Gjensidige

Egenerklæring for boligsalg

Egenerklæringen fylles ut før salget, og gir kjøper og takstmann informasjon om boligens tilstand. Egenerklæringen er gyldig i 12 måneder etter signering. Hvis boligen ikke er solgt innen denne perioden, må skjemaet fylles ut og signeres på nytt. En eventuell boligselgerforsikring er bare gyldig hvis egenerklæringen er gyldig ved budaksept.

Gode råd før du starter:

- Hvis dere er flere som selger sammen, må alle signere ett og samme skjema.
- Finn frem dokumentasjon på utført arbeid før du begynner. Dette kan for eksempel være kontrakter, pristilbud, faktura eller samsvarserklæring.
- Hvis et felt i skjemaet er valgfritt å fylle ut vil det stå i spørsmålet. Men ellers må alle spørsmål svares ut, med så utfyllende informasjon som mulig.
- Trenger du mer plass kan du bruke vedlegg på siste side av skjemaet. Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark.
- Hvis du fyller ut på papir, kan du lese vilkår for boligselgerforsikring i Vedlegg 2.

Megler (fylles ut av megler)

Meglers oppdragsnummer

Megleravdeling

Selger(e)/fullmektig(e) Valgfritt

Fyll ut Selger 2 dersom dere er flere enn én selger. Er dere flere enn to, oppgi de øvrige i Vedlegg 1.

Fornavn

PER NORVALL RASMUSSENS D. BO

Etternavn

V/ ADVOKAT V/NGVE B. NADHEIM

Fornavn Valgfritt

Etternavn Valgfritt

Om eiendommen

Gateadresse

HILTONÅSEN 4/2

Postnummer

1341

Sted

SLEPENDEN

Selges eiendommen på vegne av noen andre?

- ◯ Ja
- ◯ Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?

- ⊗ Ja
- ◯ Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

- ◯ Ja
- ⊗ Nei

Er eiendommen en fritidsbolig?

- ◯ Ja
- ◯ Nei

Driver du/dere med omsetning eller utvikling av eiendom?

Forsikringen gjelder ikke for salg som ledd i næringsvirksomhet. Privatpersoner anses som næringsdrivende når de – helt eller delvis – med profittformål driver med utvikling, oppussing eller omsetning av eiendom.

- ◯ Ja
- ◯ Nei

Har du husforsikring?

Husforsikring, også kalt bygningsforsikring, dekker selve bygningen – vegger, tak, rør og fastmontert innredning. Det er ikke det samme som innboforsikring, som dekker møbler, klær og andre eiendeler. Selger du leilighet i borettslag eller sameie, er bygningen ofte forsikret gjennom fellesskapet. Denne informasjonen finner du i årsberetningen, eller spør styret hvis du er usikker.

- ◯ Ja, egen husforsikring
- ◯ Ja, forsikring gjennom sameie/borettslag
- ◯ Nei

Hvis ja, oppgi forsikringsselskap

Oppgi forsikringsnummer Valgfritt

Har du selv benyttet deg av eiendommen?

- ◯ Ja, hele eiertiden
- ◯ Ja, deler av eiertiden
- ◯ Nei

Hvis deler av eiertiden, når og hvor lenge har du benyttet deg av eiendommen? Valgfritt

Når ble boligen overtatt?

Hvis det er under fire år siden, skriv både måned og år (f.eks. 04.2025). Ellers bare år.

Har hele eller deler av eiendommen vært leid ut i din eiertid?

- ◯ Ja, hele eiendommen
- ◯ Ja, deler av eiendommen
- ◯ Nei

Hvis ja, når og hvor lenge har du leid ut eiendommen?

Korttidsutleie på under 4 uker totalt per år, for eksempel via Airbnb, regnes ikke som utleie i denne sammenhengen.

1. Våtrom

1.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på bad, vaskerom eller toalettrom?

F.eks. dårlig eller feil fall på gulv, løse eller hule fliser, sprekker, lekkasjer, råte, lukt eller sopp. Oppgi også forhold fra tidligere eiere, altså før du kjøpte boligen.

- ◯ Ja
- ◯ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen eller skaden og omfanget

Beskriv feilen eller skaden så konkret som du kan. Oppgi gjerne hva som er eller har vært problemet, hvilket rom, hvor i rommet det gjelder, når det ble oppdaget, og om det er gjort undersøkelser, reparasjoner eller utbedringer.

1.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

F.eks. renovering som betyr at alt er revet til stenderverket og bygget opp på nytt, inkludert nytt sluk, membran gulv, vegger og rør. Eller mindre tiltak som nye fliser, baderomsinnredning etc. Oppgi også arbeid fra tidligere eiere, altså før du kjøpte boligen.

- ◯ Ja
- ◯ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, hvilket bad/vaskerom/toalettrom?

Oppgi hvilket rom det gjelder (f.eks. bad, kjellerbad, vaskerom eller toalettrom). Har boligen flere våtrom, kan du legge dem til her.

Hva ble gjort og når?

Oppgi hvilke arbeider som er utført, og hvilket år de ble gjort.

Hvem utførte arbeidet

Oppgi hvem som har utført arbeidet, og hva hver enkelt har gjort. Dersom både faglærte og ufaglærte har vært involvert, må du tydelig beskrive hvilke deler som er utført av hvem.

- ☐ Faglært
- ☐ Ufaglært

Hvis faglært, hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?

Oppgi navn på firmaet, gjerne organisasjonsnummeret til firmaet, samt kort om hvilket arbeid de har hatt ansvar for.

Hvis ufaglært, hva ble utført av ufaglært?

Har du dokumentasjon på arbeidet?

Husk å dele dokumentasjonen med megler og takstmann.

Hvis ja, hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?

- ☐ Faktura

2. Rør

2.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på utvendige eller innvendige vann- eller avløpsrør, inkludert private anlegg som brønn, septiktank eller lignende?

F.eks. avvik på vannkvalitet, opplevd tilbakeslag, tregt avløp, motfall på rør, rørbrudd osv.

- ◯ Ja
- ◯ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen/skaden og omfanget

Beskriv feilen eller skaden så konkret som du kan. Oppgi gjerne hva som er eller har vært problemet, når det ble oppdaget, og om det er gjort undersøkelser, reparasjoner eller utbedringer.

2.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på utvendige eller innvendige vann- eller avløpsrør, inkludert private anlegg som brønn, septiktank eller lignende?

F.eks. utskiftning, reparasjon eller vedlikehold av brønn, etablert minirenseanlegg, bytte av pumpe, utskiftning av rør osv.

- ◯ Ja
- ◯ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, hva ble gjort og når?

Oppgi hvilke arbeider som er utført, og hvilket år de ble gjort.

Hvem utførte arbeidet

Oppgi hvem som har utført arbeidet, og hva hver enkelt har gjort. Dersom både faglærte og ufaglærte har vært involvert, må du tydelig beskrive hvilke deler som er utført av hvem.

- ☐ Faglært
- ☐ Ufaglært

Hvis faglært, hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?

Oppgi navn på firmaet, gjerne organisasjonsnummeret til firmaet, samt kort om hvilket arbeid de har hatt ansvar for.

Hvis ufaglært, hva ble utført av ufaglært?

Har du dokumentasjon på arbeidet?

Husk å dele dokumentasjonen med megler og takstmann.

- ◯ Ja
- ◯ Nei

Hvis ja, hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?

- ☐ Faktura
- ☐ Pristilbud
- ☐ Annet

3. Ventilasjon

3.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil ved boligens ventilasjonsanlegg?

Vanlige feil ved ventilasjonsanlegg er tette filter, støy/sus fra vifte, ubalanse i luftmengder (over-/undertrykk) og dårlig lukt.

- ◯ Ja
- ◯ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen eller skaden og omfanget

Beskriv feilen eller skaden så konkret som du kan. Oppgi gjerne hva som er eller har vært problemet, når det ble oppdaget, og om det er gjort undersøkelser, reparasjoner eller utbedringer.

3.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på boligens ventilasjonsanlegg?

Gjelder både utskiftning, reparasjon, service, innregulering, vedlikehold osv.

- ◯ Ja
- ◯ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, hva ble gjort og når?

Oppgi hvilke arbeider som er utført, og hvilket år de ble gjort.

Hvem utførte arbeidet

Oppgi hvem som har utført arbeidet, og hva hver enkelt har gjort. Dersom både faglærte og ufaglærte har vært involvert, må du tydelig beskrive hvilke deler som er utført av hvem.

- ☐ Faglært
- ☐ Ufaglært

Hvis faglært, hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?

Oppgi navn på firmaet, gjerne organisasjonsnummeret til firmaet, samt kort om hvilket arbeid de har hatt ansvar for.

Hvis ufaglært, hva ble utført av ufaglært?

Har du dokumentasjon på arbeidet?

Husk å dele dokumentasjonen med megler og takstmann.

- ◯ Ja
- ◯ Nei

Hvis ja, hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?

- ☐ Faktura
- ☐ Pristilbud
- ☐ Annet

4. Elektrisitet

4.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil på det elektriske anlegget?

Hvis ja, beskriv feilen/skaden og omfanget

Beskriv feilen eller skaden så konkret som du kan. Oppgi gjerne hva som er eller har vært problemet, når det ble oppdaget, og om det er gjort undersøkelser, reparasjoner eller utbedringer.

4.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på det elektriske anlegget?

- ◯ Ja
- ◯ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, hva ble gjort og når?

Oppgi hvilke arbeider som er utført, og hvilket år de ble gjort.

Hvem utførte arbeidet

Oppgi hvem som har utført arbeidet, og hva hver enkelt har gjort. Dersom både faglærte og ufaglærte har vært involvert, må du tydelig beskrive hvilke deler som er utført av hvem.

- ☐ Faglært
- ☐ Ufaglært

Hvis faglært, hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?

Oppgi navn på firmaet, gjerne organisasjonsnummeret til firmaet, samt kort om hvilket arbeid de har hatt ansvar for.

Hvis ufaglært, hva ble utført av ufaglært?

Har du dokumentasjon på arbeidet?

Husk å dele dokumentasjonen med megler og takstmann.

- ◯ Ja
- ◯ Nei

Hvis ja, hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?

- ☐ Faktura
- ☐ Pristilbud
- ☐ Annet

4.3 Kjenner du til om det er eller har vært utført kontroll/tilsyn på det elektriske anlegget?

- ◯ Ja
- ◯ Nei

Hvis ja, beskriv resultatet av kontrollen

Oppgi når det ble utført kontroll/tilsyn og om det ble avdekket feil/avvik. Dersom det ble funnet avvik, ber vi deg opplyse om disse er utbedret av autorisert elektriker, eller om feil/avvik fortsatt er til stede.

4.4 Er det tegnet Norgespris på strøm?

Norgespris er knyttet til boligen, så når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til avtalen ut bindingstiden.

- ◯ Ja
- ◯ Nei, ikke som jeg kjenner til

5. Oppvarming

5.1 Kjenner du til om det er eller har vært nedgravd oljetank på eiendommen?

En nedgravd oljetank er en underjordisk tank brukt til lagring av fyringsolje eller parafin for oppvarming av bygninger.

- ◯ Ja
- ◯ Nei, ikke som jeg kjenner til

5.1.1 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på oljetanken (f.eks. er tanken fjernet, sanert eller lignende)?

Oljetanken kan benyttes til fossilfri oljefyring, men tanken må først tømmes for mineralolje og renses før bruk av bio-olje.

- ◯ Ja
- ◯ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, hva ble gjort og når?

Oppgi hvilke arbeider som er utført, og hvilket år de ble gjort.

Hvem utførte arbeidet

Oppgi hvem som har utført arbeidet, og hva hver enkelt har gjort. Dersom både faglærte og ufaglærte har vært involvert, må du tydelig beskrive hvilke deler som er utført av hvem.

- ☐ Faglært
- ☐ Ufaglært

Hvis faglært, hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?

Oppgi navn på firmaet, gjerne organisasjonsnummeret til firmaet, samt kort om hvilket arbeid de har hatt ansvar for.

Hvis ufaglært, hva ble utført av ufaglært?

Har du dokumentasjon på arbeidet?

Husk å dele dokumentasjonen med megler og takstmann.

- ◯ Ja
- ◯ Nei

Hvis ja, hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?

- ☐ Faktura
- ☐ Pristilbud
- ☐ Annet

5.2 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader eller utført tilsyn/kontroll på ildsted, gassovn, bio-peis, skorstein, pipe eller lignende?

For eksempel sprekker, sotbrannskader, lekkasjer, trekkproblemer eller andre feil, og utførte tilsyn eller kontroller.

- ◯ Ja
- ◯ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen/skaden og omfanget

Beskriv feilen eller skaden så konkret som du kan. Oppgi gjerne hva som er eller har vært problemet, når det ble oppdaget, og om det er gjort undersøkelser, reparasjoner eller utbedringer.

5.3 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader ved boligens varmeanlegg (for eksempel varmepumpe, radiatorer, varmekabler, vannbåren varme eller lignende)?

F.eks. feil, mangler eller redusert funksjon, ulyder. Oppgi også forhold som er reparert/utbedret.

- ◯ Ja
- ◯ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, hva ble gjort og når?

Oppgi hvilke arbeider som er utført, og hvilket år de ble gjort.

Hvem utførte arbeidet

Oppgi hvem som har utført arbeidet, og hva hver enkelt har gjort. Dersom både faglærte og ufaglærte har vært involvert, må du tydelig beskrive hvilke deler som er utført av hvem.

- ☐ Faglært
- ☐ Ufaglært

Hvis faglært, hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?

Oppgi navn på firmaet, gjerne organisasjonsnummeret til firmaet, samt kort om hvilket arbeid de har hatt ansvar for.

Hvis ufaglært, hva ble utført av ufaglært?

Har du dokumentasjon på arbeidet?

Husk å dele dokumentasjonen med megler og takstmann.

- ◯ Ja
- ◯ Nei

Hvis ja, hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?

- ☐ Faktura
- ☐ Pristilbud
- ☐ Annet

5.4 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på boligens varmeanlegg?

F.eks. installasjon, utskiftning, reparasjon, vedlikehold (service) etc. av varmeanlegget.

- ◯ Ja
- ◯ Nei, ikke som jeg kjenner til

6. Skjevheter og sprekker

6.1 Kjenner du til om det er eller har vært tegn på setninger/bevegelser på eiendommen, enten i bygg eller terreng (f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende)?

- ◯ Ja
- ◯ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen/skaden og omfanget

Beskriv feilen eller skaden så konkret som du kan. Oppgi gjerne hva som er eller har vært problemet, når det ble oppdaget, og om det er gjort undersøkelser, reparasjoner eller utbedringer.

6.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller tiltak knyttet til setninger/bevegelser på eiendommen, enten i bygg eller terreng (f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende)?

- ◯ Ja
- ◯ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, hva ble gjort og når?

Oppgi hvilke arbeider som er utført, og hvilket år de ble gjort.

Hvem utførte arbeidet

Oppgi hvem som har utført arbeidet, og hva hver enkelt har gjort. Dersom både faglærte og ufaglærte har vært involvert, må du tydelig beskrive hvilke deler som er utført av hvem.

- ☐ Faglært
- ☐ Ufaglært

Hvis faglært, hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?

Oppgi navn på firmaet, gjerne organisasjonsnummeret til firmaet, samt kort om hvilket arbeid de har hatt ansvar for.

7. Tak

7.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader, vannlekkasje, fuktskader eller andre tegn på utettheter i takkonstruksjonen?

F.eks. lekkasjer, fuktmerker, misfarging, mugg/sopp eller andre tegn på at vann trenger inn. Oppgi også forhold fra tidligere eiere, altså før du kjøpte boligen.

- ◯ Ja
- ◯ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen/skaden og omfanget

Beskriv feilen eller skaden så konkret som du kan. Oppgi gjerne hva som er eller har vært problemet, når det ble oppdaget, og om det er gjort undersøkelser, reparasjoner eller utbedringer.

7.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på tak, taknedløp, takrenner eller beslag (f.eks. reparasjoner, vedlikehold eller utskiftninger)?

F.eks. utskifting av taktekking, undertak, beslag, takrenner eller andre deler av taket. Oppgi også arbeid utført av tidligere eiere, altså før du kjøpte boligen.

- ◯ Ja
- ◯ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, hva ble gjort og når?

Oppgi hvilke arbeider som er utført, og hvilket år de ble gjort.

Hvem utførte arbeidet

Oppgi hvem som har utført arbeidet, og hva hver enkelt har gjort. Dersom både faglærte og ufaglærte har vært involvert, må du tydelig beskrive hvilke deler som er utført av hvem.

- ☐ Faglært
- ☐ Ufaglært

Hvis faglært, hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?

Oppgi navn på firmaet, gjerne organisasjonsnummeret til firmaet, samt kort om hvilket arbeid de har hatt ansvar for.

Hvis ufaglært, hva ble utført av ufaglært?

Har du dokumentasjon på arbeidet?

Husk å dele dokumentasjonen med megler og takstmann.

- ◯ Ja
- ◯ Nei

Hvis ja, hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?

- ☐ Faktura
- ☐ Pristilbud
- ☐ Annet

8. Yttervegg og fasade

8.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på yttervegg, fasade, veggkonstruksjon, vinduer eller dører?

F.eks. fukt, kondens, misfarging eller trekk, råte eller sopp, utette vinduer, eller dører som er trege, vanskelige å åpne eller låse osv.

- ◯ Ja
- ◯ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen/skaden og omfanget

Beskriv feilen eller skaden så konkret som du kan. Oppgi gjerne hva som er eller har vært problemet, når det ble oppdaget, og om det er gjort undersøkelser, reparasjoner eller utbedringer.

8.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på yttervegg, fasade, veggkonstruksjon, vinduer eller dører?

F.eks bytte eller reparasjon av kledning, vinduer eller dører, malerarbeid eller andre tiltak.

- ◯ Ja
- ◯ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, hva ble gjort og når?

Oppgi hvilke arbeider som er utført, og hvilket år de ble gjort.

Hvem utførte arbeidet

Oppgi hvem som har utført arbeidet, og hva hver enkelt har gjort. Dersom både faglærte og ufaglærte har vært involvert, må du tydelig beskrive hvilke deler som er utført av hvem.

- ☐ Faglært
- ☐ Ufaglært

Hvis faglært, hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?

Oppgi navn på firmaet, gjerne organisasjonsnummeret til firmaet, samt kort om hvilket arbeid de har hatt ansvar for.

Hvis ufaglært, hva ble utført av ufaglært?

Har du dokumentasjon på arbeidet?

Husk å dele dokumentasjonen med megler og takstmann.

- ◯ Ja
- ◯ Nei

Hvis ja, hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?

- ☐ Faktura
- ☐ Pristilbud
- ☐ Annet

9. Kjeller

9.1 Kjenner du til om boligen/eiendommen har eller har hatt problemer med drenering, fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

F.eks. hvis du har opplevd mugg eller fukt i kjellerstuen, oversvømmelse i kjelleren osv. Dette gjelder også hvis fuktproblemer har forekommet tidligere, men det er foretatt tiltak i etterkant.

- ◯ Ja
- ◯ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen/skaden og omfanget

Beskriv feilen eller skaden så konkret som du kan. Oppgi gjerne hva som er eller har vært problemet, når det ble oppdaget, og om det er gjort undersøkelser, reparasjoner eller utbedringer.

9.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid ved boligens/eiendommens fuktsikring, drenering, kjeller, krypkjeller eller underetasje?

- ◯ Ja
- ◯ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, hva ble gjort og når?

Oppgi hvilke arbeider som er utført, og hvilket år de ble gjort.

Hvem utførte arbeidet

Oppgi hvem som har utført arbeidet, og hva hver enkelt har gjort. Dersom både faglærte og ufaglærte har vært involvert, må du tydelig beskrive hvilke deler som er utført av hvem.

- ☐ Faglært
- ☐ Ufaglært

Hvis faglært, hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?

Oppgi navn på firmaet, gjerne organisasjonsnummeret til firmaet, samt kort om hvilket arbeid de har hatt ansvar for.

Hvis ufaglært, hva ble utført av ufaglært?

Har du dokumentasjon på arbeidet?

Husk å dele dokumentasjonen med megler og takstmann.

- ◯ Ja
- ◯ Nei

Hvis ja, hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?

- ☐ Faktura
- ☐ Pristilbud
- ☐ Annet

10. Skadedyr

10.1 Kjenner du til om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i boligen eller på eiendommen, inkludert tilhørende bygninger som bod, garasje eller nærliggende/tilknyttede enheter?

F.eks. maur, mus, rotter, skjeggkre, biller, kakerlaker eller lignende.

