

PROAKTIV

Pen familiebolig i
rolig nabolag |
Gode solforhold

Store uteplasser, hage &
carport m/ lademulighet

HILTON NORD 16A





Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

- **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no
- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no
- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no
- **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no
- **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

- **Kristiansand**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

- **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

- **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

Lillestrøm

- **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

- **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



KLØFTA

Pen familiebolig i rolig nabolag | Gode solforhold | Store uteplasser,
hage & carport m/ lademulighet.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Hilton nord 16A, 2040 KLØFTA

Gnr./Bnr.: Gnr. 18, bnr. 62, i Ullensaker kommune

Prisantydning: 5.600.000,-

Omkostninger: 159.250,-

Totalpris: 5.759.250,-

Kommunale avgifter: 21.059,-

Boligtype: Tomannsbolig

Byggeår: 2010

Rom/soverom: 5/3

BRA: 146 m²

BRA-i: 124 m²

Garasje/Parkering: Boligen har én biloppstillingsplass i carport med opplegg for elbil-lader. Parkeringsmuligheter på gårdsplass.

Tomt: 280.7 m²

Energimerke: Energiklasse: C.

INNHold

2	5	8	42
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Nærområdet	Informasjon om boligen
47	50	55	100
Plantegninger	Kjerneinformasjon	Vedlegg	Budskjema

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

“Bare et tastetrykk unna om vi trengte svar på noe!”

«Proaktiv ved Truls Hauge har solgt to boliger for oss. Vi har tidligere brukt andre meglere, så vi har et godt grunnlag for å sammenligne. Ut ifra vår erfaring vil vi på det sterkeste anbefale Truls Hauge og Proaktiv! Vi opplevde et sterkt engasjement fra megler. Hans oppfølging var unik. Til tross for at han har fullt opp av jobb, så fikk han oss til å føle at vi var viktigst! Han er den fødte megler rett og slett! Og ikke minst oppnår han god pris på boligen.»

Elisabeth A. Marthinsen

“Profesjonell og nøyaktig. Ryddig og seriøs. Ærlig og rett frem.”

Hege Bekkø

“Særdeles god oppfølging og ryddig prosess fra A-Å!”

«Vi er meget fornøyd med Proaktiv, og Truls Hauge som megler. Benyttet Truls ved 2 salg - hus og leilighet, og kan virkelig anbefale Truls og Proaktiv.»

Wenche Elin Risvik

“Jeg gir toppkarakter!”

«Truls har hele tiden vært tydelig i prosessen på hva han kunne tilby, de ulike stegene fram mot salg og lyttet til mine innspill og ideer, samt at han har gitt gode råd. Vi har hatt en bra dialog hele veien og han har også vært tilgjengelig for ulike spørsmål. Truls er løsningsorientert, kjenner markedet godt og opptrer profesjonelt i alle ledd. Han har god kontroll og er flink til å gi informasjon om hvor man befinner seg i prosessen. Det var også gull med stylingtips og mulighet for å bestille utflyttingsvask via han. Jeg gir topp karakter!»

Elin Graah

“Seriositeten og oppfølgingen fra Truls Hauge er på øverste hylle.”

Petter Granlund

“Utmerket!!”

«Truls Hauge en profesjonell og meget erfarende megler og ikke minst veldig hyggelig. Selger boliger raskt før første visning, Utmerket!!»

Aboulghassem Shahdagar

“Må vel være Norges beste megler.”

«Jeg har nå fått gjennomført salg av en eiendom med Truls Hauge som megler. Jeg har tidligere kjøpt eiendom via Truls Hauge og nå solgt 3 eiendommer via Truls

. Jeg er kjempeforøyd og kommer ikke til å bruke andre enn Truls noen gang. Som kjent så har vi alle fastlege, men jeg har også fastmegler. Truls Hauge er en som gjør jobben sin. Man trenger ikke å være bekymret for at ting blir fulgt opp. Truls står på og gjør alt riktig / og alt som behøves. Truls Hauge anbefales på det varmeste ! Må vel være Norges beste megler.»

Anne Tauler

“Salget ble gjennomført på en proff og ryddig måte. Kan anbefale Truls på det sterkeste.”

Lene Christin K. Nygård

“Behjelpsom, proff, saklig, ærlig og rederlig.”

Robin Farstad

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF: Truls Hauge



Truls Hauge
Daglig leder / Partner /
Eiendomsmegler MNEF

Mobil: 930 64 820
E-post: th@proaktiv.no

AVDELING: Proaktiv Lørenskog

Lørenskog Eiendomsmegling AS
Org. nummer: 984607865

HILTON NORD 16A

Ved fullført utdanning begynte Truls hos Lørenskog Eiendomsmegling, Proaktiv, i 2008, hvor han ble partner tre år senere, og Daglig leder i 2016.

Truls har gjennom hele sin meglerkarriere levert meget gode salgsresultater og er helt i toppen i kjeden. Han kan også vise til særdeles fornøyde kunder – både selgere og kjøpere. I tillegg til bunnsolid meglerkompetanse har han inngående kunnskap om markedet på Romerike og spesielt Lørenskog, hvor han er født og oppvokst.

Han er genuint opptatt av å yte det lille ekstra for sine kunder – hver eneste gang!

Pen familiebolig i rolig nabolag | Gode solforhold | Store uteplasser, hage & carport m/ lademulighet

Velkommen til Hilton Nord 16A!

En innholdsrik og velholdt familiebolig med attraktiv beliggenhet helt innerst i et rolig boligområde på Kløfta. Her bor du med skogen som nærmeste nabo, flotte turmuligheter rett utenfor døren og svært begrenset gjennomgangstrafikk.

Boligen går over to plan og byr på tre soverom, to bad, to stuer og et funksjonelt kjøkken i åpen løsning mot spiseplassen. Fra stuen er det utgang til en stor, skjermet terrasse og hage med gode solforhold, mens hovedsoverommet har egen balkong.

Boligen har varmekabler i hele 1. etasje og på begge bad, peisovn i stuen, samt parkering i carport m/lademulighet.

En familiebolig med en praktisk planløsning, innflyttingsklar standard og flotte uteområder.

Daglig leder / Partner /
Eiendomsmegler: **Truls Hauge**

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield

”

Verdifulle kunder
fortjener **verdifull**
rådgivning.



Proaktiv Lørenskog

Beliggenhet

Velkommen til oss i moderne lokaler i Vestparken.

Proaktiv Lørenskog

Rådmann Paulsens gate 28
Tlf.: +47 450 07 095
E-post: lorenskog@proaktiv.no

Det handler om å finne den riktige kjøperen med de rette grunnene til å kjøpe akkurat din bolig.

Proaktiv Eiendomsmegling Lørenskog - våre meglere møter du i moderne og spennende lokaler, i sentrale omgivelser i Vestparken på oversiden av Triaden kjøpesenter.

Her vil boligen din være synlig i vinduet for alle de som spaserer forbi her hver eneste dag. Våre meglere har bransjeledende fagkunnskap og erfaring, kombinert med et veldig engasjement for hvert eneste oppdrag vi tar på oss.

Fornøyde kunder har gjort oss til et av de største eiendomsmeglerfirmaene på

Romerike.

Å finne den rette kjøperen til din bolig er en lang prosess som består av mange trinn. Det er derfor plan og metode er så viktig. Alt vi foretar oss, fra vi først besiktiger boligen, til kontrakt med ny eier signeres, er nøye gjennomtenkt. Slik unngår vi at tilfeldighetene får spillerom.

Men som i sjakk, varierer plan og trekk fra oppdrag til oppdrag, fordi ingen boliger og ingen boligkjøpere er like. Der kommer Proaktiv-menneskenes erfaring og engasjement til sin rett.

Velkommen til oss!



KLØFTA

Kommune: Ullensaker / **Område:** Kløfta

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Hilton Nord 16A har en attraktiv og familievennlig beliggenhet på Kløfta, i et etablert boligområde. Området byr på rolige omgivelser, samtidig som du har kort vei til skoler, barnehager, kollektivtransport og et godt utvalg av servicetilbud. Dette er et område som passer godt for både barnefamilier og alle som ønsker en praktisk hverdag med nærhet til både natur og by.

Eiendommen ligger med kort avstand til flotte tur- og rekreasjonsområder. Hiltonskogen er et populært turområde året rundt med merkede stier, flotte skogsområder og gode rekreasjonsmuligheter. Om vinteren prepareres skiløyper både i skogen og over de omkringliggende jordene, mens sommeren byr på fine tur- og sykkelmuligheter. Det er også kort vei til Romeriksåsen med et stort nettverk av turstier, sykkeltraseer og skiløyper for den friluftinteresserte.



OFFENTLIG TRANSPORT

Statfram Linje 405, 425	5 min 0.4 km
Kløfta stasjon Linje R13, R13x	20 min 1.6 km
Oslo Gardermoen	17 min

DAGLIGVARE

Kiwi Kb Kløfta	15 min
Kiwi Kløfta PostNord	20 min 1.7 km

VARER/TJENESTER

Romerikssenteret	21 min
Ringens apotek Kløfta	16 min

SPORT

Kløftahallen idrettshall Aktivitetshall	7 min 0.6 km
Bakkedalen idr.anlegg Aktivitetshall, fotball, sandvolley	9 min 0.7 km
Centerklinikken	16 min
Sportica Kløfta	15 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

EVBox Aspertunet 1-4	17 min
----------------------	--------



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



For den aktive familien finnes et bredt utvalg av idretts- og fritidstilbud i nærområdet. Bakkedalen idrettsanlegg og Kløftahallen ligger i kort gangavstand fra boligen og tilbyr blant annet fotballbaner, sandvolleyball, aktivitetshall og øvrige idrettsfasiliteter. I tillegg har Kløfta en moderne aktivitetspark med treningsapparater, basketball-, tennis- og sandvolleyballbaner, frisbeegolf, skatepark og flotte lekeområder for barn. Miklagard Golf er kun en kort kjøretur unna og regnes som en av Norges fremste golfbaner, med

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

restaurant og flotte fasiliteter.

Daglige innkjøp gjøres enkelt på KIWI, som ligger rundt 15 minutters gange fra boligen. Kløfta sentrum og Romerikssenteret tilbyr et godt utvalg av butikker og servicetilbud, blant annet dagligvare, vinmonopol, apotek, kaféer, restauranter, bank og øvrige tjenester. For et enda større shoppingtilbud ligger Jessheim Storsenter med over 140 butikker og serveringssteder kun en kort kjøretur unna. Strømmen Storsenter, med over 200 butikker, ligger også godt innen rekkevidde.

Kløfta har et godt utvalg av skoler og barnehager, noe som gjør området attraktivt for barnefamilier. Bakke skole (1.-7. trinn) og Vesong ungdomsskole ligger i gangavstand fra boligen. I nærområdet finnes også flere barnehager, blant annet Bakkedalen FUS barnehage, Mamma Mia barnehage og Kløfta barnehage. For videregående opplæring er både Jessheim videregående skole og Lillestrøm videregående skole lett tilgjengelige.

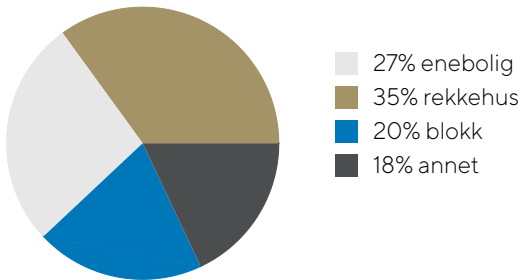
Eiendommen har gode kollektivforbindelser. Nærmeste bussholdeplass ligger omtrent fem minutters gange fra boligen, mens Kløfta stasjon ligger rundt 20 minutters gange



unna. Herfra går tog med hyppige avganger mot både Oslo og Eidsvoll, og reisetiden til Oslo S er om lag 30 minutter. For bilpendlere er E6 lett tilgjengelig, med ca. 15 minutters kjøring til Oslo lufthavn Gardermoen, rundt 10 minutter til Jessheim, ca. 20 minutter til Lillestrøm og omtrent 35 minutter til Oslo sentrum.

Kombinasjonen av rolige omgivelser, gode oppvekstvilkår, flotte friluftsområder og enkel tilgang til kollektivtransport gjør Hilton Nord til et attraktivt område for familier som ønsker en bolig med nærhet til både natur og hverdagens fasiliteter.

BOLIGMASSE



SKOLER

Bakke skole (1-7 kl.) 560 elever, 29 klasser	9 min 0.7 km
Åreppen skole (1-7 kl.) 314 elever, 16 klasser	7 min 2.7 km
Vesong ungdomsskole (8-10 kl.) 356 elever, 15 klasser	10 min 0.9 km
Jessheim videregående skole 1150 elever, 63 klasser	15 min 11.4 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	19 min 14.4 km

BARNEHAGER

Bakkedalen Fus barnehage (1-5 år) 56 barn	8 min 0.6 km
Mamma Mia barnehage (0-5 år) 120 barn	9 min 0.8 km
Kløfta barnehage (0-5 år) 124 barn	11 min 0.9 km



Bebyggelse

Boligen ligger i et etablert boligområde med variert småhusbebyggelse bestående av eneboliger, rekkehus og leilighetsbebyggelse.

Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

VELKOMMEN INN

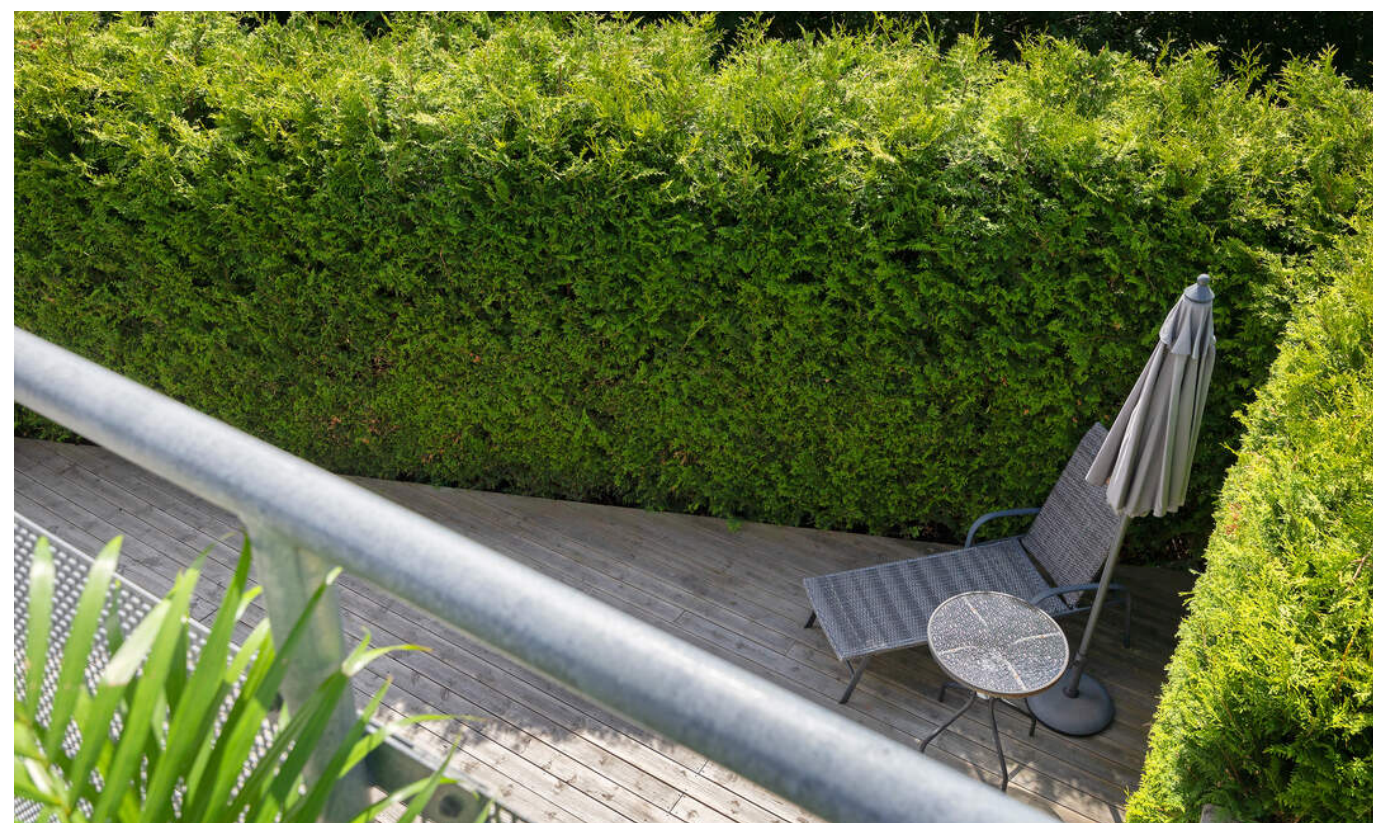
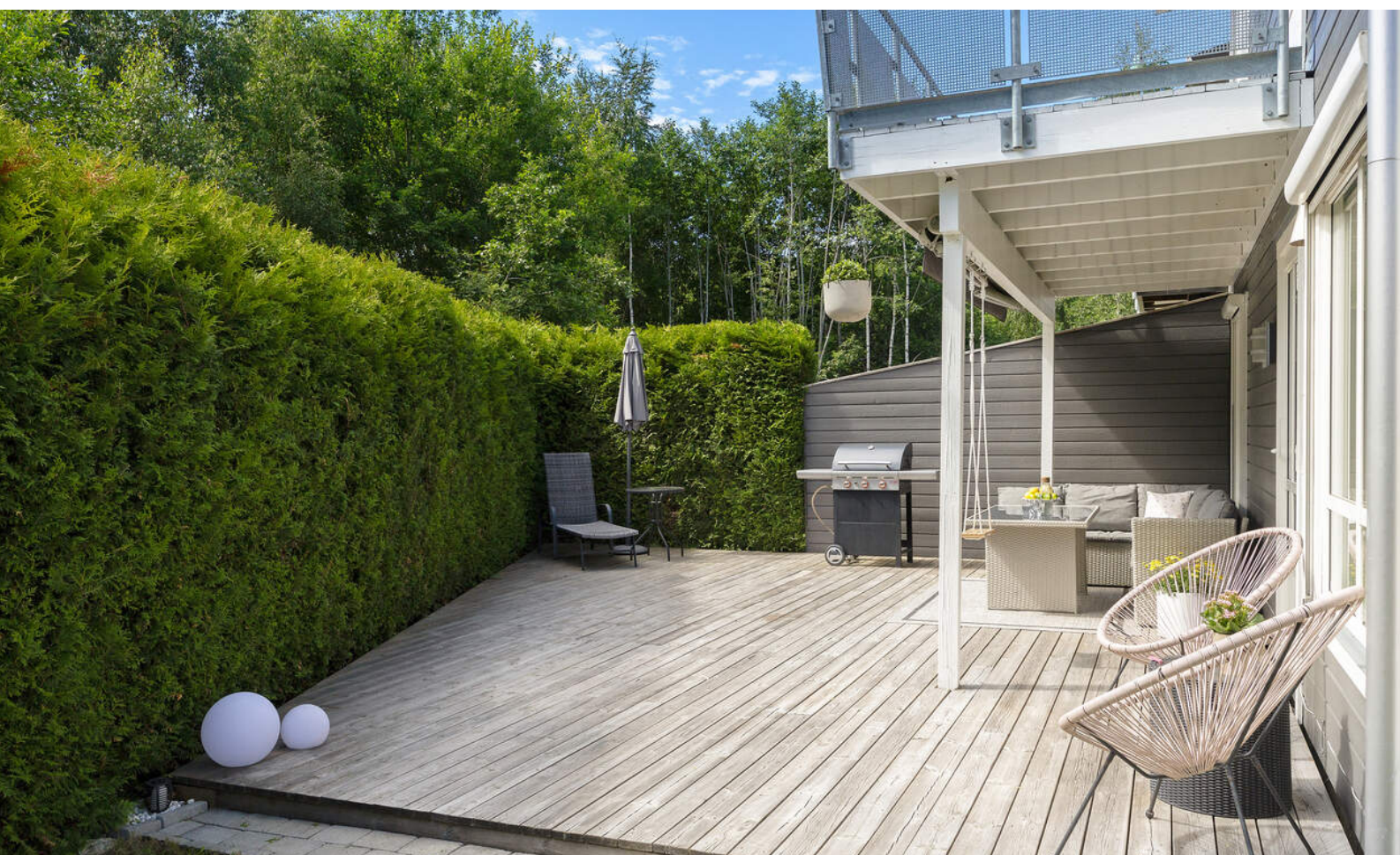








FLOTT UTEOMRÅDE

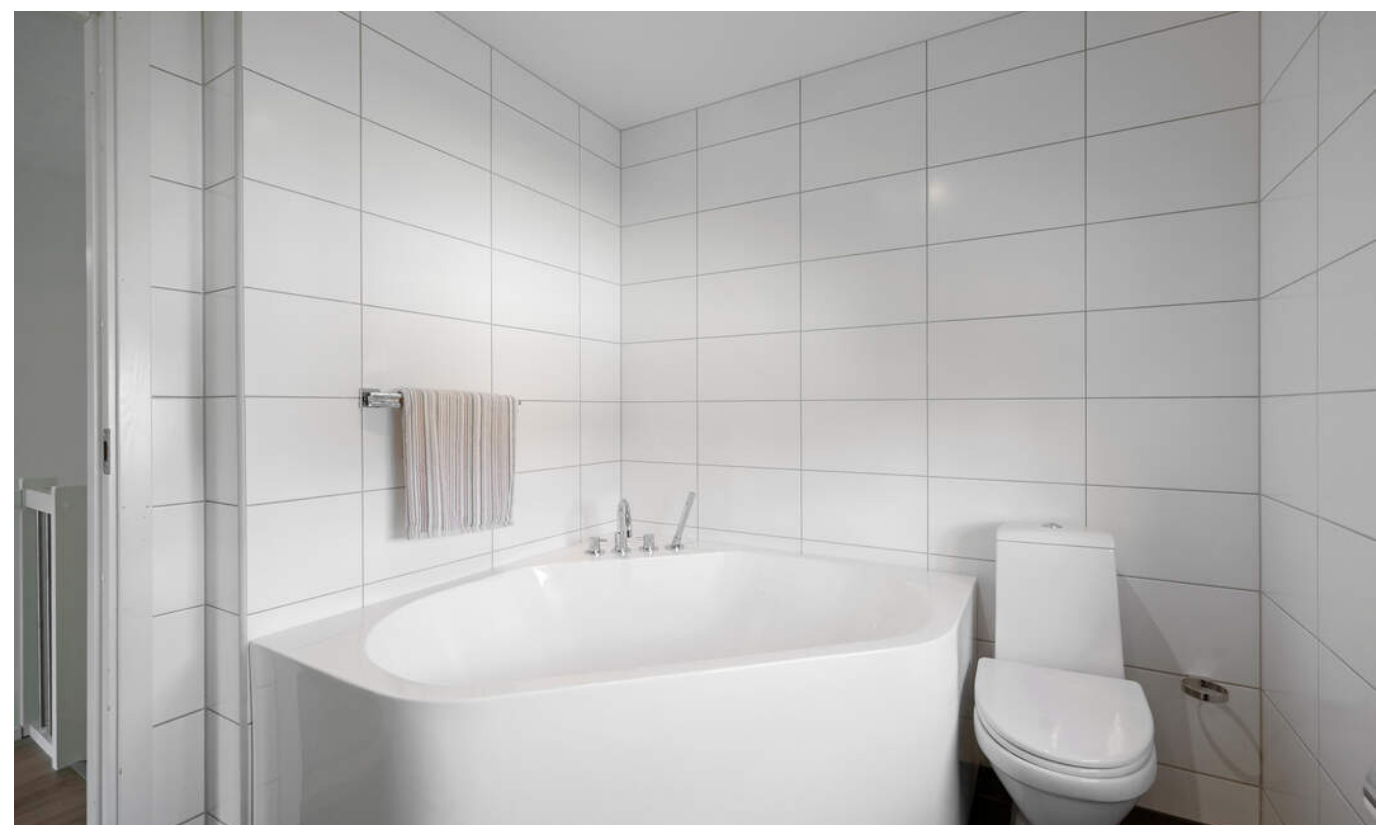
















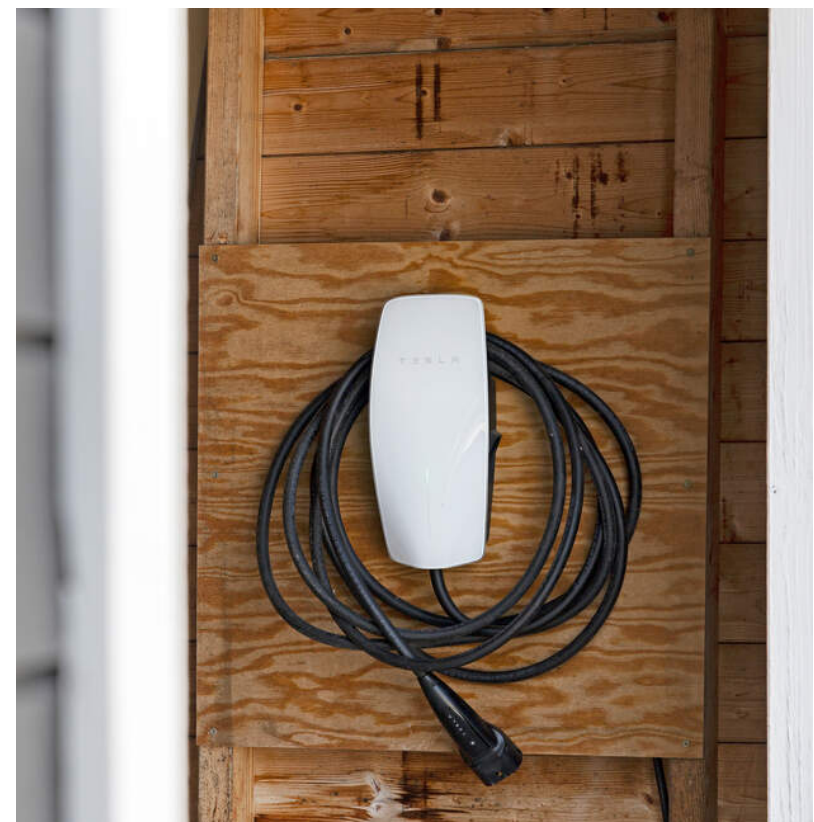




LADEMULIGHET

I carporten er det idag montert elbil-lader. Selve laderen medfølger ikke.

Kjøper må derfor bekoste ny lader hvis det er et behov.





PRAKISK INFORMASJON

Innhold

Boligen går over to plan:

- 1. etasje BRA-i: Entré, Bad, Kjøkken, Stue
- 2. etasje BRA-i: Stue, 3 soverom, Bod, Bad

Stor, skjermet terrasse med utgang fra stuen og direkte adkomst til hagen.
Privat balkong med utgang fra hovedsoverommet i 2.etg.

Utvendig bod ved inngangspartiet.
Én biloppstillingsplass i carport m/elbillader.

Areal

Tomannsbolig

Bruksareal:
1. etasje
BRA-i: 62 kvm
BRA-e: 3 kvm
Total BRA: 65 kvm

2. etasje
BRA-i: 62 kvm
Total BRA: 62 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 74 kvm

2. etasje: 11 kvm

Garasje

Bruksareal:
1. etasje
BRA-e: 19 kvm
Total BRA: 19 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Standard

Gjennomgang av boligen:

1.ETASJE
Entré
Boligen har en romslig og innbydende entré med god plass til oppbevaring av yttertøy og sko. Entréen er utstyrt med skyvedørsgarderober med speildører, som gir rikelig med oppbevaringsplass. Herfra er det praktisk adkomst til boligens oppholdsrom og en funksjonell planløsning.

Stue
Boligens hovedstue ligger i en åpen og sosial løsning mot spisestuen, med videre forbindelse til kjøkkenet. Stuen er lys og romslig med god plass til både sofagruppe og spisebord. Store vindusflater gir rikelig med naturlig lys, mens peisovnen skaper en lun ramme rundt oppholdsrommet. Den åpne løsningen mot kjøkkenet gjør stuen til et naturlig samlingspunkt for familien. Fra stuen er det direkte utgang til den store terrassen og hagen, som gir en naturlig forlengelse av oppholdsarealet i sommerhalvåret.

