre beboere mht. støy, lukt, urenslighet mv.

### Klipping av plen – vedlikehold av bolig

Vi anmoder alle beboere om å minimere bruken av motorisert hageredskap og annet motorisert verktøy på søndager og andre helligdager.

Andelseier har en selvstendig plikt til å ivareta og sikre leiligheten. Bare godkjente firmaer kan foreta endringer i strøm- og røropplegg i leiligheten. Dersom andelseier selv har utført slike endringer, risikerer andelseier å måtte bære alle kostnader ved skader som måtte oppstå. Ved endringer i leiligheten som krever at arbeidet utføres av godkjente firmaer, pålegger det andelseier å kjenne det til enhver tid gjeldende regelverk. Det er ikke tillatt å foreta endringer i bærende konstruksjoner i leiligheten.

Busker og beplantning utenfor/i forbindelse med boligen anses som andelseiers/beboers ansvar og skal vedlikeholdes av denne.

### Søppel

Husholdningsavfall og papir kastes i søppelcontainerne ved rekkene. Det må ikke kastes miljøfarlig avfall som f.eks. elektriske apparater, batterier, malingsspann o.l. i containerne. Andelseier og beboere skal håndtere eget søppel på riktig og ryddig måte, alle poser skal knytes godt og kastes oppi en container. Løkkene på containerne skal ikke sprike.

Andelseiere og beboere som påfører borettslaget ekstraavgifter ved ikke selv å håndtere avfall, hensette eiendeler på fellesområder, tilgrise fasader, ikke vedlikeholde sitt uteområde og ikke følger husordensreglene, kan pålegges å betale ekstrakostnader forbundet med dette.

### Endringer

Endringer av husordensreglene skal godkjennes Generalforsamlingen med vanlig flertall.

Disse husordensreglene ble vedtatt på Generalforsamlingen 24.03.2021



# HILTON BORETTSLAG 2

## VEDTEKTER

---

(Org.nr. 962 237 592) tilknyttet USBL som forretningsfører

Første vedtektene vedtatt på konsstituerende Generalforsamling 04.03.1971, endret 12.05.2009, endret 23.03.2022, endret 19.03.2024.

Vedtatt på Generalforsamling den 19.03.2024.

### 1. Innledende bestemmelser

#### 1-1 Formål

Hilton borettslag 2 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

#### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- 1 Borettslaget ligger i Ullensaker kommune og har forretningskontor i Lillestrøm kommune.
- 2 Borettslaget er tilknyttet USBL som forretningsfører.

### 2. Andeler og andelseiere

#### 2-1 Andeler og andelseiere

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

#### 2-2 Sameie i andel

- 1 Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.
- 2 Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

### 2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- 1 En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- 2 Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
- 3 Neker borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gift.
- 4 Erververen har ikke rett til å bruke boligen for godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- 5 Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

## 3. Forkjøpsrett

### 3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

1. Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.
2. Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hatt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.
3. Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

### 3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

### 3-3 Nærmere om forkjøpsretten

1. Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.
2. Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

**3-3 Nærmere om forkjøpsretten forts.**

3. Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.
4. Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

**4 Borett og bruksoverlating****4-1 Boretten**

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

**4-2 Bruksoverlating**

1. Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
2. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
  - Andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
  - Andelseieren er en juridisk person
  - Andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
  - Et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
  - Det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

**4-2 Bruksoverlating forts.**

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

3. Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
4. Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

**5. Vedlikehold****5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

1. Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater.
2. Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og frem til borettslagets felles-hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på terrasser, verandaer, balkonger o.l.
3. Vedlikeholdet omfatter også plikt til å foreta nødvendige reparasjoner og utskiftninger. Utskiftningsansvaret omfatter blant annet slikt som rør, sluk, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
4. Vedlikeholdsansvaret omfatter videre plikt til å foreta nødvendig modernisering av boligen, andre rom og annet areal som hører boligen til når andelseier grunnet krav i lov, forskrift, vedtak eller byggedetaljebud ikke kan eller bør gjennomføre en ren reparasjon eller utskiftning etter (3).
5. Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
6. Alt arbeid som andelseier plikter å utføre, skal foretas uten ugrunnet opphold og på en måte som er forskriftsmessig og håndverksmessig forsvarlig.
7. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
8. Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