- ◯ Ja
- ◯ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, hvilke type skadedyr, kryss av under

- ☐ Mus/Rotter
- ☐ Maur
- ☐ Skjeggkre
- ☐ Veggdyr
- ☐ Kakerlakker
- ☐ Biller (borebiller, pelsbiller, husbukk etc.)
- ☐ Annet

Hvis annet, spesifiser hvilket/hvilke skadedyr eller insekter

Hvis ja, beskriv skaden eller omfanget

10.2 Har konstruksjonen blitt åpnet opp for nærmere undersøkelser?

Med åpning for nærmere undersøkelser menes at konstruksjonen (vegger, gulv, tak, loft, krypkjeller osv.) er åpnet eller inspisert for å avdekke skadedyr eller andre skader. Dette kan inkludere hulltaking, fjerning av panel, gulvbelegg eller andre tiltak for å se inn i konstruksjonen.

- ◯ Ja
- ◯ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv hvilke undersøkelser

10.3 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller tiltak knyttet til skadedyr eller insekter?

F.eks. maur, mus, rotter, skjeggkre, biller eller lignende.

- ◯ Ja
- ◯ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, hva ble gjort og når?

Oppgi hvilke arbeider som er utført, og hvilket år de ble gjort.

Hvem utførte arbeidet

Oppgi hvem som har utført arbeidet, og hva hver enkelt har gjort. Dersom både faglærte og ufaglærte har vært involvert, må du tydelig beskrive hvilke deler som er utført av hvem.

- ☐ Faglært
- ☐ Ufaglært

Hvis faglært, hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?

Oppgi navn på firmaet, gjerne organisasjonsnummeret til firmaet, samt kort om hvilket arbeid de har hatt ansvar for.

Hvis ufaglært, hva ble utført av ufaglært?

Har du dokumentasjon på arbeidet?

Husk å dele dokumentasjonen med megler og takstmann.

- ◯ Ja
- ◯ Nei

Hvis ja, hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?

- ☐ Faktura
- ☐ Pristilbud
- ☐ Annet

11. Planer og godkjenninger

11.1 Kjenner du til om boligen/eiendommen er endret, innredet, ombygget eller utvidet etter opprinnelig byggeår, av deg eller tidligere eiere?

Er boligen endret fra slik den opprinnelig ble bygget. F.eks. innredet kjeller/loft, påbygg (ekstra rom, etasje), ombygging av rom (bod til bad, kjellerbod til kjellerstue).

- ◯ Ja
- ◯ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, hva ble gjort og når?

Oppgi hvilke arbeider som er utført, og hvilket år de ble gjort.

11.2 Kjenner du til om boligen eller andre bygninger mangler brukstillatelse eller ferdigattest?

Gjelder f.eks. påbygg, nybygg, fasadeendringer eller ombygginger. Omfatter også innvendige bruksendringer, som at bod er gjort om til oppholdsrom (f.eks. soverom eller kjellerstue), samt eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter, som rivningspåbud eller krav om tilbakeføring.

- ◯ Ja
- ◯ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv hva som mangler og hvorfor

11.3 Har eiendommen en utleiedel?

Med utleiedel menes en separat eller delvis avgrenset del av boligen som er, eller har vært, benyttet eller tilrettelagt for utleie.

- ◯ Ja
- ◯ Nei

Angi hvilken kategori utleiedelen faller inn under

Vet du ikke eller er usikker, konferer dette nærmere med megler.

- ◯ Hybel (enkeltrom med tilgang til kjøkken og bad)
- ◯ Delvis selvstendig utleiedel (egen utvendig dør og intern dør fra hoveddel til utleiedel)
  En delvis selvstendig utleiedel er et rom eller en del av en bolig som leies ut, men som ikke oppfyller alle kravene til en fullverdig, selvstendig boenhet. Den er ofte knyttet til hovedboligen ved at beboere deler funksjoner som kjøkken eller bad, eller mangler egen inngang.
- ◯ Selvstendig bolig/utleiedel (egen inngang, ikke intern dør fra hoveddel)
  En selvstendig utleiedel er en godkjent, fysisk adskilt boenhet (leilighet) i en bolig, hvor leietaker har alle hovedfunksjoner for seg selv: stue, kjøkken, soverom, bad og toalett. Den må ha egen inngang, egen strømmåler, forsvarlig brannskille mot hoveddelen, samt oppfylle tekniske krav til takhøyde, dagslys og rømningsveier.
- ◯ Annet

Hvis annet/flere, spesifiser

Hvis du har flere utleiedeler legg til dette som vedlegg. Oppgi kategori og godkjenning som boenhet for hver enkelt.

11.3.1 Kjenner du til om utleiedelen er godkjent av bygningsmyndighetene som egen boenhet?

Vet du ikke eller er usikker, konferer dette nærmere med megler.

- ◯ Ja

11.4 Kjenner du til planer, vedtak, forslag eller andre forhold som kan medføre endringer eller økte kostnader for eiendommen?

F.eks. planlagte vedlikeholds- eller rehabiliteringsarbeider, byggeplaner hos dere eller en naboeiendom, utskiftning av offentlige vann- eller avløpsrør eller andre forhold som kan påvirke økonomi eller bruk av eiendommen.

◯ Ja

◯ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv hvilke planer og hvor stor endring dette eventuelt vil medføre i kostnader og/eller gjeld

12. Omgivelsene

12.1 Kjenner du til om eiendommen er eller har vært utsatt for flom, ras, skred eller lignende, eller om den ligger i et område med slik fare?

Dette gjelder for eksempel flom fra elv eller vann, jord- eller steinskred, snøskred eller andre naturhendelser som kan utgjøre risiko for eiendommen.

◯ Ja

◯ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv hendelsen eller fareområde

12.2 Kjenner du til andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

F.eks. forhold i nabolaget som kan være plagsomme eller ubehagelige for kjøperen, utbyggingsplaner på naboeiendom eller i området, støy, trafikk, lukt eller andre forhold som kan påvirke bokvalitet eller bruk av eiendommen.

◯ Ja

◯ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, spesifiser

13. Sameie, Borettslag og Boligaksjeselskap

13.1 Er leiligheten en del av et sameie, borettslag eller boligaksjeselskap?

Sameie innebærer at du eier din egen bolig, men deler ansvar for fellesarealer. I borettslag og boligaksjeselskap eier du en andel av aksjer som gir deg rett til å bo i boligen. Hvis du er usikker på hva som gjelder din bolig, snakk med megleren din.

◯ Ja, sameie ◯ Ja, borettslag ◯ Ja, boligaksjeselskap ◯ Nei

13.1.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader eller problemer med fukt, vannlekkasje, sopp, råte eller lignende i sameiet/borettslaget/boligaksjeselskapet?

Er det kjente problemer i bygget eller fellesområdene. F.eks. lekkasje fra taket, fuktproblemer i kjeller, dårlig ventilasjon, tidligere utbedringer av sopp, råte, problemer med tett avløp osv.

◯ Ja

Hvis ja, beskriv feilen/skaden og omfanget

Beskriv feilen eller skaden så konkret som du kan. Oppgi gjerne hva som er eller har vært problemet, hvor i rommet det gjelder, når det ble oppdaget, og om det er gjort undersøkelser, reparasjoner eller utbedringer.

13.1.2 Kjenner du til uenigheter eller konflikter av noe slag, som du selv eller sameiet/borettslaget/boligaksjeselskapet er innblandet i?

Er det kjente konflikter eller uenigheter knyttet til boligen eller fellesskapet. F.eks. juridiske tvister, uenighet om vedlikehold, kostnader eller fellesutgifter, klager/saker knyttet til støy, bruk av fellesarealer, naboforhold osv.

- ◯ Ja
- ◯ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv konflikten og partene slik du har forstått det

13.1.3 Kjenner du til om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i bygget eller fellesareal i sameiet/borettslaget/boligaksjeselskapet?

Er det kjent problem med skadedyr eller insekter i bygget eller fellesområdene. F.eks. vært behov for skadedyrkontroll, utført bekjempelse eller tiltak osv.

- ◯ Ja
- ◯ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen/skaden og omfanget

Beskriv feilen eller skaden så konkret som du kan. Oppgi gjerne hva som er eller har vært problemet, hvor i rommet det gjelder, når det ble oppdaget, og om det er gjort undersøkelser, reparasjoner eller utbedringer.

13.1.4 Kjenner du til planer, vedtak, forslag eller andre forhold som kan medføre endringer eller økte kostnader for eiendommen i sameiet/borettslaget/boligaksjeselskapet?

F.eks. planlagte vedlikeholds- eller rehabiliteringsarbeider, endringer i felleskostnader eller fellesgjeld eller andre forhold som kan påvirke økonomi eller bruk av eiendommen.

- ◯ Ja
- ◯ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv hvilke planer og hvor stor endring dette eventuelt vil medføre i kostnader og/eller gjeld

13.1.5 Kjenner du til om det er faste løpende kostnader som faktureres utenfor fellesutgifter i sameiet/borettslaget/boligaksjeselskapet?

F.eks. snømåking, veiforening, veilag, strøm, fjernvarme, parkering, kommunale avgifter mv.

- ◯ Ja
- ◯ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, hvilke kostnader? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

14. Andre opplysninger

14.1 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere.

Det kan være f.eks. tømrerarbeid, murerarbeid, drenering etc. NB! Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

- ◯ Ja
- ◯ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet.

Hvis arbeidet er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her

14.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

F.eks. hvis det er gjort noe med støttemur, vinterhage, anneks, utearealer etc.

- ◯ Ja
- ◯ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, hva ble gjort og når?

Oppgi hvilke arbeider som er utført, og hvilket år de ble gjort.

Hvem utførte arbeidet

Oppgi hvem som har utført arbeidet, og hva hver enkelt har gjort. Dersom både faglærte og ufaglærte har vært involvert, må du tydelig beskrive hvilke deler som er utført av hvem.

- ☐ Faglært
- ☐ Ufaglært

Hvis faglært, hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?

Oppgi navn på firmaet, gjerne organisasjonsnummeret til firmaet, samt kort om hvilket arbeid de har hatt ansvar for.

Hvis ufaglært, hva ble utført av ufaglært?

Har du dokumentasjon på arbeidet?

Husk å dele dokumentasjonen med megler og takstmann.

- ◯ Ja
- ◯ Nei

Hvis ja, hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?

- ☐ Faktura
- ☐ Pristilbud
- ☐ Annet

14.3 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger for boligen/eiendommen?

F.eks. skaderapport etter vannlekkasje, tilstandsrapport, rapport fra fagpersoner eller andre dokumenterte vurderinger av boligens tilstand. Husk å informere megler og takstmann om dette.

- ◯ Ja
- ◯ Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilke rapporter eller dokumentasjon dette gjelder

14.4 Kjenner du til om det er eller har vært skader eller feil på tilbehør som følger med eiendommen?

F.eks. hvitevarer, markise/persienne, skap, el-billader, flaggstang, sentralstøvsuger, boblekar/jacuzzi, solcelleanlegg eller annet fast inventar som følger med eiendommen.

◯ Ja

◯ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen/skaden og omfanget

Oppgi hva og hvor i boligen/eiendommen dette har forekommet. Beskriv også omfanget, når forholdet ble oppdaget, og om det er gjort undersøkelser, reparasjoner eller utbedringer.

14.5 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen som kan være relevante for kjøper, utover det du allerede har oppgitt?

Her kan du oppgi feil eller mangler du ikke har beskrevet tidligere, for eksempel private avtaler, tinglyste forhold eller andre relevante forhold.

◯ Ja

◯ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, skriv opplysningene her

SE VEDLEGG 1

Et tryggere boligsalg med boligselgerforsikring

Som selger kan du holdes ansvarlig i opptil fem år for feil og mangler du ikke er klar over og derfor ikke får informert kjøper om. Oppdages en slik skade, kan du risikere krav om heving, prisavslag eller erstatning. Hvilke skader du er ansvarlig for, reguleres av avhendingsloven. En boligselgerforsikring gir deg trygghet dersom kjøper fremmer krav om feil eller mangler ved boligen.

Få hjelp hvis boligkjøper oppdager feil eller mangler:

- Jurister og advokater tar all dialog og saksbehandling med kjøper.
- Ved behov, innhenter vi fageksperter og dekker kostnaden for å få en vurdering av skadene.
- Vi utbetaler prisavslag eller erstatning, håndterer hevingsoppgjør og sørger for reparasjon av skaden.
- Vi håndterer saken hvis det blir en rettssak.
- Det er ingen egenandel.

Les fullstendige vilkår (PDF) (gjensidige.no/vilkar/boligselgerforsikring)

Se Produktark/IPID for boligselgerforsikring (PDF) (gjensidige.no/ipid/gfno/EAP38)

Pris

Prisen på boligselgerforsikringen regnes ut med en promille fra boligens salgssum og dekker hele ansvarsperioden på fem år. Promillen er ulik for forskjellige boligtyper. Boligselgerforsikringen varer i fem år, og gjelder fra budaksept hvis det er under seks måneder til overtakelsen. Er overtakelsen lenger frem i tid, gjelder den fra overtakelsesdatoen.

Betaling

Du betaler ingenting nå. Beløpet trekkes fra oppgjøret for boligsalget. Du blir bare trukket én gang. Hvis boligen ikke blir solgt, betaler du ingenting.

Angrerett

Du kan angre på kjøpet av boligselgerforsikringen inntil 14 dager etter signeringen av egenerklæringsskjemaet, eller frem til eiendommen legges ut for salg, avhengig av hva som inntreffer først.

Boligselgerforsikring fra Gjensidige

Ønsker du boligselgerforsikring fra Gjensidige?

Cirka 8 av 10 velger boligselgerforsikring fordi det gir ekstra trygghet for en relativt liten kostnad.

☒ Ja, jeg ønsker boligselgerforsikring

○ Nei, jeg ønsker ikke boligselgerforsikring

Betingelser for boligselgerforsikringen

- Jeg bekrefter at boligkjøper ikke er i nær familie med meg.
- Jeg bekrefter at boligkjøper ikke har inngående kjennskap til eiendommen.
- Jeg bekrefter at eiendommen ikke er regulert til annet enn bolig- eller fritidsformål.
- Jeg bekrefter at boligen ikke er under oppføring eller total ombygging.
- Jeg bekrefter at eiendommen ikke selges ved tvangssalg eller konkurs.
- Jeg bekrefter at salget ikke er ledd i næringsvirksomhet.
- Jeg er kjent med at dersom jeg har tilbakeholdt eller gitt uriktige opplysninger, kan Gjensidiges ansvar reduseres og selskapet kan kreve erstatning for utbetalinger som er gjort.
- Jeg er kjent med at det er 14 dagers angrerett fra jeg signerer skjemaet. Unntaket er hvis boligen blir lagt ut for salg eller solgt innen 14 dager, da opphører angrefristen.
- Jeg bekrefter å ha lest vilkårene til boligselgerforsikring som følger vedlagt i lenken eller som Vedlegg 2:
  Les vilkårene for boligselgerforsikring (PDF) (gjensidige.no/vilkar/boligselgerforsikring)

EIENDOM ER IKKE SOLGT KAN FØLGELIG IKKE GI OPPLYSNINGER OM KJØPER

Bekreft bestilling

☑ Jeg har lest og akseptert betingelsene for boligselgerforsikringen

Signering

Fylles ut av alle selgere som skal signere. Hvis det er flere enn to selgere, kan skjemaet skrives ut, og dere kan signere for hånd. Det er viktig at alle signerer ett og samme dokument.

Selger/Fullmektig

Dato: 21. OKTOBER 2026

Signatur:

YNGVE B. NAUGHEIM
ADVOKAT

Selger/Fullmektig

Dato:

Signatur:

Vedlegg 1: Tilleggskommentar

Trenger du mer plass? Skriv tilleggskommentarer her. Angi spørsmålsnummeret foran hvert svar, f.eks. «1.1: ...».

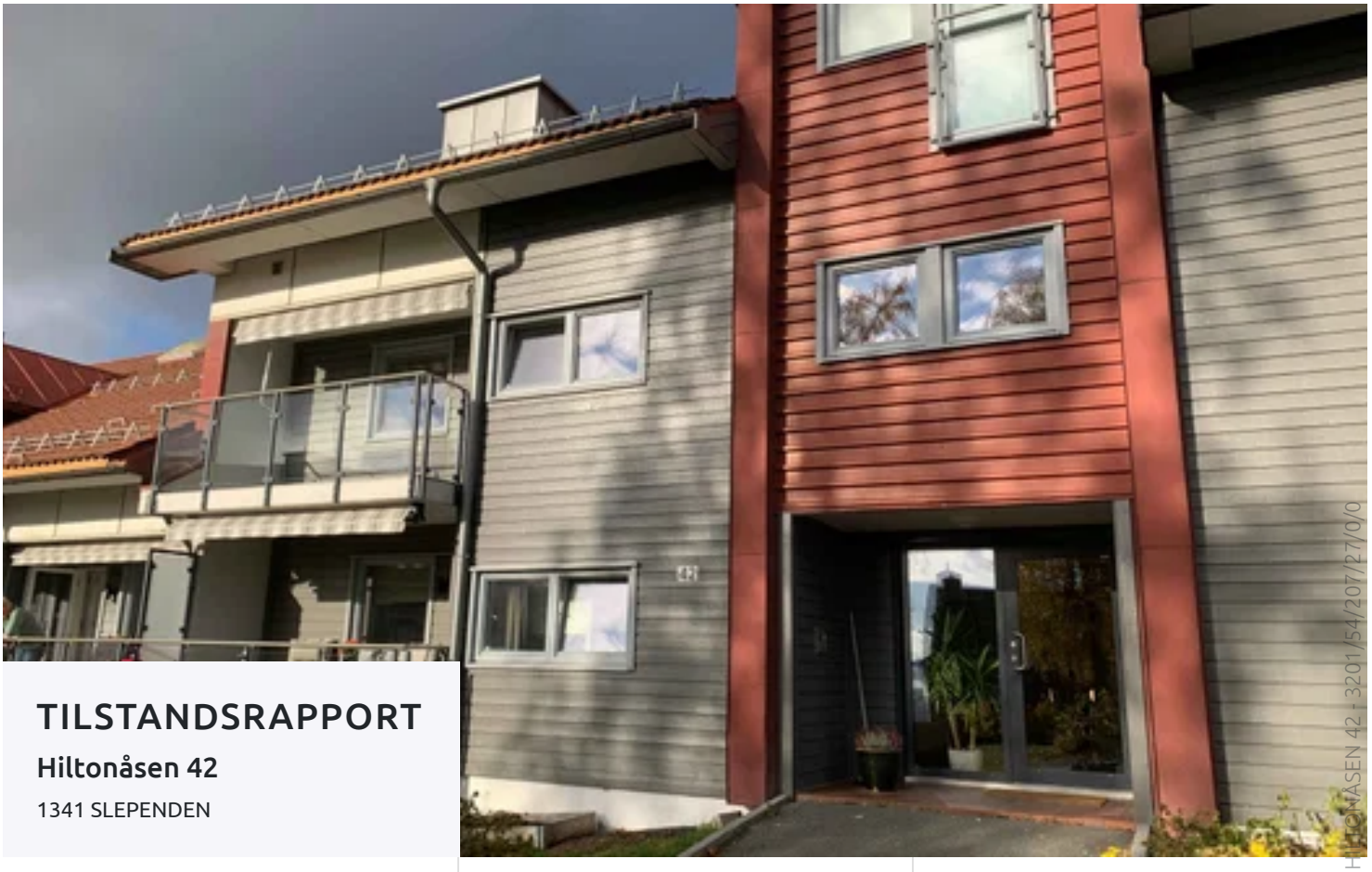
EIENDOMMEN SELGES I FORBINDELSE MED SKIFTE AV DØDSBO. JEG HAR INGEN OPPLYSNINGER UT OVER SEKSJONENS BLAD I GRUNNBOKEN.

21.10.26

YNGVE B. NAGHEIM
ADVOKAT

Sjekk gyldighet
Scan QR koden

TAKSTBYGG AS



TILSTANDSRAPPORT

Hiltonåsen 42

1341 SLEPENDEN

BOLIGTYPE
Leilighet

MATRIKKEL
3201/54/207/27/0/0

RAPPORTDATO
23.10.2026

TG 0	TG 1	TG 2	TG 3	TG IU
0	5	6	2	2

Befaring utført den 20.10.2026 av

TAKSTBYGG AS



Endre Knutsen
Takstbygg AS

Takstmann og tømrer med bakgrunn fra bygge- og eiendomsbransjen siden 1999. Medlem av BMTF – Byggmesternes Takseringsforbund – og sertifisert innen næringstakst. Utfører blant annet tilstandsrapporter, verditakster, reklamasjonstakster og næringstaksering. Mer informasjon på www.takstbygg.no

Tjernveien 14, 0957 Oslo
+4799107995
endre@takstbygg.no

NITO

Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022 med revisjon i 2024 hva angår punkt 1 og 2:

1. Forskriften § 2-23 siste ledd trer i kraft 17. desember 2025.
2. De andre bestemmelsene i forskriften trer i kraft 1. januar 2026.