Terrassen har gode solforhold gjennom store deler av dagen og byr på både en delvis overbygd sitteplass og et stort, solrikt terrasseareal. Markise gir ekstra skjerming på varme sommerdager, og uteplassen er omkranset av tett hekk som skaper et privat og skjermet uterom med svært begrenset innsyn. Fra terrassen er det direkte adkomst til den pent opparbeidede hagen med plen, perfekt for både lek, avslapning og hyggelige sammenkomster.

Kjøkken
Kjøkkenet har en romslig og funksjonell utforming med profilerte, lyse fronter og benkeplate i laminat. Den U-formede innredningen gir rikelig med både skap- og benkeplass, og de store vindusflatene over benken slipper inn godt med naturlig lys og skaper en lys og trivelig arbeidsplass. Kjøkkenet er utstyrt med platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Den åpne løsningen mot spiseplassen og stuen gjør kjøkkenet til et naturlig samlingspunkt, med god plass til hverdagsmåltider.

Bad
Badet i 1. etasje er romslig og funksjonelt innredet med flislagte gulv og vegger, samt varmekabler i gulvet. Rommet er utstyrt med servantinnredning med profilerte fronter, gulvstående toalett og dusjhjørne med innfellbare glassdører. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, samt praktisk oppbevaringsskap.

2.ETASJE
TV-stue
Ved trappeoppgangen ligger en hyggelig TV-stue som fungerer som et naturlig samlingspunkt i 2. etasje. Rommet har plass til sofagruppe og TV-møblement, og passer også godt som lekerom, ungdomsstue eller hjemmekontor. Den sentrale plasseringen mellom soverommene og badet gir en praktisk og familievennlig planløsning.

Soverom
Boligen har tre romslige soverom med gode møbleringsmuligheter. Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng og øvrig møblement, og er utstyrt med skyvedørsgarderober med speildører som gir rikelig med oppbevaringsplass. Fra hovedsoverommet er det utgang til en privat balkong med utsikt mot de grønne omgivelsene. De to øvrige soverommene har en praktisk størrelse og passer godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.

Bad
Boligens bad er i 2. etasje er romslig og funksjonelt innredet med flislagte gulv og vegger, samt varmekabler i gulvet. Badet er utstyrt med stor servantinnredning med gode oppbevaringsmuligheter, gulvstående toalett, dusj og badekar. Vinduet gir naturlig lys og mulighet for lufting, og den romslige utformingen gjør badet godt tilpasset familiens behov.

Bod
Boligen har gode oppbevaringsmuligheter med både en praktisk utvendig bod ved inngangspartiet og en innvendig bod i 2. etasje. Den utvendige boden egner seg godt til oppbevaring av blant annet sykler, sportsutstyr og sesongutstyr, mens den innvendige boden gir praktisk lagringsplass til øvrige eiendeler.

Oppvarming

Boligen har elektrisk oppvarming og peis.
Varmekabler i bad, og hele 1.etg.

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

Modernisering og påkostninger

2024 · Lagt opp sterkstrøm og Elbil lader. Firma: Egil Knudsen AS
2024 · Lagt spottere i taket i stuen. Utført av sertifisert elektriker som venetjeneste, foreligger ingen samsvarserklæring.

Parkering

Boligen har én biloppstillingsplass i carport med opplegg for elbil-lader.
Parkeringsmuligheter på gårds plass.

Tomtestørrelse

280 m²

Beskrivelse av tomt

Eiendommen har en pent opparbeidet og lettstelt tomt med plen, beplantning og flere hyggelige uteplasser som innbyr til både avslapning og sosiale sammenkomster.

Ved inngangspartiet er det et romslig uteområde med plass til sittegruppe eller benk, som skaper en innbydende adkomst til boligen.
Fra stuen i 1. etasje er det utgang til en stor, skjermet terrasse med gode solforhold og god plass til spisegruppe, grill og utemøbler. Terrassen har direkte adkomst til den pent opparbeidede hagen og danner en naturlig forlengelse av oppholdsarealet.

Hovedsoverommet har utgang til egen balkong i 2. etasje, hvor du kan nyte rolige stunder med utsyn mot de grønne omgivelsene. Boligen ligger innerst i et rolig boligområde, med skogen som nærmeste nabo. Dette gir en skjermet og familievennlig beliggenhet med flotte rekreasjonsmuligheter rett utenfor døren.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.

TILSTANDSGRADER :
TG0: Ingen avvik.
TG1: Mindre avvik.
TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.
TG3: Store eller alvorlige avvik.
TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm.

Det er registrert totalt 12 stk. TG2 og 3 stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG2:
- Taktekking: Det er observert slitasje på beslag og tetting rundt pipen.
- Yttervegg: Det er registrert slitasje på overflatebehandlingen og sprekker i treverket. Det er registrert svakheter ved detaljer for vannavledning.
- Terrengforhold: Terrenget heller delvis bort fra grunnmuren, men fallet er begrenset.
- Vinduer: Det er registrert vinduer som tar i karmen ved åpning og lukking. Det er registrert slitasje og avlassing i malingen på vinduskarm.
- Dører: Dørbladet treffer karmen ved åpning/lukking ved balkong i 2.etg.
- Balkong/terrasse ol.: Det er registrert sprekker i treverket som følge av uttørking og naturlige bevegelser i materialet.
- Overflater- Bad - 1. etasje: Det er observert sprekker i enkelte fliser. Det er registrert bom i fliser (hulrom mellom flis og fliselim).
- Sluk og tettesjikt/membran - Bad - 1. etasje: Membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker.
- Sluk og tettesjikt/membran - Bad - 2. etasje: Sluket er plassert under badekaret, noe som gir begrenset tilgjengelighet for kontroll og rengjøring. Høydeforskjellen mellom topp slukrist og ferdig gulv ved dørterskelen er lavere enn 25 mm.

Membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker.
- Vannledninger: Det er registrert begynnende korrosjon på vannrør og koblinger i fordelerskapet.
- Ventilasjon: Ventilasjonsaggregatet er av eldre dato.
- Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank i henhold til gjeldende forskrift.

Boligen har fått følgende TG-IU:
- Byggegrunn: Byggegrunn er ukjent. Her opplyses det kun om byggegrunn er kjent, men det gjøres ikke undersøkelser utover dette.
- Drenering: Boligen er oppført med støpt plate på mark, uten synlig fuktsikring.
- Kontroll i tilliggende konstruksjoner - Bad - 2. etasje: Det er undersøkt om våtrommet kan ha en fuktskade gjennom hulltakning på utsiden av badet.

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

UTVENDIG
Boligen oppført med grunnmur i lettklinkerbetong. Yttervegger i bindingsverkskonstruksjon, utvendig med panel. Yttertak i trekonstruksjon tekket med takpapp. Garasje: En garasje i enkel trekonstruksjon. Betongdekke. Yttervegger er kledd utvendig med malt panel. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takpapp.

INNSENDIG
Gulv: Laminat og flis.
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himlingshøyden er målt til ca. 2,40 meter ved stikkprøve i stuen.
Himlingshøyden er målt til ca. 2,40 meter ved stikkprøve i soverom.

TEKNISKE INNSTALASJONER
Sikringer av jordfeilautomater.
Det mangler samsvarserklæring. Dette medfører usikkerhet om arbeidet er utført av kvalifisert personell, og innebærer økt sannsynlighet for feil eller mangler ved anlegget, med mulig risiko for brannfare eller elektrisk støt.
Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og kobber.
Synlige avløpsrør er i plast.
Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Lufttilførsel via friskluftsventiler.
Branntekniske forhold: Kjøkkenet har ingen komfyrvakt.
Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 194 liter, fra byggeår.

Bygningssakskyndig

Cristopher Hummervoll (befaringsdato: Tirsdag, 7. juli 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2019.
Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

1. Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?
Ja
Beskrivelse: Oppstått mindre sprekk på enkelte fliser hvor vaskemaskinen har stått og vibrert i alle år.

2. Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
Ja, Byttet dusjdører og baderomsinnredning. Fylt fugemasse i sprekk og slitt fugemasse rundt 2 fliser pga slitasje. Fylt på med silikon ved mindre sprekk på flis.
Utført av ufaglært, 2025.

4. Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
Ja, Malt huset utvendig.
Utført av ufaglært, 2021

10. Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
Ja, Opplegg for elbillader.
Firmanavn: Egil Knudsen AS, 2024.

Lagt spottere i tak i stue av faglært elektriker.
Utført av vennetjeneste, 2024.

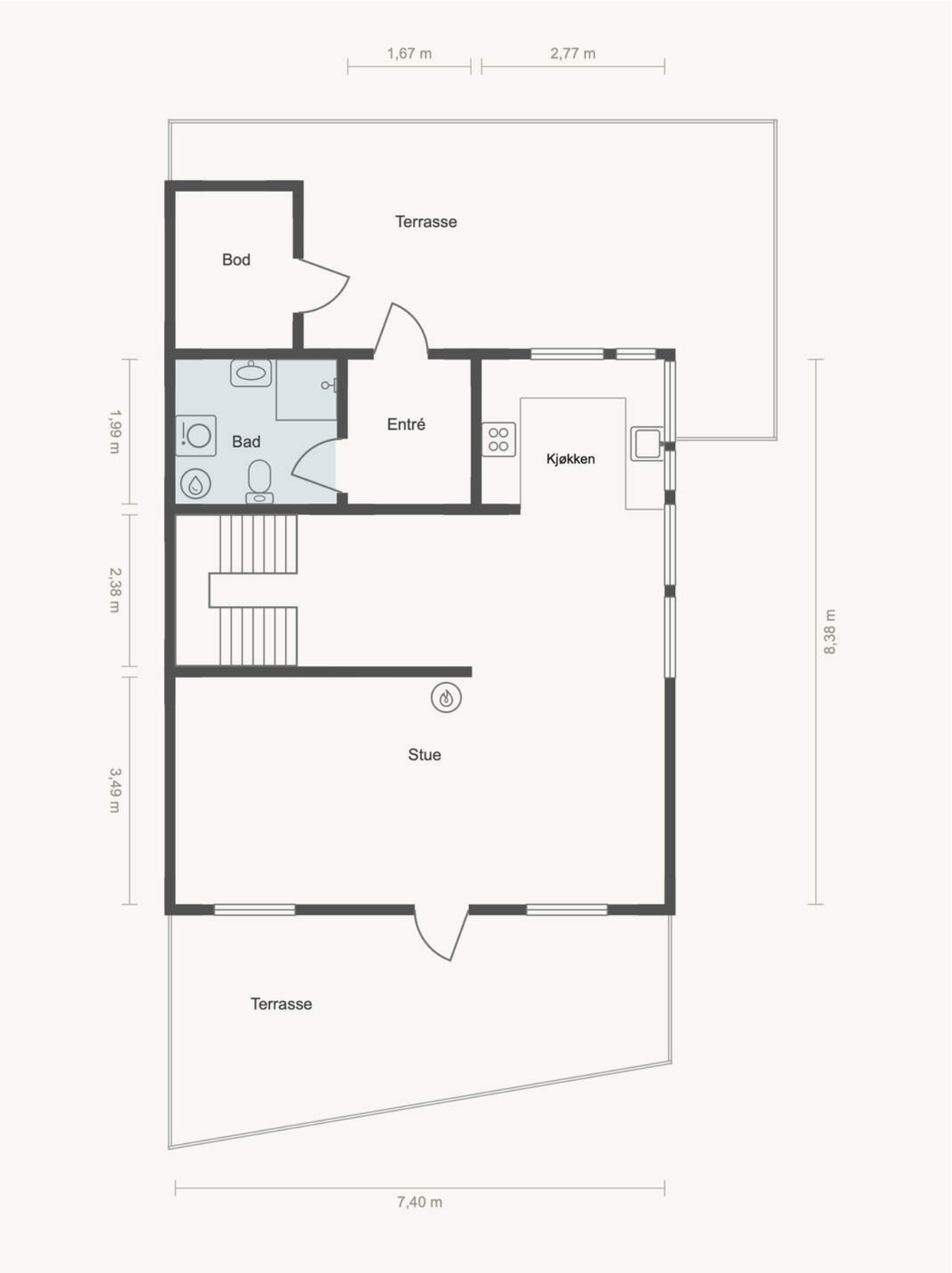
12. Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
Ja, Tett utvendig felles avløpsrør i april 2024. Årsak: plastikkbit fra topplokk kum falt ned i avløp og tettet til. Utbedret av høytrykksvakta samme dag. Registrert høy vannføring i ytre del av felles avløpsrør. Rapport foreligger.

13. Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
Ja, Fjernet plastikkbit som tettet avløpet.
Firmanavn: Høytrykks-akta, 2024

19. Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
Ja, Har vært spor etter mus i utebod, men aldri i selve huset.
Observert få tilfeller av enkelt sølvkre på bad nede, over et år siden forrige observasjon.

32. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?
Ja, Et kommunalt rør som ikke er i bruk, kombinert med naturlig oppsamling av grunnvann, medførte en mindre lokal innsynkning i terrengt ytterst på gårdsplassen, samt noe utglidning av jord ytterst i skråningen. Forholdet ble utbedret av kommunen i 2024 ved etablering av en dreneringsrenne med stein.

PLANTEGNINGER



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse

280 m²

Beskrivelse av tomt

Eiendommen har en pent opparbeidet og lettstelt tomt med plen, beplantning og flere hyggelige uteplasser som innbyr til både avslapning og sosiale sammenkomster.

Ved inngangspartiet er det et romslig uteområde med plass til sittegruppe eller benk, som skaper en innbydende adkomst til boligen.

Fra stuen i 1. etasje er det utgang til en stor, skjermet terrasse med gode solforhold og god plass til spisegruppe, grill og utemøbler. Terrassen har direkte adkomst til den pent opparbeidede hagen og danner en naturlig forlengelse av oppholdsarealet.