**5-2 Særlig ansvar for å holde deler av fellesareal i ordentlig stand**

Andelseierne har selv ansvaret for å holde utvendig fellesareal ved inngangsparti og tilliggende areal som naturlig brukes av den enkelte andelseier i alminnelig velstelt og vedlikeholdt stand. Ansvaret omfatter også snømåking og strøing.



### 5-3 Andelseiers vedlikeholdsplikt m.v. etter gjennomførte forandringer i boligen

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

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

Ansaret omfatter også både ledninger, innretninger samt eget utstyr jfr vedtektenes 5-1 (3) annet ledd som andelseier eller tidligere andelseier selv har satt opp.

### 5-4 Kjellere

- 1 Hver enkel bolig er levert med tilhørende kjeller (råkjeller). Kjelleren er ikke godkjent som varig oppholdsrom på grunn av takhøyde og rømningsvei.
- 2 Kjelleren må ikke ombygges eller på annen måte endres uten borettslagets forutgående samtykke, jfr punkt 6.
- 3 Borettslaget er ikke ansvarlig å dekke fukt eller vannskader på inventar, gjenstander eller annet som måtte oppbevares i kjellere.
- 4 Borettslaget vil melde inn skader til sitt forsikringsselskap. I den grad skade på inventar o.l helt eller delvis blir dekket av forsikringsselskapet, vil det mottatte skadeoppgjør overføres andelseier med fradrag av egenandel.

### 5-5 Adgang til bolig, installasjoner

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

### 5-6 Borettslagets vedlikeholdsplikt

- 1 Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.
- 2 Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Ledninger, rør og lignende installasjoner kan føres gjennom boligene hvis det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
- 3 Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- 4 Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

**5-7 Dugnad**

- 1 Borettslaget kan vedta at enkelt vedlikehold, opprydding og lignede på borettslagets fellesareal jfr 5-5, skal foretas gjennom dugnadsarbeid.
- 2 Borettslaget kan videre vedta at de andelseiere som ikke deltar på/utfører slikt vedtatt dugnadsarbeid innen fristen som styret har satt, i stedet skal betale dugnadspenger til borettslaget. Det samme gjelder om kvaliteten på utførelsen ikke tilfredsstiller rimelige krav til holdbarhet og utseende.
- 3 Dugnadspengene skal tilsvare den merkostnad borettslaget blir påført ved å måtte engasjere håndverkere eller lignede til å utføre arbeidet.
- 4 Dugnadspenger vil bli krevet inn som en del av andelens felleskostnader.

**5-8 Tilfeldig skade, skadedyr**

- 1 Borettslaget har ansvaret for utbedring av tilfeldig skade.
- 2 Kommer det skadedyr, veggdyr eller annet utøy i boligen, må andelseier straks gi melding til borettslaget ved styret.
- 3 Er en andelseier, dennes husstand, leier eller andre andelseier har gitt adgang til eiendommen skyld i at skadedyr m.v. føres inn på eiendommen eller at disse øker i utbredelse/antall må andelseier erstatte all skade og alle kostnader borettslaget måtte bli påført som følge av dette.

**5-9 Melding om skade**

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

**5-10 Borettslagets forsikring – egenandel**

Egenandel ved forsikringsoppgjør ved skade knyttet til, og forårsaket av forhold som omfattes av andelseiers vedlikeholdsplikt, skal dekkes av andelseier

**5-11 Parkering****Borettslagets parkeringsplasser**

Det følger med rett til å benytte 1 garasjeplass og 1 oppmerket utendørs parkeringsplass til hver andel.

**Rettslig disposisjonsrett**

Rett til å benytte parkeringsplass følger andelen.