Denne rapporten er også i tråd med NS 3600: 2025 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig der forskriften krever det, eller når den bygningssakkyndige selv velger det.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.

Takstmannens integritet

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.

Levetidsbetraktninger

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk. Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

HILTONÅSEN 42 - 3201/54/207/27/0/0

Tilstandsgradene

TG 0

Ingen avvik

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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 eller moderate avvik

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

Store eller alvorlige avvik

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

Ikke undersøkt

Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

HILTONÅSEN 42 - 3201/54/207/27/0/0

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen bør det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/ feiervesenet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.

Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.

HILTONÅSEN 42 - 3201/54/207/27/0/0

Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og taktekking normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med rettningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar over 25kg ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrunnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å lukke et avvik. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Produktnavn nevnes ikke.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2025 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig).

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.

Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Takstmannen anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

HILTONÅSEN 42 - 3201/54/207/27/0/0

Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader.

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig.

Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringsdato.

Om boligen

Adresse: Hiltonåsen 42 , 1341, SLEPENDEN

Matrikkel: 3201/54/207/27/0/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1987

Tomt: 6 048.20 m^2

Hjemmelshaver(e): Per Norvall Rasmussen

Rekvirent: Annet

Tilstede på befaring: Kun takstmann

Byggemetode: Boligblokk oppført i 1987, med grunnmur og bærende konstruksjoner hovedsakelig av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger med fasader kledd med trepanel og fasadeplater. Bygningen har saltak med taktekking av takstein. Takkonstruksjonens oppbygning er ikke nærmere undersøkt. Bygningen har balkonger med betongdekker og rekkverk av metall og glass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Leiligheten ligger i en boligblokk oppført i 1987 og har gjennomgående planløsning med balkong på begge sider. Boligen fremstår med betydelig bruksslitasje og et generelt behov for innvendig oppgradering. Det er registrert skader og slitasje på tapet og veggoverflater i de fleste rom. Vinylgulvet i entré har tydelige merker og slitasje, mens vegg-til-vegg-teppene gjennomgående er sterkt slitt og har behov for utskifting. Enkelte innerdører har også merker og skader. Kjøkkenet fremstår som nyere og i tilfredsstillende stand. Badet fremstår som oppgradert etter byggeåret, men har mangelfulle fallforhold, udokumentert tettesjikt med ukjent alder og usikker terskelløsning. Vaskerommet mangler sluk og tilfredsstillende avrenning. Begge våtrommene har fått TG3 for vesentlige avvik knyttet til membran, alder, tettesjikt og sluk. Det er ikke registrert synlige tegn til omfattende fuktskader ved befaringen, men skjulte konstruksjoner er ikke tilstrekkelig undersøkt. Leiligheten selges som dødsbo, og det foreligger begrensede opplysninger om tidligere utførte arbeider og oppgraderinger. Samlet vurderes leiligheten å ha et betydelig behov for innvendig oppgradering, særlig når det gjelder gulv- og veggoverflater. I tillegg må det påregnes kostnader knyttet til de registrerte avvikene på våtrommene.

Hindringer på befaringsdagen

Omfattende rørføringer i teknisk sjakt mellom bad og vaskerom begrenset muligheten for inspeksjon og fuktundersøkelse av skjulte konstruksjoner.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Leiligheten selges som dødsbo, og det foreligger begrensede opplysninger om tidligere utførte arbeider og oppgraderinger. Kjøkkenet fremstår som nyere, med moderne innredning, komfyrvakt og lekkasjesikring. Badet fremstår også som oppgradert etter byggeåret 1987. Tidspunkt for oppgraderingene er ikke kjent, og dokumentasjon på utførte arbeider er ikke fremlagt.

Øvrig informasjon om oppdraget

Takkonstruksjon, taktekking, nedløp/renner, utvendig fasade og drenering er ikke vurdert i denne rapporten da disse bygningsdelene vedlikeholdes av sameiet.

Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m2 som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealetmellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.

Hiltonåsen 42 - 4. etg.

BRA-i	**BRA-e**	**BRA-b**	**Åpent areal (TBA)**
110 m^2	7 m^2	0 m^2	22 m^2
Beskrivelse av BRA-i	**Beskrivelse av BRA-e**	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal**
Entré, 3 soverom, kjøkken, vaskerom, bad og stue	Bod i fellesareal kjeller.		Balkont med utgang fra kjøkken 7 m² og balkong med utgang fra stue 15 m².

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)

BRA
117 m^2

Merknader om areal: Takhøyde stue 239 cm og bad 215 cm.

HILTONÅSEN 42 - 3201/54/207/27/0/0

Oppsummert

Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til leser av rapporten på hva man burde være ekstra obs på eller hvilke større mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle mangler vil du finne under de respektive bygningsdelene i rapporten.

6 Bygningsdeler med TG 2 TG 2

Våtrom - Vaskerom - Dokumentasjon av vanntett sjikt:: Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran eller annet vanntett sjikt. Alder og utførelse er ukjent.

Våtrom - Vaskerom - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Rommet er utstyrt med WC, servant, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. Toalettsetet har synlige skader og er delvis ødelagt. Ventilasjonen har svært svak avtrekksfunksjon.

Våtrom - Bad - Dokumentasjon av vanntett sjikt:: Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran eller annet vanntett sjikt. Badet fremstår som oppgradert etter opprinnelig byggeår, men tidspunkt og utførelse er ukjent.

Våtrom - Bad - Totalvurdering av overflater: Badet har flislagte gulv- og veggoverflater som fremstår uten vesentlige synlige skader. Gulvet har imidlertid ujevne og mangelfulle fallforhold mot sluk. Det er registrert tilnærmet flate partier, mens øvrige områder har varierende fall.

Våtrom - Bad - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Badet har servant, WC og dusjkabinett. Sanitærutstyret fremstår generelt med tilfredsstillende funksjon, men toalettsetet er skadet. Ventilasjonen har svært svak avtrekksfunksjon.

Innvendige vann og avløpsrør - Totalvurdering av innvendig vann og avløpsrør:: Synlige deler av vann- og avløpsinstallasjonene fremstår i tilfredsstillende stand, uten registrerte tegn til lekkasjer eller vesentlige avvik. Hovedstoppekran for leiligheten ble ikke lokalisert under befaringen. Det er derfor ukjent hvor vanntilførselen kan stenges ved behov.

2 Bygningsdeler med TG 3 TG 3

Våtrom - Vaskerom - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Vaskerommet har flislagt gulv uten sluk. Det foreligger ikke dokumentasjon på membran eller annet vanntett sjikt. Alder og utførelse er ukjent. Rommet har vært benyttet med denne løsningen over tid, uten at det er registrert synlige tegn til fuktskader ved befaringen. Etter NS 3600:2025 skal imidlertid våtrom uten sluk vurderes til TG3, uavhengig av om det er påvist skade.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 100.000 – 300.000

Våtrom - Bad - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Badet fremstår som oppgradert etter byggeåret 1987, men tidspunktet for arbeidene er ukjent. Det foreligger ikke dokumentasjon på membran eller annet vanntett sjikt. Når alderen på tettesjiktet ikke kan dokumenteres, legges bygningens opprinnelige byggeår, 1987, til grunn som referanseår ved aldersvurderingen etter NS 3600:2025. Det kan dermed ikke utelukkes at membranen er etablert før år 2000. Med bakgrunn i standardens alderskriterier vurderes membran og tettesjikt til TG3. Sluket er plassert under dusjkabinettet og var ikke tilgjengelig for inspeksjon. Slukets tilstand og eventuell tilslutning til membran er derfor ikke kontrollert. Ved døråpningen er det montert en forhøyningslist oppå eksisterende flat terskel. Det er usikkert om membranen har tilfredsstillende vanntett oppkant og tilslutning ved terskelen. Årsak: Udokumentert tettesjikt med ukjent alder, manglende tilgang til sluk og usikker tetting ved terskel. Risiko: Det er betydelig usikkerhet knyttet til våtrommets fuktsikring og gjenværende levetid. Konsekvens: Eventuelle svakheter i tettesjiktet kan medføre vanninntrengning og fuktskader på tilstøtende og underliggende konstruksjoner. Tiltak: Det anbefales nærmere undersøkelser av sluk og tettesjikt. På bakgrunn av aldersvurderingen må det påregnes rehabilitering av våtrommet med etablering av dokumentert vanntett sjikt, tilfredsstillende sluktilslutning og sikker tetting ved terskel.

Kostnadsestimat: Tiltak over 300.000

Våtrom - Vaskerom - Totalvurdering av fuktsøk: Det er utført begrenset visuell inspeksjon gjennom eksisterende inspeksjonsluke i veggen mellom vaskerom og bad. Tilgjengelige deler av konstruksjonen fremstod som tørre, uten synlige tegn til fukt. Årsak: Begrenset tilkomst gjorde det ikke mulig å kontrollere bunnsvill og øvrige skjulte konstruksjoner tilfredsstillende. Konsekvens: Tilstanden på skjulte konstruksjoner er ikke avklart, og eventuelle fuktskader kan ikke utelukkes. Tiltak: Ved mistanke om fukt eller ved fremtidig oppgradering anbefales nærmere undersøkelser av skjulte konstruksjoner.

Våtrom - Bad - Totalvurdering av fuktsøk: Det er utført måling av relativ luftfuktighet (RF) i teknisk sjakt bak dusjkabinettet, med Protimeter MMS3. Det ble ikke registrert indikasjoner på unormalt høy luftfuktighet. Sjakten har inspeksjonsluke fra tilstøtende vaskerom. Omfattende rørføringer hindret tilkomst til bunnen av konstruksjonen. Det ble forsøkt å føre målepinner ned i sjakten, men tilfredsstillende måling av konstruksjonsmaterialene lot seg ikke gjennomføre. Årsak: Begrenset tilkomst. Bunnsvill og øvrige skjulte konstruksjoner kunne ikke undersøkes tilfredsstillende. Konsekvens: Fukttilstanden i skjulte konstruksjoner er ikke avklart. Eventuelle fuktskader kan ikke utelukkes. Tiltak: Det anbefales nærmere fuktundersøkelser med egnet måleutstyr.

1 Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon på utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste 5 årene?
Nei

Kommentar:
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte reparasjoner, vedlikehold, installasjoner eller ombygginger de siste fem årene. Leiligheten selges som dødsbo, og opplysninger om tidligere utførte arbeider er begrenset.

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Nei

Kommentar:
Boligen selges ved en fullmektig. Fullmektig har derfor ikke førstehåndskunnskap om boligen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene.

Når ble egenerklæringen signert?
Egenerklæring er ikke forevist takstmann.

HILTONÅSEN 42 - 3201/54/207/27/0/0

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Det foreligger opprinnelige byggetegninger fra 1985. Leiligheten har i dag tre soverom, alle med vinduer mot det fri.

Det er ikke avklart om dagens rominndeling fullt ut samsvarer med opprinnelig godkjent løsning. Det er ikke registrert åpenbare forhold som tilsier ulovlig bruk, men eventuelle endringer i rominndelingen er ikke nærmere dokumentert.

Er det avdekket åpenbare ulovligheter?
Nei. Det ble ikke avdekket åpenbare ulovligheter på befaringen.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Ja

Kommentar:
Det foreligger ferdigattest for bygningens opprinnelige oppføring, utstedt av Bærum kommune 15.11.1990. Bygningen ble tatt i bruk i 1987.

Er det avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet?
Nei

HILTONÅSEN 42 - 3201/54/207/27/0/0

Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere vinduenes og dørenes plassering i veggen, og vurdere om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen. Innvendige dører blir visuelt kontrollert og enkelt funksjonstestet. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll. Vinduer og dører vurderes også ut i fra alder.

Generell beskrivelse av vinduer
Trevinduer 2-lags glass, datert 2013.

Generell beskrivelse av dører
Skyvedør ut fra stue og terrassedør ut fra kjøkken med 2-lags glass, datert 2013.

Entrédør i tre fra Bergsrud Trevarefabrikk AS, med brannklassifisering B30 etter eldre standard. Døren har finert treoverflate, pakninger og beslag. Alder er ikke dokumentert, men døren antas å være fra byggeåret 1987.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Vinduer er opplyst å være skiftet i 2013.

Ble det registrert punkterte glass?
Nei

Kommentar:
Ingen registrerte glass som er punkterte på befaringen.

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:
Vinduer og dører har karmer og rammer av tre. Vinduer er opplyst skiftet i 2013, mens alder på entrédør er ukjent. Vinduer og dører er funksjonstestet og fremstår med tilfredsstillende funksjon. Det ble ikke registrert vesentlige avvik ved befaringen. Normal bruksslitasje må påregnes ut fra alder.

HILTONÅSEN 42 - 3201/54/207/27/0/0

Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

Type:
Etablert balkong

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon, svekkelser/skjevhet eller råte?
Nei

Kommentar:
Ingen tegn til vesentlig svikt ble avdekket.

Er det etablert rekkverk?
Ja

Kommentar:
Rekkverk i stål og glass.

Er rekkverkshøyde og åpninger ut i fra dagens forskrifter?
Ja

Kommentar:
Rekkverkshøyden på terrassen er målt til ca. 123 cm og tilfredsstiller dagens krav til høyde.

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?
Ja

Kommentar:
Takterrasse er tekket med fliser.

Er det krav til fall/avrenning?
Ja

Kommentar:
Det stilles krav til tilfredsstillende fall og avrenning av overvann. Balkongene har flislagte overflater med godt fall mot avrenningsrenner langs ytterkantene. Det er ikke registrert synlige tegn til mangelfull avrenning.

Totalvurdering av balkong / terrasse

Kommentar:
Leiligheten har to balkonger med flislagte betongdekker og rekkverk av metall og glass. Balkongene har tilfredsstillende fall mot avrenningsrenner langs ytterkantene. Rekkverkshøyden er målt til 123 cm og vurderes som tilfredsstillende. Balkongene fremstår i normalt god stand uten registrerte vesentlige avvik.

HMS vurdering
Ingen særlige HMS-forhold ble registrert ved befaringen. Rekkverkshøyden er målt til ca. 123 cm og fremstår tilfredsstillende.

HILTONÅSEN 42 - 3201/54/207/27/0/0

5 Våtrom - Vaskerom

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Vaskerommet fremstår som oppgradert etter byggeåret 1987. Tidspunkt og omfang av arbeidene er ukjent.

Leiligheten selges som dødsbo, og det foreligger begrensede opplysninger om tidligere arbeider. Rommet er vist som vaskerom/WC på opprinnelige byggetegninger. Dokumentasjon på eventuelle senere arbeider er ikke fremlagt.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?
Nei

Kommentar:
Dokumentasjonen er ikke fremvist til takstmann.

Dokumentasjon av vanntett sjikt:

TG 2

Kommentar:
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran eller annet vanntett sjikt. Alder og utførelse er ukjent.

Årsak/konsekvens
Årsak: Manglende dokumentasjon på vanntett sjikt.

Risiko: Det er usikkerhet knyttet til tettesjiktets utførelse og tilstand.

Konsekvens: Eventuelle svakheter kan medføre fuktinntrengning og skader på omkringliggende konstruksjoner.

Tiltak: Det anbefales nærmere undersøkelser av gulvets fuktsikring. Forholdet må ses i sammenheng med øvrige registrerte avvik og anbefalt oppgradering av vaskerommet.

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv, panel på vegg. Malt slett himling.

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader,riss,slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Nei

Kommentar:
Gulvet har flislagte overflater uten fall mot avløp. Rommet mangler sluk og vannbegrensende terskel. Ved eventuell lekkasje kan vann spre seg til tilstøtende rom og konstruksjoner. Det er ikke opplyst om øvrige synlige skader på overflatene.

Er det fall til sluk?
Nei

Kommentar:
Vaskerommet har flislagt gulv uten etablert fall. Rommet mangler sluk, og det er heller ikke etablert vannbegrensende terskel.

HILTONÅSEN 42 - 3201/54/207/27/0/0

Totalvurdering av overflater

TG 1

Kommentar:
Rommet har flislagt gulv og øvrige overflater uten registrerte vesentlige synlige skader. Overflatene fremstår med normal bruksslitasje.

Manglende sluk og fall er registrert og vurdert under membran, tettesjikt og sluk.

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Nei

Kommentar:
Rommet er uten sluk.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?
Nei

Kommentar:
Rommet er uten sluk.

Er det antydning til punktering av diffusjonssperre mot kald sone?
Nei

Kommentar:
Det ble ikke registrert synlige tegn eller indikasjoner på punktering av diffusjonssperre mot kald sone ved befaringen.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 3

Kommentar:
Vaskerommet har flislagt gulv uten sluk. Det foreligger ikke dokumentasjon på membran eller annet vanntett sjikt. Alder og utførelse er ukjent.

Rommet har vært benyttet med denne løsningen over tid, uten at det er registrert synlige tegn til fuktskader ved befaringen. Etter NS 3600:2025 skal imidlertid våtrom uten sluk vurderes til TG3, uavhengig av om det er påvist skade.

Kostnadsestimat:
Tiltak mellom 100.000 – 300.000

HILTONÅSEN 42 - 3201/54/207/27/0/0

Årsak/konsekvens
Årsak: Manglende sluk og udokumentert vanntett sjikt med ukjent alder.

Risiko: Ved lekkasje eller vannsøl kan vann spre seg til tilstøtende rom og konstruksjoner.

Konsekvens: Økt risiko for fukt- og vannskader på tilstøtende og underliggende konstruksjoner.

Tiltak: Det må påregnes oppgradering med etablering av sluk, tilfredsstillende fall og dokumentert vanntett sjikt.

Kostnadsanslaget tar utgangspunkt i en løsning der eksisterende gulv bygges opp for å etablere sluk, avløpsføring, tilfredsstillende fall og nytt vanntett sjikt. Dette vil medføre økt gulvhøyde og kan kreve tilpasning av dør og terskel.

Løsningen forutsetter at avløpet kan tilkobles eksisterende røropplegg. Endelig utførelse og kostnad må avklares ved nærmere undersøkelser.

Som et midlertidig risikoreduserende tiltak kan det etableres automatisk lekkasjestopper med vannsensor, tilsvarende løsningen på kjøkkenet. Dette vil redusere risikoen ved lekkasje fra vanninstallasjonene, men erstatter ikke sluk og tilfredsstillende fuktsikring.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Sanitærutstyret fremstår med normal alders- og bruksslitasje. Servant, toalett og armatur ble funksjonstestet ved befaringen. Vanntrykk og avrenning ble vurdert som tilfredsstillende, og det ble ikke registrert lekkasjer eller andre funksjonsavvik.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Vaskerommet har ventilasjonsavtrekk, men avtrekksfunksjonen ble vurdert som svært svak ved befaringen. Ventilasjonen bør kontrolleres og eventuelt utbedres.

Sanitærutstyr:
Gulvmontert toalett, Vegghengt servant , Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp), Annet

Er det innebygget sisterne?
Nei

Kommentar:
Våtrommet er utstyrt med gulvmontert toalett med synlig sisterne. Løsningen gir enkel tilgang for inspeksjon og vedlikehold.

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 2

Kommentar:
Rommet er utstyrt med WC, servant, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. Toalettsetet har synlige skader og er delvis ødelagt. Ventilasjonen har svært svak avtrekksfunksjon.

HILTONÅSEN 42 - 3201/54/207/27/0/0

Årsak/konsekvens
Årsak: Skadet toalettsete og utilstrekkelig ventilasjon.

Risiko: Mangelfull ventilasjon kan medføre opphopning av fuktig luft og redusert luftkvalitet.

Konsekvens: Økt risiko for kondens, fuktrelaterte skader og redusert brukskomfort.

Tiltak: Toalettsetet bør skiftes, og ventilasjonen bør kontrolleres og utbedres for å sikre tilfredsstillende luftutskifting.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?
Nei

Kommentar:
Det ble forsøkt inspeksjon og fuktundersøkelse gjennom eksisterende inspeksjonsluke i teknisk sjakt mellom bad og vaskerom. Omfattende rørføringer begrenset tilkomsten og hindret tilfredsstillende kontroll av bunnsvill og tilstøtende konstruksjoner.

Relativ luftfuktighet (RF) ble målt i sjakten med Protimeter MMS3, uten indikasjoner på forhøyede verdier. Det ble ikke utført hulltaking eller fuktmåling i konstruksjonsmaterialene.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG IU

Kommentar:
Det er utført begrenset visuell inspeksjon gjennom eksisterende inspeksjonsluke i veggen mellom vaskerom og bad. Tilgjengelige deler av konstruksjonen fremstod som tørre, uten synlige tegn til fukt.