Hovedsoverommet har utgang til egen balkong i 2. etasje, hvor du kan nyte rolige stunder med utsyn mot de grønne omgivelsene. Boligen ligger innerst i et rolig boligområde, med skogen som nærmeste nabo. Dette gir en skjermet og familievennlig beliggenhet med flotte rekreasjonsmuligheter rett utenfor døren.

ØKONOMI

Formuesverdi primær

1.235.550,- for 2024

Formuesverdi sekundær

4.942.198,- for 2024

Info kommunale avgifter

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år:
Grunngebyr: kr 3052,50
240l restavfall: kr 4080,00
Vann etter bra x 1,3 (fast faktor): kr 5091,97
Avløp etter bra x 1,3 (fast faktor): kr 8225,49
Feiegebyr ørb uten mva: kr 365,00
Tilsynsgebyr ørb uten mva: kr 245,00
Totalt: kr 21059,96

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025: 18 420,72 kr

Kommunale avgifter

21.059,- for 2026

Info eiendomsskatt

Det er ikke innført eiendomsskatt på vanlige boliger og fritidsboliger i kommunen.

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

Info formuesverdi

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

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring, kommunale avgifter og ellers løpende abonnement som TV/Internett.

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ferdigattest for nybygg av tomannsbolig på Hilton Nord 16 A og 16 B, datert 12.09.2011. Det foreligger godkjente byggetegninger datert 22.10.07, som stemmer med dagens bruk.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Mandag, 12. september 2011

Kjerneinformasjon

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3209/18/62/1:
17.02.2011 - Dokumentnr: 130641 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 1/2

01.01.2020 - Dokumentnr: 611029 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0235 Gnr:18 Bnr:62 Snr:1

01.01.2024 - Dokumentnr: 183599 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3033 Gnr:18 Bnr:62 Snr:1

Regulerings- og arealplaner

Følger reguleringsplan Reguleringsplan for Hilton (plan-ID 206) og er regulert til frittliggende småhusbebyggelse. Følger Kommuneplanens arealdel 2021-2030. Eiendommens areal er i kommuneplanen avsatt til Boligbebyggelse, Nåværende.

Boligen ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt aktsomhetskart for kvikkleireskred. Kvikkleire er en type leire som i sjeldne tilfeller kan bli ustabil hvis grunnen belastes eller graves i. Denne eiendommen ligger ikke innenfor noen av de dokumenterte kvikkleiresonene som er på Kløfta.

At boligen ligger i et slikt område betyr at man bør være ekstra oppmerksom ved bygge- eller gravearbeider, og at slike tiltak ofte må vurderes nærmere. Les mer om dette på: [https://www.nve.no/ Kart](https://www.nve.no/Kart): <https://temakart.nve.no/tema/kvikkleire>
Eiendommen ligger innenfor NVEs aktsomhetsområde for flom, men ikke innenfor dokumentert flomfaresone.

Vei/Vann/Avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.
Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

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

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

5 600 000,00 (Prisantydning)

5 600 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
140 000,00 (Dokumentavgift)
260,00 (Panteattest kjøper)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

141 350,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
159 250,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

5 741 350,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
5 759 250,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. 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, og slike forhold 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

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.

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF’s normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

- Elbil-lader medfølger ikke.

Eier

Pål Ytterdahl
Myrvete Tafaj Ytterdahl

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,80% av salgssum. Estimert provisjon kr. 45 000 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 45 000).

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 890,00, Kredittkostnad kr 4 500,00, Markedspakke kr 25 800,00, Oppgjørshonorar kr 6 900,00, Spørring i grunnboken, servitutter pr stk kr 250,00, Tilretteleggingsgebyr kr 15 000,00, Visningspakke (ubegrenset antall annonserte visninger) kr 6 000,00. Sum faste vederlag kr. 59 340.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Kveldsfoto kr 0,00, Utlegg kommunale opplysninger kr 5 400,00, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 5 945.

Totale kostnader kr. 65 285.

Dersom Oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Söderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Energiattest



Adresse Hilton nord 16A, 2040 KLØFTA	
Dato for energimerking 07.08.2026	Merkenummer Energiattest-2026-328563
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 300141877
Gårdsnummer 18	Bruksnummer 62
Seksjonsnummer 1	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 2010	Bygningstype Tomannsbolig vertikal delt
Bruksareal 124,0 m²	Oppvarmet bruksareal 124,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Mekanisk avtrekk	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år 138,42 kWh/m²
--

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 165,86 kWh/m²	Totalt levert pr. år 21 574 kWh
--	---

Tilstandsrapport

Hilton nord 16 A
2040 KLØFTA

- Referanse: 2026-1125
- Matrikkel: 3209-18/62/0/1
- Befaringsdato: 07.07.2026



Kort om rapporten

Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringstidspunktet. Vurderingene bygger på visuell befaring av synlige og tilgjengelige forhold, supplert med stikkprøver og enkle målinger der forskriften krever dette. Konstruksjoner åpnes ikke, og skjulte eller utilgjengelige forhold er ikke undersøkt, med mindre dette fremgår særskilt av rapporten.

Rapporten beskriver registrerte avvik og risikoforhold innenfor oppdragets rammer. Positive egenskaper og forhold uten bemerkninger omtales normalt ikke særskilt. Rapporten gir derfor ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen.

Hele rapporten, inkludert vurderinger, forutsetninger og avgrensninger, må leses for å forstå rapportens omfang.

Om tilstandsgrader (TG)

Undersøkte bygningsdeler tildeles en tilstandsgrad ut fra registrert tilstand på befaringstidspunktet og innenfor rammene av de undersøkelsene som er utført. Følgende tilstandsgrader benyttes:

- TG 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

Mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
- TG 2

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

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.
- IU

Ikke undersøkt. Brukes unntaksvis når det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen. Eksempler kan være snødekket tak og krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet.

Der det er gitt tilstandsgrad 3, kan rapporten angi et veiledende, sjablonmessig anslag over kostnader for å utbedre forholdet som utløser graden. Estimatet er ikke et tilbud eller en fullstendig kalkyle, og kan avvike fra endelige kostnader. Rapporten benytter følgende kostnadsnivåer (kr) ved eventuelle estimater:

- Under 20 000
- 20 000–100 000
- 100 000–200 000
- 200 000–500 000
- Over 500 000

Spesielt for oppdraget

- Undersøkelser og vurderinger er i hovedsak begrenset til den aktuelle boenhetens rammer. Det er ikke utført undersøkelser fra naboseksjonen. Rapporten viser hvilke elementer som under undersøkt i forbindelse med oppdraget.
- Boligen var møblert under befaringen, og undersøkelsen er gjennomført med de begrensninger dette medfører. Tyngre og større møbler er ikke flyttet på, og skjulte områder bak disse er derfor ikke kontrollert.

Oppsummering

Her oppsummeres bygningsdeler med TG 2, TG 3, TG IU og forhold som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet. Oppsummeringen er kun en oversikt, og hele rapporten må leses for full forståelse av vurderingene og rapportens omfang.

Tomannsbolig

Byggeår 2010

TG 2

Vesentlige avvik

12 forhold

- Taktekking

Det er observert slitasje på beslag og tetting rundt pipen.
- Yttervegg

Det er registrert slitasje på overflatebehandlingen og sprekker i treverket. Det er registrert svakheter ved detaljer for vannavledning.
- Terrengforhold

Terrenget heller delvis bort fra grunnmuren, men fallet er begrenset.
- Vinduer

Det er registrert vinduer som tar i karmen ved åpning og lukking. Det er registrert slitasje og avflassing i malingen på vinduskarm.
- Dører

Dørbladet treffer karmen ved åpning/lukking ved balkong i 2.etg.
- Balkong/terrasse ol.

Det er registrert sprekker i treverket som følge av uttorking og naturlige bevegelser i materialet.
- Overflater · Bad - 1. etasje

Det er observert sprekker i enkelte fliser. Det er registrert bom i fliser (hulrom mellom flis og fliselim).
- Sluk og tettesjikt/membran · Bad - 1. etasje

Membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker.
- Sluk og tettesjikt/membran · Bad - 2. etasje

Sluket er plassert under badekaret, noe som gir begrenset tilgjengelighet for kontroll og rengjøring. Høydeforskjellen mellom topp slukrist og ferdig gulv ved dørterskelen er lavere enn 25 mm. Membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker.
- Vannledninger

Det er registrert begynnende korrosjon på vannrør og koblinger i fordelerskapet.
- Ventilasjon

Ventilasjonsaggregatet er av eldre dato.
- Varmtvannstank

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank i henhold til gjeldende forskrift.

IU

Ikke undersøkt

3 forhold

- Byggegrunn
- Drenering
- Kontroll i tilleggende konstruksjoner · Bad - 2. etasje

HMS Helse, miljø og sikkerhet 3 forhold

Branntekniske forhold

Kjøkkenet har ingen komfyrvakt.

Elektrisk anlegg

Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig personell etter NEK 405-2-3 eller tilsvarende, for å kartlegge anleggets faktiske tilstand og avklare eventuelt behov for tiltak.

Radon

Det foreligger ikke dokumentasjon på radonmålinger.

Vurderinger

Tomannsbolig

Byggeår 2010

Taktekking TG 2

Yttertaket er tekket med asfaltbasert takpapp. Taktekkingen er ifølge eier fra byggeåret.

REGISTRERTE AVVIK

- 1. Det er observert slitasje på beslag og tetting rundt pipen.

Konsekvens: Dette kan redusere beskyttelsen mot vann. Over tid kan det være risiko for utettheter og fuktpåvirkning i takkonstruksjonen dersom forholdet ikke utbedres.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Konstruksjonen er undersøkt fra bakkenivået, som gir begrenset mulighet for inspeksjon av detaljer. Skorstein over tak er inspisert fra bakkenivå. Det er gjort en skjønnsmessig vurdering med tanke på avskalling, beslag, stabilitet og høyde, ut fra hva som var synlig fra bakken. Synlige deler av taktekkingen er vurdert med tanke på svekkelser, helning, materialvalg, innfesting og overganger, vedlikeholds nivå og opplyst alder.

Yttervegg TG 2

Yttervegger er i bindingsverk, kledd utvendig med malt panel.

REGISTRERTE AVVIK

- 1. Det er registrert slitasje på overflatebehandlingen og sprekker i treverket.

Konsekvens: Sprekkene skyldes normalt naturlige bevegelser i materialet over tid, men kan gi økt fuktpåvirkning dersom vedlikehold ikke utføres. Forholdet innebærer behov for vedlikehold for å opprettholde treverkets beskyttende funksjon mot vær og vind og for å hindre videre nedbrytning.

- 2. Det er registrert svakheter ved detaljer for vannavledning.

Konsekvens: Slike forhold kan føre til at vann blir stående mot konstruksjonen og gir økt fuktbelastning, noe som over tid kan føre til skader i kledning eller underliggende vegg.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Ytterveggen er kontrollert med tanke på deformasjoner og forhold som kan indikere fuktskade. Trepanelet er kontrollert med tanke på sprekker, vedlikeholds nivå, lufting, materialvalg og synlige konstruksjonsdetaljer. Stikktaking er utført på tilfeldige punkter ved nedre kant av kledning og vinduer, men metoden dekker ikke alle områder hvor skader kan forekomme. Konstruksjonen er undersøkt fra utvendig bakkenivå, noe som begrenser muligheten til å vurdere detaljer i høyden og på utilgjengelige flater.

Tak/Loft TG 1

Yttertaket er i trekonstruksjon.
Kaldtloft med adkomst via loftsluke. Gangbart gulv på deler av loftet.
Loftkonstruksjonen er i følge eier fra byggeåret.
Luftespalter i gesimser.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Konstruksjonen er kontrollert der det var tilgjengelig, med tanke på lekkasjer, fuktskader, råte, biologiske skadegjørere, svai/svank i møne, tetthet rundt gjennomføringer og ventilering/lufting av konstruksjonen. Merk at, mindre skader, biologiske skadegjørere og fuktmerker kan være vanskelige å oppdage og varierer med årstid/vær. Bæreevne/dimensjonering er ikke vurdert. Undersøkt fra: Loft og utvendig bakkenivå, uten bruk av stige eller drone. Dette gir en begrenset inspeksjonsmulighet av detaljer.

Byggegrunn IU

Byggegrunn er ukjent.

Her opplyses det kun om byggegrunn er kjent, men det gjøres ikke undersøkelser utover dette.

Drenering IU

Boligen er oppført med støpt plate på mark, uten synlig fuktsikring.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Fuktsikringen for slike konstruksjoner ligger normalt skjult og kan ikke kontrolleres. Det er i dette tilfellet ikke vært mulig å undersøke om det er noe fuktsikring om denne er tilfredstillende.

Grunnmur/fundament TG 1

Grunnmur i lettklinkerbetong. Fundamentering er ikke synlig.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige deler av grunnmuren er kontrollert med tanke på riss, sprekker, skader og avskallet puss. Større deler av muren er skjult for inspeksjon.

Terrengforhold TG 2

Terrenget rundt boligen heller delvis bort fra grunnmuren, men fallet er begrenset.

REGISTRERTE AVVIK

- 1. Terrenget heller delvis bort fra grunnmuren, men fallet er begrenset.

Konsekvens: Dette kan medføre at regn- og smeltevann blir liggende nær muren og gir økt fuktbelastning på grunnmur og drenering. Over tid kan dette øke risikoen for fuktinntrenging. Det anbefales å forbedre fallforholdene slik at vann ledes bedre bort fra bygningen.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Det er visuelt vurdert om terrenget har tilstrekkelig fall fra grunnmur eller skråner inn mot boligen, samt bortledning av takvann. Andre tomteforhold er ikke vurdert. Terrenget bør ha tilfredsstillende fall bort fra grunnmur og kan kreve justeringer over tid. Punktet må ses i sammenheng med drenering og taktekking.

Vinduer TG 2

Vinduer med isolerglass, fra byggeåret.

REGISTRERTE AVVIK

- 1. Det er registrert vinduer som tar i karmen ved åpning og lukking.

Konsekvens: Årsaken er ofte bevegelser i konstruksjoner/bygningen og/eller skjevheter i vinduer som kan oppstå over tid som følge av normal bruk og slitasje. Forholdet kan gi økt slitasje og tyngre betjening. Justering av vinduer anbefales.