Utleie av parkeringsplassen krever samtykke fra styret og kan bare skje til andre i borettslaget. Samtykke til utleie kan bare nektes hvis det foreligger en saklig grunn. Styret kan gi dispensasjon dersom det foreligger særlige grunner.

**Vedlikehold**

Den enkelte andelseier er ansvarlig for vedlikehold av sin innendørs garasjeplass, herunder rengjøring og vedlikehold av innvendige flater.

### 5-11 Parkering forts.

#### Ladepunkt for el-bil o.l.

En andelseier som disponerer egen innendørs garasje plass kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybridbiler i tilknytning til en parkeringsplass andelseieren disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Kostnader til etablering av ladepunkt vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte sameier. Det kan kun etableres ladepunkt i innvendig garasje plass.

Borettslaget har inngått avtale med Ladeklar vedr. ladeløsning for elbiler og ladbare hybrider. Avtalen innebærer at Ladeklar har eksklusivitet for samtlige parkeringsplasser. Andelseierne er således forpliktet til å bruke Ladeklar som leverandør av ladeløsning. Strøm betales etter målt forbruk og andelseier må selv betale etableringsgebyr for tilgang til abonnementsløsning.

Dersom avtalen med Ladeklar opphører, må kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm, administrasjon mv. dekkes av den enkelte sameier. Strøm betales etter målt forbruk. Styret kan kreve a-konto innbetalt kostnadene.

### 5-12 Gjesteparkering

I borettslaget er det tilgjengelig 16 gjesteparkeringsplasser.

Gjesteparkeringsplassene er forbeholdt besøkende og gjester i Hilton Borettslag 2.

Gjesteparkeringsplassene skal ikke brukes av beboerne i borettslaget.

Gjester som ønsker å bruke gjesteparkeringen i mer enn 48 timer må varsle styret.

Brudd på denne bestemmelsen utgjør et mislighold og kan medføre borttauing av kjøretøyet. Kostnader ved borttauing kan rettes til andelseier og/eller eier av kjøretøyet.

## 6. Endringer av bygning eller tomt

### 6-1 Endringer

1. Andelseier har ikke rett til å ombygge, påbygge, rive, forandre eller på annen måte endre bebyggelsen eller tomten uten borettslagets skriftlige forhåndssamtykke. Forbudet omfatter også oppsett av innretninger på bygning eller eiendommen for øvrig så som terrasser, verandaer, paraboler eller andre antenner, varmepumper, leskjermer, trampoliner, bassenger, husker og større lekeapparater m.v.
2. Samtykke til å gjennomføre slike endringer som nevnt ovenfor, kan bare gis av generalforsamlingen, jfr punkt 10-3, med mindre generalforsamlingen i eget vedtak har gitt styret en begrenset fullmakt.
3. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag, med unntak av nødvendige tiltak grunnet en andelseiers funksjonshemming, jfr borettslagsloven § 5-11.

### 6-2 Vilkår

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

Borettslaget er, med mindre annet er særlig avtalt, å betrakte som eier av tilbygg, innretninger o.l (heretter kalt tiltaket) som andelseier etter samtykke har fått satt opp på borettslagets eiendom med de rettigheter og plikter dette medfører.

Andelseier vil selv forestå byggearbeidet, og er ansvarlig for at arbeidet er faglig forsvarlig og korrekt utført. Andelseier har videre hatt prosjekteringsansvaret. Arbeidet skal være utført i overensstemmelse med eventuelle offentligrettslige krav.

Andelseier forplikter seg til selv å sørge for kontroll av prosjektering og utført arbeid.

Samtykket omfatter kun oppføring /endring i henhold til fremlagte godkjente tegninger.

Arbeidene betales av andelseieren.

Alle direkte utgifter som borettslaget får som et resultat av arbeidet, betales av andelseieren.

Med mindre annet er særlig avtalt, forplikter andelseier seg til på egen kostnad å sørge for forsvarlig vedlikehold, inklusiv utskiftning og modernisering av tiltaket.