Årsak: Begrenset tilkomst gjorde det ikke mulig å kontrollere bunnsvill og øvrige skjulte konstruksjoner tilfredsstillende.

Konsekvens: Tilstanden på skjulte konstruksjoner er ikke avklart, og eventuelle fuktskader kan ikke utelukkes.

Tiltak: Ved mistanke om fukt eller ved fremtidig oppgradering anbefales nærmere undersøkelser av skjulte konstruksjoner.

---

6 Våtrom - Bad

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Våtrommets alder er ukjent, men på bakgrunn av materialvalg er det antatt at badet er renovert etter byggeår.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?
Nei

Kommentar:
Dokumentasjonen er ikke fremvist til takstmann.

Dokumentasjon av vanntett sjikt:

TG 2

Kommentar:
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran eller annet vanntett sjikt. Badet fremstår som oppgradert etter opprinnelig byggeår, men tidspunkt og utførelse er ukjent.

Årsak/konsekvens
Årsak: Manglende dokumentasjon på membran og tettesjikt.

Risiko: Det er usikkerhet knyttet til tettesjiktets utførelse og tilstand.

Konsekvens: Eventuelle svakheter i tettesjiktet kan medføre fuktinntrengning og skader på omkringliggende konstruksjoner.

Tiltak: Det anbefales å fremskaffe eventuell dokumentasjon fra tidligere utførte arbeider. Tettesjiktets tilstand og aldersrelaterte risiko vurderes samlet under membran, tettesjikt og sluk.

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv og vegg, malt slett himling.

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader,riss,slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Nei

Kommentar:
Det ble ikke registrert vesentlige skader eller avvik på våtrommets overflater ved befaringen. Overflatene fremstår med normal bruksslitasje sett i forhold til alder.

HILTONÅSEN 42 - 3201/54/207/27/0/0

Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Badet har sluk plassert under dusjkabinettet. Gulvet har varierende og ujevnt fall mot sluket. Det er registrert tilnærmet flate partier under servantskapet, mens fallet på øvrige deler varierer fra tilnærmet 0 til over 1:100.

Fallforholdene vurderes som utilfredsstillende. Ved lekkasje kan vann bli stående på gulvet eller spre seg til områder uten tilfredsstillende avrenning.

Dusjkabinettet begrenser den daglige vannbelastningen på gulvet, men erstatter ikke behovet for tilfredsstillende avrenning.

Totalvurdering av overflater

TG 2

Kommentar:
Badet har flislagte gulv- og veggoverflater som fremstår uten vesentlige synlige skader. Gulvet har imidlertid ujevne og mangelfulle fallforhold mot sluk. Det er registrert tilnærmet flate partier, mens øvrige områder har varierende fall.

Årsak/konsekvens
Årsak: Mangelfullt og ujevnt fall mot sluk.

Risiko: Ved lekkasje eller vannsøl kan vann bli stående på gulvet og ikke ledes tilfredsstillende til sluket.

Konsekvens: Økt risiko for fuktbelastning og vannskader på omkringliggende konstruksjoner.

Tiltak: Utbedring av fallforholdene bør vurderes ved rehabilitering av badet. Dusjkabinettet begrenser den daglige vannbelastningen på gulvet.

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Nei

Kommentar:
Grunnet plassering av dusjkabinett er det ikke mulig å foreta undersøkelse av sluket i dusjsonen. Utførelse vedrørende tettedetaljer /tilstand er ukjent. Ytterligere
undersøkelser anbefales.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?
Nei

Kommentar:
Sluk ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Er det antydning til punktering av diffusjonssperre mot kald sone?
Nei

Kommentar:
Det ble ikke registrert synlige tegn eller indikasjoner på punktering av diffusjonssperre mot kald sone ved befaringen.

HILTONÅSEN 42 - 3201/54/207/27/0/0

Kommentar:
Badet fremstår som oppgradert etter byggeåret 1987, men tidspunktet for arbeidene er ukjent. Det foreligger ikke dokumentasjon på membran eller annet vanntett sjikt.

Når alderen på tettesjiktet ikke kan dokumenteres, legges bygningens opprinnelige byggeår, 1987, til grunn som referanseår ved aldersvurderingen etter NS 3600:2025. Det kan dermed ikke utelukkes at membranen er etablert før år 2000. Med bakgrunn i standardens alderskriterier vurderes membran og tettesjikt til TG3.

Sluket er plassert under dusjkabinettet og var ikke tilgjengelig for inspeksjon. Slukets tilstand og eventuell tilslutning til membran er derfor ikke kontrollert.

Ved døråpningen er det montert en forhøyningslist oppå eksisterende flat terskel. Det er usikkert om membranen har tilfredsstillende vanntett oppkant og tilslutning ved terskelen.

Årsak: Udokumentert tettesjikt med ukjent alder, manglende tilgang til sluk og usikker tetting ved terskel.

Risiko: Det er betydelig usikkerhet knyttet til våtrommets fuktsikring og gjenværende levetid.

Konsekvens: Eventuelle svakheter i tettesjiktet kan medføre vanninntrengning og fuktskader på tilstøtende og underliggende konstruksjoner.

Tiltak: Det anbefales nærmere undersøkelser av sluk og tettesjikt. På bakgrunn av aldersvurderingen må det påregnes rehabilitering av våtrommet med etablering av dokumentert vanntett sjikt, tilfredsstillende sluktilslutning og sikker tetting ved terskel.

Kostnadsestimat:
Tiltak over 300.000

Årsak/konsekvens
Årsak: Udokumentert vanntett sjikt med ukjent alder, samt usikker utførelse ved terskel.

Risiko: Tettesjiktets gjenværende funksjon er usikker. Eventuelle svakheter ved sluk og terskel kan medføre vanninntrengning.

Konsekvens: Økt risiko for fukt- og vannskader på omkringliggende og underliggende konstruksjoner.

Tiltak: Det må påregnes rehabilitering av badet med etablering av dokumentert vanntett sjikt, kontrollert sluktilslutning og tilfredsstillende terskelløsning.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Sanitært utstyr er funksjonstestet og fremstår med tilfredsstillende vanntrykk og avrenning. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller vesentlige skader på sanitært utstyr ved befaringen.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Nei

Kommentar:
Badet har sentralt mekanisk avtrekk. Veldig svakt avtrekk. Tilluft under dør, men terskel er oppbygget. Ikke sikker løsning.

HILTONÅSEN 42 - 3201/54/207/27/0/0

Sanitærutstyr:
Dusjkabinett, Gulvmontert toalett, Innredning med servant

Er det innebygget sisterne?
Nei

Kommentar:
Våtrommet er utstyrt med gulvmontert toalett med synlig sisterne. Løsningen gir enkel tilgang for inspeksjon og vedlikehold.

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 2

Kommentar:
Badet har servant, WC og dusjkabinett. Sanitærutstyret fremstår generelt med tilfredsstillende funksjon, men toalettsetet er skadet. Ventilasjonen har svært svak avtrekksfunksjon.

Årsak/konsekvens
Årsak: Mangelfull ventilasjon og skadet toalettsete.

Risiko: Utilstrekkelig luftutskifting kan medføre opphopning av fuktig luft og kondens.

Konsekvens: Økt risiko for fuktrelaterte skader, soppdannelse og redusert inneklima.

Tiltak: Ventilasjonsanlegget bør kontrolleres og utbedres for å sikre tilfredsstillende avtrekk. Toalettsetet bør skiftes.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?
Nei

Kommentar:
Det ble ikke gjort hulltaking. Inspeksjonsluke vaskerom ble forsøkt brukt. Tilkomsten var begrenset, og det var ikke mulig å kontrollere bunnsvill eller øvrige skjulte konstruksjoner tilfredsstillende. Skjulte fuktskader kan derfor ikke utelukkes.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG IU

Kommentar:
Det er utført måling av relativ luftfuktighet (RF) i teknisk sjakt bak dusjkabinettet, med Protimeter MMS3. Det ble ikke registrert indikasjoner på unormalt høy luftfuktighet.

Sjakten har inspeksjonsluke fra tilstøtende vaskerom. Omfattende rørføringer hindret tilkomst til bunnen av konstruksjonen. Det ble forsøkt å føre målepinner ned i sjakten, men tilfredsstillende måling av konstruksjonsmaterialene lot seg ikke gjennomføre.

Årsak: Begrenset tilkomst. Bunnsvill og øvrige skjulte konstruksjoner kunne ikke undersøkes tilfredsstillende.

Konsekvens: Fukttilstanden i skjulte konstruksjoner er ikke avklart. Eventuelle fuktskader kan ikke utelukkes.

Tiltak: Det anbefales nærmere fuktundersøkelser med egnet måleutstyr.

7 Kjøkken

Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Generell beskrivelse av innredning
Kjøkkenet har en moderne innredning med hvite, glatte fronter og mørk laminatbenkeplate. Flislagte veggoverflater mellom benkeplate og overskap. Gulvet har laminat. Kjøkkenet er utstyrt med integrert kjøleskap, fryser under benk, induksjonstopp, stekeovn, mikrobølgeovn og ventilator med avtrekk over kokesonen. Varmtvannsbereder er under benk i hjørnet.

Innredningen fremstår som nyere enn boligens byggeår, med normalt god standard og uten vesentlige synlige skader.

Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?
Nei

Kommentar:
Det ble ikke registrert synlige tegn til fuktskader eller fuktpåvirkning i området rundt oppvaskkum, oppvaskmaskin eller kjøleskap ved befaringen.

Integrerte hvitevarer:
Kjøleskap, Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn, Mikrobølgeovn, Ventilator, Fryser

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Ja

Kommentar:
Det er etablert både komfyrvakt over stekesonen og lekkasjevakt under skrog med vanninstallasjoner.

Totalvurdering av kjøkken

TG 1

Kommentar:
Kjøkkeninnredning, benkeplate, beslag og integrerte hvitevarer fremstår med normal funksjon og uten vesentlige synlige avvik ved befaringen. TG1 er satt ut fra alder og forventet bruk.

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Kommentar:
Det er montert kjøkkenventilator over kokesonen, med fleksibel avtrekkskanal ført opp gjennom overskapet. Kanalens videre føring og avkast er ikke kontrollert, og det er derfor ukjent hvor avtrekksluften føres.

Totalvurdering av ventilasjon:

TG 1

Kommentar:
Kjøkkenet har ventilator over kokesonen med avtrekkskanal ført opp gjennom overskapet. Kanalens videre føring og avkast er ikke kontrollert. Det ble ikke registrert synlige skader eller avvik ved tilgjengelige deler av installasjonen.

HILTONÅSEN 42 - 3201/54/207/27/0/0

Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Kun innvendige oppgraderinger ved oppussing bad, vaskerom og kjøkken.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

Kommentar:
Det er utført tapping fra bad og kjøkken uten vesentlig avvik.

Er hovedstengekran lokalisert?
Nei

Kommentar:
Hovedstengekranen er ikke funnet.

Er det visuelt tegn til skade/kondens på rør?
Nei

Kommentar:
Ingen tegn til skade på avløpsrør.

Totalvurdering av innvendig vann og avløpsrør:

Kommentar:
Synlige deler av vann- og avløpsinstallasjonene fremstår i tilfredsstillende stand, uten registrerte tegn til lekkasjer eller vesentlige avvik.

Hovedstoppekran for leiligheten ble ikke lokalisert under befaringen. Det er derfor ukjent hvor vanntilførselen kan stenges ved behov.

Årsak/konsekvens
Årsak: Manglende lokalisering av hovedstoppekran.

Risiko: Ved en eventuell vannlekkasje kan manglende kjennskap til avstengningsmuligheten forsinke nødvendig avstengning.

Konsekvens: Økt risiko for omfattende vannskader.

Tiltak: Hovedstoppekranens plassering bør avklares med sameiet og merkes tydelig. Funksjonen bør kontrolleres.

HILTONÅSEN 42 - 3201/54/207/27/0/0

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Nei

Kommentar:
Varmtvannsberederen er plassert i et hjørne under kjøkkenbenken, med svært begrenset tilkomst. Det var ikke mulig å gjennomføre tilfredsstillende visuell kontroll av berederen, tilkoblinger eller eventuell lekkasjesikring.

Berederens alder, tilstand og installasjon er derfor ikke nærmere vurdert.

9 Oppvarming

Hva slags oppvarming har boligen:
elektrisk

Kommentar:
Boligen varmes opp med panelovner. Badet har elektriske varmekabler i gulvet.

Er det nedgravd oljetank?
Nei

Kommentar:
Det er ikke registrert forhold som tilsier at eiendommen har eller har hatt nedgravd olje- eller parafintank. For leiligheter i sameier vil eventuelle tidligere felles oljetanker normalt være sameiets ansvar.

Årsak/konsekvens

HILTONÅSEN 42 - 3201/54/207/27/0/0

10 Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekke at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringsskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Type sikringer:
Automatsikring

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
Sikringsskapet er plassert i felles trappegang utenfor ytterdør.

Har det vært el-tilsyn siste 5 år uten avvik, eller er avvik utbedret?
Nei

Kommentar:
Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at det har vært gjennomført el-tilsyn de siste fem årene uten avvik, eller at eventuelle avvik er utbedret. Forholdet er derfor ikke kjent.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Ja

Kommentar:
Det er tydelige oppgraderinger siden byggeår med tanke på materialvalg. Det er ukjent for takstmann når dette evt er oppgradert.

Foreligger det samsvarserklæring?
Nei

Kommentar:
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon for det elektriske anlegget ved befaringen. Det anbefales at slik dokumentasjon innhentes dersom den finnes.

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Kommentar:
Sikringsskapet er utstyrt med kursfortegnelse. Ved befaringen fremsto kursfortegnelsen som oversiktlig og i samsvar med de registrerte kursene i skapet.

Ble det funnet synlige avvik?
Ja

Kommentar:
Det ble registrert en løs stikkontakt med synlige skader på omkringliggende veggoverflate. Stikkontakten bør festes og kontrolleres av registrert elektrovirksomhet.

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?
Ukjent

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Ukjent

HILTONÅSEN 42 - 3201/54/207/27/0/0

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?
Ukjent. Bereder er plassert under kjøkkenbenk, uten inspeksjonsmulighet.

Årsak/konsekvens

HMS vurdering
Det elektriske anlegget er kun visuelt vurdert. Det ble registrert en løs stikkontakt som bør kontrolleres og utbedres av registrert elektrovirksomhet. For øvrig anbefales kontroll av anlegget ved eierskifte.

11 Slokke- og brannvarselanlegg

Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat med skum eller pulver. - Hvis et skumapparat er det eneste slokkeutstyr du har må dette være på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A. Hvis du har pulverapparat som eneste slokkeutstyr må dette være på minst 6 kilo.

Er det etablert slukkeanlegg/ slukkeutstyr i boligen?
Det er pulverapparat i leiligheten.

Alle nye boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Du må ha minst en røykvarsler i hver etasje. De skal være plassert slik at de kan oppdage og varsle om brann på kjøkken, i stua, sonen utenfor soverom og i sonen utenfor teknisk rom.

Er det etablert røykvarslere?
Det er etablert røykvarsling.

HMS vurdering
Boligen er utstyrt med røykvarsler og pulverapparat. Utstyret fremstår tilgjengelig og det ble ikke registrert synlige forhold som gir grunnlag for særskilte HMS-merknader ved befaringen. Det anbefales jevnlig kontroll av røykvarsler og slokkeutstyr i henhold til produsentens anbefalinger.

HILTONÅSEN 42 - 3201/54/207/27/0/0

12 Innvendige overflater

Overflater gulv
Entré: Vinyl
3 soverom og stue: Vegg til vegg-teppe
Kjøkken: Laminat
Vaskerom: Fliser
Bad: Fliser med elektriske varmekabler
Balkonger begge sider: Fliser

Overflater vegg / himling
Entré, tre soverom og stue: Tapet og malt mur i himling
Kjøkken: Malte plater og malt mur i himling
Vaskerom: MDF-baserte veggplater med panelprofil og himlingsplater
Bad: Fliser på vegger og malte plater i himling

Årsak/konsekvens

13 Skadedyr

Spørsmål til selger: Har du hatt skadedyr i boligen? (Mus, rotter, maur osv)
Nei

Kommentar:
Det er ikke opplyst at det har vært tilfelle av skadedyr i boligen

---

Anbefaling om ytterligere kontroll/tiltak eventuelt egne observasjoner
Det ble ikke registrert synlige tegn til skadedyr eller pågående aktivitet ved befaringen. Det anbefales likevel normalt ettersyn av utsatte områder og gjennomføringer, samt å sørge for at åpninger og mulige adkomstveier for mus og andre skadedyr er tilstrekkelig sikret.

HILTONÅSEN BOLIGSAMEIE

HUSORDENSREGLER FOR HILTONÅSEN BOLIGSAMEIE

(vedtatt på sameiemøte 26.04.1988, 28.05.2018, 07.06.2020, 11.05.2021, 03.05.2023, 18.04.2024, sist endret på årsmøte 24.04.2025)

M Å L

Husordensreglene har som mål å skape gode naboforhold innen sameiet.

G Y L D I G H E T

Husordensreglene er et supplement til boligsameiets vedtekter. Ifølge vedtektenes punkt 1 er bestemmelsene i husordensreglene bindende for beboerne. Meldinger fra styret til beboerne ved rundskriv via e-post eller oppslag som supplerer de gjeldende bestemmelser, gjelder på samme måte som husordensreglene. Supplement av varig karakter behandles av sameiermøtet.

A L M I N N E L I G E B E S T E M M E L S E R

1. Hvert seksjonsnummer skal ha en oppgangsansvarlig som rullerer for et år av gangen. Oppgangsansvarlig er styrets kontaktperson og har følgende oppgaver:

   - Organisere trappevask (hver uke) og snømåking etter behov
   - Skifte lyspærer, i utelampene og på loft
   - Service og vedlikehold av ringeanlegget. Ved eventuelle kostnader forbundet med vedlikehold, fordeles dette på beboerne i oppgangen.

   Når lys/nødlys i oppgangene ikke fungerer, skal dette meldes fra til styret som vil engasjere autorisert elektriker for utbedring.

   Ved varsellyd fra røykvarsler, skal styret kontaktes slik at arbeidet kan utføres i henhold til vedlikeholdsavtalen som er gjort med leverandør, og utbedring blir utført med autorisert personell.

   Det foreslås at oppgangsansvarlig står for innsamling av penger (f.eks. kr 200,-) fra hver beboer i oppgangen, for innkjøp blomster foran inngangen etc. Dette gjøres etter behov.

2. Det er ikke lov å bruke oppgangene som lagringsplass. Sko og klær skal oppbevares inne i leilighetene. Søppel etc. skal ikke ha midlertidig opphold på utsiden av beboers inngangsdør. Sykler, el-sykler og el-sparkesykler skal plasseres i sykkelbod eller egen bod.

   Lading av el-sykler og el-sparkesykler skal ikke forekomme inne i bod eller i oppgangen.

3. Husholdningsavfall skal sorteres i henhold til Bærum kommunes retningslinjer. Det er satt opp søppeldunker for matavfall, restavfall, papir, plast, glass og metall i

søppelbodene. Batterier, lyspærer og øvrig avfall må avleveres på anviste plasser fra Bærum kommune.

Ansvar for renhold av felles søppelboder påhviler beboerne og utføres i forbindelse med dugnadene vår og høst.

Bruk av søppelbodene er utelukkende forbeholdt beboerne i blokkene.

4. Alle former for sjenerende støy (støyende musikk, bruk av vaskemaskin, tørketrommel m.v.) må ikke forekomme i tidsrommet kl. 2300 - 0700 på en slik måte at naboene forstyrres. For å sikre trivsel og hygge bør støynivået generelt holdes på et, for naboene, akseptabelt nivå.

   Ved helt spesielle anledninger, eksempelvis i forbindelse med selskapelighet i leiligheten utover kl. 2300, bør innehaverne av tilstøtende leiligheter varsles i rimelig tid på forhånd.

   Støyende oppussing, inkludert bruk av bor- og hamremaskiner, verktøy som medfører høy lyd, eller andre støyende aktiviteter knyttet til oppussing, skal ikke utføres etter kl 19:00. På søndager og helligdager skal støyende oppussing være forbudt hele dagen, med mindre det er avtalt mellom naboene.

5. Lufting av sengetøy, tepper etc. og tørking av tøy på balkonger og terrasser må foregå på en slik måte at det ikke virker sjenerende for naboene. Planter, matrester, snus/sigarettsneiper og søppel skal ikke kastes fra vinduer eller fra balkonger ut i fellesområdet.