- 2. Det er registrert slitasje og avflassing i malingen på vinduskarm.

Konsekvens: Når overflatebehandlingen brytes ned blir treverket dårligere beskyttet mot vær og fukt. Over tid kan dette føre til økt fuktpåvirkning og behov for vedlikehold av treverket.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Vinduer med isolerglass er vurdert med tanke på om det er synlig tegn til punktering og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Dører TG 2

Malt ytterdør med glassfelt, fra byggeår.

Balkongdører med isolerglass, fra byggeår.

REGISTRERTE AVVIK

- 1. Dørbladet treffer karmen ved åpning/lukking ved balkong i 2.etg.

Konsekvens: Forholdet kan føre til økt slitasje på både dør og karm, og døren kan oppleves treg ved åpning og lukking. Justering bør påregnes for å redusere videre slitasje.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Ytterdøren er vurdert med tanke på innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm, tetting), der dette er synlig.

Balkong/terrasse ol. TG 2

Veranda i trekonstruksjon, målt til ca. 11 m². Rekkverk i metallkonstruksjon. Rekkverkshøyden er målt til ca. 1,13 meter.

REGISTRERTE AVVIK

- 1. Det er registrert sprekker i treverket som følge av uttørring og naturlige bevegelser i materialet.

Konsekvens: Sprekkene kan gjøre treverket mer utsatt for fuktpåvirkning, og over tid kan dette føre til økt slitasje og begynnende nedbrytning dersom vedlikehold ikke utføres. Forholdet tilsier behov for jevnlig kontroll og vedlikehold, og lokal utbedring eller utskifting av enkelte bord kan bli nødvendig.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Veranda er vurdert med tanke på synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning. Rekkverkshøyden og åpninger er vurdert etter gjeldende byggteknisk forskrift under befaringen, men eventuelle avvik tilknyttet disse fremkommer senere i rapporten.

Bad - 1. etasje - Om rommet

Badet er fra byggeåret. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen. Undersøkelsen er basert på det som er synlig.

Badet har nådd en alder der materialer kan svekkes av bruk og tid, noe som øker risikoen for fuktproblemer. Det anbefales å jevnlig kontrollere badet for tegn på skader. På sikt vil en totaloppussing med nytt vanntett sjikt være nødvendig, men tidspunktet avhenger normalt av bruk, vedlikehold og synlige tegn på slitasje.

Bad - 1. etasje - Overflater TG 2

Fliser på gulv og vegg. Slette overflater i himlingen.

REGISTRERTE AVVIK

- 1. Det er observert sprekker i enkelte fliser.

Konsekvens: Slike sprekker er ofte av kosmetisk betydning, men kan også være et tegn på bevegelser i underlaget. Årsaken er ikke nærmere avklart. Det anbefales å følge med på området og vurdere utbedring ved endringer.

- 2. Det er registrert bom i fliser (hulrom mellom flis og fliselim).

Konsekvens: Dette kan skyldes flere årsaker, for eksempel manglende vedheft til underlaget, bevegelser i underlaget, temperaturendringer eller fuktbelastninger. Hulrom bak flisene gir økt mulighet for sprekker og løse fliser over tid.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatare partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Bad - 1. etasje - Sluk og tettesjikt/membran TG 2

Sluket er i plast. Høydeforskjell mellom topp gulv ved døren og topp slukrist er målt til ca. 31 mm.

REGISTRERTE AVVIK

- 1. Membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker.

Konsekvens: Når tettesjikt blir eldre, kan elastisitet og tetthet gradvis reduseres. Dette gir økt risiko for utettheter over tid. Jevnlig tilsyn anbefales, og oppgradering må påregnes på sikt.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensmulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/ skadelig fukt. Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.



Bad - 1. etasje - Sanitærutstyr TG 1

Innredning med profilerte fronter.
Sanitærutstyr: Servant, gulvstående toalett, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

Bad - 1. etasje - Avtrekk TG 1

Avtrekk: Mekanisk avtrekk.
Tilluft: Luftespalte med lufttilførsel under dørbladet.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Bad - 1. etasje - Kontroll i tilliggende konstruksjoner TG 0

Det er undersøkt om våtrommet kan ha en fuktskade gjennom hulltakning på utsiden av badet.

Måleresultat
Fuktmåling med piggelektrode i veggen er målt til under 6 vektprosent.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Fuktmåler med piggelektrode er benyttet i veggkonstruksjonen, og det er gjort en visuell inspeksjon nær hullet. Målemetoden må ansees som en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde, tidligere bruk av rommet og oppbygning.



Bad - 2. etasje - Om rommet

Badet er fra byggeår.
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen. Undersøkelsen er basert på det som er synlig.

Badet har nådd en alder der materialer kan svekkes av bruk og tid, noe som øker risikoen for fuktproblemer. Det anbefales å jevnlig kontrollere badet for tegn på skader. På sikt vil en totaloppussing med nytt vanntett sjikt være nødvendig, men tidspunktet avhenger normalt av bruk, vedlikehold og synlige tegn på slitasje.

Bad - 2. etasje - Overflater TG 1

Fliser på gulv og vegg. Slette overflater i himlingen.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Bad - 2. etasje - Sluk og tettesjikt/membran TG 2

Sluket er i plast.
Høydeforskjell mellom topp gulv ved døren og topp slukrist er målt til ca. 8 mm.
Måling av fall mot sluk kunne ikke utføres på grunn av fastmontert badekar som begrenset tilgangen til gulvflaten.

REGISTRERTE AVVIK

- 1. Sluket er plassert under badekaret, noe som gir begrenset tilgjengelighet for kontroll og rengjøring.

Konsekvens: Når sluket ikke er lett tilgjengelig, blir vedlikehold mer krevende og eventuelle avvik kan være vanskeligere å oppdage. Forholdet gir noe økt risiko for redusert avrenning over tid dersom sluket ikke følges opp.

- 2. Høydeforskjellen mellom topp slukrist og ferdig gulv ved dørterskelen er lavere enn 25 mm.

Konsekvens: Dette gir usikkerhet om membranen har tilstrekkelig høyde ved døråpningen til å holde tilbake vann. Ved lekkasje eller større vannmengder kan det være økt risiko for at vann renner ut av badet eller påvirker konstruksjonen ved terskelen.

- 3. Membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker.

Konsekvens: Når tettesjikt blir eldre, kan elastisitet og tetthet gradvis reduseres. Dette gir økt risiko for utettheter over tid. Jevnlig tilsyn anbefales, og oppgradering må påregnes på sikt.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt. Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.



Bad - 2. etasje - Sanitærutstyr TG 1

Innredning: Skap med glatte fronter.
Sanitærutstyr: Servant, klosett og badekar.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sistene. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

Bad - 2. etasje - Avtrekk TG 1

Avtrekk: Mekanisk avtrekk.
Tilluft: Luftespalte med lufttilførsel under dørbladet.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Bad - 2. etasje - Kontroll i tilleggende konstruksjoner IU

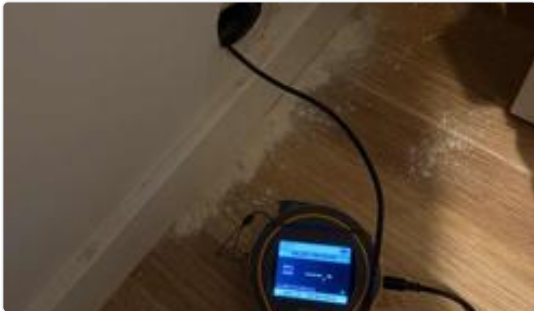
Det er undersøkt om våtrommet kan ha en fuktskade gjennom hulltakning på utsiden av badet.

Måleresultat

Under 6 vektprosent.
Synlige tegn til fukt ble ikke observert ved hullet.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Det er undersøkt om våtrommet kan ha en fuktskade gjennom hulltakning på utsiden av badet. Fuktmåler med piggelektrode er benyttet i veggkonstruksjonen, og det er er gjort en visuell inspeksjon nær hullet. Målemetoden må ansees som en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. På grunn av manglende tilgang bak bruksvannsonen, ble hulltakingen med fuktmåling utført utenfor områder som normalt er mer utsatt for fuktpåvirkning. Dette kan imidlertid redusere påliteligheten av målinger og observasjoner.



Gulv, vann- og avløpsrør i kjøkken TG 1

Gulvoverflater består av laminat.
Avløpsrør i plast.
Vannrør i plast.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige overflater på gulv er vurdert med tanke på skader, fuktskjolder og knirk i gulv. Det er foretatt overflatemåling med fuktindikator nær vanninnstallasjoner, utført ved stikkprøver. Avløp og vannrør er enkelt testet ved åpen kran (avrenning og trykk). Innredning og hvitevarer er ikke vurdert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon av innredningen anbefales før kjøp.

Vannledninger TG 2

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og kobber.

REGISTRERTE AVVIK

- 1. Det er registrert begynnende korrosjon på vannrør og koblinger i fordelerskapet.

Konsekvens: Korrosjon betyr at metallet brytes ned over tid, noe som kan svekke rør og skjøter og på sikt føre til små lekkasjer. Omfanget som er observert vurderes som begrenset, og det er ikke tydelige tegn til tiltak nå. Det anbefales likevel å følge med på utviklingen. Dersom korrosjonen øker eller det oppstår tegn til fukt eller drypp, bør forholdet utbedres for å redusere risikoen for vannskade.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Der det er rør-i-rør-system er fordelerskap og avledning av lekkasjevann til sluk også kontrollert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området – for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Avløpsrør TG 1

Synlige avløpsrør er i plast.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Ventilasjon TG 2

Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Lufttilførsel via friskluftsventiler.

Spørsmål til eier

- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ikke blitt utført.

REGISTRERTE AVVIK

- 1. Ventilasjonsaggregatet er av eldre dato.

Konsekvens: På grunn av alder må det påregnes økt vedlikeholdsbehov og redusert funksjon over tid.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

Varmtvannstank TG 2

Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 194 liter, fra byggeår.

REGISTRERTE AVVIK

- 1. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank i henhold til gjeldende forskrift.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Berederen er kontrollert med tanke på avdrypp, fuktskjolder, plassering, lekkasjesikring, fundamentering og synlige tegn på brunsvidd strømtilførsel. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området. For en fullstendig teknisk vurdering anbefales kontroll av kvalifisert fagperson.

Branntekniske forhold

Punktet gjelder branntekniske forhold som kan påvirke Helse, miljø og sikkerhet.

REGISTRERTE AVVIK

- 1. Kjøkkenet har ingen komfyrvakt.

Konsekvens: Platetoppen er koblet til strøm etter 1. juli 2010, og da kreves det komfyrvakt i henhold til NEK400. Dette betyr at strømmen til platetoppen ikke kuttes automatisk hvis det begynner å brenne eller ryke. Det øker brannfaren.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Her opplyses det om avvik som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som undertegnede observerte under befaringen. Det er ikke utført særskilte undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Andre branntekniske avvik kan forekomme uten å fremkomme her, og en fullstendig brannteknisk vurdering krever grundigere undersøkelser utført av kvalifisert fagpersonell.

Radon

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass som dannes naturlig i berggrunn og jord. Gassen kan trenge inn i bygninger, og langvarig eksponering for høye radonnivåer kan være helseskadelig. Generell informasjon om radon og helserisiko finnes her: <https://dsa.no/radon/helserisiko>

Aktsomhetsgrad:
I radonkartet til Norges geologiske undersøkelse (NGU) er områdene inndelt i fire aktsomhetsgrader: usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. Kartet gir en indikasjon på radonfaren i området, men fastslår ikke radonnivået i den enkelte boligen. Se: <http://geo.ngu.no/kart/radon/>

Radonnivået i boligen kan bare fastslås ved måling. Mer informasjon om radonmåling finnes her: <https://dsa.no/radon/slik-maler-du-radon>

REGISTRERTE AVVIK

1. Det foreligger ikke dokumentasjon på radonmålinger.

Konsekvens: Radon er en usynlig, luktfri og radioaktiv gass som dannes naturlig når radium i jorden brytes ned og som kan utgjøre helsefare. For mer om radon, se: <https://dsa.no/radon/helserisiko> Aktsomhetsgrad: På nettsiden til Norges Geotekniske Undersøkelse (NGU) kategoriseres aktsomhetsgradene i fire nivåer: Usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. For mer informasjon om aktsomhetsgraden i boligens område, se: <http://geo.ngu.no/kart/radon/>. For mer informasjon om radonmåling, se: <https://dsa.no/radon/slik-maler-du-radon>

SLIK ER DET UNDERSØKT

Her opplyses det om avvik som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som undertegnede observerte under befaringen. Det er ikke utført særskilte undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Det er ikke gjort målinger av undertegnede.

Elektrisk anlegg

Sikringer av jordfeilautomater.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Den bygningssakkyndige er ikke elektrofaglig kvalifisert, og det er derfor ikke gjennomført en faglig kontroll av det elektriske anlegget. Undersøkelsen er begrenset til en forenklet, visuell besiktigelse av synlige deler av anlegget, samt spørsmål besvart av eier i henhold til forskrift til avhendingslova.

Dersom det er behov for en grundig gjennomgang av anleggets tilstand, anbefales en utvidet el-kontroll utført av kvalifisert elektrofaglig personell.

INSTALLASJON

Når ble det elektriske anlegget installert Fra byggeåret
eller siste gang totalt rehabilitert?

EL-TILSYN

Har det lokale el-tilsynet gjennomført Ukjent
tilsyn?

OPPLYSNINGER FRA EIER

Løses sikringene ofte ut? Nei

Har det vært brann, branntilløp eller
varmgang i anlegget? Nei

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet
sikringer i samsvar med denne? Ja

SAMSVARSERKLÆRING

Er det elektriske anlegget montert eller
endret etter 1999? Ja

Foreligger samsvarserklæring? Ja

Hvilke deler av anlegget mangler
samsvarserklæring? Lagt spottere i taket i stuen. Utført av sertifisert elektriker som vennetjeneste, foreligger ingen samsvarserklæring.