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

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

2. Generalforsamlingen kan fastsette tilleggsvilkår.

### 6-3 Gjennomførte forandringer

1. Alle forandringer som andelseier eller tidligere andelseier har latt gjennomføre på eiendommen og/eller dens bygninger, med eller uten borettslagets samtykke, er utført på andelseiers ansvar og risiko. Alt slikt arbeid skal være utført forskriftsmessig og håndverksmessig forsvarlig.
2. Ved gjennomføringen av slike arbeider har andelseier overtatt det fulle fremtidige ansvaret for både vedlikehold og nødvendig fremtidig utskiftning og modernisering av resultatet av disse arbeider.

### 6-4 Register

1. Borettslagets styre skal føre et register over de endringer som borettslagets generalforsamling har gitt sitt samtykke til og de vilkår som er fastsatt i tilknytning til det enkelte samtykke.
2. Andelseiere kan få utlevert utskrift av denne liste ved henvendelse til styret eller boligbyggelaget.
3. Det tas forbehold om at denne liste kan være mangelfull. Ytterligere informasjon kan fås ved henvendelse til borettslagets styre.



## **7 Uteareal**

### **7-1 Fellesareal**

Alle utearealer så som veier, parkeringsplasser, lekeplasser og alle oppholdsarealer ute er å anse som fellesarealer.

### **7-2 Midlertidig enerett**

Andelseierne har en midlertidig enerett til bruk av et nærmere angitt, avgrenset felt av borettslagets fellesareal som i dag nyttes som boligens eksklusive hageareal.

### **7-3 Rett til bruk**

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

### **7-4 Borettslaget og andre andelseieres rett til bruk**

Borettslaget og øvrige andelseiere har rett til uhindret adkomst over areal en andelseier har bruksrett til for utførelse av nødvendig vedlikehold eller andre arbeider som må eller skal utføres på boligene eller eiendommen forøvrig.

## **8. Pålegg om salg og fravikelse**

### **8-1 Mislighold**

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

### **8-2 Pålegg om salg**

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

**8-3 Fravikelse**

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

**9. Felleskostnader og pantesikkerhet****9-1 Felleskostnader**

1. Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
2. For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

**9-2 Borettslagets pantesikkerhet**

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

**10. Styret og dets vedtak****10-1 Styret**

1. Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.
2. Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for 2 år. Styreleder, styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
3. Styret og styreleder skal velges av generalforsamlingen.

**10-2 Styrets oppgaver**

1. Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
2. Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.
3. Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

**10-3 Styrets vedtak**

1. Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
2. Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

Å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf. Borettslagsloven § 3-2 andre ledd,

Salg eller kjøp av fast eiendom,

Å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,

Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

Andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

**10-4 Representasjon og fullmakt**

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

**11. Generalforsamlingen****11-1 Myndighet**

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

**11-2 Tidspunkt for generalforsamling**

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

**11-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

1. Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

**11-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling forts.**

2. Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.
3. I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

**11-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegat til boligbyggelagets generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

**11-5 Møteledelse og protokoll**

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

**11-6 Stemmerett og fullmakt**

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

**11-7 Vedtak på generalforsamlingen**

1. Foruten saker som nevnt i punkt 11-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
2. Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.
3. Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

**12. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern****12-1 Inhabilitet**

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



**2-1 Inhabilitet forts.**

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

**12-2 Taushetsplikt**

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

**12-3 Mindretallsvern**

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

**13. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene****13-1 Vedtektsendringer**

1. Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.
2. Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:
  - vilkår for å være andelseier i borettslaget
  - bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
  - denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

**13-2 Forholdet til borettslovene**

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

--- o 0 o ---

# Nabolagsprofil

Hilton 156F - Nabolaget Hilton/Tveiter - vurdert av 65 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

|                                   |                  |
|-----------------------------------|------------------|
| Statfram<br>Linje 405, 425        | 6 min<br>0.5 km  |
| Kløfta stasjon<br>Linje R13, R13x | 20 min<br>1.7 km |
| Oslo Gardermoen                   | 16 min           |

## Skoler

|                                                          |                   |
|----------------------------------------------------------|-------------------|
| Bakke skole (1-7 kl.)<br>566 elever, 28 klasser          | 9 min<br>0.8 km   |
| Vesong ungdomsskole (8-10 kl.)<br>374 elever, 16 klasser | 11 min<br>0.9 km  |
| Jessheim videregående skole<br>1150 elever, 63 klasser   | 15 min<br>11.2 km |
| Lillestrøm videregående skole<br>800 elever, 34 klasser  | 18 min<br>14.3 km |

«Sentralt men familievennlig.»

Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



## Kvalitet på skolene

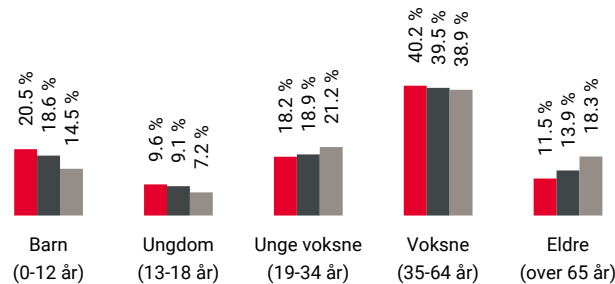
Bra 74/100



## Naboskapet

Godt vennskap 74/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

|                                              |                  |
|----------------------------------------------|------------------|
| Bakkedalen Fus barnehage (1-5 år)<br>58 barn | 8 min<br>0.7 km  |
| Mamma Mia barnehage (0-5 år)<br>107 barn     | 10 min<br>0.8 km |
| Kløfta barnehage (0-5 år)<br>127 barn        | 11 min<br>0.9 km |

## Dagligvare

|                         |                  |
|-------------------------|------------------|
| Kiwi Kb Kløfta          | 16 min           |
| Kiwi Kløfta<br>PostNord | 21 min<br>1.7 km |

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



### Støynivået

Lite støynivå 93/100



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 89/100



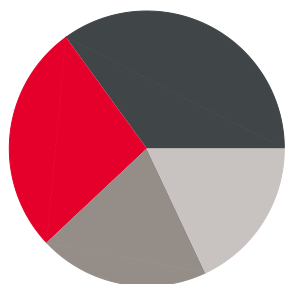
### Trafikk

Lite trafikk 88/100

## Sport

|  |                                            |        |        |
|--|--------------------------------------------|--------|--------|
|  | Hilton<br>Ballspill                        | 6 min  | 0.5 km |
|  | Kløftahallen idrettshall<br>Aktivitetshall | 8 min  | 0.6 km |
|  | Centerklinikken                            | 17 min |        |
|  | Sportica Kløfta                            | 16 min |        |

## Boligmasse



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

«Rolig nabolag, hyggelige naboer.»