6. Beboerne har ansvar for å holde balkongene fri for snø. Ved måking, pass på at det ikke er personer eller andre ting som kan komme til skade når en kaster snø over rekkverket. Ved dårlig utsyn, ha en person på bakken som kan passe på og varsle om det skulle komme noen.

7. Ytterdørene skal til enhver tid holdes låst.

   Støyende oppussing, inkludert bruk av bor og hamremaskiner, verktøy som medfører høy lyd, eller andre støyende aktiviteter knyttet til oppussing, skal ikke utføres etter kl 19:00. På søndager og helligdager skal støyende oppussing være forbudt hele dagen, med mindre det er avtalt mellom naboene.

8. Det er ikke tillatt å henge blomsterkasser eller andre ting på utsiden av balkongrekkverket. Det er ikke tillatt med klatreplanter på balkongene, da de kan infiltrere vegger og tak og føre til bygningsskader. Ved slike skader vil beboer bli økonomisk ansvarlig.

9. Det er ikke tillatt å koble til elektriske apparater på felles strømnett, f.eks kjøleskap, fryser etc. på loft og i seksjonseiers bod. Permanent bruk av elektriske apparater må være tilkoblet seksjonseierens eget strømanlegg og brukes for egen regning. Det er seksjonseiers ansvar at utstyret til enhver tid er i forsvarlig stand og sikret god kjøling.

   Dette gjelder også felles strømnett i HBS sitt felles anlegg tilknyttet garasjeanlegget.

10. Ved innkjøp av nye markiser eller utskifting av markiseduk skal disse følge sameiets gjeldende standard. Dvs. ensfarget grå eller striper i grått. Dersom det ønskes ytterligere utvendig solskjerming skal det brukes grå solskjerming fra Zip Screens, dette for å få et helhetlig utseende av blokkene.

11. Beboerne må sørge for at ristene (slukene) på balkongene holdes rene og åpne. Oppståtte skader av slik forsømmelse vil medføre økonomisk ansvar.

12. Det oppfordres til å begrense generell lagring av diverse interiør, bygningsmateriell og lignende på balkongene. Dette kan være til sjenanse for naboer og/eller forringe det generelle uttrykket av bygningen.

13. Det er kun tillatt med parkering foran utgangsdører i korte perioder f. Eks. for av og pålessing.
    Parkering foran søppel- og sykkelbod samt områder som gjør at renovasjonsbiler og utrykningsbiler ikke kommer til er forbudt.

14. Det er kun tillatt med gassgrill og elektrisk grill på balkongene.

15. Det er lov med husdyr i sameiet, men holdet skal ikke være til sjenanse for naboene.

16. Ved utleie er det seksjonseiers ansvar å sørge for at eventuelle leietakere forholder seg til vedtekter og ordensregler. I tillegg skal seksjonseier sende melding til ABBL og styret om hvem som leier boligen, sammen med nødvendig kontaktinfo til de som leier.

17. Endringer av husordensreglene gjøres av sameiermøtet med simpelt flertall på årsmøtet.

Ordensregler for Hiltonåsen Huseierforening

Vedtatt på Ekstraordinær generalforsamling 26.10.2011

Sist endret på ordinær generalforsamling 29.04.2014 og 20.04.2017

1. Innledning

Ordensreglene har som mål å bidra til orden og trivsel for Hiltonåsens beboere, og er et supplement til Huseierforeningens vedtekter. Huseierforeningens ansvarsområde er felles garasjeanlegg og felles utearealer. I følge Huseierforeningens vedtekter pkt.4, er beboerne forpliktet til å rette seg etter vedtak fattet av Styret og generalforsamlingen. Meldinger fra Styret til beboerne ved rundskriv eller oppslag gjelder på samme måte som ordensreglene.

2. Bruk av fellesområdene

For å bevare trivsel på området, må beboerne benytte Huseierforeningens fellesarealer og eiendeler på en aktsom måte.

Benytt opparbeidede adkomstveier, og unngå at det blir laget snarveier utenom disse.

Felling og beskjæring av trær må bare finne sted etter at Styret har samtykket på forhånd.

Felles dugnad organiseres av Huseierforeningens styre, som også fastsetter tidspunkt for når dette skal skje. Beboerne er forpliktet til å delta i dugnadsarbeid etter nærmere retningslinjer utarbeidet av Styret.

Lufting av sengetøy, tepper etc. må ikke foregå slik at det virker sjenerende på naboene.

Det skal være nattero på området mellom kl. 23:00 og kl. 07:00.

Dersom et medlem i Hiltonåsen Huseierforening skal benytte gangveier, fellesområder, lekeplasser eller garasjeanlegg og parkeringsplasser i forbindelse med byggearbeider eller oppussing på egen bolig, skal samtykke til slik bruk innhentes fra styret i Huseierforeningen på forhånd.

3. Bruk av felles garasjeanlegg

Garasjeanlegget er kun beregnet for parkering av biler, samt utstyr for disse etter godkjenning i hvert tilfelle fra Styret.

Beboernes biler henvises til merkede plasser.

Gjesteparkeringene er ikke beregnet for oppbevaring av tilhenger, campingvogner, bilvrak, uregistrerte biler eller andre gjenstander.

4. Bruk av strøm i garasjeanlegg – og kjøretøy som trenger lading

Garasjeanleggene er utstyrt med strømuttak på hver parkeringsplass. Det elektriske anlegget har imidlertid begrensninger i forhold til lading av kjøretøy (eksempelvis el-bil). Hver beboer må derfor be Styret om tillatelse til å ta i bruk slik strømlading for kjøretøy. Styret vil forsøke å finne minnelige ordninger og legge til rette for kjøretøy som trenger lading.

Når nytt elektrisk anlegg er i drift vil det bli forbudt å lade elektrisk kjøretøy i stikkontakt.

Styret skal informeres om øvrig bruk av strømuttakene. Dette gjelder blant annet bruk av motor- og kupevarmer.

Styret vil organisere innbetaling for bruk av strøm. Innbetalingen skal – så langt det er praktisk mulig – ta hensyn til den enkeltes forbruk.

5. Kjøring og parkering

Det er et generelt kjøreforbud på Hiltonåsen. Det er imidlertid tillatt med kjøring til eiendommene for vare- og syketransport, samt renovasjon. Kjøretøyet skal uten unødig opphold flyttes slik at det ikke er til hinder for øvrig fremkommelighet på området. Ved kjøring på området må det utvises særskilt aktsomhet – da det stedvis er begrenset sikt – og barn ofte leker i og ved veiene. Parkering henvises til oppmerkede plasser i og utenfor garasjeanleggene. Det er ikke tillatt å parkere på området utenfor oppmerkede parkeringsplasser. Det presiseres at kjøreforbudet også gjelder kjøring for parkering på egen, privat grunn.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Hiltonåsen Huseierforening onsdag 22.04.2026 kl. 19:30 - Tanum og Jong Seniorsenter.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
ABBLs representant v/Arne Blakstad ble valg som møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
ABBLs representant v/Arne Blakstad ble valgt som protokollfører.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:
Til stede var 40 medlemmer som registrerte seg. Det ble levert 12 fullmakter, totalt 52 stemmeberettigede. Fra ABBL møtte Arne Blakstad. Tatt til orientering.

1.4 Valg av en sameier til å medundertegne protokollen

Vedtak:
Eldar Strøm ble valgt til å undertegne protokollen sammen med møteleder.

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:
Møteinnkallingen og dagsorden ble godkjent.

2. Styret informerer

Møteleder gjennomgikk årsmeldingens hovedpunkter.

Vedtak:
Huseierforeningen tok denne til orientering.

3. Årsregnskapet for 2025

Møteleder gjennomgikk årsregnskapet for 2025.

Vedtak:
Årsregnskapet ble godkjent.

4. Godtgjørelse til det sittende styre

Vedtak:
Styret får kr 63.000 til intern fordeling.

5. Saker fra styret

5.1 Valg av revisor

KPMG har solgt virksomheten som reviderer boligselskaper til selskapet Cedra Norge Rago AS (org.nr. 835 496 252). Vi må derfor formelt velge Cedra som ny revisor. Endringen har ingen praktisk betydning for boligselskapet, og de samme ressursene følger med over.

Kostnaden for revisjon er inkludert i det faste forvaltningshonoraret til ABBL, forutsatt at boligselskapet benytter den revisoren ABBL har avtale med. Ved å velge Cedra vil byttet derfor ikke medføre noen økte kostnader for boligselskapet.

KPMG vil fullføre revisjonen for regnskapsåret 2025, og Cedra velges som revisor med virkning fra inneværende år.

Vedtak:
Årsmøtet velger Cedra Norge Rago AS (org.nr. 835 496 252) som ny revisor for Hiltonåsen Huseierforening. Hiltonåsen Huseierforening nåværende engasjementsavtale med KPMG AS (org. nr. 935 174 627) skal fortsette å gjelde i kundeforholdet med Cedra Norge Rago AS så langt dette passer og frem til ny engasjementsavtale inngås.

Hiltonåsen Huseierforening samtykker til at KPMG AS kan overføre alle avtaler, informasjon, dokumentasjon og kundedata til Cedra Norge Rago AS, herunder, men ikke begrenset til, oppdragsavtaler, korrespondanse, CEAC (Client & Engagement Acceptance and Continuance), revisjonsdokumentasjon, arbeidspapirer og dokumentasjon vedr. AML/ kundekontroll etter hvitvaskingsreglene.

5.2 Økning felleskostnader

Generalforsamlingen vil orienteres om økning av felleskostnadene med 3 % fra 1. november 2026.

Vedtak:
Ble tatt til orientering.

5.3 Lekestativ

Styret fremmer forslag til generalforsamlingen om utbedring av lekeområdene ved blokk 3 (H84-86) ved å kjøpe nytt stort og moderne klatrestativ. Saken blir redegjort for på generalforsamlingen. Det er innhentet mange tilbud og vurdert flere løsninger. Lekestativet som er valgt koster ca 420 000,- inkl mva ferdig montert.

Styret foreslår at det tas opp lån og at nedbetaling av lånet skjer innenfor rammen av dagens husleie. Styret ønsker å beholde god likviditet og heller låne penger slik at vi beholder handlefrihet.

Generalforsamlingen bes om å ta stilling til lekestativ med lånefinansiering som ikke endrer husleien.

Vedtak:
Generalforsamlingen vedtar innkjøp av lekestativ til en kostnad på kr 420 000,-, forutsatt at det reguleringsmessige gjennomføres korrekt.

Generalforsamlingen vedtar at dette finansieres ved et låneopptak på inntil kr 500 000,-

forutsatt at det ikke finnes annen finansiering som det skal søkes om penger fra.

Generalforsamlingen ber styret informere beboerne om fremdrift.

Det ble 37 stemmer for og 9 stemmer imot.

5.4 Bommer

Styret presenterte forslaget med en powerpoint-presentasjon for utfyllende informasjon om tiltaket.

Styret fremmer forslag om trafikkreduserende tiltak ved å sette opp flere bommer inn til boområdene. Bakgrunnen for dette er en gradvis økning i trafikk fra både beboere og leveranser av varer. Styret foreslår bom ved H86 (broen), H30 (innkjøring fra hoppbakken) og bytte eksisterende bom ved H36. Dette blir to nye bommer og bytte av en ødelagt bom. Hver bom koster ca 50 000 kr. Dette er høykvalitets selvlukkende bommer fra Autogate.

Styret ber om generalforsamlingens godkjennelse til innkjøp av tre bommer til samlet kostnad på kr 150 000,-. Bommene foreslås finansiert ved at låneopptaket til lekestiv økes med kr 100 000,- slik at totalt lån blir kr 500 000,- og overskytende kostnad tas fra foreningens egne midler. Dette skal ikke påvirke husleien.

Geir Daleng fremmet benkeforslag om at det stemmes over hver enkelt bom.

Bom 1: Gjelder oppgradering av eksisterende bom ved blokk 5.

Bom 2: Etablering av bom ved innkjøring til blokk 6.

Bom 3 (usikker på forslagsstillers plassering).

Vedtak:

Styrets forslag ble forkastet med 28 stemmer imot.

Bom 1: Gjelder oppgradering av eksisterende bom ved blokk 5. Forslaget ble vedtatt med 31 stemmer for.

Bom 2: Etablering av bom ved innkjøring til blokk 6. Forslaget ble forkastet med 26 stemmer imot og 15 stemmer for.

Bom 3: Saken ble trukket.

6. Saker fra beboere

Vedtak:

Ingen innmeldte saker fra beboere.

7. Budsjett for 2026

Møteleder gjennomgikk budsjettets hovedpunkter.

Vedtak:

Styrets budsjett tatt til orientering.

8. Valg

8.1 Valg av styreleder

Styreleder Sveinar Gustav Kildal er på valg. Det skal velges styreleder for 1 år.

Vedtak:
Sveinar Gustav Kildal ble valgt for 1 år. På valg i 2027.

8.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmene Aleksander Winter-Hjelm og Aleksander Myklebust Rossavik er på valg.

Det skal velges 2 styremedlemmer for 1 år.

Vedtak:
Aleksander Winter-Hjelm og Aleksander Myklebust Rossavik ble begge valgt for 1 år. På valg i 2027.

8.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlem Nilo Amnzadeh er på valg. Det skal velges 1 varamedlem for 1 år.

Vedtak:
Nilo Amnzadeh ble valgt for 1 år. På valg i 2027.

Protokollen ble lest og generalforsamlingen ble avsluttet kl. 21:08.

Det var ingen spørsmål eller kommentarer til protokollen.

Protokoll for Hiltonåsen Huseierforening

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Arne E. Blakstad (sign.)	23.04.2026
Protokollvitne	Eldar Strøm (sign.)	24.04.2026

SAMEIEVEDTEKTER
for
HILTONÅSEN BOLIGSAMEIE

(Endret på sameiermøte 26. april 1994, 4. desember 1996, 30. april 1998, 6. mai 2003, 28. april 2004, 11. april 2005, 3. april 2006, 28.mars 2007, 25. mars 2009, 20. april 2017 og 28. mai 2018)
(Sist endret på ordinært sameiermøte 11.05.2021)

-1-
Innledning

Eiendommen, gnr. 54 bnr. 207 er i overensstemmelse med oppdelingsbegjæring av 10. april 1987 delt opp i 106 ideelle eiendomsdeler hvorav 6 seksjoner utgjøres av garasjeanleggene.

Alle bestemmelser som er inntatt i oppdelingsbegjæringen og husordensreglene samt vedtektene for Hiltonåsen Huseierforening, er bindende for seksjonseierne, og overdragelse av eiendomsandeler må kun finne sted på de vilkår som er inntatt i disse dokumenter og disse vedtekter.

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

-2-
Seksjon

Til hver eiendomsandel hører eksklusiv bruksrett til en bolig. Til alle boligene hører eksklusiv bruksrett til en nummerert garasjeplass beliggende i garasjeanlegget som eies av Hiltonåsen Huseierforening. Dessuten har kjøper av seksjonen felles bruksrett sammen med de øvrige seksjonseierne til sameiets fellesarealer, så som trapper, ganger, samt felles bruksrett sammen med øvrige medlemmer av Hiltonåsen Huseierforening til de felles tomteanlegg m/grøntanlegg, veier, fellesinnretninger m.v. som eies av Hiltonåsen Huseierforening.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger saklig grunn.

-3-
Disposisjon over seksjon

Overdragelse av eiendomsandeler må kun finne sted på de vilkår som er inntatt i oppdelings-begjæringen, husordensreglene og disse vedtekter, jfr. § 1.

Overdragelse av seksjon kan ikke skje uten styrets skriftlige godkjennelse. Godkjennelse gis ved påtegning av skjøtet. Styret kan gi forretningsfører fullmakt til å gi samtykkepåtegning etter vedtak i styret. Denne bestemmelse skal tinglyses på hver enkelt seksjon.

Styret kan ikke nekte godkjennelse uten saklig grunn. Som saklig grunn regnes bl.a. at sameiet ikke får dekket utestående fordring på seksjonen/eier ved salg. Totalrestanse inklusive renter og omkostninger skal være innbetalt sameiet ved forretningsfører, før godkjennelse kan foretas.
Den enkelte seksjonseier har forøvrig full rettslig råderett over sin seksjon.
Innehaver av den enkelte seksjon er ansvarlig for at ubetalt andel av driftsutgifter, eventuelt andre utgifter som sameiet har fastsatt, blir betalt og hefter også for tidligere seksjonseiers forpliktelser.

-4-
Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt

Seksjonseieren må selv sørge for forsvarlig vedlikehold av den bolig med ytre rom som han har eksklusiv bruksrett til. Med vedlikehold forstås all oppussing, istandsettelse og fornyelse av maling, tapet, gulv, dører og vinduer, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør, fra leilighetens apparattavle eller sikringsboks, varmtvannsbereder i bolig, vannkraner, servanter, apparater med tilbehør, klosetter med skål og cisterne. Dette gjelder også ledninger og innretninger som han selv har satt opp.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Videre omfatter vedlikeholdsplikten vann- og fuktsperrer i våtrom og vann- og avløpsledninger fra forgreiningspunktet på hovedledningsnettet. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Vedlikeholdsplikten omfatter ikke utskiftning av sluk. Reparasjon eller utskifting av rør og ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjon er sameiet ansvarlig for. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for seksjonseierens vedlikeholdsplikt.

Seksjonseieren er ansvarlig for innvendig vedlikehold av dører og vinduer som vender ut mot fellesareal, samt utskifting av selve vindusruten. Utskifting og utvendig vedlikehold av vinduer og dører er sameiet ansvarlig for.

Vedlikeholdet omfatter også den indre del av terrassen, det vil si den delen som ikke sees utenfra.

Seksjonseieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonsameier i seksjon 19, 28 og 93 plikter ihht. avtale datert om installering av takvindu/gavlvindu i sin seksjon, å forestå installering, vedlikehold av vindu og tilhørende bygningsdeler, likeledes forestå og bekoste utskifting av vindu. Seksjonseier er også ansvarlig for kostnader ved senere vedlikehold, bl a ved direkte skader og eventuelle følgeskader på bygning, så som vann- og fuktskader eller sprekk- og setningsdannelser. Forpliktelse ihht. avtale og denne bestemmelse vil være gjeldende for seksjonseiere som til enhver tid må være eier av seksjon 19, 28 og 93.

Boligen skal behandles med tilbørlig aktsomhet, og all skade i den må seksjonseieren selv erstatte eller utbedre uten opphold. Ved bruk av sameiets boligforsikring påbeløper det en egenandel som skal betales av seksjonseier.

Unnlatelse av å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi, eller å avverge ulemper, er å anse som mislighold av seksjonseierens forpliktelser overfor sameiet.

Alt arbeid som påhviler seksjonseieren skal utføres i samsvar med de til enhver tid gjeldende lover og forskrifter. Seksjonseieren er ansvarlig for at dette blir gjort.

-5-
Forandringer i boligen, antenne, markise m.m.

Seksjonseierne må ikke uten godkjennelse fra sameiets styre gjøre bygningsmessige forandringer vedrørende boligen, eller sette opp radio- og TV-antenne/parabol, markiser, *varmepumpe* m.m. Regelen er allikevel ikke til hinder for endringer som gjøres innenfor seksjonens grenser. Seksjonseiere som har montert solskjerming, antenner m.m. på fasaden, plikter å medvirke til at utvendig vedlikehold kan gjennomføres uten større byrder for sameiet eller den som er satt til å utføre arbeidene.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige seksjonseierene skal søknaden avgjøres av årsmøtet med kvalifisert flertall, jf. Esl. § 49, 2 ledd.

Presisering vedr våtrom og kjøkken ved oppussing etc
Innvendige forandringer må ikke være i strid med offentlige bestemmelser eller være til ulempe for handre sameiere. Under forandringer hører ombygging av bad, herunder nytt gulv/sluk som må være i henhold til "våtromsnormen" og kun utføres av autorisert rørlegger/håndverker. Slike innvendige forandringer må på forhånd forelegges styret til godkjenning og kan ikke iverksettes før godkjennelse foreligger. Styret kan nekte godkjennelse dersom forandringene er av en slik karakter at de kan føre til ulemper for andre seksjonseiere eller sameiet.

Det presiseres følgende overfor seksjonseier:

- Dersom man ønsker å skifte utgangsdøren f.eks med en metalldør skal denne ha samme utseende mot trappeoppgangen som den opprinnelige
- Eget sikringsskap, sameier må selv betale dersom de ønsker automatsikringer.
- Glassplater på balkongene må kjøpes inn og bekostes av sameier dersom de må skiftes ut som følge av at de blir ødelagt.
- Ved skifte eller oppsetting av ny markise skal fargevalget være i henhold til fargevalget i sameiet jf. Husordensregler

-6-
Sameiets plikter

Sameiet besørger utvendig vedlikehold av sameiets bygning på eiendommen, herunder vedlikehold av trappeoppganger, ytre inngangsdører og rom til avbenyttelse for samtlige seksjonseiere. Videre har sameiet vedlikeholdsplikt for bodhusene unntatt avfalls-rommene på Hiltonåsen Huseierforening felt B 3's eiendom.