VURDERING

Bør det elektriske anlegget ha en utvidet
el-kontroll? Ja

Begrunnelse

Det mangler samsvarserklæring. Dette medfører usikkerhet om arbeidet er utført av kvalifisert personell, og innebærer økt sannsynlighet for feil eller mangler ved anlegget, med mulig risiko for brannfare eller elektrisk støt.

Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet gjelder lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som er avdekket av den bygningssakkyndige ved befaringen. Dette omfatter at boligen ikke fremstår som oppdelt i brannceller, manglende rømningsvei eller andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet.

Vurderingen er gjort etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Grensen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke særskilte undersøkelser for å avdekke slike forhold utover det som følger av forskrift om tryggere bolighandel. Skjulte feil omfattes ikke.

Tomannsbolig

Byggeår 2010

Branntekniske forhold

Kjøkkenet har ingen komfyrvakt.

Platetoppen er koblet til strøm etter 1. juli 2010, og da kreves det komfyrvakt i henhold til NEK400. Dette betyr at strømmen til platetoppen ikke kuttes automatisk hvis det begynner å brenne eller ryke. Det øker brannfaren.

Radon

Det foreligger ikke dokumentasjon på radonmålinger.

Radon er en usynlig, luktfri og radioaktiv gass som dannes naturlig når radium i jorden brytes ned og som kan utgjøre helsefare. For mer om radon, se: <https://dsa.no/radon/helserisiko> Aktsomhetsgrad: På nettsiden til Norges Geotekniske Undersøkelse (NGU) kategoriseres aktsomhetsgradene i fire nivåer: Usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. For mer informasjon om aktsomhetsgraden i boligens område, se: <http://geo.ngu.no/kart/radon/>. For mer informasjon om radonmåling, se: <https://dsa.no/radon/slik-maler-du-radon>

Terrengforhold

Boligen ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt aktsomhetskart for kvikkleireskred.

Kvikkleire er en type leire som i sjeldne tilfeller kan bli ustabil hvis grunnen belastes eller graves i. At boligen ligger i et slikt område betyr at man bør være ekstra oppmerksom ved bygge- eller gravearbeider, og at slike tiltak ofte må vurderes nærmere. Les mer om dette på: <https://www.nve.no/> Kart: <https://temakart.nve.no/tema/kvikkleire>

Boligen ligger i flomutsatt område eller område utsatt for stormflo i henhold til NVE kartverk, kommuneplanens arealdel og Kartverkets havnivåkart.

Elektrisk anlegg

Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig personell etter NEK 405-2-3 eller tilsvarende, for å kartlegge anleggets faktiske tilstand og avklare eventuelt behov for tiltak.

Feil eller mangler på det elektriske anlegget kan medføre økt mulighet for brann- og støtfare. Se for øvrig punkt om elektrisk anlegg.

Generell beskrivelse

Tomannsbolig

Byggeår 2010

Konstruksjonsoppbygning

Boligen oppført med grunnmur i lettklinkerbetong. Yttervegger i bindingsverkskonstruksjon, utvendig med panel.

Yttertak i trekonstruksjon tekket med takpapp.

Oppvarmingssystem

Boligen har elektrisk oppvarming og peis.

Undersøkelser av pipe og ildsted er ikke et forskriftskrav, og inngår derfor ikke i denne rapporten. For vurderinger av disse, anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet.

Varmekabler i baderom, og hele 1.etg.

Vurdering av varmekabler inngår ikke i denne rapporten.

Innvendige overflater

Gulv: Laminat og flis.

Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.

Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.

Himlingshøyden er målt til ca. 2,40 meter ved stikkprøve i stuen.

Himlingshøyden er målt til ca. 2,40 meter ved stikkprøve i soverom.

Avvik kan forekomme.

Rapporten inneholder vurdering av de overflater som er omfattet av kravene i forskrift til avhendingslova. Hvilke overflater dette gjelder, fremgår av vurderingene i rapporten. Vurdering av øvrige overflater, samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (unntatt måling av fallforhold i våtrom) er utenfor forskriftskravene, og omfattes ikke av rapporten.

Da vurdering av kosmetisk tilstand og bruksslitasje er av subjektiv karakter, oppfordres interessenter til å foreta egne vurderinger av alle overflater i forbindelse med visning.

Kjøkkeninnredning

Alder på innredning: Ifølge eier fra 2010.

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplate i laminat.

Hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Oppvaskmaskin. Kjøleskap med fryser.

Kjøkkeninnredninger er kun overordnet beskrevet uten tilstandsvurdering. Funksjon og slitasje bør vurderes under visning.

Garasje

Byggeår 2010

Enkel beskrivelse

En garasje i enkel trekonstruksjon. Betongdekke. Yttervegger er kledd utvendig med malt panel. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takpapp.

Bygningen er en enkel side bygning og er enkelt beskrevet, men ikke tilstandsvurdert i denne rapporten.

Arealer

TOTALT AREAL

Alle bygninger

146 m²	124 m²	22 m²	–	85 m²
Totalt BRA	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA

BRA-i internt bruksareal innenfor omsluttende vegger · **BRA-e** eksternt bruksareal utenfor boenheten · **BRA-b** innglasset balkong/altan · **TBA** åpne terrasser og balkonger · **Totalt BRA** sum av BRA-i, BRA-e og BRA-b

Tomannsbolig (Byggeår: 2010)

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	Totalt BRA	TBA
1. etasje	62 m²	3 m²	-	65 m²	74 m²
2. etasje	62 m²	-	-	62 m²	11 m²
Sum Tomannsbolig	124 m²	3 m²	-	127 m²	85 m²
Romfordeling					
1. etasje	BRA-i: Entré, Bad, Kjøkken, Stue BRA-e: Bod				
2. etasje	BRA-i: Stue, Tre soverom, Bod, Bad				
Kommentar til arealberegning					
Boligen er oppmålt med en enkel håndholdt lasermåler.					

Garasje (Byggeår: 2010)

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	Totalt BRA	TBA
1. etasje	-	19 m²	-	19 m²	-
Sum Garasje	-	19 m²	-	19 m²	-
Romfordeling					
1. etasje	BRA-e: Garasje				
Kommentar til arealberegning					
Boligen er oppmålt med en enkel håndholdt lasermåler.					

Lovlighet og tilleggsopplysninger

Dette punktet inneholder opplysninger om håndverksarbeider eier har opplyst er utført de siste fem årene, tilgjengelige byggetegninger og eventuelle åpenbare ulovligheter. For opplyste håndverksarbeider er det forespurt skriftlig bekreftelse på at arbeidene er utført av håndverkere. En slik bekreftelse innebærer ikke nødvendigvis at arbeidene er teknisk dokumentert.

Opplysningene bygger på eiers informasjon, fremlagt dokumentasjon og det som var synlig ved befaringen. Undersøkelsen er ikke en fullstendig kontroll av offentligrettslige forhold.

Tomannsbolig

Byggeår 2010

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

Ja

2024 · Lagt opp sterkstrøm og Elbil lader. Firma: Egil Knudsen AS

Skriftlig bekreftelse er fremlagt.

2024 · Lagt spottere i taket i stuen. Utført av sertifisert elektriker som vennetjeneste, foreligger ingen samsvarserklæring.

Skriftlig bekreftelse er ikke fremlagt.

Byggetegninger

Kontroll av samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen i byggetegninger inngår ikke som en del av dette oppdraget, og er ikke undersøkt. Eventuelle avvik fra godkjente tegninger eller ulovlige tiltak er derfor ikke vurdert i denne rapporten.

Oppdragsinformasjon

Eiendom og kunde

Adresse: Hilton nord 16 A, 2040 KLØFTA

Matrikkel: 3209-18/62/0/1

Eierform: Selveier

Hjemmelshaver: Pål Ytterdahl og Myrvete Tafaj Ytterdahl

Kunde: Pål Ytterdahl

Befaring og rapportdato

Befaringsdato: 07.07.2026

Tilstede ved befaring: Pål Ytterdahl (Kunde), Cristopher Hummervoll (Sakkyndig)

Rapportdato: 04.08.2026

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen, eller frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen, avhengig av hva som inntreffer først. Mer om dette under forutsetninger for rapporten.

Kilder for oppdraget

Ved mindre annet er angitt i rapporten, er eiendomsinformasjon og byggeår hentet fra Norges Eiendommer. Eventuelle opplysninger om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingsløsninger, årstall og øvrige forhold er basert på informasjon fra selger eller selgers representant.

Selgers egenerklæring datert 03.08.2026 er fremvist.

Utførende

Foretak

Norske Boligrapporter AS

Org.nr. 935 214 033

www.norskeboligrapporter.no



Sakkyndig

Cristopher Hummervoll

Bygningssakkyndig

E-post: ch@norskeboligrapporter.no

Tlf: 41643719



Om foretaket

Vi er en uavhengig bedrift som tilbyr tilstandsvurderinger ved eierskifte.

Undertegnede er bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlem i NITO.

For mer info, se www.norskeboligrapporter.no.

Forutsetninger

Oppdragets omfang og metodikk

Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringstidspunktet. Oppdraget omfatter utarbeidelse av tilstandsrapport innenfor forskriftens rammer og krav, og vurderingene er foretatt innenfor dette mandatet. Utover dette er det ikke foretatt særskilte undersøkelser eller vurderinger, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten.

Rapporten har som formål å beskrive registrerte avvik og risikoforhold innenfor oppdragets rammer. Positive egenskaper og forhold uten bemerkninger omtales normalt ikke særskilt.

Undersøkelsene er basert på visuell befaring, supplert med stikkprøvebaserte undersøkelser og enkle målinger slik det følger av forskriften. Konstruksjoner åpnes ikke, og det foretas ikke destruktive inngrep, med unntak av hulltaking der forskriften krever dette og hvor eier har gitt samtykke. Utvendige konstruksjoner og bygningsdeler inspiseres normalt fra bakken, med mindre annet fremgår av rapporten.

Rapporten bygger på de bygningsdeler og forhold som var tilgjengelige, synlige og mulige å observere ved befaringen. Bygningsdeler som er skjult bak konstruksjoner, overflater, innredninger, tyngre lagrede gjenstander, snø, is eller lignende, er ikke undersøkt dersom de ikke var tilgjengelige eller synlige ved befaringen.

Ved valg av tilstandsgrad legges kriteriene for tilstandsgrader i NS 3600:2025 til grunn.

Rapporten inneholder bygningsfaglige vurderinger innenfor oppdragets rammer og utgjør ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen. Rapporten gir derfor ingen garanti for at det ikke foreligger skjulte feil eller mangler.

Rapporten gjelder den aktuelle boligen (hovedenheten). Sidebygninger (eksempel garasje, boder uthus ol.), utvendige konstruksjoner og øvrige forhold er kun vurdert dersom dette fremgår uttrykkelig av rapporten eller er bestilt som tilleggstjeneste. Forhold som ikke er omtalt i rapporten kan ikke tolkes som undersøkt eller funnet i orden.

Presiseringer

Rapporten inneholder vurderinger av bygningsdeler, overflater og innredninger i den utstrekning dette følger av forskriftens krav. Vurdering av øvrige overflater og innredninger (eksempel kjøkken- og garderobeinnredning), samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (med unntak av måling av fall i våtrom), er utenfor forskriftskravene og inngår ikke i oppdraget, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Hvilke bygningsdeler og forhold som er vurdert fremgår av rapporten.

Kosmetisk tilstand, visuelle forhold og bruksslitasje er i stor grad av subjektiv karakter. Interessenter oppfordres derfor til å foreta egne vurderinger av slike forhold. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette flater eller særskilt kvalitet på overflater, bør nødvendige undersøkelser og målinger gjennomføres av fagkyndig før kjøp.

Rapporten omfatter ikke forhold som faller utenfor oppdragets mandat og forskriftens krav. Dette gjelder blant annet forhold knyttet til skjulte konstruksjoner og installasjoner, funksjonstesting eller kapasitetsmålinger, etasjeskiller, piper og ildsteder, trapper, geotekniske forhold, statikk, stikkledninger, lovlighet, offentlige godkjenninger og byggesaksforhold, fellesarealer med mindre annet uttrykkelig fremgår av rapporten, samt lyd- og støyforhold. Rapporten omfatter heller ikke vurdering av tilbehør, løsøre, hvite- og brunevarer, kosmetiske forhold, visuelle avvik, normal slitasje eller bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning. Listen er ikke uttømmende.

Innfelte belysninger og installasjoner demonteres normalt ikke, da dette kan medføre skade eller krever særskilt fagkompetanse. Eventuelle bilder i rapporten er illustrasjoner av utvalgte forhold og gir ikke nødvendigvis et fullstendig bilde. Opplysninger om arealer, fellesarealer, årstall og lignende er basert på mottatt informasjon, med mindre annet er oppgitt.

Det tas forbehold om eventuelle skrivefeil og systemtekniske feil som ikke påvirker de faglige vurderingene.

Gyldighet

Rapporten gjelder for eiendommens tilstand på befaringstidspunktet. Gyldighetsperioden er ett år fra befaringstidspunktet, eller frem til en kjøper blir rettslig bundet til kjøpet, avhengig av hva som inntreffer først. Selges eiendommen ikke innen ett år, må det gjennomføres ny

befaring og rapporten oppdateres.

Rapporten gir ingen garanti for fremtidige forhold. Skader eller endringer etter befaringstidspunktet omfattes ikke. Ved endringer eller skader etter befaringen, plikter selger å kontakte utsteder av rapporten, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten kan ikke benyttes ved flere salg uten oppdatering.

Rapporten er ikke ment som et fullstendig beslutningsgrunnlag alene, men som en del av den samlede informasjonen i en eiendomshandel. Ved behov for vurderinger utover forskriftens krav, anbefales det å innhente ytterligere undersøkelser fra relevant fagkyndig.

Selgers og kjøpers ansvar

Den bygningssakkyndige er ikke ansvarlig for konsekvenser av mangelfulle, uriktige eller tilbakeholdte opplysninger som ikke med rimelighet kunne avdekkes ved befaringen. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller selgers representant plikter å gjennomgå rapporten og gi tilbakemelding om eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger før den tas i bruk.

Der rapporten beskriver forhold som indikerer risiko eller behov for videre vurderinger, anbefales ytterligere undersøkelser utført av relevant fagkyndig. Eventuelle tiltak må vurderes av rapportens bruker. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak, da dette krever særskilte faglige vurderinger.

Arealer og rombetegnelser

Arealer oppmåles og avrundes til nærmeste hele kvadratmeter i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A og forskrift til avhendingslova. Arealopplysningene kan ikke alene legges til grunn for verdiberegninger, og oppmålingen tar ikke hensyn til bruksendringer, lovlighet eller sikkerhetsmessige forhold.

Rom omtales etter faktisk bruk på befaringstidspunktet og kan avvike fra godkjente tegninger eller gjeldende regelverk. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. Eventuelle tegninger er ikke kontrollert opp mot dagens bruk eller arealmåling, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Dersom det foreligger ulovlige bruksendringer eller tiltak, kan kommunen kreve retting. Angivelse av rom for varig opphold innebærer ingen bekreftelse på at rommet oppfyller offentlige krav. Rom utenfor boenheten som selger har opplyst tilhører boligen, er angitt som BRA-e. Eierforhold og rettigheter knyttet til slike arealer er ikke kontrollert.

Tilstandsgrader og referansenivå

Bygningsdelene som inngår i oppdraget, tildeles en tilstandsgrad (TG). Tilstandsgraden reflekterer resultatet av undersøkelsene som er utført innenfor oppdragets rammer, og uttrykker forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk (referansenivå).

Generelt er referansenivået byggeforskrifter som gjaldt da boligen eller bygningsdelene ble oppført. Normal bruksslitasje som er vanlig ut fra bygningens eller bygningsdelens alder, regnes ikke som avvik. For enkelte forhold legges dagens forskriftskrav til grunn, slik det følger av forskrift til avhendingslova.

For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Følgende tilstandsgrader benyttes i rapporten:

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.

Tilstandsgrad 1: Mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

Tilstandsgrad 2: 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.

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.

Tilstandsgrad IU / TG IU brukes unntaksvis når det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen. Eksempler kan være snødekket tak og krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet.

Der det er gitt tilstandsgrad 3, kan rapporten angi et veiledende, sjablonmessig anslag over kostnader for å utbedre forholdet som utløser graden. Estimatet er ikke et tilbud eller en fullstendig kalkyle. Faktiske kostnader vil kunne variere med skadeomfang, behov for videre undersøkelser, valgt løsning, materialbruk og lokale prisforhold. Rapporten benytter følgende kostnadsnivåer ved eventuelle estimer: under kr 20 000, kr 20 000–100 000, kr 100 000–200 000, kr 200 000–500 000 og over kr 500 000.

Vilkår for bruk og opphavsrett

Dette dokumentet er utarbeidet til eksklusiv bruk for kunden og eventuell ansvarlig megler for det avtalte oppdraget. Enhver form for distribusjon, videreformidling eller gjenbruk av innholdet – enten i sin helhet eller i utdrag – krever skriftlig forhåndsavtale med utsteder. Ved brudd på disse vilkårene påtar utsteder seg ikke ansvar for skader eller tap som følge av uautorisert bruk eller deling av dokumentet med tredjeparter.

Rapportens struktur, layout og faste tekster eies av lisensgiver og er beskyttet av åndsverkloven. Dokumentets utforming kan ikke helt eller delvis kopieres eller gjenskapes uten samtykke.

Lørenskog
Eiendomsmegling AS



Egenerklæring
Hilton nord 16A, 2040 KLØFTA

03. Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Hilton nord 16A

Postadresse

Hilton nord 16A

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja

☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja

☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2019

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja

☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Siden overtagelse i 2019

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring A/S Nuf-39

Informasjon om selger

Selger

Ytterdahl, Pål

Selger

Ytterdahl, Myrrete Tafaj

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.



Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Oppstått mindre sprekk på enkelte fliser hvor vaskemaskinen har stått og vibrert i alle år.

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2025

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Byttet dusjdører og baderomsinnredning. Fylt fugemasse i sprekk og slitt fugemasse rundt 2 fliser pga slitasje. Fylt på med silikon ved mindre sprekk på flis.

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2021

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Malt huset utvendig.

Kjeller



5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ikke relevant for denne boligen.

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☐ Ja ☒ Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2024

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Opplegg for elbillader

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Egil Knudsen AS

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

10.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.2.2 Årstall

2024

10.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Lagt spottere i tak i stue av faglært elektriker.

10.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Vennetjeneste

10.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei



Rør

11

Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tett utvendig felles avløpsrør i april 2024. Årsak: plastikkbit fra topplokk kum falt ned i avløp og tettet til. Utbedret av høytrykksvakta samme dag. Registrert høy vannføring i ytre del av felles avløpsrør. Rapport foreligger.

13

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2

Årstall

2024

13.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

13.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Fjernet plastikkbit som tettet avløpet

13.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Høytrykks-akta

13.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17

Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



18

Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19

Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Har vært spor etter mus i utebod, men aldri i selve huset. Observert få tilfeller av enkelt sølvkre på bad nede, over et år siden forrige observasjon.

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

21

Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23

Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja

☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja

☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29

Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ikke relevant for denne boligen.

30

Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ikke relevant for denne boligen.



Andre opplysninger

31

Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Et kommunalt rør som ikke er i bruk, kombinert med naturlig oppsamling av grunnvann, medførte en mindre lokal innsynkning i terrenget ytterst på gårdsplassen, samt noe utglidning av jord ytterst i skråningen. Forholdet ble utbedret av kommunen i 2024 ved etablering av en dreneringsrenne med stein.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

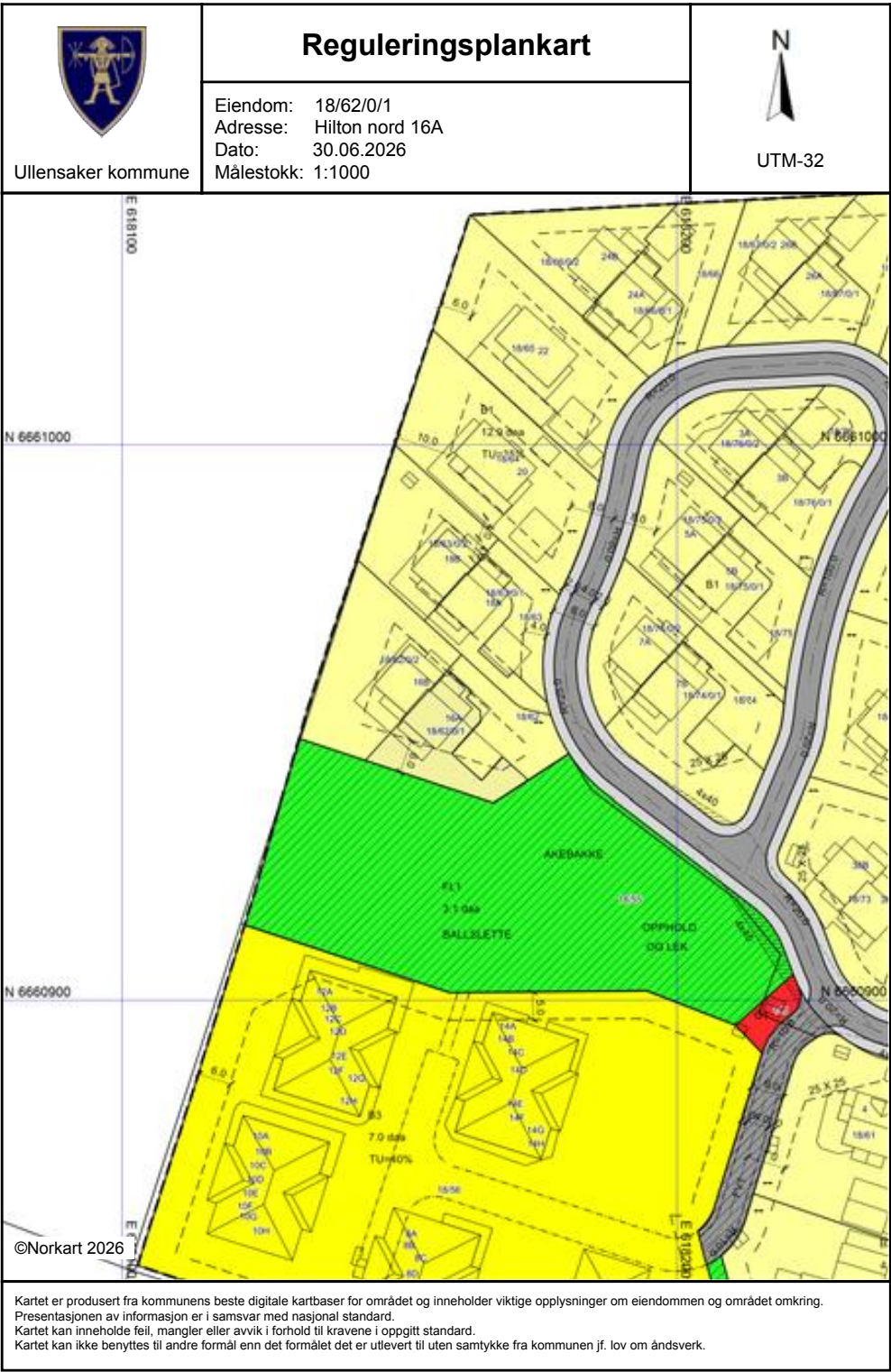
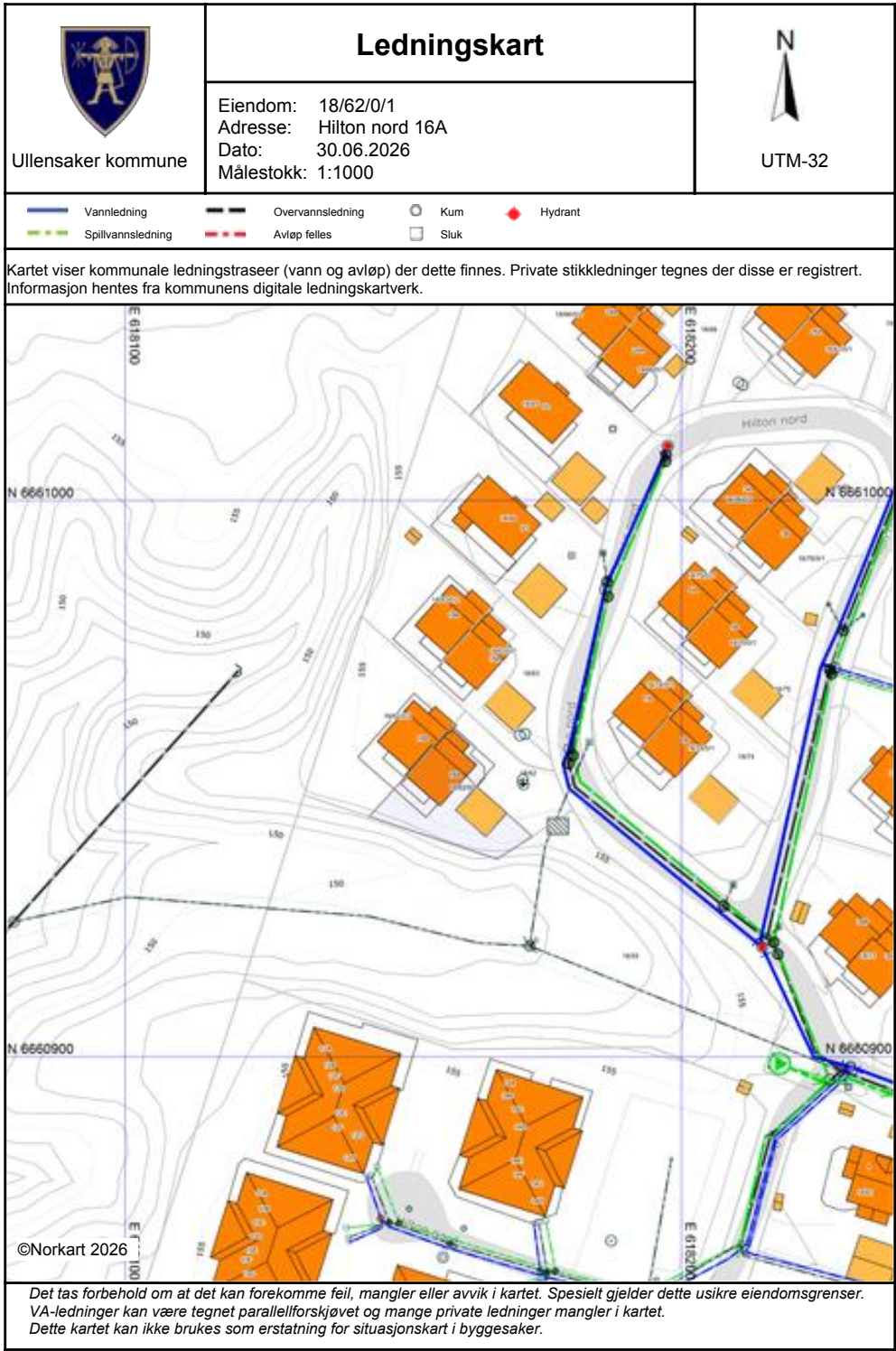
En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 83689273

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Myrvete Tafaj	2026-08-03	Pål Ytterdahl	2026-08-03
Identification		Identification	
 Myrvete Tafaj		 Pål Ytterdahl	



Ullensaker kommune

Byggesak



3Bygg Mester AS
Industrivegen28
2050 JESSHEIM

Vår ref: (Oppgis ved svar)
2010/1158-13

Deres ref:

Dato
12.09.2011

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningslovens § 21-10

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	18/62, seksjonsnr. 1 og 2
Adresse/byggested:	Hilton Nord 16 A og 16 B, 2040 KLØFTA
Tiltakets art:	Nybygg
Bygnings-/anleggstype:	Tomannsbolig

Midlertidig brukstillatelse er gitt den 19,05,2011.

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon mottatt den 18,08,2011, jf. byggesaksforskriftens § 8-1.

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

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

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

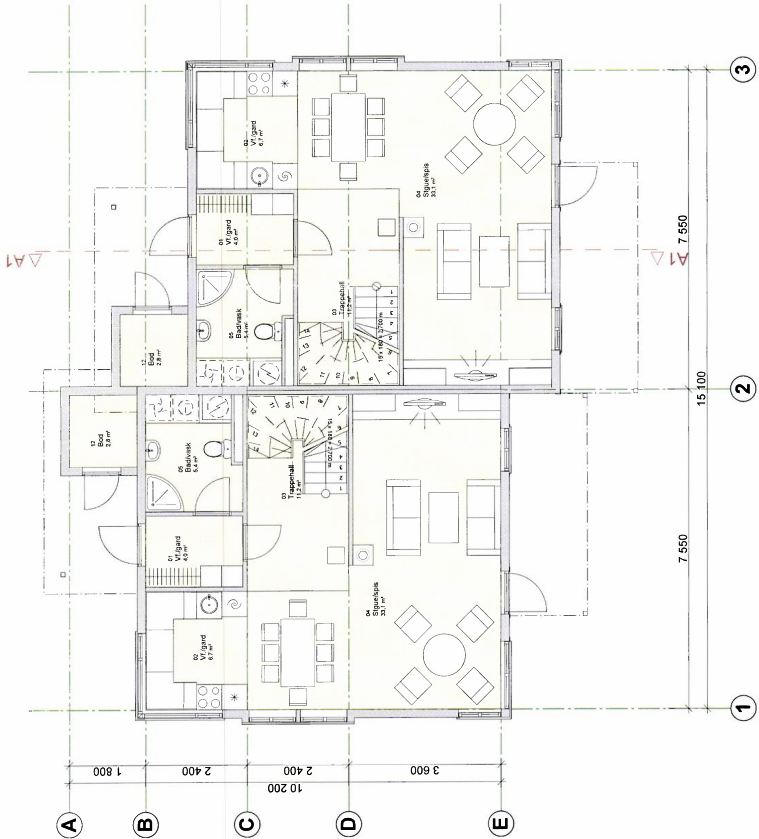
For bygningssjefen

Zeeshan Ali
rådgiver

Besøksadresse Rådhuset, Furusetgt. 12 2050 JESSHEIM Servicetorget Åpningstid: 8.00-15.55	Postadresse Postboks A, 2051 JESSHEIM	Telefon 66 10 80 00 Telefaks 66 10 80 01	Bankkonto - kommunen 6208 06 11000 Bankkonto - skatt 6345 06 02355	Org.nr. 933 649 768	E-post postmottak@ullensaker.kommune.no Internett: www.ullensaker.kommune.no
--	---	---	---	------------------------	---

E13

16.07 17. februar 2010



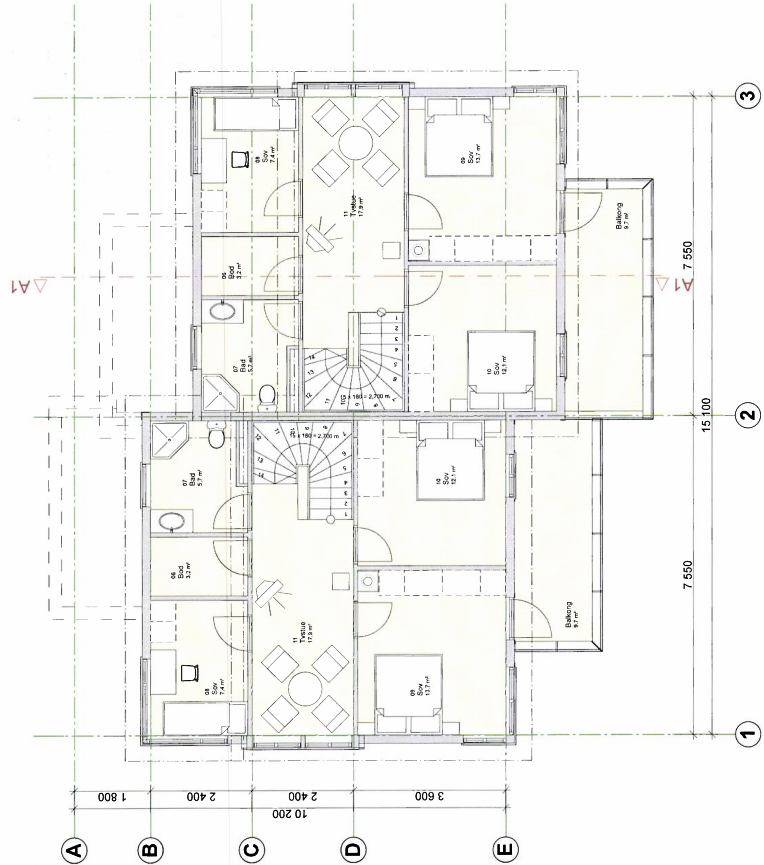
Plan 1. etasje

A 11.02.10 Div. endringer av plankompette og lasker i 1. et. i møte nr. 32-10. Prosjekt: 1. etasje Fag: Byggesaker	PROJEKTORE: 3 Bygg Mester as Gjerdrumsvilen 2, 2040 Kløfta PROSJEKTERENDE: Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon mottatt den 18,08,2011, jf. byggesaksforskriftens § 8-1.	PROSJEKTORE: 08812 REV: A Dato: 22.10.07 Tegning: 1:100 Tegning: 1:100 Tegning: 1:100
--	---	--

B1 HILTON NORD II: plan hus på tomt A, M og N

E14

16.07 17. februar 2010



Plan 2, etasje

A 11.02.10 Div. endringer av planberegning og fasader iht. l. med pr. 30.12.10		Prosjekt: Hilton Nord II	
Prosjekt: Hilton Nord II		Prosjekt: Hilton Nord II	
3 Bygg Mester as		08812	
Gjerdrumsveien 2, 2040 Kløfta		REV. A	
Prosjekt: Hilton Nord II		Dato: 22.10.07	
1. Utarbeidet av: Prosjektleder		Tegning: 1:100	
2. Utarbeidet av: Tekstforfatter		Tegning: 1:100	
3. Utarbeidet av: Tekstforfatter		Tegning: 1:100	
4. Utarbeidet av: Tekstforfatter		Tegning: 1:100	
5. Utarbeidet av: Tekstforfatter		Tegning: 1:100	
6. Utarbeidet av: Tekstforfatter		Tegning: 1:100	
7. Utarbeidet av: Tekstforfatter		Tegning: 1:100	
8. Utarbeidet av: Tekstforfatter		Tegning: 1:100	
9. Utarbeidet av: Tekstforfatter		Tegning: 1:100	
10. Utarbeidet av: Tekstforfatter		Tegning: 1:100	
11. Utarbeidet av: Tekstforfatter		Tegning: 1:100	
12. Utarbeidet av: Tekstforfatter		Tegning: 1:100	
13. Utarbeidet av: Tekstforfatter		Tegning: 1:100	
14. Utarbeidet av: Tekstforfatter		Tegning: 1:100	
15. Utarbeidet av: Tekstforfatter		Tegning: 1:100	
16. Utarbeidet av: Tekstforfatter		Tegning: 1:100	
17. Utarbeidet av: Tekstforfatter		Tegning: 1:100	
18. Utarbeidet av: Tekstforfatter		Tegning: 1:100	
19. Utarbeidet av: Tekstforfatter		Tegning: 1:100	
20. Utarbeidet av: Tekstforfatter		Tegning: 1:100	
21. Utarbeidet av: Tekstforfatter		Tegning: 1:100	
22. Utarbeidet av: Tekstforfatter		Tegning: 1:100	
23. Utarbeidet av: Tekstforfatter		Tegning: 1:100	
24. Utarbeidet av: Tekstforfatter		Tegning: 1:100	
25. Utarbeidet av: Tekstforfatter		Tegning: 1:100	
26. Utarbeidet av: Tekstforfatter		Tegning: 1:100	
27. Utarbeidet av: Tekstforfatter		Tegning: 1:100	
28. Utarbeidet av: Tekstforfatter		Tegning: 1:100	
29. Utarbeidet av: Tekstforfatter		Tegning: 1:100	
30. Utarbeidet av: Tekstforfatter		Tegning: 1:100	
31. Utarbeidet av: Tekstforfatter		Tegning: 1:100	
32. Utarbeidet av: Tekstforfatter		Tegning: 1:100	
33. Utarbeidet av: Tekstforfatter		Tegning: 1:100	
34. Utarbeidet av: Tekstforfatter		Tegning: 1:100	
35. Utarbeidet av: Tekstforfatter		Tegning: 1:100	
36. Utarbeidet av: Tekstforfatter		Tegning: 1:100	
37. Utarbeidet av: Tekstforfatter		Tegning: 1:100	
38. Utarbeidet av: Tekstforfatter		Tegning: 1:100	
39. Utarbeidet av: Tekstforfatter		Tegning: 1:100	
40. Utarbeidet av: Tekstforfatter		Tegning: 1:100	
41. Utarbeidet av: Tekstforfatter		Tegning: 1:100	
42. Utarbeidet av: Tekstforfatter		Tegning: 1:100	
43. Utarbeidet av: Tekstforfatter		Tegning: 1:100	
44. Utarbeidet av: Tekstforfatter		Tegning: 1:100	
45. Utarbeidet av: Tekstforfatter		Tegning: 1:100	
46. Utarbeidet av: Tekstforfatter		Tegning: 1:100	
47. Utarbeidet av: Tekstforfatter		Tegning: 1:100	
48. Utarbeidet av: Tekstforfatter		Tegning: 1:100	
49. Utarbeidet av: Tekstforfatter		Tegning: 1:100	
50. Utarbeidet av: Tekstforfatter		Tegning: 1:100	
51. Utarbeidet av: Tekstforfatter		Tegning: 1:100	
52. Utarbeidet av: Tekstforfatter		Tegning: 1:100	
53. Utarbeidet av: Tekstforfatter		Tegning: 1:100	
54. Utarbeidet av: Tekstforfatter		Tegning: 1:100	
55. Utarbeidet av: Tekstforfatter		Tegning: 1:100	
56. Utarbeidet av: Tekstforfatter		Tegning: 1:100	
57. Utarbeidet av: Tekstforfatter		Tegning: 1:100	
58. Utarbeidet av: Tekstforfatter		Tegning: 1:100	
59. Utarbeidet av: Tekstforfatter		Tegning: 1:100	
60. Utarbeidet av: Tekstforfatter		Tegning: 1:100	
61. Utarbeidet av: Tekstforfatter		Tegning: 1:100	
62. Utarbeidet av: Tekstforfatter		Tegning: 1:100	
63. Utarbeidet av: Tekstforfatter		Tegning: 1:100	
64. Utarbeidet av: Tekstforfatter		Tegning: 1:100	
65. Utarbeidet av: Tekstforfatter		Tegning: 1:100	
66. Utarbeidet av: Tekstforfatter		Tegning: 1:100	
67. Utarbeidet av: Tekstforfatter		Tegning: 1:100	
68. Utarbeidet av: Tekstforfatter		Tegning: 1:100	
69. Utarbeidet av: Tekstforfatter		Tegning: 1:100	
70. Utarbeidet av: Tekstforfatter		Tegning: 1:100	
71. Utarbeidet av: Tekstforfatter		Tegning: 1:100	
72. Utarbeidet av: Tekstforfatter		Tegning: 1:100	
73. Utarbeidet av: Tekstforfatter		Tegning: 1:100	
74. Utarbeidet av: Tekstforfatter		Tegning: 1:100	
75. Utarbeidet av: Tekstforfatter		Tegning: 1:100	
76. Utarbeidet av: Tekstforfatter		Tegning: 1:100	
77. Utarbeidet av: Tekstforfatter		Tegning: 1:100	
78. Utarbeidet av: Tekstforfatter		Tegning: 1:100	
79. Utarbeidet av: Tekstforfatter		Tegning: 1:100	
80. Utarbeidet av: Tekstforfatter		Tegning: 1:100	
81. Utarbeidet av: Tekstforfatter		Tegning: 1:100	
82. Utarbeidet av: Tekstforfatter		Tegning: 1:100	
83. Utarbeidet av: Tekstforfatter		Tegning: 1:100	
84. Utarbeidet av: Tekstforfatter		Tegning: 1:100	
85. Utarbeidet av: Tekstforfatter		Tegning: 1:100	
86. Utarbeidet av: Tekstforfatter		Tegning: 1:100	
87. Utarbeidet av: Tekstforfatter		Tegning: 1:100	
88. Utarbeidet av: Tekstforfatter		Tegning: 1:100	
89. Utarbeidet av: Tekstforfatter		Tegning: 1:100	
90. Utarbeidet av: Tekstforfatter		Tegning: 1:100	
91. Utarbeidet av: Tekstforfatter		Tegning: 1:100	
92. Utarbeidet av: Tekstforfatter		Tegning: 1:100	
93. Utarbeidet av: Tekstforfatter		Tegning: 1:100	
94. Utarbeidet av: Tekstforfatter		Tegning: 1:100	
95. Utarbeidet av: Tekstforfatter		Tegning: 1:100	
96. Utarbeidet av: Tekstforfatter		Tegning: 1:100	
97. Utarbeidet av: Tekstforfatter		Tegning: 1:100	
98. Utarbeidet av: Tekstforfatter		Tegning: 1:100	
99. Utarbeidet av: Tekstforfatter		Tegning: 1:100	
100. Utarbeidet av: Tekstforfatter		Tegning: 1:100	

B1 HILTON NORD II: plan hus på tomt A, M og N



Attestert kopi av dok.nr. 2011/130641/200
Attesterings tidspunkt 2026-06-30 12:46

Side 5 av 9



Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

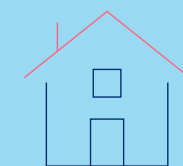
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 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. Avhendingsloven § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. 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 SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste uterangere som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no. Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen. Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.	Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud: • Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor. • På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur. • På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
---	---

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Hilton nord 16A, 2040 KLØFTA. Gnr. 18, bnr. 62, i Ullensaker kommune, oppdragsnr.: 1520260100
Megler: Truls Hauge, mobil: 93064820, e-post: th@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6–8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



Truls Hauge

Daglig leder/Partner/
Eiendomsmegler MNEF
930 64 820
th@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Lørenskog

Postboks 477, 1471 Lørenskog, 67 90 40 10, lorenskog@proaktiv.no