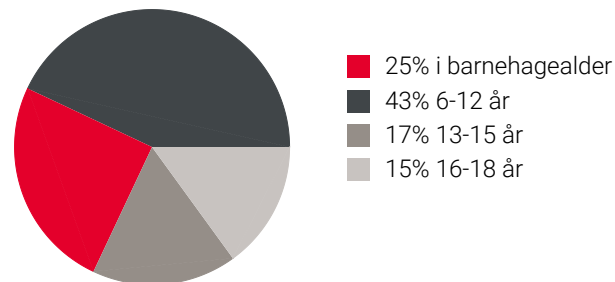
Sitat fra en lokalkjent



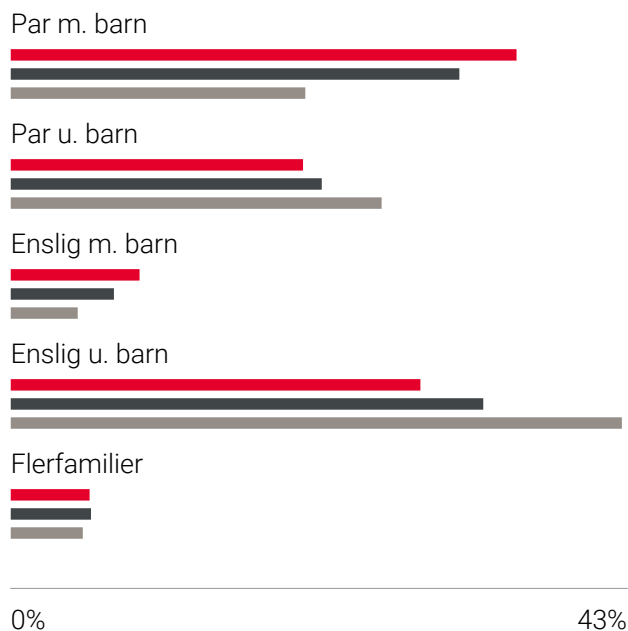
## Varer/Tjenester

|  |                      |        |
|--|----------------------|--------|
|  | Romerikssenteret     | 21 min |
|  | Ringen apotek Kløfta | 17 min |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