-7-
Hiltonåsen Huseierforening

Alle fellesarealer på Hiltonåsen som ikke er bebygget med bolighus, gnr. 54, bnr. 204, 205, 206 og 209 i Bærum, eies av Hiltonåsen Huseierforening. Hver seksjon i sameiet har rett og plikt til å være medlem i huseierforeningen.

-8-
Fellesutgifter

Til dekning av kostnader ved drift av sameiets bygninger, så som offentlige avgifter som direkte kan henføres til bygningene, forsikringer, drift og forsvarlig ytre vedlikehold av bygningene samt forretningsførsel, betaler seksjonseierne et à kontobeløp (kostnadsbidrag) til dekning av sin andel av felleskostnadene. For mye innbetalte felleskostnader overføres til disposisjonsfond. Kostnadsbidraget fastsettes av sameiets styre med basis i følgende fordelingsnøkkel:
50 % fordeles etter boligens bruksareal og 50 % likt på hver seksjon. Senere reguleringer skjer med samme forholdstall (prosent) for samtlige eierseksjoner. For dette føres et eget regnskap av forretningsføreren. Forskuddsvis den tiende i hver kalendermåned betaler hver seksjonseier ett kostnadsbidrag til sameiet og ett til Hiltonåsen Huseierforening, jfr. huseierforeningens vedtekter pkt. 3, siste ledd. Vedvarende forsinkelser med innbetaling av kostnadsbidraget betraktes som vesentlig mislighold.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter samme nøkkel som brukes ved fordeling av felleskostnader.

-9-
Vedlikeholdsfond

Sameiet skal ha et vedlikeholdsfond. Årsmøtet vedtar hvor stort beløp som skal avsettes til dette hvert år.

-10-
Forsikring

Styret plikter å holde sameiets bygningsmasse forsikret på en tilfredsstillende måte.

Seksjonseieren skal betale egenandel ved forsikringsskader der sameiets forsikring benyttes på skader som ligger under seksjonseierens vedlikeholdsansvar. Seksjonseieren er i disse tilfellene også ansvarlig for tap som ikke dekkes av sameiets forsikring som følge av helt eller delvis avkortning eller avslag på grunn av seksjonseierens forhold.

Krav på betaling av egenandel dekkes av sameiets legalpanterett.

Bestemmelsen her påvirker ikke sameiets rett til å kreve erstatning fra seksjonseieren for øvrig.

-11-
Utleie

Utleie av seksjon kan ikke foretas uten styrets skriftlige godkjennelse, som dog ikke kan nektes uten saklig grunn.

Seksjonseierne kan ikke inngå bindende avtale om utleie av seksjon eller garasjeplass, før leietakeren skriftlig har forpliktet seg til å følge sameiets vedtekter, samt vedtak fattet av årsmøte og styre.

Eier plikter å opplyse styret og forretningsfører om leietagers navn, egen adresse i utleieperioden, samt varigheten av denne.

Kortidsutleie av leilighet
Hiltonåsen boligsameie ønsker et stabilt og godt bomiljø, og i den forbindelse ønsker vi ikke at leilighetene i sameiet blir brukt til korttidsutleie i næringsvirksomhet. Kortidsutleie defineres som under 30 dager iflg eierseksjonsloven. Sameiet har videre satt en utleiebegrensning på 60 dager i året pr leilighet. Det er også meldeplikt til styret for de enkelte kortidsutleieforhold i sameiet.

-12-
Årsmøtet er sameiets øverste organ

Hvert år innen 30. juni med minst 8 dagers, høyst 20 dagers varsel, innkalles skriftlig til ordinært årsmøte. Årsmøte ledes av styrets leder.

Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Saker som et medlem ønsker behandlet på ordinært årsmøte, skal nevnes i innkallelsen når det settes frem krav om det innen den frist styret bestemmer, jf. Esl. § 41. Skal et forslag som etter lov og vedtekter vedtas med 2/3 flertall kunne behandles, må hoved-innholdet være nevnt i innkallingen.

Ekstraordinært årsmøte skal innkalles med minst 3, høyst 20 dagers varsel, når styret finner det nødvendig eller når minst to seksjonseiere som tilsammen har minst 10 % av stemmene skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.
<u>På det ordinære årsmøte skal disse sakene behandles:</u>

1. Konstituering
2. Informasjon fra styret
3. Godkjennelse av resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Driftsbudsjett
5. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
6. Valg av valgkomitè på 3 medlemmer
7. Eventuell godtgjørelse til styret
8. Andre saker som er nevnt i innkallelsen

Årsmøtets myndighet

På årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med èn stemme for hver seksjon de eier. Det er anledning til å møte ved fullmektig.

Seksjonseieren har rett til å ta med seg en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse med mer enn halvparten av de avgitte stemmer.

Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Alle vedtak fattes som hovedregel med alminnelig flertall av gitte stemmer.

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

1. Ombygging, påbygging eller endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
2. Vedtak om omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
3. Salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet.
4. Andre rettslige disposisjoner over den faste eiendom som går utover vanlig forvaltning.
5. Vedtak om samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter.
6. Vedtak om samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
7. Vedtektsendringer.

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter foregående ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om:

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen,
b) oppløsning av sameiet,
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter,
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.
e) begrensninger i den rettslige rådighet over seksjonen,
f) endring i fordeling av felleskostnader,
g) endring i fordeling av inntekter av fellesarealer,
h) begrensninger i bruken av næringsseksjoner.

Flertallskravene ovenfor er ufravikelige og kan ikke fravikes i vedtekter eller på annen måte, jf. Esl. § 49.

Flertallet i årsmøtet kan ikke gjøre vedtak som er egnet til å gi noen seksjonseiere en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

-14-
Styret

Sameiet ledes av et styre bestående av styreleder og tre styremedlemmer med to varamedlemmer. Funksjonstiden for styremedlemmer er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamenn kan gjenvelges. Styreleder velges ved særskilt valg. Styret velger innenfor sin midte nestleder og sekretær. Det er ikke lenger et krav at bare seksjonseiere kan være styremedlemmer.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har, innenfor rammen av sin beslutningsmyndighet, anledning til å treffe beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven, vedtektene eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Det fremlegges for årsmøtet informasjon fra styret om sameiets drift, det regnskap som er utarbeidet av forretningsføreren og budsjett. Til gyldig styrevedtak må to av styrets medlemmer være enige. Vedtak treffes med alminnelige flertall. Ved stemmelikhet utgjør møteleders stemme utslaget. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

I fellesanliggender representerer styret seksjonseierne, og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem, jf. eierseksjonsloven § 60.

Styret kan kommunisere med alle seksjonseierne og leierne elektronisk. Det er den enkelte seksjonseiers/leiers ansvar at styret har rett elektronisk adresse. For de som ikke har oppgitt noen elektronisk adresse til styret, vil kommunikasjonen skjer pr. post.

-15-
Forretningsfører

Styret ansetter forretningsfører.

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter esl. § 58 til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammen av hva som er delegert fra styret.

Forretningsføreren forestår den daglige drift av sameiets eiendom. Han sørger for innkreving av kostnadsbidraget fra seksjonseierne og fører regnskap for sameiet. Videre fremmer han

overfor styret forslag til årsoppgjør, budsjett og kostnadsbidrag samt utfører de tjenester som er nevnt i forretningsførerkontrakten. Forretningsføreren har fullmakt til å foreta prioritetsvikelser som er nevnt under pkt. 15, 1. ledd i.f.

-16-
Pantesikkerhet overfor sameiet

Som sikkerhet for krav som springer ut av sameieforholdet har sameiet legalpant i den enkelte seksjon tilsvarende 2G (folketrygdens grunnbeløp) til enhver tid, jf. eierseksjonsloven § 31.

Som sikkerhet for oppfyllelse av seksjonseiernes forpliktelser etter nærværende vedtekter, forbeholder sameiet seg panterett med kr 10.000,- i hver seksjon samt i tilfelle bygningens assuranse-/erstatningssum. Denne panterett er uten opptrinnsrett. Sameiet v/forretningsføreren forplikter seg til å vike prioritet for inntil 85 % av lånetakst etter Forsikringsrådets regler.

Alle sikkerhetsobligasjoner deponeres hos forretningsføreren som sikkerhet for sameiets forpliktelser overfor tomtesameiet.

-17-
Mislighold

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige seksjonseierne, kan styret, med minst seks måneders skriftlig varsel, pålegges seksjonseieren å selge seksjonen. Er ikke pålegget etterkommet innen fristens utløp, kan seksjonen kreves solgt ved tvangssalg, konf. eierseksjonsloven § 38.

Det er å anse som vesentlig mislighold hvis seksjonseierens eller personer han er ansvarlig for, etter gjentatte skriftlige oppfordringer, ikke retter seg etter vedtekter, husordensreglene og vedtak fattet av årsmøtet.

Seksjonseieren er ansvarlig for sine husstandsmedlemmer, leietager eller andre personer som han har gitt adgang til leiligheten eller, uten skjellig grunn, til eiendommen forøvrig.

Det er også å betrakte som vesentlig mislighold når en seksjonseier etter skriftlig påkrav ikke betaler sin andel av de av sameiet vedtatte fellesutgifter.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve seksjonseieren utkastet før seksjonen er solgt. Konferer denne bestemmelses første ledd og eierseksjonsloven § 39. Denne bestemmelse gjelder også for brukere av seksjonen som ikke er seksjonseiere.

-18-
Tvister

Eventuelle tvister mellom sameiet og en seksjonseier blir å avgjøre ved de alminnelige domstoler. Seksjonseierne vedtar eiendommens verneting som rette verneting.

Vedtektsendring

Endring av sameiets vedtekter kan bare besluttes av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer, om ikke loven stiller strengere krav, jf. eierseksjonsloven § 27 annet ledd.
Så lenge det er lån i Husbanken på noen av seksjonene, kan sameiet ikke oppløses eller endre sine vedtekter uten Husbankens samtykke.

VEDTEKTER

for

HILTONÅSEN HUSEIERFORENING

Vedtatt på konstituerende generalforsamling 7.10.1987
med endring av 25.04.1990, 29.04.93, 06.05.03, 28.04.04, 28.03.07, 18.04.16 og 20.04.17.

-1-
Navn og eierforhold

Hiltonåsen Huseierforening eier eiendommen av gnr. 54, bnr. 204, 205, 206 og 209 i Bærum, samt 6 garasjeseksjoner beliggende i Hiltonåsen Boligsameie.

Eiere av rekkehus eller selveierseksjoner i boligfeltet Hiltonåsen har rett og plikt til å være medlemmer av foreningen.

Hver boligenhet har på generalforsamlingen en stemme.

Eier en organisasjon/institusjon eller lignende flere boligenheter, kan den utpeke et stemmeberettiget medlem for hver boligenhet blant boligenhetens beboere. Ellers har den et antall stemmer svarende til det antall boligenheter den eier.

-2-
Formål

Huseierforeningens formål er:

a) å opparbeide, vedlikeholde og forvalte huseierforeningens eiendom med grøntarealer, beplantninger, veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser fellesbygninger og fellesinnretninger av enhver art.

b) forvalte garasjeanleggene.

-3-
Fellesutgifter

Huseierforeningen betaler alle kostnader til opparbeidelse, drift og vedlikehold av fellesområdene med veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser, grøntarealer og beplantninger, fellesbygninger og fellesinnretninger av enhver art.

Videre betaler huseierforeningen alle kostnader til drift og vedlikehold av garasjeanleggene, som også omfatter vedlikehold av garasjeanleggenes yttervegger. Hiltonåsen Boligsameie er ansvarlig for bærende konstruksjoner i garasjeanleggene, og kan kreve tilgang til disse.

Til dekning av fellesutgifter betaler hver boligenhet tilknyttet huseierforeningen et kostnads-bidrag, fastsatt av huseierforeningens styre, med basis i følgende fordelingsnøkkel: 50 % fordeles etter boligens antall soverom ved boligens ferdigstillelse fra entreprenøren og 50 % i henhold til hver boligenhet. Senere reguleringer skjer med samme forholdstall (prosent) for samtlige boliger.

-4-
Medlemmenes plikter

Medlemmene er forpliktet til å rette seg etter huseierforeningens vedtekter og vedtak fattet av generalforsamling og styre. Hiltonåsen Boligsameie og rekkehuseierne plikter å holde sitt hus med boder forsvarlig forsikret. Brann- (fullverdi) , vannledningsskade og ansvarsforsikring må tegnes. Tilsvarende gjelder de enkelte boligsameier. Utvendige bygningsarbeider som må byggeanmeldes, skal forelegges huseierforeningens styre for uttalelse, før arbeidene igangsettes.

-5-
Utleie

Medlemmene kan utleie sin bolig og garasjeplass, men bindende avtale om utleie kan ikke skje før leietakeren skriftlig har forpliktet seg til å følge huseierforeningens vedtekter, samt vedtak fattet av generalforsamlingen og styre.

-6-
Generalforsamling

Hvert år innen 30. april med minst 8 dagers høyst 20 dagers varsel, innkalles til ordinær general-forsamling hvor hver boligenhet, jfr. punkt 1, avgir en stemme.

Det er anledning til å møte ved fullmektig. Ingen kan møte med mer enn en fullmakt. General-forsamlingen ledes av styrets formann. Alle vedtak fattes ved simpelt flertall av de avgitte stemmer med unntakelse av vedtak som nevnt i pkt. 11.

På den ordinære generalforsamling skal disse sakene behandles:

1. Konstituering.
2. Årsmelding fra styret.
3. Fastsettelse av resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Driftsbudsjett.
5. Valg av revisor.
6. Valg av styremedlemmer og varamenn.
7. Valg av valgkomitè.
8. Eventuell godtgjørelse til styret.
9. Andre saker som er nevnt i innkallelsen.

Ekstraordinær generalforsamling skal innkalles med samme frist, når det kreves av styret, revisor eller når minst 10% av de stemmeberettigede skriftlig krever det.
Den som krever ekstraordinær generalforsamling, må angi hvilket emne som ønskes behandlet.

Saker som et medlem ønsker behandlet på ordinær generalforsamling, skal nevnes i innkallelsen når det settes fram krav om det senest åtte uker før generalforsamlingen.
Styret og generalforsamling kan ikke fatte vedtak som strider mot disse vedtektenes formål, jfr. vedtektenes pkt. 2.

-7-
Styret

Huseierforeningen ledes av et styre bestående av styreleder og to styremedlemmer og ett varamedlem. Hvorav minst et styremedlem velges blant rekkehus-eierne, og minst et styremedlem velges fra boligsameiet. Funksjonstiden for styreleder, styremedlemmer og varamedlem er ett år. Styremedlemmer og varamedlem kan gjenvelges. Styreleder velges ved særskilt valg. Styret velger innen sin midte, nestleder og sekretær.

-8-
Styrets vedtak

Styret kan treffe vedtak når minst tre medlemmer, hvorav en av rekkehuseierne og en av sameierne er til stede og minst to stemmer for vedtaket. Styret forestår den daglige drift av huseierforeningens eiendom med garasjeanleggene i samsvar med huseierforeningens formål og generalforsamlingens vedtak. Styret fastsetter kostnadsbidragets størrelse for både fellesanlegget og garasjeanlegget.

I fellesanliggender representerer styret huseierforeningen, og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem.

-9-
Forretningsfører

Styret ansetter forretningsfører.
Forretningsføreren forestår den daglige drift av huseierforeningens eiendom og garasjeanlegg. Han sørger for innkreving av kostnadsbidraget fra de tilknyttede boligenheter, og fører huseierforeningens regnskap. Videre fremmer han overfor styret i huseierforeningen forslag til årsoppgjør, budsjett og kostnadsbidrag, samt utfører de tjenester som er nevnt i forretnings-førerkontrakten.

-10-
Pantesikkerhet

Som sikkerhet for oppfyllelse av rekkehuseiernes/seksjonseiernes forpliktelser, er det utstedt sikkerhetsobligasjoner i hvert rekkehus/seksjon med kr. 5.000,- til huseierforeningen.

Denne panterett er uten opptrinnsrett. Huseierforeningen v/forretningsføreren er forpliktet til å vike prioritet for inntil 90 % av lånetakst etter Forsikringsrådets regler.

Alle sikkerhetsobligasjoner deponeres hos forretningsføreren, som ved en rekkehuseiers/ seksjonseiers mislighold av økonomisk art, har fullmakt til å begjære tvangsauksjon over vedkommendes rekkehus/selveierseksjon.

Rekkehuseierne/seksjonseierne forplikter seg til hvert 10. år, første gang pr. 1.1.1997, å medvirke til regulering og tinglysing av den ovennevnte panterett i samsvar med konsumpris-indeksen. Utgangspunkt for indeksavlesning er avlesning pr.15.12.86. Rekkehuseierne/ seksjonseierne kan ikke fremsette motkrav med mindre dette er erkjent eller rettskraftig avgjort ved dom.

-11-
Vedtektsendringer

Endringer i huseierforeningens vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst 3/4 flertall av de avgitte stemmer.

Så lenge det er lån i Husbanken på noen av eiendommene som eies av medlemmene i huseier-foreningen, kan foreningen ikke oppløses eller endre sine vedtekter uten Husbankens samtykke.

-12-
Tvister

Eventuelle tvister mellom huseierforeningen og en rekkehuseier/seksjonseier, blir å avgjøre ved de alminnelige domstoler. Partene vedtar eiendommens verneting som eneste rette verneting.

Hiltonåsen Boligsameie

Ordinært årsmøte | 2026

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjons nr.: / Leilighets nr.:

De som ikke kan møte på Ordinært årsmøte kan møte ved fullmektig. Dersom De benytter Dem av denne retten, **må** både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut.

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ordinært årsmøte i Hiltonåsen Boligsameie

Eierens underskrift og dato:

_____ _____

(Eierens underskrift) (Dato)

Hvem kan delta på Ordinært årsmøte?

- Alle Seksjonseiere har rett til å delta i Ordinært årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.
- For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.
- Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.
- Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig

Hiltonåsen Boligsameie

Til seksjonseiere og andre med møterett

Innkalling til ordinært årsmøte i Hiltonåsen Boligsameie

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Hiltonåsen Boligsameie

Tid: onsdag 22.04.2026 kl. 18:00
Sted: Tanum og Jong Seniorsenter

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Styreleder Bente Asphaug eller ABBL representant v/forvaltningsrådgiver Liv Oda Taksgaard foreslås som møteleder.

Forslag til vedtak: Styreleder Bente Asphaug eller ABBL representant v/ forvaltningsrådgiver Liv Oda Taksgaard ble valg som møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

ABBL representant v/forvaltningsrådgiver Liv Oda Taksgaard foreslås som protokollfører.

Forslag til vedtak: ABBL representant v/forvaltningsrådgiver Liv Oda Taksgaard ble valgt som protokollfører.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Tas til orientering.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

En seksjonseier må medundertegne protokollen sammen med møteleder. Dette skjer digitalt.

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Årsmeldingen er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2025

Årsregnskapet for 2025 er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Godtgjørelse til det sittende styre

Forslag til vedtak: Styret får kr 120.000 til intern fordeling.

5. Saker fra styret

5.1 Valg av revisor

KPMG har solgt virksomheten som reviderer boligselskaper til selskapet Cedra Norge Rago AS (org.nr. 835 496 252). Vi må derfor formelt velge Cedra som ny revisor. Endringen har ingen praktisk betydning for boligselskapet, og de samme ressursene følger med over.

Kostnaden for revisjon er inkludert i det faste forvaltningshonoraret til ABBL, forutsatt at boligselskapet benytter den revisoren ABBL har avtale med. Ved å velge Cedra vil byttet derfor ikke medføre noen økte kostnader for boligselskapet.

KPMG vil fullføre revisjonen for regnskapsåret 2025, og Cedra velges som revisor med virkning fra inneværende år.

Forslag til vedtak: Årsmøtet velger Cedra Norge Rago AS (org.nr. 835 496 252) som ny revisor for Hiltonåsen Boligsameie. Hiltonåsen Boligsameie nåværende engasjementsavtale med KPMG AS (org. nr. 935 174 627) skal fortsette å gjelde i kundeforholdet med Cedra Norge Rago AS så langt dette passer og frem til ny engasjementsavtale inngås.

Hiltonåsen Boligsameie samtykker til at KPMG AS kan overføre alle avtaler, informasjon, dokumentasjon og kundedata til Cedra Norge Rago AS, herunder, men ikke begrenset til, oppdragsavtaler, korrespondanse, CEAC (Client & Engagement Acceptance and Continuance), revisjonsdokumentasjon, arbeidspapirer og dokumentasjon vedr. AML/kundekontroll etter hvitvaskingsreglene.

5.2 Til orientering: økning av felleskostnader

Styret har besluttet å øke felleskostnadene fra og med 1. juni 2026.

Begrunnelse for økning:

- Kommunale avgifter (renovasjon, vann og avløp) har økt betraktelig de siste årene, og sameiet må følge denne økningen.
- Forsikringspremien har økt som følge av KPI-justering og skadestatistikk.
- Generelt har flere større kostnader økt betraktelig, og sameiet må følge økningen for å ikke havne i en dårlig økonomisk situasjon.
- Nivået for felleskostnader ligger inn under styrets beslutningsmyndighet.

Sum per måned for den enkelte leilighet er fra kr 379 til kr 447

Eksempel for 1 leilighet månedlig (NB: ikke alle leilighet har nøyaktig like summer, dette er kun eksempel fra en)

Felleskostnader mai - kr 3 014

Felleskostnader juni - kr 3 438

Økning utgjør kr 424. Renter og avdrag på lån forblir uendret.

6. Saker fra beboere

Ingen innmeldte saker fra beboere.

7. Budsjett for 2026

Se vedlagte budsjett for 2026.

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til orientering.

8. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Bente Asphaug
Styremedlem, Pascal Le Divenah
Styremedlem, Aleksander Nøkleby Hanssen
Styremedlem, Magdalena Czapla
Varamedlem, Alexander Johan Nederbragt
Varamedlem, Jon-Roar Selenius

8.1 Valg av styreleder

Styreleder Bente Asphaug er på valg.

Det skal velges styreleder for 2 år.

8.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmene Magdalena Czapla og Aleksander Nøkleby Hanssen er på valg.

2 styremedlemmer skal velges for 2 år.

8.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmene Jon-Roar Selenius og Alexander Johan Nederbragt er på valg.

Det skal velges 2 varamedlemmer for 1 år.

Protokoll fra ordinært årsmøte vil bli publisert på **Min Side**: *https://abbl.bbl.no/minside*

Med vennlig hilsen
Hiltonåsen Boligsameie
Styret

Hiltonåsen Boligsameie

Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinært årsmøte har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder, Bente Asphaug, Hiltonåsen 32
Styremedlem, Pascal Le Divenah, Hiltonåsen 30
Styremedlem, Aleksander Nøkleby Hanssen, HILTONÅSEN 121
Styremedlem, Magdalena Czapla, Hiltonåsen 34
Varamedlem, Alexander Johan Nederbragt, Hiltonåsen 34
Varamedlem, Jon-Roar Selenius, Hiltonåsen 44

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Asker og Bærum Boligbyggelag (ABBL). Boligselskapets revisor er KPMG AS, v/ Svein Wiig.

Bygninger og forsikringer

Boligselskapet består av 100 seksjoner. Selskapets navn er Hiltonåsen Boligsameie med org.nr.: 990301700 i Bærum kommune.

Forsikringer.
Selskapets eiendom er forsikret i Protector Forsikring ASA. Polisenummeret er 3441481

Forsikringen er en fullverdiforsikring, d.v.s. at erstatningsbeløpet ved totalskade skal tilsvare kostnadene ved å gjenoppføre en ny bygning av samme standard og størrelse, etter dagens byggeskikk.

Ved skade skal denne meldes til ABBL via skadeskjema på ABBLs nettside: **http://www.abbl.no/Skjemaer/Skademeldingsskjema**. Egenandelen ved skader vil normalt utgjøre kr 12.000,-. ved ordinære skader. Ved skade uttette bygg vil egenandelen normalt utgjøre kr 30.000,-.

Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre. Den enkelte eier må selv tegne innboforsikring.

Salg/refinansiering

Overdragelse/utleie av seksjon skal meldes til styret.

HMS/Internkontroll

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

Hiltonåsen Boligsameie bruker ABBLs HMS system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har HMS runder hvert kvartal, både på bygningsmasse, i oppganger og på loft.

AS Watt har årlig kontroll på felles el. anlegget.

Boligsameiet har avtale med regelmessig vedlikehold av røykvarslere i oppgangene og på loft.

Regnskapet for 2025

Regnskapet viser et overskudd på kr 1.293.053,-

Resultatet er bedre enn budsjettert, som følge av lavere kostnader til reparasjon og vedlikehold enn forventet.

Det har ikke inntruffet forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning for bedømmelsen av sameiet, og som ikke fremkommer av årsregnskapet med tilhørende noter.

Styrets arbeid

Det har vært avholdt 8 fysiske og 2 digitale styremøter i 2025, i tillegg til fortløpende kontakt på telefon og e-post.

Andre oppgaver har bl.a også vært:

- Identifisere utbedringsbehov og reperasjonsbehov
- Innhente anbud og pristilbud fra leverandører og håndtverkere
- Oppfølging av leverandører og håndtverkere
- Bistå beboere med større og mindre spørsmål, hjelpe ved behov
- Smøring av låser i inngangsdørene
- Følger opp vedlikeholdsplanen
- Oppfølging økonomi og regnskap
- Møte i Forliksrådet i forbindelse med midler holdt tilbake fra arbeidet til To Malere, hvor sameiet kom godt ut av det

Utført vesentlig vedlikehold og innkjøp 2025

- Betongarbeid i betongklosser under veranda i blokk 6
- Reperasjon av diverse vannskader
- Vedlikehold av brannvarslere og utskifting av noen av dem
- Befaring av takrenner og diverse blikkenslager arbeider for oppfølging
- Utbedring av inngangspartier i blokk 3 og 4
- Reperasjon av låser i postkasser
- Rørinspeksjon og høytykkspyling av avløpsrør i blokk 5
- Sjekk av ventilasjonsanlegg

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2026

- Male oppgradering av inngangspartier i blokk 3 og 4
- Betongarbeid på inngangspartiet i blokk 6
- Isolere vannrør og bygge nye kasser i garasjen i blokk 6
- Utbedring av takrenne nedløp i blokk 6
- Skifting avløpsløpsrør i garasjen i blokk 5
- Blikkenslager arbeid
- Reperasjon av vannlekkasje i blokk 5
- Reperasjon av vannlekkasje i hovedledning i garasjen i blokk 3
- Kanalrens ventilasjonsanlegg
- Innhente tilbud på maling av fasader, og utføre arbeidet hvis økonomien tilsier det

Kommende 5-års periode

Styret i Hiltonåsen Boligsameie

Årsmeldingen er godkjent av styret 12.04.2026

Resultatregnskap Hiltonåsen Boligsameie, 2025

	Note	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader	1	6 161 400	5 647 932	6 072 571	6 838 297
Sum inntekter		6 161 400	5 647 932	6 072 571	6 838 297
Kostnader					
Lønnskostnad	2	136 920	136 920	136 000	136 920
Kostnad lokaler	3	1 738 742	1 550 505	1 771 000	1 826 000
Reparasjon og vedlikehold	4	75 962	755 862	600 000	550 000
Annen driftskostnad	5	1 398 743	1 230 723	1 324 000	1 476 000
Sum kostnader		3 350 366	3 674 010	3 831 000	3 988 920
Resultat før finansielle poster		2 811 034	1 973 922	2 241 571	2 849 377
Finansielle poster					
Finansinntekt	6	32 850	44 970	5 000	1 000
Finanskostnad	7	1 550 831	1 667 529	1 500 000	1 436 352
Sum finansielle poster		-1 517 981	-1 622 559	-1 495 000	-1 435 352
Årsresultat		1 293 053	351 362	746 571	1 414 025

	Note	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Andel ABBL		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		300	300
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse innbetalinger		4 333	4 304
Andre fordringer	8	250 097	269 401
Sum fordringer		254 429	273 705
Bankinnskudd, kasse o.l	9	1 305 536	1 474 196
Sum omløpsmidler		1 559 966	1 747 901
Sum eiendeler		1 560 266	1 748 201

	Note	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Egenskapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	-22 218 075	-23 511 128
Sum egenkapital		-22 218 075	-23 511 128
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	11, 12	23 261 370	24 564 919
Sum langsiktig gjeld		23 261 370	24 564 919
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		469 893	629 651
Forskudd innbetalinger		46 676	63 820
Annen kortsiktig gjeld	13	402	939
Sum kortsiktig gjeld		516 971	694 411
Sum gjeld		23 778 341	25 259 329
Sum egenkapital og gjeld		1 560 266	1 748 201

Hiltonåsen Boligsameie

Sted:_____, dato:_____

Bente Asphaug Styreleder	Magdalena Czapla Styremedlem	Aleksander Nøkleby Hanssen Styremedlem

Pascal Le Divenah
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet bestående av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger er avlagt i samsvar med regnskapsloven av 17. juli 1998 og god regnskapsskikk for små foretak.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler som garasjer og vaktmesterleilighet vurderes til anskaffelseskost. Større anleggsmidler som traktor og lignende med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig over 5 år. Mindre anskaffelser, men over kr. 30.000,- avskrives planmessig over 3 år. Omløpsmidler vurderes til lavest av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for forventede tap.

Inntekter er resultatført når de er opptjent. Det er foretatt avsetning for påløpte kostnader som strøm, varmtvann og lignende. Vedlikehold kostnadsføres etter hvert som vedlikehold faktisk er utført.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpede i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkningen som disse rehabiliterings- og påkostningstiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets felleskostnader. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Felleskostnader bolig	3 423 795	2 947 920	3 322 571	4 051 120
Avdrag ordinære lån	1 237 509	1 199 916	1 250 000	1 350 825
Renter ordinære lån	1 500 096	1 500 096	1 500 000	1 436 352
Sum	**6 161 400**	**5 647 932**	**6 072 571**	**6 838 297**

Note 2 - Lønnskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Styrehonorar	120 000	120 000	120 000	120 000
Arbeidsgiveravgift	16 920	16 920	16 000	16 920
Sum	**136 920**	**136 920**	**136 000**	**136 920**

Boligsameiet har ingen ansatte

Note 3 - Kostnad lokaler

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Leie lokale og felleskostnader	0	0	1 000	1 000
Renovasjon, vann, avløp o.l.	1 601 310	1 427 556	1 650 000	1 700 000
Lys, varme, energi	54 025	51 904	50 000	50 000
Renhold	83 407	68 500	70 000	75 000
Løpende drifts og serviceavtaler lokaler	0	2 545	0	0
Sum	**1 738 742**	**1 550 505**	**1 771 000**	**1 826 000**

Note 4 - Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Reparasjon og vedlikehold bygninger	57 962	448 822	500 000	500 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	0	257 040	100 000	50 000
Forsikringsskadesaker	18 000	50 000	0	0
Sum	**75 962**	**755 862**	**600 000**	**550 000**

Note 5 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Forretningsførerhonorar	204 128	195 768	200 000	210 500
Løpende drifts- og serviceavtaler	0	10 829	0	0
Elektronisk kommunikasjon	937	0	0	1 000
Porto og andre forsendelseskostnader	7 550	7 170	10 000	10 000
Elektroniske fellesavtaler internett/k-tv	613 985	538 800	575 000	650 000
Kontingenter	3 200	3 100	3 500	3 500
Kontingent boligbyggelaget	500	500	500	500
Forsikringspremie	562 133	468 556	525 000	592 000
Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	0	0	5 000	3 000
Bank og kortgebyrer	6 310	6 000	5 000	5 500
Sum	**1 398 743**	**1 230 723**	**1 324 000**	**1 476 000**

Note 6 - Finansinntekt

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renter på restanse	674	1 655	0	0
Renteinntekter bankinnskudd m.v.	0	0	5 000	1 000
Renter plasseringskonto	32 176	43 315	0	0
Sum	**32 850**	**44 970**	**5 000**	**1 000**

Note 7 - Finanskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renteutgifter langsiktig lån	1 550 831	1 667 529	1 500 000	1 436 352
Sum	**1 550 831**	**1 667 529**	**1 500 000**	**1 436 352**

Note 8 - Andre fordringer

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Annen restanse	1	1
Periodisering kostnader	250 096	269 400
Sum	**250 097**	**269 401**

Kortsiktige fordringer

Note 9 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Bankinnskudd (driftskto)	387 674	387 980
Sparekonto Boligbanken	917 862	1 086 216
Sum	**1 305 536**	**1 474 196**

Note 10 - Egenkapital

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		
IB annen egenkapital	-23 511 128	-23 862 491
Fra årets resultat	1 293 053	351 362
Sum annen egenkapital	-22 218 075	-23 511 128
Sum egenkapital	-22 218 075	-23 511 128

Sameiet har pr 31.12 en bokført negativ egenkapital/udekket tap. Dette vil oppstå ved utføring av større vedlikehold-/rehabiliteringsarbeider fordi arbeidene blir kostnadsført og ikke aktivert i regnskapet. Vedlikeholdet/rehabiliteringen er finansiert ved låneopptak og vil bli tilbakebetalt via felleskostnadene. Det foreligger av denne grunn ingen usikkerhet om fortsatt drift.

Note 11 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Gjeldsbrevlån	23 261 370	24 564 919
Sum	**23 261 370**	**24 564 919**

Det er stilt følgende pant: Blankolån

Note 12 - Gjeld

Kreditor:	**BoligBanken ASA**
Formål:	Refinansiering rehab fasade
Lånenummer:	**96660148822**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2022
Rentesats:	6.34 %
Beregnet innfridd:	30.11.2037
Opprinnelig lånebeløp:	27 957 169
Lånesaldo 01.01:	24 564 919
Avdrag i perioden:	1 303 548
Lånesaldo 31.12:	**23 261 370**
Saldo 5 år frem i tid:	15 552 847

Gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 96660148822	15	249 512	3 742 680
	15	243 793	3 656 895
	13	236 875	3 079 375
	4	233 462	933 848
	13	227 743	2 960 659
	7	225 437	1 578 059
	17	223 131	3 793 227
	6	221 932	1 331 592
	5	220 825	1 104 125
	4	217 320	869 280
	1	211 601	211 601

Note 13 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Påløpte renter	402	939
Sum	**402**	**939**

Note 14 - Disponible midler

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Disponible midler per 01.01 IB	1 053 490	1 910 500
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	1 293 053	351 362
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-1 303 548	-1 222 868
Årets endring disponible midler	-10 495	-871 506
Disponible midler UB	1 042 995	1 053 490

Resultat og balanse med noter for Hiltonåsen Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Hiltonåsen Boligsameie

Styreleder	Bente Asphaug (sign.)	07.04.2026
Styremedlem	Aleksander Nøkleby Hanssen (sign.)	23.03.2026
Styremedlem	Magdalena Czapla (sign.)	07.04.2026
Styremedlem	Pascal Le Divenah (sign.)	27.03.2026

KPMG AS
Dronning Eufemias gate 6A
P.O. Box 7000 Majorstuen
N-0306 Oslo

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Hiltonåsen Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Hiltonåsen Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Penneo document key: E9JHJ-44Q6D-1AUOD-6SS1C-REEMN-E4HX7

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo Arendal Bergen Drammen Hamar Kristiansand Stavanger Trondheim Tynset

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

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

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: E9JHJ-44Q6D-1AUOD-6SS1C-REEMN-E4HX7

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

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

Svein Christian Wiig
Statsautorisert revisor
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-770793
IP: 80.232.xxx.xxx
2026-04-07 14:49:03 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: E9JHJ-44Q6D-1AUOD-6SS1C-REEMN-E4HX7

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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

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

Hiltonåsen Huseierforening



Ordinært årsmøte | 2026

Ordinært årsmøte i Hiltonåsen Huseierforening - Onsdag 22.04.2026

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjons nr.: / Leilighets nr.:

De som ikke kan møte på Ordinært årsmøte kan møte ved fullmektig. Dersom De benytter Dem av denne retten, **må** både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut.

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ordinært årsmøte i Hiltonåsen Huseierforening

Eierens underskrift og dato:

_____ _____

(Eierens underskrift) (Dato)

Hvem kan delta på Ordinært årsmøte?

- Alle Sameiere har rett til å delta i Ordinært årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.
- For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.
- Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.
- Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig

Hiltonåsen Huseierforening

Til sameiere og andre med møterett

Innkalling til ordinær generalforsamling i Hiltonåsen Huseierforening

Det innkalles herved til ordinær generalforsamling i Hiltonåsen Huseierforening

Tid: onsdag 22.04.2026 kl. 19:30
Sted: Tanum og Jong Seniorsenter

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Styreleder Sveinar Gustav Kildal eller ABBL representant v/forvaltningsrådgiver Liv Oda Taksgaard foreslås som møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

ABBL representant v/forvaltningsrådgiver Liv Oda Taksgaard foreslås som protokollfører.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

1.4 Valg av en sameier til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Årsmeldingen er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2025

Årsregnskapet for 2025 er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Godtgjørelse til det sittende styre

Forslag til vedtak: Styret får kr 63.000 til intern fordeling.

5. Saker fra styret

5.1 Valg av revisor

KPMG har solgt virksomheten som reviderer boligselskaper til selskapet Cedra Norge Rago AS (org.nr. 835 496 252). Vi må derfor formelt velge Cedra som ny revisor. Endringen har ingen praktisk betydning for boligselskapet, og de samme ressursene følger med over.

Kostnaden for revisjon er inkludert i det faste forvaltningshonoraret til ABBL, forutsatt at boligselskapet benytter den revisoren ABBL har avtale med. Ved å velge Cedra vil byttet derfor ikke medføre noen økte kostnader for boligselskapet.

KPMG vil fullføre revisjonen for regnskapsåret 2025, og Cedra velges som revisor med virkning fra inneværende år.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen velger Cedra Norge Rago AS (org.nr. 835 496 252) som ny revisor for Hiltonåsen Huseierforening. Hiltonåsen Huseierforening nåværende engasjementsavtale med KPMG AS (org. nr. 935 174 627) skal fortsette å gjelde i kundeforholdet med Cedra Norge Rago AS så langt dette passer og frem til ny engasjementsavtale inngås.

Hiltonåsen Huseierforening samtykker til at KPMG AS kan overføre alle avtaler, informasjon, dokumentasjon og kundedata til Cedra Norge Rago AS, herunder, men ikke begrenset til, oppdragsavtaler, korrespondanse, CEAC (Client & Engagement Acceptance and Continuance), revisjonsdokumentasjon, arbeidspapirer og dokumentasjon vedr. AML/kundekontroll etter hvitvaskingsreglene.

5.2 Økning felleskostnader

Generalforsamlingen vil orienteres om økning av felleskostnadene med 3 % fra 1. november 2026.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

5.3 Lekestativ

Styret fremmer forslag til generalforsamlingen om utbedring av lekeområdene ved blokk 3 (H84-86) ved å kjøpe nytt stort og moderne klatrestativ. Saken blir redegjort for på generalforsamlingen. Det er innhentet mange tilbud og vurdert flere løsninger. Lekestativet som er valgt koster ca 420 000,- inkl mva ferdig montert.

Styret foreslår at det tas opp lån og at nedbetaling av lånet skjer innenfor rammen av dagens husleie. Styret ønsker å beholde god likviditet og heller låne penger slik at vi beholder handlefrihet.

Generalforsamlingen bes om å ta stilling til lekestativ med lånefinansiering som ikke endrer husleien.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar innkjøp av lekestativ til en kostnad på kr 420 000,-.

Generalforsamlingen vedtar at dette finansieres ved et låneopptak på totalt kr 500 000,-.

5.4 Bommer

Styret fremmer forslag om trafikkreduserende tiltak ved å sette opp flere bommer inn til boområdene. Bakgrunnen for dette er en gradvis økning i trafikk fra både beboere og leveranser av varer. Styret foreslår bom ved H86 (broen), H30 (innkjøring fra hoppbakken) og bytte eksisterende bom ved H36. Dette blir to nye bommer og bytte av en ødelagt bom. Hver bom koster ca 50 000 kr. Dette er høykvalitets selvlukkende bommer fra Autogate.

Styret ber om generalforsamlingens godkjennelse til innkjøp av tre bommer til samlet kostnad på kr 150 000,-. Bommene foreslås finansiert ved at låneopptaket til lekestiv økes med kr 100 000,- slik at totalt lån blir kr 500 000,- og overskytende kostnad tas fra foreningens egne midler. Dette skal ikke påvirke husleien.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar innkjøp av tre bommer til samlet kostnad på kr 150 000,-. Kostnaden finansieres ved et samlet låneopptak for lekestativ og bommer, med en total låneramme på kr 500 000,-.

6. Saker fra beboere

Ingen innmeldte saker fra beboere.

7. Budsjett for 2026

Se vedlagte budsjett for 2026.

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til orientering.

8. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Sveinar Gustav Kildal
Styremedlem, Aleksander Winter-Hjelm
Styremedlem, Aleksander Myklebust Rossavik
Varamedlem, Nilo Amnzadeh

8.1 Valg av styreleder

Styreleder Sveinar Gustav Kildal er på valg. Det skal velges styreleder for 1 år.

8.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmene Aleksander Winter-Hjelm og Aleksander Myklebust Rossavik er på valg.

Det skal velges 2 styremedlemmer for 1 år.

8.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlem Nilo Amnzadeh er på valg. Det skal velges 1 varamedlem for 1 år.

Protokoll fra ordinært årsmøte vil bli publisert på **Min Side**: *https://abbl.bbl.no/minside*

Med vennlig hilsen
Hiltonåsen Huseierforening
Styret

Hiltonåsen Huseierforening

Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinært årsmøte har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder, Sveinar Gustav Kildal, Hiltonåsen 44
Styremedlem, Aleksander Winter-Hjelm, Hiltonåsen 67
Styremedlem, Aleksander Myklebust Rossavik, Hiltonåsen 76
Varamedlem, Nilo Amnzadeh, Hiltonåsen 34

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Asker og Bærum Boligbyggelag (ABBL). Boligselskapets revisor er KPMG AS, v/ Svein Wiig.

Bygninger og forsikringer

Boligselskapet består av 100 sameieparter. Selskapets navn er Hiltonåsen Huseierforening med org.nr.: 911960419 i Bærum kommune.

Forsikringer.
Selskapets eiendom er forsikret i Protector Forsikring ASA. Polisenummeret er 3441878

Forsikringen er en fullverdiforsikring, d.v.s. at erstatningsbeløpet ved totalskade skal tilsvare kostnadene ved å gjenoppføre en ny bygning av samme standard og størrelse, etter dagens byggeskikk.

Ved skade skal denne meldes til ABBL via skadeskjema på ABBLs nettside: **http://www.abbl.no/Skjemaer/Skademeldingsskjema**. Egenandelen ved skader vil normalt utgjøre kr 12.000,-. ved ordinære skader. Ved skade uttette bygg vil egenandelen normalt utgjøre kr 30.000,-.

Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre. Den enkelte eier må selv tegne innboforsikring.

Salg/refinansiering

Overdragelse/utleie av seksjon skal meldes til styret.

HMS/Internkontroll

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

Hiltonåsen Huseierforening bruker ABBLs HMS system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Regnskapet for 2025

Regnskapet viser et overskudd på kr 160.070,-

Resultatet er bedre enn budsjettert, som følge av lavere kostnader til løpende driftskostnader, reparasjon og vedlikehold.

Det har ikke inntruffet forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning for bedømmelsen av sameiet, og som ikke fremkommer av årsregnskapet med tilhørende noter.

Styrets arbeid

Styret har hatt jevnlige styremøter gjennom 2025. Styret er tilgjengelig via Facebook og ved direkte kontakt på telefon.

Styrets arbeid har vært fokusert på de vanlige oppgavene:

1. Sørge for at uteområdene er velstelte og hyggelige å besøke for alle beboere og gjester. Dette inkluderer gressklipping og snømåking. AB Traktor har byttet underleverandør på snømåking etter klager fra oss.

Samt at vi arrangerer vår og høstdugnadene. Stort og godt oppmøte. Samt sosial avslutning med pølser på grillen. Fortsatt er det rom for flere på dugnadene, men takket være mange ivrige holder vi åsen fin.

Videre har styret engasjert Lien Trepleie som holder skråningen på begge sider av åsen i orden med rydding av småskog annet hvert år. (de kommer hvert år, men tar hver side av åsen annet hvert år).

Garasjene ble vasket i 2024, så vi bestemte at neste vask blir i 2026. Dette gjør vi for å holde garasjene rene og fine. Og også slik at de må ryddes så garasjene ikke blir langsiktig utelager for de som burde vært kastet.

2. Flaggstangen ble flyttet for å imøtekomme klager på støy.

3. Trafikkforholdene på åsen. Det er klager fra beboere på for mye kjøring inne på området. Styret har laget en tiltakspakke for å redusere trafikk. Dette innebærer oppgradering av bommer (eventuelt flere selvlukkende bommer) og nye skilt. Styret har tidligere oppfordret alle til å ta hensyn og kjøre så lite som mulig. Det gjennomføres tiltak i 2026.

4. Ladeanlegget til el-biler. Det er dette som har tatt mest tid for styret i 2025. Det vil bli orientert om saken på årsmøtet. Styret har nedsatt en arbeidsgruppe bestående av beboere med kunnskap og interesse for ladesystemer. Arbeidsgruppen har gjort en stor innsats og fortjener ros. Dette har vært til stor hjelp for styret. Arbeidsgruppens anbefalinger og konklusjoner presenteres på årsmøtet og vil bli diskutert.

Litt fakta: I mars 2026 er det nå 87 ladepunkter. 16 av disse er nye Garobokser, de resterende er våre opprinnelige EV-Bokser. Vi lader for ca 20 000 kwh per måned. Vi er på spotpris og får også den statlige refusjonen (Norgespris). Vi har satt ladepris til kr 1,30 kr/kwh. Vi har 20 øre/kwh i påslag slik at vi har litt penger til felles utgifter hvis det blir feil på anlegget.

Vi bruker nå Laddel som systemleverandør og overgangen fra Wattif var litt vrien. Men nå fungerer alt.

Vi bruker i all hovedsak NOPEK som elektroinstallatør.

Utfordring fremover: EV-boksene har begrenset levetid og alle må beregne å skifte boks i løpet av noen år. Noen bokser går fortere i stykker enn andre og dette er beklagelig, men ikke noe å gjøre med. Dette er bakgrunnen for at styret nedsatte en arbeidsgruppe. Og saken vil bli belyst på årsmøtet.

5. Sosiale eventer.

Styret har arrangert tenning av juletrelys første søndag i advent med hyggelig oppmøte av store og små, samt servering av gløgg til alle.

Styret har heising av flagget kl 08.00 på nasjonaldagen og alle er velkomne til å hilse flagget.

Dugnadene er også hyggelig sosiale møteplasser. Og vi griller pølser til store og små.

Utført vesentlig vedlikehold og innkjøp 2025

Det ble ikke gjort større grep eller investeringer i 2025.

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2026

Styret ønsker å oppgradere lekeområdet, som er utenfor blokk 3 (HÅ 86). Bakgrunnen for dette er at vi gjennomgår et generasjonskifte på åsen og det kommer nå stadig flere barnefamilier. Det er viktig at familiene trives og har gode lekeområder. Mer om dette på årsmøtet.

Kommende 5-års periode

1. Utskifting av ladeanlegg til el-biler. Mer om dette på årsmøtet.

2. Redusere trafikken inne på området.

Styret i Hiltonåsen Huseierforening

Årsmeldingen er godkjent av styret 16.03.2026

Resultatregnskap Hiltonåsen Huseierforening, 2025

	Note	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader	1	1 034 982	1 029 828	1 060 282	1 060 282
Annen driftsinntekt	2	138 618	217 045	250 000	155 000
Sum inntekter		1 173 600	1 246 873	1 310 282	1 215 282
Kostnader					
Lønnskostnad	3	71 883	60 473	70 500	71 883
Kostnad lokaler	4	611 182	657 845	670 000	651 000
Verktøy, inventar og driftsmateriale	5	13	13 750	0	0
Reparasjon og vedlikehold	6	142 398	352 342	250 000	250 000
Annen driftskostnad	7	196 170	221 358	195 800	199 308
Sum kostnader		1 021 646	1 305 768	1 186 300	1 172 191
Resultat før finansielle poster		151 954	-58 895	123 982	43 091
Finansielle poster					
Finansinntekt	8	12 575	11 445	3 000	1 000
Finanskostnad	9	4 459	11 411	11 000	0
Sum finansielle poster		8 116	34	-8 000	1 000
Årsresultat		160 070	-58 861	115 982	44 091

Balanse Hiltonåsen Huseierforening, 2025

	Note	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Andel ABBL		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		300	300
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse innbetalinger		-7	-26
Andre fordringer	10	50	50
Sum fordringer		43	24
Bankinnskudd, kasse o.l	11	741 162	724 125
Sum omløpsmidler		741 205	724 149
Sum eiendeler		741 505	724 449

Balanse Hiltonåsen Huseierforening, 2025

	Note	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Egenskapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	678 228	518 158
Sum egenkapital		678 228	518 158
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	13, 14	0	102 448
Sum langsiktig gjeld		0	102 448
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		42 704	87 054
Forskudd innbetalinger		20 523	17 359
Annen kortsiktig gjeld	15	50	-571
Sum kortsiktig gjeld		63 277	103 842
Sum gjeld		63 277	206 290
Sum egenkapital og gjeld		741 505	724 449

Hiltonåsen Huseierforening

Sted:_____, dato:_____

Sveinar Gustav Kildal	Aleksander Myklebust Rossavik	Aleksander Winter-Hjelm
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet bestående av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger er avlagt i samsvar med regnskapsloven av 17. juli 1998 og god regnskapsskikk for små foretak.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler som garasjer og vaktmesterleilighet vurderes til anskaffelseskost. Større anleggsmidler som traktor og lignende med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig over 5 år. Mindre anskaffelser, men over kr. 30.000,- avskrives planmessig over 3 år. Omløpsmidler vurderes til lavest av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for forventede tap.

Inntekter er resultatført når de er opptjent. Det er foretatt avsetning for påløpte kostnader som strøm, varmtvann og lignende. Vedlikehold kostnadsføres etter hvert som vedlikehold faktisk er utført.

I huseierforeninger aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for det enkelte medlem . Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpede i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkningen som disse rehabiliterings- og påkostnings tiltakene medfører tilfaller det enkelte medlem uten at tiltaket aktiveres i huseierforeningen . I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i huseierforeningen , vil låneopptaket fremkomme som gjeld i huseierforeningens balanse og nedbetales gjennom huseierforeningens fellesutgifter. I slike tilfelle kan huseierforeningens egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Felleskostnader bolig	1 034 982	1 029 828	1 060 282	1 060 282
Sum	**1 034 982**	**1 029 828**	**1 060 282**	**1 060 282**

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Strøm el-bil	133 818	217 045	250 000	150 000
Bidrag til dugnad	4 800	0	0	5 000
Sum	**138 618**	**217 045**	**250 000**	**155 000**

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Styrehonorar	63 000	53 000	63 000	63 000
Arbeidsgiveravgift	8 883	7 473	7 500	8 883
Sum	**71 883**	**60 473**	**70 500**	**71 883**

Huseierforeningen har ingen ansatte

Note 4 - Kostnad lokaler

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Leie lokale og felleskostnader	917	887	0	1 000
Lys, varme, energi	296 662	304 847	300 000	300 000
Sommer- og vinterkostnader	313 603	352 110	370 000	350 000
Sum	**611 182**	**657 845**	**670 000**	**651 000**

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriale

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Verktøy/materialer	0	4 899	0	0
Driftsmateriale	0	7 593	0	0
IT-tjenester	13	0	0	0
Rekvisita	0	1 258	0	0
Sum	**13**	**13 750**	**0**	**0**

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Reparasjon og vedlikehold bygninger	0	11 983	0	0
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	59 650	199 329	150 000	150 000
Reparasjon og vedlikehold uteområde	82 748	141 030	100 000	100 000
Sum	**142 398**	**352 342**	**250 000**	**250 000**

Note 7 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Forretningsførerhonorar	134 508	128 998	135 000	138 700
Honorar for teknisk rådgivning	0	26 813	0	0
Porto og andre forsendelseskostnader	5 780	10 556	12 000	12 000
Kontingent boligbyggelaget	500	500	500	500
Forsikringspremie	27 476	24 485	28 000	28 108
Bank og kortgebyrer	8 767	10 270	10 000	10 000
Kostnader for bomiljøtiltak	19 138	19 736	10 300	10 000
Sum	**196 170**	**221 358**	**195 800**	**199 308**

Note 8 - Finansinntekt

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renter på restanse	58	266	0	0
Renteinntekter bankinnskudd m.v.	0	0	3 000	1 000
Renter plasseringskonto	12 517	11 179	0	0
Sum	**12 575**	**11 445**	**3 000**	**1 000**

Note 9 - Finanskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renteutgifter langsiktig lån	4 459	11 411	11 000	0
Sum	**4 459**	**11 411**	**11 000**	**0**

Note 10 - Andre fordringer

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Restanse miljøgebyr (mva)	50	50
Sum	**50**	**50**

Kortsiktige fordringer

Note 11 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Bankinnskudd (driftskto)	307 051	452 137
Sparekonto Boligbanken	434 111	271 988
Sum	**741 162**	**724 125**

Skattetrekkskonto viser boligselskapets andel av felles skattetrekkskonto for ABBLs klienter

Note 12 - Egenkapital

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		
IB annen egenkapital	518 158	577 019
Fra årets resultat	160 070	-58 861
Sum annen egenkapital	678 228	518 158
Sum egenkapital	678 228	518 158

Note 13 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Gjeldsbrevlån	0	102 448
Sum	**0**	**102 448**

Det er stilt følgende pant:

Note 14 - Gjeld

Kreditor:	**Sparebanken Øst**
Formål:	Arbeid med mur
Lånenummer:	**22238423302**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2020
Rentesats:	7.45 %
Beregnet innfridd:	16.10.2025
Opprinnelig lånebeløp:	500 000
Lånesaldo 01.01:	102 448
Avdrag i perioden:	102 448
Lånesaldo 31.12:	**0**

Note 15 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Påløpte renter	0	-811
Forskudd inkassogebyr (mva)	50	0
Utleggskonto	0	241
Sum	**50**	**-571**

Note 16 - Disponible midler

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Disponible midler per 01.01 IB	620 306	773 362
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	160 070	-58 861
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-102 448	-94 195
Årets endring disponible midler	57 622	-153 056
Disponible midler UB	677 928	620 306

Resultat og balanse med noter for Hiltonåsen Huseierforening.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Hiltonåsen Huseierforening

Styreleder	Sveinar Gustav Kildal (sign.)	26.03.2026
Styremedlem	Aleksander Winter-Hjelm (sign.)	23.03.2026
Styremedlem	Aleksander Myklebust Rossavik (sign.)	24.03.2026

KPMG AS
Dronning Eufemias gate 6A
P.O. Box 7000 Majorstuen
N-0306 Oslo

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Hiltonåsen Huseierforening

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Hiltonåsen Huseierforening som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av huseierforeningens finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Offices in:
Oslo Arendal Bergen Drammen Hamar Kristiansand Stavanger Trondheim Tynset

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Penneo document key: AJGIO-987FG-QX72R-PLA66-SPN88-PECGM

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av huseierforeningens interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om huseierforeningen
- s evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at huseierforeningen ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

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

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: AJGIO-987FG-QX72R-PLA66-SPN88-PECGM

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

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

Svein Christian Wiig
Statsautorisert revisor
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-770793
IP: 80.232.xxx.xxx
2026-03-27 14:09:17 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: AJGIO-987FG-QX72R-PLA66-SPN88-PECGM

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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

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

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Hiltonåsen Boligsameie onsdag 22.04.2026 kl. 18:00 - Tanum og Jong Seniorsenter.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
ABBLs representant v/Arne Blakstad ble valg som møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

ABBLs representant v/Arne Blakstad foreslås som protokollfører.

Vedtak:
ABBLs representant v/Arne Blakstad ble valgt som protokollfører.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:
Til stede var 29 seksjonseiere som registrerte seg. Det ble levert 5 fullmakter, totalt 34 stemmeberettigede. Fra ABBL møtte Arne Blakstad. Tatt til orientering.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

En seksjonseier må medundertegne protokollen sammen med møteleder.

Vedtak:
Sveinar Kildal ble valgt til å medundertegne protokollen sammen med møteleder.

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Per Billington og Itrat Hunain Sayed hevder at mistillitsforslag mot styret skulle vært med innkallingen til årsmøtet, jfr. mail sendt styret 15.02.26.

Vedtak:
Møteinnkallingen og dagsorden ble godkjent.

2. Styret informerer

Møteleder gjennomgikk årsmeldingens hovedpunkter.

Vedtak:
Årsmøtet tok årsmeldingen til orientering.

3. Årsregnskapet for 2025

Møteleder gjennomgikk årsregnskapet for 2025.

Vedtak:
Årsmøtet godkjente årsregnskapet for 2025.

4. Godtgjørelse til det sittende styre

Vedtak:
Styret får kr 120.000 til intern fordeling.

5. Saker fra styret

5.1 Valg av revisor

KPMG har solgt virksomheten som reviderer boligselskaper til selskapet Cedra Norge Rago AS (org.nr. 835 496 252). Vi må derfor formelt velge Cedra som ny revisor. Endringen har ingen praktisk betydning for boligselskapet, og de samme ressursene følger med over.

Kostnaden for revisjon er inkludert i det faste forvaltningshonoraret til ABBL, forutsatt at boligselskapet benytter den revisoren ABBL har avtale med. Ved å velge Cedra vil byttet derfor ikke medføre noen økte kostnader for boligselskapet.

KPMG vil fullføre revisjonen for regnskapsåret 2025, og Cedra velges som revisor med virkning fra inneværende år.

Vedtak:
Årsmøtet velger Cedra Norge Rago AS (org.nr. 835 496 252) som ny revisor for Hiltonåsen Boligsameie. Hiltonåsen Boligsameie nåværende engasjementsavtale med KPMG AS (org. nr. 935 174 627) skal fortsette å gjelde i kundeforholdet med Cedra Norge Rago AS så langt dette passer og frem til ny engasjementsavtale inngås.

Hiltonåsen Boligsameie samtykker til at KPMG AS kan overføre alle avtaler, informasjon, dokumentasjon og kundedata til Cedra Norge Rago AS, herunder, men ikke begrenset til, oppdragsavtaler, korrespondanse, CEAC (Client & Engagement Acceptance and Continuance), revisjonsdokumentasjon, arbeidspapirer og dokumentasjon vedr. AML/ kundekontroll etter hvitvaskingsreglene.

5.2 Til orientering: økning av felleskostnader

Styret har besluttet å øke felleskostnadene fra og med 1. juni 2026.

Begrunnelse for økning:

- Kommunale avgifter (renovasjon, vann og avløp) har økt betraktelig de siste årene, og sameiet må følge denne økningen.
- Forsikringspremien har økt som følge av KPI-justering og skadestatistikk.
- Generelt har flere større kostnader økt betraktelig, og sameiet må følge økningen for å ikke havne i en dårlig økonomisk situasjon.
- Nivået for felleskostnader ligger inn under styrets beslutningsmyndighet.

Sum per måned for den enkelte leilighet er fra kr 379 til kr 447

Eksempel for 1 leilighet månedlig (NB: ikke alle leilighet har nøyaktig like summer, dette er kun eksempel fra en)

Felleskostnader mai - kr 3 014

Felleskostnader juni - kr 3 438

Økning utgjør kr 424. Renter og avdrag på lån forblir uendret.

Vedtak:
Ikke en beslutningssak. Saken tatt til orientering.

Denne orienteringen kan betraktes som et varsel om økning av felleskostnader.

6. Saker fra beboere

Vedtak:
Ingen innmeldte saker fra beboere.

7. Budsjett for 2026

Møteleder gjennomgikk budsjettets hovedpunkter for 2026.

Vedtak:
Styrets budsjett ble tatt til orientering.

8. Valg

8.1 Valg av styreleder

Styreleder Bente Asphaug er på valg.

Det skal velges styreleder for 2 år.

Vedtak:
Bente Asphaug ble valgt for 2 år. På valg i 2028.

8.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmene Magdalena Czapla og Aleksander Nøkleby Hanssen er på valg.

2 styremedlemmer skal velges for 2 år.

Vedtak:
Magdalena Czapla ble valgt for 2 år. På valg i 2028.

Dag Morten Jahr ble valgt for 2 år. På valg i 2028.

8.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmene Jon-Roar Selenius og Alexander Johan Nederbragt er på valg.

Det skal velges 2 varamedlemmer for 1 år.

Vedtak:
Jon-Roar Selenius og Alexander Johan Nederbragt ble begge valgt for 1 år. På valg i 2027.

Protokollen ble lest og årsmøtet avsluttet kl. 18:43.

Det var ingen spørsmål eller kommentarer til protokollen.

Protokoll for Hiltonåsen Boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Arne E. Blakstad (sign.)	23.04.2026
Protokollvitne	Sveinar Gustav Kildal (sign.)	23.04.2026