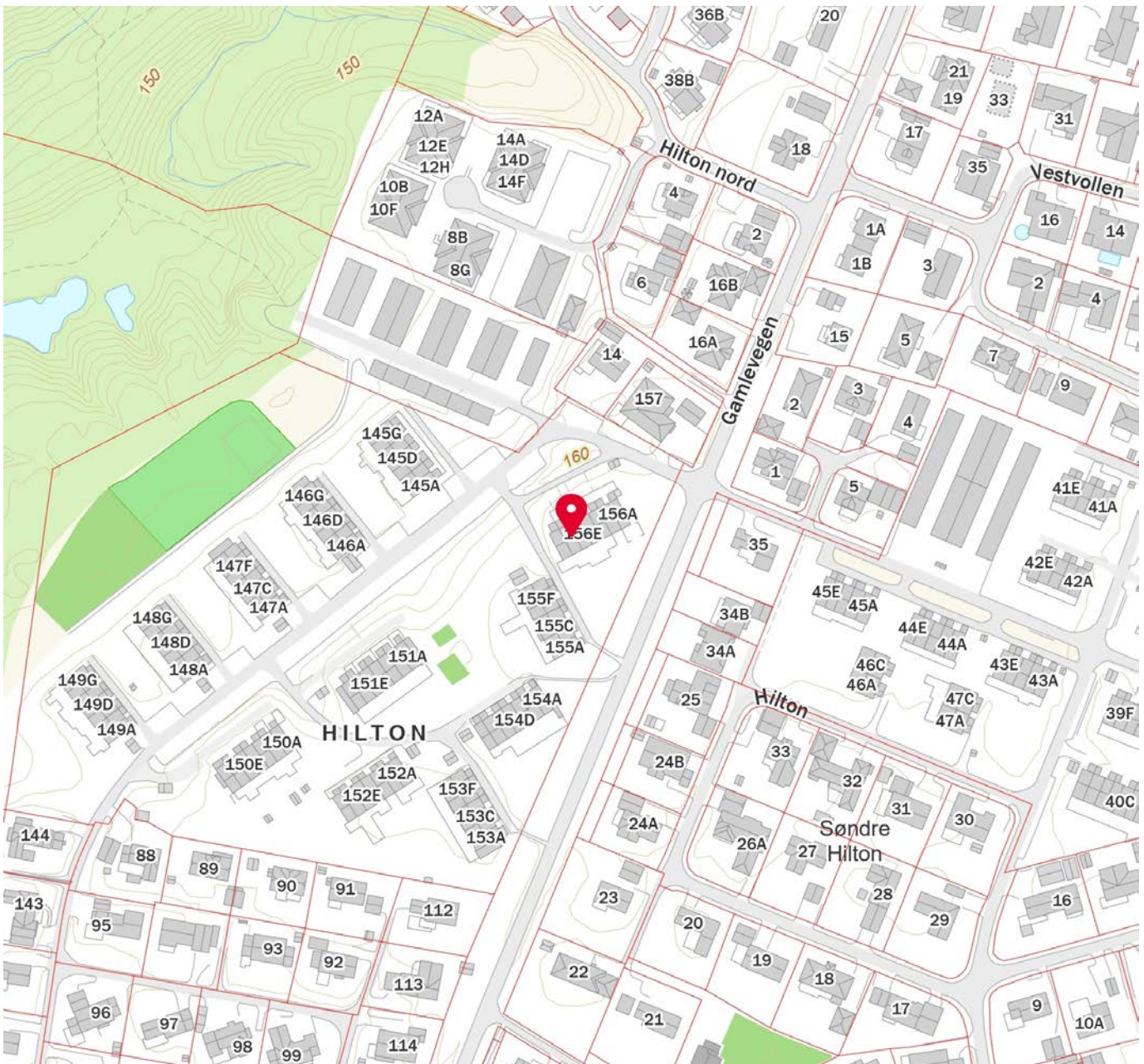
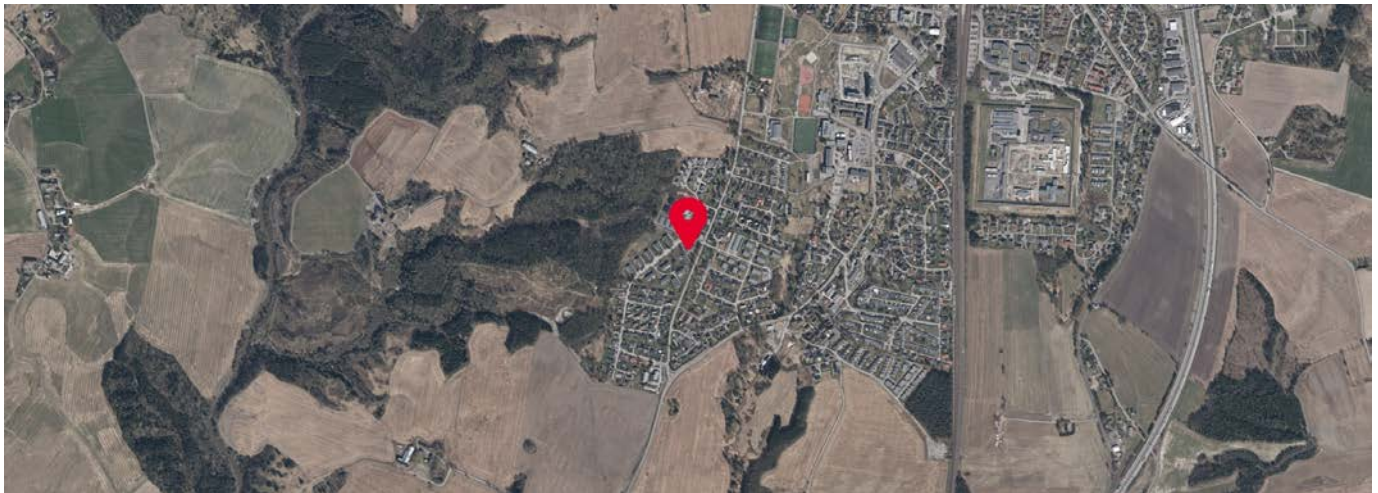


Hilton/Tveiter  
Kløfta  
Norge

## Sivilstand

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









## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

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

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

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

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

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

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

**13. UTVENDIGE SPØPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# 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:            | <b>Kr 7 900</b>  |
| Selveierleilighet/rekkehus:            | <b>Kr 10 900</b> |
| Ene-/tomannsbolig, tomt:               | <b>Kr 15 900</b> |
| 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. **PLUS**dekningen 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](https://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto: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](https://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](http://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](mailto: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.





# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner  
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver  
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss  
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere  
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor  
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

**Adresse:** Hilton 156F  
2040 KLØFTA

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Bjørn Granli Jokstad

**Telefon:** 992 93 090  
**E-post:** bjorn.jokstad@aktiv.no

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre