

Hektnerhagan 56



Velkommen til

Hektnerhagan 56



Salgsoppgaven produsert 23. mai 2025

Hektneråsen/Smestad

Moderne og familievennlig rekkehus over to plan med solrike uteplasser og barnevennlig beliggenhet! Carport - 4 sov.

Prisantydning	5 990 000,-
Fellesgjeld	63 638,-
Omkostninger	152 670,-
Totalpris	6 206 308,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 573,-
BRA-i	114 kvm
Totalt BRA	119 kvm
Soverom	4

Etasje	2
Boligtype	Rekkehus
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2014

Megler	Malin Goa
Telefon	480 09 310
E-post	m.goa@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Hektnerhagan 56, et attraktivt rekkehus fra 2014 med god planløsning over to etasjer og barnevennlig beliggenhet. Boligen har en praktisk og familievennlig planløsning bestående av stue med peis, kjøkken mot spisestuen, fire gode soverom og toalett i hver etasje!

- Eiendommen ligger i et barnevennlig og attraktivt boligområde på Hektneråsen i Rælingen kommune. Området har nærhet til skoler, barnehager og offentlig kommunikasjon, samt et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud.

- Høydepunkter:
- Innholdsrikt rekkehus o/2 plan
- Toalett i hver etasje og fire gode soverom
- Carport med ladeboks
- Stue med peis og store vindusflater
- Terrasser på begge sider

Arealer og innhold

BRA-i:	114 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	119 kvm
TBA:	71 kvm

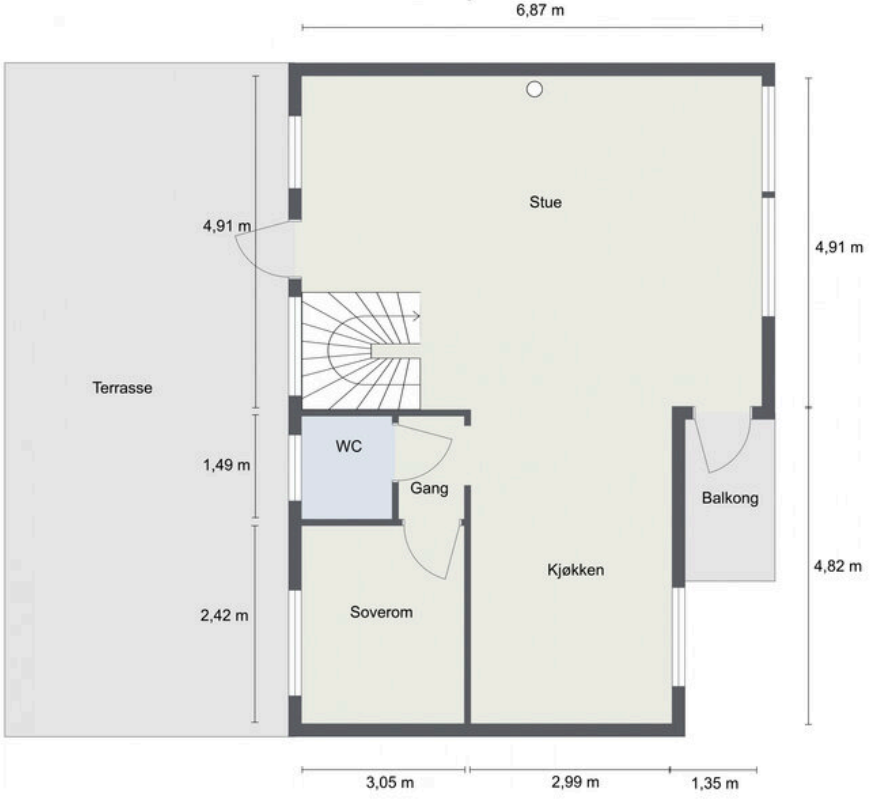
Beskrivelse

Underetasje:
BRA-i: 54 kvm. Entré, tre soverom, bad, bod og gang.
BRA-e: 5 kvm. Frittstående sportsbod.
Total BRA: 59 kvm.
TBA: 24 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 60 kvm. Stue/kjøkken, toalett, gang og soverom.
Total BRA: 60 kvm.
TBA: 47 kvm.

Hektnerhagan 56

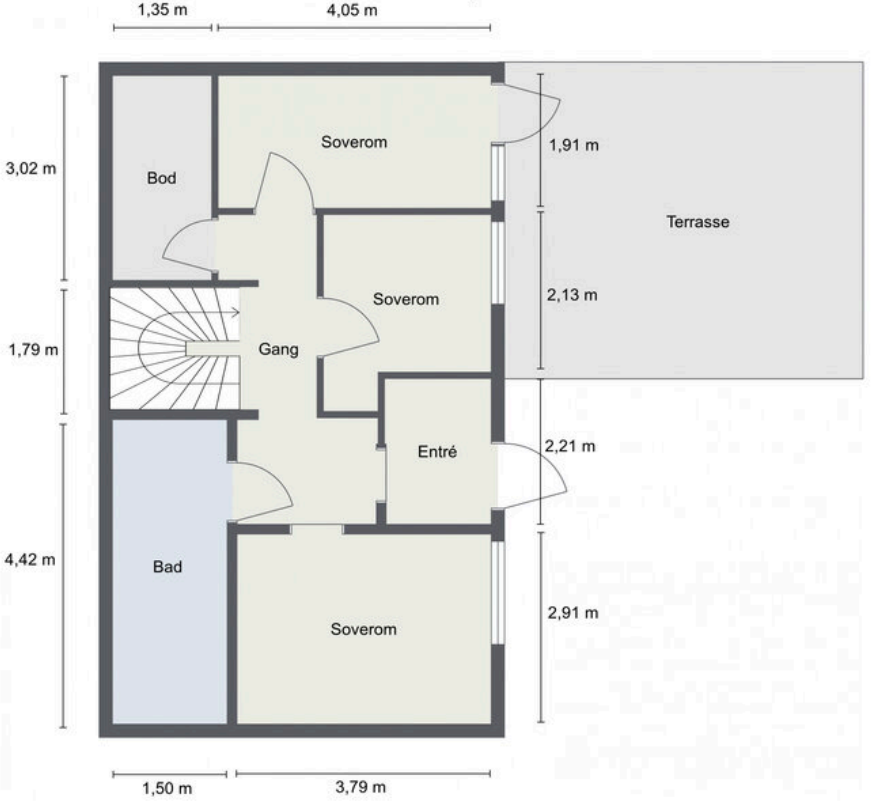
1. Etasje



Plantegningen er ikke målbar, avvik kan forekomme.

Hektnerhagan 56

U. Etasje



Plantegningen er ikke målbar, avvik kan forekomme.

Informasjon

Hektnerhagan 56

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
60-0187/25

Boligtype
Rekkehus

Adresse og betegnelse
Hektnerhagan 56, 2008 FJERDINGBY
Gnr 92, bnr 140, snr 28 (ideell andel 1/1) i Rælingen kommune

Selgere
Charlotte Kværneng
Sondre Grodås

Kjøpesum og omkostninger
5 990 000,- (Prisantydning)
63 638,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 053 638,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
151 320,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
152 670,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
171 870,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 206 308,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 225 508,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
2014

Etasje
2

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 114 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 119 kvm
TBA: 24 kvm

Beskrivelse:

Underetasje:
BRA-i: 54 kvm. Entré, tre soverom, bad, bod og gang.
BRA-e: 5 kvm. Frittstående sportsbod.
Total BRA: 59 kvm.
TBA: 24 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 60 kvm. Stue/kjøkken, toalett, gang og soverom.
Total BRA: 60 kvm.
TBA: 47 kvm.

Innhold

Underetasje:
Entré, tre soverom, bad, bod og gang.

1. etasje:
Stue/kjøkken, toalett, gang og soverom.

Standard

Entré:
I entréen er det lagt fliser som tåler daglig bruk og gir et pent førsteinntrykk. Her er det god plass til å henge fra seg yttertøy. Fra entréen har du tilgang til tre soverom, bad og en praktisk bod.

Stue:
Stuen oppleves som svært luftig med rikelig naturlig lys fra store vindusflater. Herfra har du direkte utgang til en solrik terrasse på hele 47 kvm – perfekt for late sommerdager. Peisen setter prikken over i-en og gir en lun og hyggelig atmosfære.

Kjøkken:
Kjøkkenet ligger i en delvis åpen løsning mot stuen og skaper et sosialt og innbydende allrom. Innredningen har slette fronter og laminert benkeplate. Det er en enkel stålkum med 1-greps blandebatteri, samt integrerte hvitevarer som komfyr, koketopp, ventilator (med direkte avkast), oppvaskmaskin og kjøl/frys. Kjøkkenet har noe normal bruksslitasje etter alder, men fremstår ellers funksjonelt og velholdt. Herfra har du også utgang til en herlig balkong.

WC:
Eget toalettrom med vegghengt toalett, flislagt gulv og beige vegger – praktisk plassert i hovedetasjen.

Soverom:
Boligen har totalt fire soverom, hvorav tre ligger i underetasjen. Alle er av god størrelse og det ene har utgang til en egen terrasse. Det fjerde soverommet ligger i hovedetasjen. Samtlige rom har plass til både seng, nattbord og garderobeløsninger.

Bad:
Badet har flislagte vegger og malt himling. Innredningen består av servantskap med slette fronter, laminert benkeplate, speil over servant, samt badekar og veggmontert toalett. Et funksjonelt og familievennlig bad med god størrelse.

Bod:
I underetasjen finner du også en praktisk bod på 5 kvm – perfekt for lagring.

Parkering

Carport med ladeboks.

Modernisering og påkostninger

Slipt gulv og trapp, samt malt alle overflater ved innflytting.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
Svar: 1. oktober 2022.
- Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Svar: ja
- Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Svar: Ja, rens av balansert ventilasjonsanlegg utført i januar 2025.
- Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Svar: Ja, det var observert skjeggkre i boligen 2022 / 2023. Disse ble bekjempet av skadedyrfirma over to omganger. Ikke
observert siden.
- . Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Svar: ja, det ble gjort arealoppmåling av forrige eier ifm. salg i 2022.

Bygningssakkyndig

Bror Werner Werenskiold

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Støpt plate mot grunn. Bærende konstruksjoner oppført av termomur og isolert bindingsverk av tre, kledd utvendig med liggende trepanel. Etasjeskille av bjelkelag av tre. Saltak tekket med takstein.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Bad, overflate gulv: TG2 vurderes grunnet hulrom under flis. Hulrom under flis er årsakssammenhengene med at deler av flisen ikke er i kontakt med flislimet, og vil normalt ikke medføre en kortere levetid på badet.
- Kjøkken: TG2 vurderes grunnet bruks slitasje.

Innbo og løsøre

Vaskemaskin og fryseskap medfølger ikke.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
-Pergola medfølger i utgangspunktet ikke

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

B - oransje

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Elektriske varmekabler. Vedfyring i lukket vedovn.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 18327 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 573,- pr. mnd.

Inkluderer: Reparasjon og vedlikehold, TV/bredbånd, forsikringer, forretningsførerhonorar mm. Llsten er ikke uttømmende.

Felleskostnadene fordeles slik:

- Avdrag felleslån: 505,-
- Felleskostnader: 2 120,-
- Renter felleslån: 570,-

Kommunale avgifter

Kr 11 582,-pr. 2025

Kommunale avgifter fordeles slik:

-Avløp: 3 729,-

- Feiing: 595,-

- Renovasjon: 3 736,-
- Vann: 3 522,-

Andre utgifter

Det er opp til kjøper å evt. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 185 534,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 742 136,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Inkludert i felleskostnadene.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Hektnerhagen, orgnr. 913645723

Om sameiet

Diverse opplysninger om sameiet:
- Sameiet består av 29 seksjoner
- Eiendommen er oppført på gnr. 92 og bnr. 140 i Rælingen kommune.
- Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
- Revisor er KPMG.
- Dyrehold er tillatt.

Forretningsfører

Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 63 638,- pr. 11.05.2025

Sameiet har ett felles lån:
Lånenummer: 16367048909, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 23.10.2023: 6.95% pa.
Antall terminer til innfrielse: 38
Saldo per 23.10.2023: 1 961 596
Andel av saldo: 63 848
Første termin/første avdrag: 30.09.2023 (siste termin 31.03.2033)

Sameiet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det praktiseres dugnad i sameiet.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt.

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring
Polisenr. 90029690

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 10 241 kvm (Eiertomt)
Skrånende tomt med asfalterte adkomstvei. Det er etablert terrasser på begge sider av boligen, med adkomst til bakkenivå fra begge etasjer. Noe beplantning i blomsterbed rundt på eiendommen.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra Nordvik. Velkommen til visning!

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Boligen ligger i et barnevennlig og attraktivt boligområde på Hektneråsen i Rælingen kommune, kun noen meter unna grensen til Østmarka. Området har nærhet til skoler, barnehager og offentlig kommunikasjon, samt et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. I nærmiljøet er det skøytebane, i tillegg er det kort vei til lekeplass, fotballbane, skiløyper, idrettshall og svømmehall med mer.

Det er stier som fører inn i Østmarka med vakre tur- og friluftsområder innen kort avstand. Her finner du flere lysløyper, et mylder av turstier og mulighet for blant annet stolpejakt. Marikollen idrettspark ligger på Fjerdingby, og her er det hopp- og alpinbakke, skøytebane og en romslig kafeteria/varmestue. De senere årene er det foretatt store utbedringer av anlegget med blant annet skilek- og akeområde for de aller minste.

Det er også asfalterte gang- og sykkelveier i naturskjønne omgivelser langs elva. Den ene veien kan du sykle til Nebbursvollen Friluftsbad, Lillestrøms populære badested med basseng, vannsklier, grøntområder, kiosk med mer. Sykler du den andre veien kommer du til Myrdammen, Rælingens flotteste badevann. Her er det toalett, flytebrygge, flere benker og bålplasser, samt store plenområder for lek og moro.

Servicetilbud
Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Joker Hektnersletta, Kiwi Fjerdingby og Rema 1000 Marikollen. Ønsker du ytterligere servicetilbud ligger boligen nær Lillestrøm sentrum. Det er også kort vei til Strømmen Storsenter med over 200 butikker og tilknyttede virksomheter, samt Lørenskog med både Metro og Lørenskog Storsenter/Triaden.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss. Nærmeste holdeplass er Engerhagan som ligger ca. 500 meter fra boligen. Herfra går bussen til Lillestrøm hvert 10. minutt morgen og ettermiddag, og hver halvtime ellers på døgnet. Med bil fra området tar det ca. 11 min til Lillestrøm, 14 min til Strømmen, 30 min til Oslo S og 37 min til Oslo lufthavn. Det er ca. 8 km til Lillestrøm togstasjon,

hvor hurtigtoget/flytoget fra Lillestrøm til Oslo S/Oslo Lufthavn har en reisetid på ca. 10-12 min.

Fra eiendommen er det gangavstand til Smestad barneskole og skolebussordning til Marikollen ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager, der Hektneråsen, Espira og Smestadtoppen er de nærmeste.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 11.06.2014.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til konsentrert småhusbebyggelse. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

I henhold til kommuneplanen ligger boligen i et område avsatt til boligbebyggelse - nåværende.

Det er planlagt å utvikle Hektneråsen Sør. Boligen vil ikke bli direkte påvirket av byggingen. Se mer på: https://www.ralingen.kommune.no/artikkel/hektneraasen-soer

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

13.09.2013 - Dokumentnr: 774696 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 28
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 114/3103

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke

ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

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

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP,

flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.
Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er

nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum – estimert til kr. 48 429,-
Grunnpakke - begrenset innhold kr. 3 900,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 21 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 33 483,-

Samlet skal selger betale kr. 136 502,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 23. mai 2025

Megler

Malin Goa, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 48009310

Meglerforetaket

Nordvik Lillestrøm
Landstads gate 53
2000 LILLESTRØM
Juridisk navn: Lillestrøm Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 921678592

Vedlegg

Hektnerhagan 56

Hektnerhagan 56

Nabolaget Smestad - vurdert av 57 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Smestad skole (1-7 kl.) 474 elever, 29 klasser	11 min 0.8 km
Marikollen ungdomsskole (8-10 ... 465 elever, 23 klasser	6 min 3.8 km
Rælingen videregående skole 579 elever	6 min 4.2 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	12 min 8.6 km

Ladepunkt for el-bil

Recharge Joker Hektnersletta	14 min
Smedstad skole	14 min

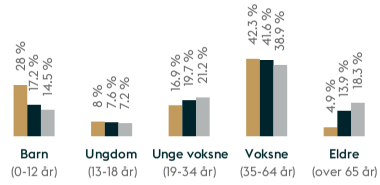
Offentlig transport

Engerhagan Linje 350	6 min 0.5 km
Lillestrøm stasjon Totalt 10 ulike linjer	10 min 7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	32 min 26.6 km
Oslo Gardermoen	38 min

Barnehager

Hektneråsen Fus barnehage (1-5... 114 barn	4 min 0.3 km
Espira Tristilbakken barnehage... 119 barn	9 min 0.6 km
Smestadtoppen barnehage (1-5 å... 96 barn	10 min 0.8 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Smestad	2 756	889
Rælingen kommune	19 024	7 993
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene
Veldig bra 92/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Naboskapet
Godt vennskap 80/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Solstua/Smestad lekeplass	12 min
Smestad lekeplass	17 min
Fresh Fitness Lillestrøm	9 min
SATS Lillestrøm	10 min

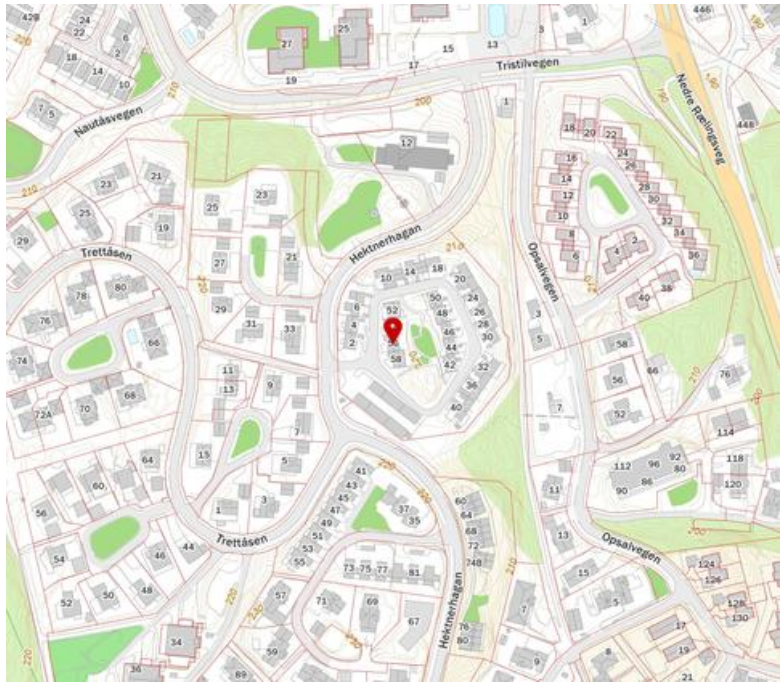
«Det er litt som i Hakkebakkeskogen. Ganske trygt for barna»

Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 94/100

Støynivået
Lite støynivå 91/100



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Nordvik Lillestrøm kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

EIERSKIFTERAPPORT™

Rekkehus
Hektnerhagan 56
2008 Fjerdingby

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
1	TG 0	Ingen avvik
15	TG 1	Ingen vesentlige avvik
2	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Bror Werner Werenskiold
Dato: 20/05/2025

Haneborgveien 52
Fjellhamar 1463
98814264
bror@lltakst.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig 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.

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.

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.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF 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.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:92, Bnr: 140
Hjemmelshaver:	Sondre Grodås og Charlotte Kværneng
Seksjonsnr:	28
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	10241 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Adkomst fra offentlig vei
Vann:	Tilkoblet offentlig nett
Avløp:	Tilkoblet offentlig nett
Regulering:	Reguleringsplan ikke fremlagt
Offentl. avg. pr. år:	Se prospekt
Forsikringsforhold:	Ikke relevant
Ligningsverdi:	Ikke opplyst
Byggeår:	2014

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	19.05.2025
Forutsetninger:	Boligen ble kontrollert i dagslys. God tilkomst til vurderte bygningsdeler, ingen hindringer under besiktigelsen. Møbler og inventar er ikke flyttet på under befaringen.
Oppdragsgiver:	Sondre Grodås og Charlotte Kværneng
Tilstede under befaringen:	
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3

OM TOMTEN:
Skrånende tomt med asfalterte adkomstvei.
Det er etablert terrasser på begge sider av boligen, med adkomst til bakkenivå fra begge etasjer.
Noe beplantning i blomsterbed rundt på eiendommen

©mstr.no

www.bmtf.no

OM BYGGEMETODEN:
Støpt plate mot grunn.
Bærende konstruksjoner oppført av termomur og isolert bindingsverk av tre, kledd utvendig med liggende trepanel.
Etasjeskille av bjelkelag av tre.
Saltak tekket med takstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligen fremstår i normalt god stand og godt vedlikeholdt pa befaringsdagen.
Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:
Oppvarming:
Elektriske varmekabler.
Vedfyring i lukket vedovn.

Romhøyde:
U.Etg:
Bad, 2,62 m. Bod, 2,69 m. Øvrige rom, 2,68 m.
1.Etg:
Alle rom, 2,53-2,56 m.

Adkomst til leiligheten fra bakkenivå.

DOKUMENTKONTROLL:
Grunnboka, godkjente tegninger og ferdigattest.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Gulv:
Fliser i entré og på bad og toalett. Parkett på øvrige rom.
Vegger:
Fliser på bad. Slette malte overflater i øvrige rom.
Tak:
Slette malte overflater i alle rom.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

FORMÅL MED ANALYSEN:
Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Ingen endringer.

©mstr.no

www.bmtf.no

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal
BRA-e =Eksternt bruksareal
BRA-b =Innglasset balkong
TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
U. Etasje	54	5		24	50	4
1. Etasje	60			47	60	
SUM BYGNING	114	5		71	110	4
SUM BRA	119					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

U.Etg:
Entré, Soverom 1, soverom 2, bad, bod, gang og soverom 3

1.Etg:
Stue/kjøkken, toalett, gang og soverom 4.

BRA-e:

Frittstående sportsbod.

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser.
Eier opplyser om parkeringsplass i carport med elbil lader følger med leiligheten. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at parkeringsplass følger leiligheten. Carport og parkeringsplasser ansees som fellesareal, og bruken av denne kan reguleres av styret.

GARASJE / UTHUS:

Frittstående, uisolert sportsbod. Oppført med bærende konstruksjon av trevirke. Kledd utvendig med liggende trpanel. Tak tekket med takpapp.
Eier opplyser om at boligen disponerer parkeringsplass i felles carport.

©mstr.no

www.bmtf.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Bror Werner Werenskiold

Bygningsingeniør, byggmester, takstmann

20/05/2025

Bror Werner Werenskiold

©mstr.no

www.bmtf.no

1. Grunn og fundamenter

TG 1 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Nedgravd fundament er ikke synlig for inspeksjon. Grunnforholdene er ikke dokumentert. Boligen er sannsynligvis fundamentert på komprimerte masser av fjell, morene, sand, grus og leire.
Det ble ikke observert tegn til setninger i bygget. Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten. På bakgrunn av observasjoner gjort på befaringsdagen, vurderes grunnforholdene å være stabile. Byggegrunn antas å være berg.

Grunnmur av betong. Grunnmur er besiktiget uten at det er funnet vesentlige avvik i form av sprekker/riss.

Dagens drenering er fra 2014.
Det er en begrensning at selve dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Utvendig fuktsikring/drenering er i fra byggeår og det registreres ingen tegn til svakheter. Det er synlig grunnmursplast på de sider av grunnmuren som grenser mot terrenget. Det ble ikke avdekket tegn til svik i drenering ved innvendig kontroll med fuktindikator.

Merknader:

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 0 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

Det registreres tilfredsstillende terrengforhold rundt boligen ved visuell besiktigelse.

Merknader:

2. Yttervegger

TG 1 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Det er ikke observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Yttervegger oppført som isolert bindingsverk.
Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

Utvendige flater kledd med liggende trekledning.
Kledningen ble visuelt undersøkt og kontrollert på kjente utsatte steder og fremstår i god stand i forhold til alder. Det er luftespalte i underkant av kledningen.

Merknader:

3. Vinduer og ytterdører

TG 1 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 2- lags isolerglass, fra 2013.
Vinduene ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkel funksjonstest av vinduer i boligen.
Det er foretatt en enkelt test av lukkemekanismen til vinduene, der det ikke registreres avvik ved åpning/lukking. Det er ikke avdekket punkterte
vindusglass eller øvrige svekkelser under befaringen.

Balkongdører med 2 lags glass, fra 2013.
Dørene ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkel funksjonstest av døren. Det er ikke avdekket punkterte vindusglass eller øvrige svekkelser under befaringen.

Inngangsdør av treverk fra 2013
Døren ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkel funksjonstest av døren. Døren fungerer som den skal.

Innvendige dører i treverk med 1 speil, fra 2014.
Dørene ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkel funksjonstest av dørene. Dørene fungerer som de skal.

Viktig å merke seg at vinduer og dører er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid, der eldre vinduer slipper ut mer varme enn nye vinduer.

Merknader:

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Saltak av trekonstruksjoner, visuelt undersøkt fra bakkeplan og kontrollert ved ventilasjonsaggregat på loft.
Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen.

Boligen har piperør av stål. Det er ikke avdekket avvik ved visuell undersøkelse av pipen.

Merknader:

TG 1 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 2014

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Taket er tekket med takstein og fremstår i god stand, fra bakkeplan. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser ved taksteinen som kan ha negativ innvirkning på bygningen.

Det var ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å gå på taket utvendig, så etableringsår og visuelle undersøkelser fra bakkenivå legges til grunn for vurderingen.

Merknader:

5. Loft

TG 1 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.
Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.
Det er ikke påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.
Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er ikke tilkomstmuligheter på loft, bortsett fra ved ventilasjons aggregatet.
Det ble ikke avdekket svekkelser eller synlige tegn på fukt ved ventilasjon eller inne i boligen.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.
Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.
Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.
Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.
Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

U.Etg:
Utgang fra soverom til terrasse på 24 Kvm, vendt mot vest.

1.Etg:
Utgang fra stue til terrasse på 3 Kvm, vendt mot vest.
Utgang fra stue til terrasse på 44 Kvm, vendt mot øst.

Bærende konstruksjon av treverk. Kledd med terrassebord.
Terrassene fremstår med noe elde og slittasje, men ikke mer enn man kan forvente.
Det registreres ikke tilfredsstillende høyde på rekkverk med 101 cm.

Merknader:

7. Våtrom

7.1 BAD

TG 1 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
Det er ventiler som kan åpnes.

Flislagte vegger og malt himling.
Innredning med slette fronter og laminert benkeplate. Servant med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast. Speil over servant.
- Badekar.
- Veggmontert toalett.

Overflatene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket hulrom under fliser, riss eller sprekker av betydning.

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader:

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Gulv kledd med flis.
Fall på gulv ble kontroller med laser. Det registreres tilfredstillende fall til sluk. Viktig å merke seg at det er definerte fall forhold fra da badet ble oppført som ligger til grunn.
Det er registrert nedsenk ved badekar. Sluk er plassert bak inspeksjons luke under badekar.
Overflatene forøvrig ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkelt funksjonstest av flisene. Overflatene fremstår i god stand i forhold til alder, men det ble avdekket hulrom under 3 fliser. Det ble ikke registrert riss eller sprekker med behov for tiltak.
Hulrom under flis er årsakssammenhengene med at deker av flisen ikke er i kontakt med flislimet, og vil normalt ikke medføre en kortere levetid på badet.

TG2 vurderes grunnet hulrom under flis.

Merknader:

TG 1 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2014
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er ikke fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran fra 2014.
Sluk ble kontrollert, og det er registrert membran i sluk. Det var synlig klemmring i sluket.
Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.
Det ble ikke boret hull fra tilstøtende vegg for våtsone, da våtsone lå mot naboleilighet og terreng.
Det ble ikke avdekket synlige tegn til fuktskader.

Merknader:

8. Kjøkken

8.1 KJØKKEN

TG 2 8.1 KJØKKEN

Vanninstallasjonen er fra 2014
Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

©mstr.no

www.bmtf.no

Innredning med slette fronter og laminert benkeplate.
Enkel oppvaskkum av stål med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast.
Integrert komfyr og koketopp med ventilator med direkte avkast.
Integrert oppvaskmaskin og kjøle/frys.
Det er registrert noe bruks slitasje, men ikke mer enn man kan forvente i forhold til alder.
Det registreres normalt vanntrykk med god avrenning fra vannkran.

TG2 vurderes grunnet bruks slitasje.

Merknader:

9. Rom under terreng

9.1 U.ETASJE

TG 1 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det vurderes som tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.
Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.
Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.
Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.
Det er ikke påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.
Tilluft og avtrekk er vurdert som tilfredsstillende.
Det er ikke mulig å undersøke diffusjonssperre uten å demontere bygningsdeler.

Fliser på bad. Vegger og himling med slette malte overflater i øvrige rom
Overflatene fremstår i god stand i forhold til alder.

Merknader:

TG 1 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.
Det er ikke påvist setninger.
Det er ikke påvist sprekker i fuger
Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.
Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Fliser på bad og entré. Parkett i øvrige rom.
Overflatene fremstår i god stand i forhold til alder.

Merknader:

TG 1 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.
Det er påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.
Tilluft og avtrekk vurderes som tilstrekkelig.

Det er balansert ventilasjon i boligen.
Det er foretatt hulltaking i vegg under grunn. Det har blitt foretatt stikkprøvetaking i treverk i vegg i kjeller, der det ble registret fuktverdier på under 8 vektprosent. Dette ansees som normale verdier.

Merknader:

10. VVS

TG 1 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

©mstr.no

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2014
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.
Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Det er WC med innebygget sisterne.
Det er spalte på innebygget sisterne for WC.
Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.
Det er fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Stoppekraner er plassert i klesskap på soverom og er fuktionstestet og fungerer etter hensikten.
Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran. Det gjøres oppmerksom på at vanntrykk og avrenning kun er visuelt undersøkt og ikke trykktestet.
Det ikke overlevert dokumentasjon på røropplegget.
Det ble ikke avdekket synlige tegn til svekkelser eller lukt av betydning fra vann og avløpsrør, men en bør være oppmerksom på at vann og avløpsrør er en bygningsdel som har en forventet levetid. Det bemerkes at kun lett synlig/tilgjengelig røropplegg inne i på badet og kjøkkenet som er kontrollert.

Merknader:

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2014
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.
Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på 200 liter.

Merknader:

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.
Ventilasjonsanlegget var nytt i 2014
Det var sist inspisert i 2025
Det var rengjort i 2025
Boligen har balansert ventilasjon.
Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

©mstr.no

Balansert ventilasjon med spalte under dører.
Mekanisk avtrekk med direkte avkast på ventilator på kjøkken.
Det er krav fra byggeår som legges til grunn for vurderingen. Vurderingen kan derfor avvike fra hva som er dagens krav.

Eier har fremlagt dokumentasjon på rengjøring av ventilasjonsanlegget i 2025.

Merknader:

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det elektriske anlegget ble installert i 2014

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap plassert i entré med automatsikringer og 12 kurser ihht oversikt.
Hovedsikring og overspenningsvern på 40 amp.
Sikringsskapet er brann tett. Det ble ikke avdekket løse ledninger med behov for tiltak.
Det er fremlagt samsvarserklæring for følgende arbeider ved det elektriske anlegget:
Standard installasjon i leilighet i rekkehus.

Merknader:

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.
Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
7.1.2	BAD Overflate gulv
	TG2 vurderes grunnet hulrom under flis.
8.1	KJØKKEN KJØKKEN
	TG2 vurderes grunnet bruks slitasje.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

www.bmtf.no

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
20. mai 2025

Oppdragsnummer
60-0187/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Hektnerhagan 56, 2008 FJERDINGBY

Meglerfirma
Nordvik Lillestrøm

Selgere
Sondre Grodås, Charlotte Kværneng

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. oktober 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 90029690
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja

Beskriv: Rens av balansert ventilasjonsanlegg utført i januar 2025

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

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja

Beskriv: Det var observert skjeggkre i boligen 2022 / 2023. Disse ble bekjempet av skadedyrfirma over to omganger. Ikke observert siden.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Det ble gjort arealoppmåling av forrige eier ifm. salg i 2022.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Nei

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

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 60-0187/25

Boligopplysninger:

Sameiet Hektnerhagen
HEKTNERHAGAN 56
2008 FJERDINGBY

Vår ref.: 529/28
Type: Boligsameie
Eiere: Charlotte Kværneng, Sondre Grodås

Fødselsdato eier: 19.07.1990
Fødselsdato medeier: 27.09.1990

Organisasjonsnr: 913 645 723
Seksjonsnr: 28

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **3 573**

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	505
	Felleskostnader	2 120
	Renter felleslån	378
Tilleggsytelser:	Telenor	570

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	63 636	Gjeld siste årsoppg.:	65 114
Klient ajourf. lån:	2 000 000	Klient gj. s. årsoppg.:	1 772 376

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 16367048909, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 11.05.2025: 7.2% pa.
Antall terminer til innfrielse: 32
Saldo per 11.05.2025: 1 732 142
Andel av saldo: 63 637
Første termin/første avdrag: 30.09.2023 (siste termin 31.03.2033)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:
Styreleder: Peter Fredriksen
Adresse: HEKTNERHAGAN 50
Postnr/-sted: 2008 FJERDINGBY
Telefon: Mob.: 99787502
E-post: hektnerhagen@mittusbl.no

5: Restanse felleskostnader pr. 11.05.2025

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ved spørsmål om utestående saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, må kontaktes for å få oppgitt riktig utestående saldo.

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	65 114	Andre inntekter:	1 120
Annen formue:	22 642	Utgifter:	4 939		

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

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	28	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 2013
Gårds/bruksnr: 92/140 - seksjon:28
Bygningstype: Rekkehus

Boligopplysninger:

Sameiet Hektnerhagen
HEKTNERHAGAN 56
2008 FJERDINGBY

Vår ref.: 529/28
Type: Boligsameie
Eiere: Charlotte Kværneng, Sondre Grodås

Fødselsdato eier: 19.07.1990
Fødselsdato medeier: 27.09.1990

Organisasjonsnr: 913 645 723

8: Bygning/eiendom

Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i: Gjensidige Polisenr: 90029690

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:		Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	5
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Rekkehus

Fasiliteter:

Alle boligene har en parkeringsplass hver.

Per 14.08.20 har selskapet avtale med Telenor. Vi tar forbehold om endringer. For nærmere opplysninger ta kontakt med styret.

Det er vedtatt økning i felleskostnader drift med ca. 86,- og
Tv/bredbånd økes med ca. 12,- fra 01.01.2023

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



INNKALLING 2025

Sameiet Hektnerhagen

Mandag 05.05.2025 kl. 18:00
Smestad skole

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

usbl

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameiet Hektnerhagen

Tid og sted: Mandag 05.05.2025 kl. 18:00 - Smestad skole

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Parkering og kjøring - Forslag om endring av sameiets ordensregler punkt 5.

6 Valg

6.1 Valg av leder

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 50.000,- godkjennes

Styrets innstilling: Styrehonorar endres ikke.

5. Andre saker

5.1 Parkering og kjøring - Forslag om endring av sameiets ordensregler punkt 5.

Forslag om endring av sameiets ordensregler punkt 5.

Gjeldende tekst i punkt 5:
«Dersom boligselskapet har innført bestemte områder for parkering og kjøring av motorkjøretøy, er slike retningslinjer å anse som ordensregler.»

- **For** = Støtte forslaget om ny tekst i punkt 5.
- **Imot** = Beholde dagens tekst i punkt 5.

Forslag til vedtak: Forslag til ny tekst i punkt 5:
«Skilting i gata og på parkeringsplassen skal etterkommes, og kjøring i gata skal begrenses til et minimum. Farten skal holdes så lav som mulig, da det ferdes mange barn i området.

Beboere skal parkere husstandens første bil i carporten. Dersom man har to biler, kan bil nummer to parkeres i gata. Resterende ledige plasser i gata og på gjesteparkeringen er forbeholdt gjester.»

Styrets innstilling: Styret er enig i at ordensreglene punkt 5 bør endres, men med en alternativ tekst.

Forslag til ny tekst i punkt 5 fra styret:
«Skilting i gata og på parkeringsplassen skal etterkommes, og

kjøring i gata skal begrenses til et minimum. Farten skal holdes så lav som mulig, da det ferdes mange barn i området.

Alle seksjoner med to (eller flere) biler skal parkere husstandens første bil i carporten. Dersom man har to biler, kan bil nummer to parkeres i gata. Resterende ledige plasser i gata og på gjesteparkeringen er forbeholdt gjester.»

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Peter Fredriksen
Styremedlem, Kim Kroken
Styremedlem, Shangar Migdadee
Varamedlem med all tilgang, Stian Madland Stensrud

6.1 Valg av leder

Peter Fredriksen stiller til gjenvalg som styreleder for 2 år.

Forslag til vedtak: Peter Fredriksen velges som styremedlem for 2 år.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges ett nytt varamedlem for 1 år.

Forslag til vedtak: Kandidaten med flest stemmer velges som varamedlem for 1 år.

Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**577 000**	**850 711**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	192 971	-2 202 340
Tilbakeføring av avskrivning	4 000	4 000
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-152 253	1 924 629
B. Endring arbeidskapital	**44 719**	**-273 711**
C. Arbeidskapital	**621 719**	**577 000**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	685 482	637 778
Kortsiktiggjeld	-63 763	-60 778
C Arbeidskapital	**621 719**	**577 000**

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2024 Sameiet Hektnerhagen

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	1 295 138	1 106 712	1 191 000	1 278 757
Sum leieinntekt		**1 295 138**	**1 106 712**	**1 191 000**	**1 278 757**
Andre inntekter					
Diverse inntekt		0	10 000	0	0
Sum annen inntekt		**0**	**10 000**	**0**	**0**
Sum inntekt		**1 295 138**	**1 116 712**	**1 191 000**	**1 278 757**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	7 050	7 050	7 000	7 000
Styrehonorar	2	50 000	50 000	50 000	50 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	3	4 000	4 000	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		135 053	113 981	100 000	130 000
Kostnad eiendom/lokaler	4	98 221	88 118	94 000	95 200
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5	6 893	7 879	6 000	6 500
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	8 628	2 790	7 000	3 000
Reparasjon og vedlikehold	7	156 136	2 594 561	86 000	135 000
Revisjonshonorar		5 685	5 430	6 000	6 000
Forretningsførerhonorar		89 975	85 366	89 000	94 000
Andre honorar	8	63 905	16 820	13 000	3 000
Kontorkostnad		0	0	2 000	0
TV/bredbånd		216 889	200 764	212 000	226 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		0	3 317	2 000	0
Forsikringer		151 418	86 273	95 000	110 000
Andre kostnader	9	4 341	2 144	5 000	4 000
Sum kostnad		**998 194**	**3 268 492**	**774 000**	**869 700**
Driftsresultat		**296 944**	**-2 151 780**	**417 000**	**409 057**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		30 482	43 180	0	0
Rentekostnad		134 455	93 740	126 000	124 000
Netto finansposter		**103 973**	**50 560**	**126 000**	**124 000**
Årsresultat		**192 971**	**-2 202 340**	**291 000**	**285 057**
Overført sameiekapital		192 971	-2 202 340	0	0
SUM OVERFØRINGER		**192 971**	**-2 202 340**	**0**	**0**

Balanse 2024 Sameiet Hektnerhagen

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Andre driftsmidler	3	5 667	9 667
Sum anleggsmidler		**5 667**	**9 667**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		6 795	6 780
Kundefordringer		2 167	2 167
Andre kortsiktige fordringer		16 460	11 600
Forskuddsbetalte kostnader		111 201	83 939
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		548 860	533 292
Sum omløpsmidler		**685 482**	**637 778**
SUM EIENDELER		**691 149**	**647 445**

Balanse 2024 Sameiet Hektnerhagen

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-1 144 991	-1 337 962
Sum opptjent egenkapital		**-1 144 991**	**-1 337 962**
Sum egenkapital	10	**-1 144 991**	**-1 337 962**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	11	1 772 376	1 924 629
Sum langsiktig gjeld		**1 772 376**	**1 924 629**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		63 066	59 678
Påløpne renter		697	1 099
Sum kortsiktig gjeld		**63 763**	**60 778**
Sum gjeld		**1 836 140**	**1 985 407**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**691 149**	**647 445**

Sted:_____ Dato:_____

Peter Fredriksen
Styreleder

Shangar Migdadee
Styremedlem

Kim Kroken
Styremedlem

Noter årsregnskap 2024 Sameiet Hektnerhagen

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven's bestemmelser og god regnskapsskikk.

Samiet ble stiftet 4.12.2013.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.
Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

DriftsInntekter
Leieinntekter bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	692 424	692 424
3618 Zaptec lading strøm	117 801	62 589
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	198 360	196 620
3650 Innkrevde felleskostn. renter	131 919	74 581
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	154 634	80 498
Sum	**1 295 138**	**1 106 712**

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	7 050	7 050
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	50 000	50 000
Sum	**57 050**	**57 050**

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

Note 3 - Varige driftsmidler

	Etablering av ladestasjoner	Etablering av ladestasjoner	Etablering av ladestasjoner	Etablering - ladestasjon
Anskaffelseskost pr.01.01 :	237 500	40 356	99 798	20 000
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	237 500	40 356	99 798	20 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	237 500	40 356	99 798	14 333
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	0	5 667
Årets avskrivninger :	0	0	0	4 000
Anskaffelsesår :	2017	2017	2017	2021
Antatt levetid i år :	5	5	5	5

Sameiet består av 29 seksjoner.
Eiendommer er oppført på gårds nummer 92 og bruks nummer 140 i Rælingen kommune. Tomten har ett areal på 10241,3 kvm.
Samiets eiendommer er forsikret gjennom Gjensidige Forsikring med polise nr. 90029690.

Noter årsregnskap 2024 Sameiet Hektnerhagen

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

	2024	2023
6362 Skadedyrutryddelse	13 359	12 599
6391 Snømåking/strøing/feiing	76 476	68 751
6392 Containerleie/tømming	8 387	6 768
Sum	**98 221**	**88 118**

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisens Bevar HMS og e-post i Bonabo	6 893	5 938
6490 Andre leiekostnader	0	1 941
Sum	**6 893**	**7 879**

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	8 628	0
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	0	1 304
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	0	944
6552 Driftsmateriell	0	542
Sum	**8 628**	**2 790**

Gjelder innkjøp av myggfelle med gassbeholdere.

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	5 419	2 564 020
6602 Vedlikehold VVS	6 875	15 982
6603 Vedlikehold elektro	0	9 136
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	53 179	0
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	5 798	5 423
6630 Egenandel forsikring	32 000	0
6641 Malerarbeider	2 629	0
6643 Glassarbeid/Vindu	17 394	0
6648 Vedlikehold dører og porter	32 844	0
Sum	**156 136**	**2 594 561**

Note 8 - Andre honorarer

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	725	4 770
6716 Honorarkostnader øvrige	0	8 670
6730 Teknisk honorar	63 180	3 380
Sum	**63 905**	**16 820**

Note 8 - Andre honorarer

Konto 6714 gjelder tilleggsoppgaver for utsendelse av innkallinger til årsmøte.
Konto 6730 gjelder kostnader til skadetakstrapport og befaring vedlikehold.

Noter årsregnskap 2024 Sameiet Hektnerhagen

Note 9 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	756	515
7720 Generalforsamling/Årsmøte	0	275
7770 Betalingskostnader	947	955
7772 Omkostninger inkasso	463	0
7773 Omkostninger innkreving	2 175	399
Sum	**4 341**	**2 144**

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-1 337 962	192 971	-1 144 991
Sum opptjent egenkapital	**-1 337 962**	**192 971**	**-1 144 991**
Sum egenkapital	**-1 337 962**	**192 971**	**-1 144 991**

Balansen i årsregnskapet viser en negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Gjelden i boligsameiet dekkes inn av beboere ved betaling av felleskostnader, som dekker renter og avdrag på lånet.

Note 11 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**
Lånenummer:	**16367048909**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2023
Rentesats:	7.20 %
Beregnet innfridd:	30.03.2033
Opprinnelig lånebeløp:	2 000 000
Lånesaldo 01.01:	1 924 629
Avdrag i perioden:	152 253
Lånesaldo 31.12:	**1 772 376**
Saldo 5 år frem i tid:	824 484

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16367048909	3	68 542	205 626
	11	65 115	716 265
	10	57 689	576 890
	2	55 405	110 810
	3	54 262	162 786

Boligselskapets bokførte gjeld er gitt uten formell sikkerhet. Det er sameiets eiere som har et protorisk ansvar/sikkerhet for låneopptaket.

Resultat og balanse med noter for Sameiet Hektnerhagen.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Hektnerhagen

Styreleder	Peter Fredriksen (sign.)	22.04.2025
Styremedlem	Kim Kroken (sign.)	22.04.2025
Styremedlem	Shangar Migdadee (sign.)	22.04.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til årsmøtet i Sameiet Hektnerhagen

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Hektnerhagen som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også 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

Penneo Dokumentnøkkel: DLM4Y-IZO9R-B5IPZ-OSW96-EOU8I-C9EU3

© 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, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: DLM4Y-IZO9R-B5IPZ-OSW96-EOU8I-C9EU3

PENNEO

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

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

Nyberg, Daniel Walstad
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-887536
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-04-23 13:02:33 UTC

Penneo Dokumentnøkkel: DLM4Y-0JZ9R-B50PZ-OSW96-EOUIB-C9UJ3

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

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

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

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

Årsmelding 2024 - Sameiet Hektnerhagen

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Peter Fredriksen
Styremedlem, Kim Kroken
Styremedlem, Shangar Migdadee
Varamedlem med all tilgang, Stian Madland Stensrud

Styret i Sameiet Hektnerhagen består av ingen kvinner og 3 menn.

Virksomhetens art

Sameiet Hektnerhagen er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Sameiet Hektnerhagen ligger i Rælingen kommune, og har organisasjonsnummer 913645723

Sameiet Hektnerhagen består av 29 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Sameiet Hektnerhagen er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 90029690. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

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

HMS/Internkontroll

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

Sameiet Hektnerhagen bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styrets arbeid

1.Styret har inngått en ny avtale med Telenor om tv/internett, se egen info om avtalen distribuert pr epost. Merk at hver seksjon i dag betaler 570,- pr mnd. Styret vil for budsjettåret 2026 øke dette til 765 kr pr enhet slik at innbetalingen dekker månedlig kostnad knyttet til ny avtale med Telenor.

2.Ny huske er (planlagt) montert på lekeplassen før årsmøtet 5. mai. Styret har søkt og fått innvilget 25 000 i støtte fra USBL ifm. arbeidene

3.Tilstandsrapport inkl. generell vedlikeholdsplan utarbeidet av takstmann. Følgende saker har prioritet:
a) Inngangsdører som står for lavt ift. terreng og plattinger må alle vurderes utbedret eller at dør skiftes ut. Noen dører ble skiftet ut allerede i 2024.
b)Videre befaring av inngangsdører og iverksetting av tiltak begynner i 2025.
c)Enkelte boder har panel som går ned i terrenget og her vil det monteres beslag for å hindre skader.

4.Generell vedlikeholdsplan (10 års plan):
a)Tilbud mottatt fra USBL. Styret vurderer kost/nytte ved å bruke USBL vedlikeholdsplan.

5.Belysning carport
Styret ser på alternative løsninger for bedret belysning i carport.

6.Grøntområde ved carport
Det er meldt inn ønske om å bruke grøntområde øst for carport til fotballbane e.l. Utfordringen mht å benytte arealet til noe annet enn i dag (utvikle) er at kun halve arealet er innenfor sameiets tomtegrense. Skal vi gruslegge og eks. lage fotballbane må dette søkes om via kommunen. Styret kan initiere dialog med kommunen, men vil ikke prioritere evt. på årets budsjett. Styret kan imidlertid kjøpe inn to mål som et foreløpig tiltak.

7.Oppmerking p-plasser
Styret ønsker å merke opp p-plassene i sameiet, hovedsakelig i gata før evt. i carport. Trolig utføres dette i egen regi.

8.Mulig endring av vedtekter
Styret vurderer behov for å endre vedtekter knyttet til vedlikeholdsplikt. Dagens vedtekter er noe generelle og styret ser nytten av å spesifisere ansvar. Arbeidet med å foreslå og evt. endre vedtektene gjøres ila. 2025 og legges frem på neste årsmøte (om det kreves).

9.Generelt om økonomi
Styret ser at kostnadene generelt øker. Våre leverandører KPI justerer prisene og vi ser økte kostnader knyttet til vedlikehold. Styret må i neste budsjettprosess vurdere å øke felleskostnadene.

10.Avfallsbrønner
Vi har fått ny avfallsbrønn for matavfall (bygget om og betalt av ROAF). Vi får levert ny container (over bakken) for glass og metall.

11.Charge
Charge 365 har implementer ny løsning for betaling ved lading. Styret har inntil videre besluttet at vi ikke endrer fra fastpris (1,5 kr/kwh) til spotpris.

12.Trefelling
Styret har forespurt kommunen om det må søkes om tillatelse for å felle trær på baksiden av den østlige husrekken. Intet svar pt.

13.Maling av fasader
Eneste som gjenstår, er reklamasjonsarbeider på yttervegg til nr. 58. Tas ila. Sommersesongen 25

14.Kum i svingen mellom 50, 18 og 20. Ved store nedbørsmengder er denne sårbar. Punktert rør er avdekket. Styret setter ut pumpe ved behov. Større tiltak prioriteres ikke nå da dette forventes å koste mye.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Mandag 05.05.2025.

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

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

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

VEDTEKTER

for

Sameiet Hektnerhagen Org.nr.: 913 645 723

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet og tatt til orientering på konstituerende årsmøte den 5. februar 2014, endret 27.3.17, sist endret på årsmøte 25.03.2019

1 Navn, hva sameiet omfatter og dets formål

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Sameiet Hektnerhagan. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst den 13.9.2013.

1-2 Eiendommen
Eierseksjonssameiet Hektnerhagan omfatter eiendommen gnr. 92 bnr. 140 i Rælingen kommune med 29 boliger.

Eiendommen er delt opp i 29 bruksenheter, alle er boligseksjoner. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet som består av både en hoveddel og eventuell(e) tilleggsdel(er). Tilleggsdelene består av arealer som i den tinglyste seksjoneringsbegjæringen er definert som tilleggsdeler til bruksenheten. Til hver bruksenhet hører en midlertidig eksklusiv bruksrett til uteområder på bakkeplan.

Bruksenhetens hoveddel og eventuell(e) tilleggsdel(er) utgjør til sammen bruksenheten.

Sameiebrøken bygger på BRA for enheten.

1-3 Formål
Sameiets formål er å ivareta seksjonseiernes felles interesser i eiendommen og å sikre forsvarlig drift og vedlikehold av fellesområder, eiendeler, mv. tilhørende sameiet, til beste for så vel eiere og brukere av seksjonene.

2 Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett
Den enkelte seksjonseier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.

I forbindelse med eierskifte eller utleie skal det straks gis skriftlig melding til styret v/forretningsfører om ny eier eller leietakers navn. Samt melding om ny adresse på eier, eller navn og adresse på eiers kontaktperson.

3 Bruken av boligen og fellesarealene

3-1 Rett til bruk
(1) Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

(3) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

3-2 Ordensregler

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler.

3-3 Bruksrett til utearealer
Seksjonseierne har midlertidig eksklusiv bruksrett til å bruke del av fellesareal i tilknytning til boligen, jf. skisse vedlagt som **bilag 1** til vedtektene, jf. eierseksjonsloven § 19 femte ledd. Seksjonseierne skal besørge og bekoste forsvarlig vedlikehold av det som areal som de har midlertidig bruksrett til å bruke. Seksjonseierne skal ikke sette opp hekk eller gjerde uten samtykke fra styret. Styret skal sikre ensartede løsninger.

3-4 Parkering
Sameiet har 29 parkeringsplasser i felles carportanlegg. Hver seksjon gis en midlertidig eksklusiv bruksrett til parkeringsplass i carportanlegget. Parkeringsplassene er fordelt med én plass til hver bruksenhet som angitt i **bilag 1** til vedtektene. Nummereringen på tegningen angir hvilken parkeringsplass som er fordelt til hvilket hus, nr. 1 til hus 1 osv. To av parkeringsplassene er HC plasser. Seksjonseierne som disponerer HC plass må påregne bytte av plass dersom seksjonseier, eller én av seksjonseiernes husstandsmedlemmer, dokumenterer behov for HC plass.

Sameiet har også 29 parkeringsplasser på internvei/parkeringsområdet som disponeres av seksjonseierne eller deres gjester.

Årsmøtet kan fastsette ordensregler og retningslinjer for bruken av parkeringsplassene.

All lading av El-bil skal skje i carport. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier og betjenes gjennom et akonto beløp.

4 Vedlikehold, ombygning og endring av egen seksjon

4-1 Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte seksjonseier skal holde bruksenheten, og annet areal som hører seksjonen til, forsvarlig vedlike, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne. Seksjonseierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, sluk, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som angitt i forannevnte punkt i bruksenheten.

(3) Seksjonseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Seksjonseier skal også rense eventuelle sluk på terrasser, balkonger o.l.

(4) Seksjonseieren skal holde seksjonen fri for insekter og skadedyr.

(5) Oppdager seksjonseieren skade i seksjonen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende melding til sameiet.

(6) Seksjonseierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre seksjonseiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

(7) Styret har rett til å gi pålegg om vedlikehold og reparasjonsarbeider for ethvert forhold hvor dette finnes påkrevd av bygningsmessige hensyn. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan styret vedta å la arbeidene utføres for vedkommende seksjonseiers regning.

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt
(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på seksjonseierne.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom seksjonen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom seksjonen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold og utskifting av vinduer til boligseksjonene, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligseksjonene.

(4) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner.

(5) Seksjonseieren skal gi adgang til seksjonen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for seksjonseieren eller annen bruker av seksjonen.

(6) Seksjonseierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

4-3 Ombygging og endring av egen seksjon
Verken styret eller en enkelt seksjonseier kan motsette seg innvendig ombygning som gjelder endringer av en seksjon, med mindre det svekker eiendommen bygningsteknisk eller er til vesentlig sjenanse eller ulempe for øvrige seksjonseiere.

Utvendig tilbygg, endringer eller inngrep i fasaden kan ikke foretas uten samtykke fra sameiet, videre kreves godkjennelse fra bygningsmyndighetene.

5 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader
Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne. Dette gjelder ikke hvis særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av seksjonseierne på årsmøtet eller av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

5-2 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

5-3 Heftelsesform
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

6 Mislighold m.m.

6-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

6-2 Pålegg om salg
Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 26 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3 Fravikelse
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 styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7 Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning
(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer med inntil 5 varamedlemmer. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år om ikke annet er bestemt av årsmøtet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av årsmøtet. Årsmøtet velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

7-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

7-3 Styrets vedtak
Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

7-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer sameiet utad og tegner dets navn.

8 Årsmøtet

8-1 Myndighet
Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

8-2 Tidspunkt for årsmøte
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseierne som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Varsel om og innkalling til årsmøte
(1) Forut for ordinært årsmøte skal styret varsle seksjonseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Årsmøtet skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst 20 dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 8-3 (1).

8-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet behandle disse sakene:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Årsregnskap
- Vederlag til styret
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

8-5 Møteledelse og protokoll
Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra årsmøtet.

8-6 Stemmerett og fullmakt
(1) I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver boligseksjon de eier.

(2) Hver seksjonseier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på årsmøtet
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke årsmøtet fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:
a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning,
e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 12 annet ledd annet punktum,
g) tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 % av de årlige fellesutgiftene,
h) endring av vedtektene.

(5) Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

9 Ugildhet (inhabilitet) og mindretallsvern

9-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

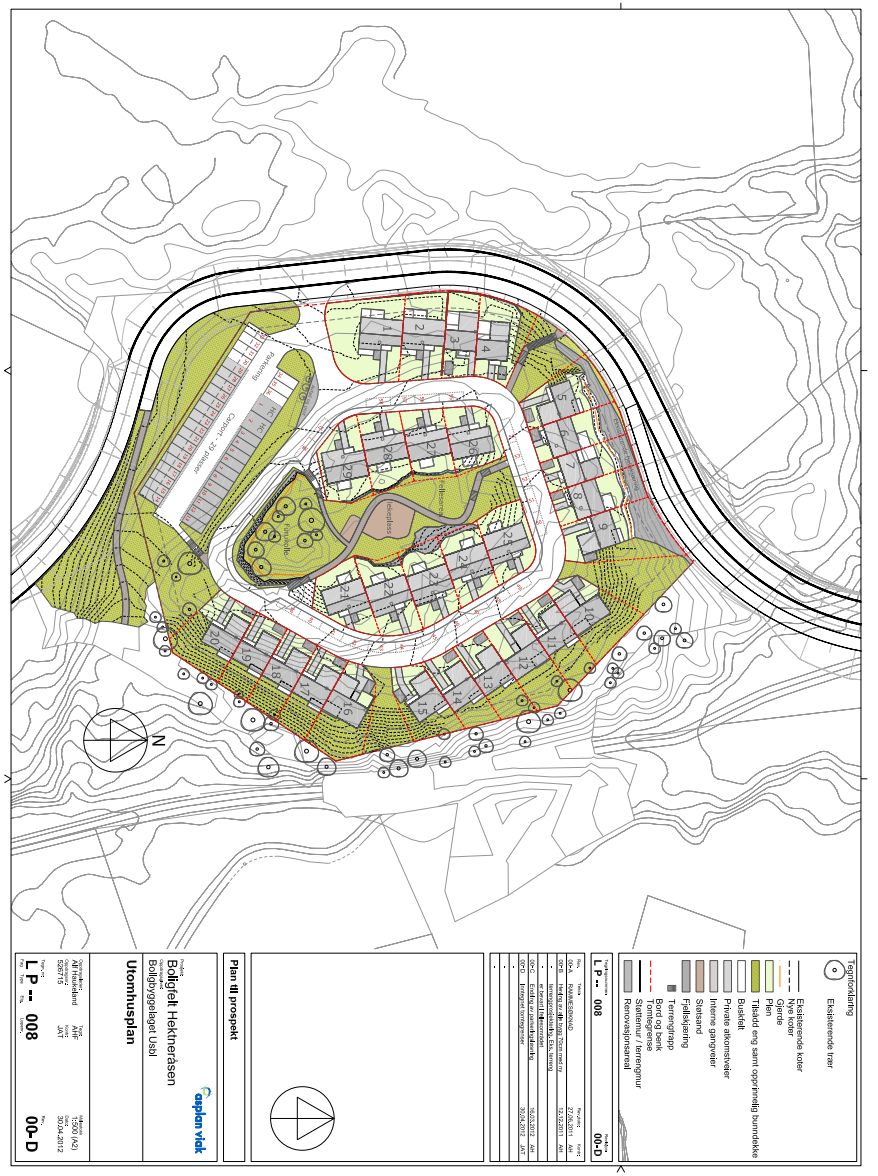
(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på årsmøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til sameiet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 26 og 27.

9-2 Mindretallsvern
Årsmøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseiers bekostning.

10 Forsikring
Styret skal sørge for og påse at eiendommen med bebyggelse til enhver tid er fullverdiforsikret.

Seksjonseiere har selv ansvar for å tegne forsvarlig forsikring som dekker inventar, innbo og løsøre i seksjonen.

11. Forholdet til eierseksjonsloven
Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 kommer til anvendelse så framt intet annet er fastsatt i disse vedtektene.





INNKALLING 2024

Sameiet Hektnerhagen

Tirsdag 09.04.2024 kl. 18:00
Smestad skole

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbl's oppgaver

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

Noen av Usbl's oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Finans kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klarefinans.no. Alle kan finne sine felleskostnader på Bonabo på usbl.no.

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

usbl

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameiet Hektnerhagen

Tid og sted: Tirsdag 09.04.2024 kl. 18:00 - Smestad skole

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2023

3 Årsmelding 2023

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Oppdatering av ordensreglene
- 5.2 Langtidsbudsjett
- 5.3 TV og internett
- 5.4 Diverse

6 Valg

- 6.1 Valg av medlemmer til styret
- 6.2 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.3 Valg av valgkomite

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes

3. Årsmelding 2023

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

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styret foreslår at styrets honorar fastsettes til kr 50.000,-, og at styret foretar fordelingen. Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2022-2023, og kostnadsføres i regnskapet for 2023.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 50.000 ,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Oppdatering av ordensreglene

Foreslår en oppdatering av ordensreglene for Hektnerhagan boligsameie punkt 5. kjøring og
parkering.
I dag står det følgende i punkt 5: Dersom boligselskapet har innført bestemte områder for
parkering og kjøring av motorkjøretøy, er slike retningslinjer å anse som ordensregler.

Styrets innstilling: Styret vedtar at det skal presenteres en sak i årsmøtet vedr. parkering. Saken vil forsøke å
redusere bruken av parkeringsplasser i gata, og oppfordre til bruk av carport. Ytterligere tiltak vil
vurderes i fremtiden.

5.2 Langtidsbudsjett

Til orientering

Styret ønsker å inngå et samarbeid med takstmann hvor det utarbeides tilstandsvurderinger etter
anbefalt frekvens. Tilstandsvurderingen skal omfatte fasade (ytre vedlikehold), presentere avvik
med tilhørende risiko og foreslåtte tiltak. Styret vil foreslå/prioritere vedlikehold med utgangspunkt i tilstandsvurderingen.

5.3 TV og internett

Innmeldt sak:

Det er foreslått et nytt system for tv og internett. Det er ønsket et mer fleksibelt abonnementsløsning. I dag er det en minimumspakke for både tv og internett, og det foreslås at man selv kan velge om man ønsker å velge bort tv eller internett, eller begge deler.

Styret har vært i kontakt med Telenor for å høre om en slik løsning kan tilbys, dette er fortsatt usikkert om Telenor kan.

Forslag til vedtak: 1.

Styret undersøker ny leverandør av tv og internett, som kan tilby en slik individuell løsning.

2.

Vi beholder slik det er i dag.

5.4 Diverse

Til orientering:

Styret har inngått en avtale med vår gode nabo Stian Stensrud (brannmann og tømrer) om hjelp til enkelte vedlikeholdsoppgaver, og per nå er det disse punktene som skal utføres ila vår/sommer:

-Vi har fått et pålegg fra Brannvesen om en stigesikring på hus 2 og 4. Disse husene har ingen lav side og trenger derfor en ekstra stigesikring for tilgang på tak med stige.

-Carport har hatt et nytt uhell med påkjørsel av stolpe.

-Et stort tre mellom nr. 50 og 52 skal felles.

-Lekeplassen vår har nå et stort behov for vedlikehold. Trestokker rundt sandkasser er råtne og bør skiftes. Trestokk på topp av huskestativ må byttes. Stian undersøker pris på dette for oss. Vi vil også vurdere dette som en del av årets dugnadsarbeid.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Peter Fredriksen
Styremedlem, Kim Kroken
Styremedlem, Espen Bakkejord Nyang
Varamedlem, Maruan Hammoura

6.1 Valg av medlemmer til styret

Espen fratrer sitt verv.

Kim er på valg i år.

Ett nytt styremedlem må velges.

Forslag til vedtak: De to kandidatene med flest stemmer velges som styremedlemmer.

Valgt ble:_____for___år

Valgt ble:_____for___år

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Forslag til vedtak: Kandidaten med flest stemmer velges som varamedlem.

Valgt ble:_____for___år

6.3 Valg av valgkomite

Andre Berven er i valgkomite.

Ett ekstra medlem er ønskelig.

Forslag til vedtak: De to kandidatene med flest stemmer velges som valgkomite

Valgt ble:_____for___år

Valgt ble:_____for___år

Arbeidskapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**850 711**	**609 203**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	-2 202 340	191 830
Tilbakeføring av avskrivning	4 000	49 678
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	1 924 629	0
B. Endring arbeidskapital	**-273 711**	**241 508**
C. Arbeidskapital	**577 000**	**850 711**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	637 778	955 047
Kortsiktiggjeld	-60 778	-104 336
C Arbeidskapital	**577 000**	**850 711**

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	1 106 712	845 640	845 581	1 191 000
Sum leieinntekt		**1 106 712**	**845 640**	**845 581**	**1 191 000**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	10 000	77 883	26 000	0
Sum annen inntekt		**10 000**	**77 883**	**26 000**	**0**
Sum inntekt		**1 116 712**	**923 523**	**871 581**	**1 191 000**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	7 050	11 985	11 985	7 000
Styrehonorar	3	50 000	85 000	85 000	50 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	4 000	49 678	75 500	0
Driftskostnad					
Energikostnad		113 981	106 544	100 000	100 000
Kostnad eiendom/lokaler	5	88 118	90 679	83 500	94 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	7 879	5 625	6 000	6 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	2 790	24 445	6 500	7 000
Reparasjon og vedlikehold	8	2 594 561	13 505	2 013 900	86 000
Revisjonshonorar		5 430	5 080	5 400	6 000
Forretningsførerhonorar		85 366	82 960	85 400	89 000
Andre honorar		16 820	1 181	30 000	13 000
Kontorkostnad		0	0	2 000	2 000
TV/bredbånd		200 764	184 675	187 000	212 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		3 317	1 398	1 500	2 000
Forsikringer		86 273	74 787	83 000	95 000
Andre kostnader		2 144	6 627	4 500	5 000
Sum kostnad		**3 268 492**	**744 170**	**2 781 185**	**774 000**
Driftsresultat		**-2 151 780**	**179 353**	**-1 909 604**	**417 000**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		43 180	12 477	0	0
Rentekostnad		93 740	0	0	126 000
Netto finansposter		**50 560**	**-12 477**	**0**	**126 000**
Årsresultat		**-2 202 340**	**191 830**	**-1 909 604**	**291 000**
Overført sameiekapital		-2 202 340	191 830	0	0
SUM OVERFØRINGER		**-2 202 340**	**191 830**	**0**	**0**

Balanse 2023 Sameiet Hektnerhagen

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Andre driftsmidler	4	9 667	13 667
Sum anleggsmidler		**9 667**	**13 667**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		6 780	4 878
Kundefordringer		2 167	3 625
Andre kortsiktige fordringer		11 600	35 418
Forskuddsbetalte kostnader		83 939	141 712
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		533 292	769 413
Sum omløpsmidler		**637 778**	**955 047**
SUM EIENDELER		**647 445**	**968 714**

Balanse 2023 Sameiet Hektnerhagen

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-1 337 962	864 378
Sum opptjent egenkapital		**-1 337 962**	**864 378**
Sum egenkapital	**9**	**-1 337 962**	**864 378**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	10	1 924 629	0
Sum langsiktig gjeld		**1 924 629**	**0**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		59 678	104 336
Påløpne renter		1 099	0
Sum kortsiktig gjeld		**60 778**	**104 336**
Sum gjeld		**1 985 407**	**104 336**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**647 445**	**968 714**

Sted:_____ Dato:_____

Peter Fredriksen	Kim Kroken	Espen Bakkejord Nyang
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Samiet ble stiftet 4.12.2013.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.
Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Leieinntekter bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Noter årsregnskap 2023 Sameiet Hektnerhagen

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	692 424	662 592
3618 Zaptec lading strøm	62 589	0
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	196 620	183 048
3650 Innkrevde felleskostn. renter	74 581	0
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	80 498	0
Sum	**1 106 712**	**845 640**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2023	2022
3990 Salg av snøfreser	10 000	77 883
Sum	**10 000**	**77 883**

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5400 Arbeidsgiveravgift	7 050	11 985
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	50 000	85 000
Sum	**57 050**	**96 985**

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

Note 4 - Varige driftsmidler

	Etablering av ladestasjoner	Etablering av ladestasjoner	Etablering av ladestasjoner	Etablering - ladestasjon
Anskaffelseskost pr.01.01 :	237 500	40 356	99 798	20 000
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	237 500	40 356	99 798	20 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	237 500	40 356	99 798	10 333
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	0	9 667
Årets avskrivninger :	0	0	0	4 000
Anskaffelsesår :	2017	2017	2017	2021
Antatt levetid i år :	5	5	5	5

Sameiet består av 29 seksjoner.
Eiendommer er oppført på gårds nummer 92 og bruks nummer 140 i Rælingen kommune.
Samiets eiendommer er forsikret gjennom Gjensidige Forsikring med polise nr. 90029690.

529 Sameiet Hektnerhagen Org. nr. 913645723

Note 5 - Kostnad eiendom/lokaler

	2023	2022
6362 Skadedyrutryddelse	12 599	11 888
6391 Snømåking/strøing/feiing	68 751	68 063
6392 Containerleie/tømming	6 768	10 729
Sum	**88 118**	**90 679**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2023	2022
6420 Lisen Bevar HMS	5 938	5 625
6490 Andre leiekostnader	1 941	0
Sum	**7 879**	**5 625**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6500 Verktøy og redskaper	0	149
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	1 304	6 388
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	944	16 482
6552 Driftsmateriell	542	1 426
Sum	**2 790**	**24 445**

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold

	2023	2022
6601 Vedlikehold bygg	2 564 020	0
6602 Vedlikehold VVS	15 982	0
6603 Vedlikehold elektro	9 136	8 812
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	5 423	4 693
Sum	**2 594 561**	**13 505**

Konto 6601 gjelder kostnader for maling fra leverandøren Oslo Malermester Forretning AS.

Noter årsregnskap 2023 Sameiet Hektnerhagen

Note 9 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	864 378	-2 202 340	-1 337 962
Sum opptjent egenkapital	**864 378**	**-2 202 340**	**-1 337 962**
Sum egenkapital	**864 378**	**-2 202 340**	**-1 337 962**

Balansen i årsregnskapet viser en negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Gjelden i boligsameiet dekkes inn av beboere ved betaling av felleskostnader, som dekker renter og avdrag på lånet.

Note 10 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**
Lånenummer:	**16367048909**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2023
Rentesats:	6.95 %
Beregnet innfridd:	30.03.2033
Opprinnelig lånebeløp:	2 000 000
Lånesaldo 01.01:	0
Avdrag i perioden:	75 371
Opptak i perioden:	2 000 000
Lånesaldo 31.12:	**1 924 629**
Saldo 5 år frem i tid:	1 042 028

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16367048909	3	74 430	223 290
	11	70 708	777 788
	10	62 645	626 450
	2	60 164	120 328
	3	58 924	176 772

Desember 2020 ble lånet innfridd.

Boligselskapets bokførte gjeld er gitt uten formell sikkerhet. Det er sameiets eiere som har et protorisk ansvar/sikkerhet for låneopptaket.

Resultat og balanse med noter for Sameiet Hektnerhagen.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Hektnerhagen

Styreleder	Peter Fredriksen (sign.)	26.03.2024
Styremedlem	Espen Bakkejord Nyang (sign.)	06.03.2024
Styremedlem	Kim Kroken (sign.)	05.03.2024

Årsmelding 2023 - Sameiet Hektnerhagen

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Peter Fredriksen
Styremedlem, Kim Kroken
Styremedlem, Espen Bakkejord Nyang
Varamedlem, Maruan Hammoura

Styret i Sameiet Hektnerhagen består av ingen kvinner og 3 menn.

Virksomhetens art

Sameiet Hektnerhagen er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Sameiet Hektnerhagen ligger i Rælingen kommune, og har organisasjonsnummer 913645723 Sameiet Hektnerhagen består av 29 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Sameiet Hektnerhagen er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 90029690. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

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

Sameiet Hektnerhagen bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2023:

- Tiltak ...
- Tiltak ...
- Tiltak ...

(veiledende tekst: eksempler på tiltak; brannøvelse, kontroll av lekeplass, kontroll av el-anlegg osv.)

Styrets arbeid

(Vi anbefaler styret å skrive en oppsummering av året som har vært. Fortell beboerne hva dere har jobbet med, og eventuelt litt om hva dere planlegger framover. Erfaringsmessig ser vi at dette kan spare dere for mange spørsmål fra beboerne. God informasjon skaper fornøyde naboer.

Usbl oppfordrer spesielt til å synliggjøre planlagte og gjennomførte tiltak med fokus på bomiljø, energieffektivisering og klima. Eksempler på sistnevnte kan være sosiale arrangementer, utbedring av fellesarealer, delingsordninger, rehabilitering, ladeløsninger, at styrer arbeider papirløst, miljøsertifisering mm.)

Årsmeldingen er godkjent av styret 20.02.2024

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn: Adresse:

Sameiet Hektnerhagen Andel/seksjonsnummer:

Alle eiere har rett til å være med i generalforsamlingen/årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leietaker har rett til å være til stede i generalforsamlingen/årsmøtet og til å uttale seg.

Eier kan møte med fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må både registreringsdel og fullmakt fylles ut. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen/årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen/årsmøtet tillater det.

FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir _____ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Tirsdag 09.04.2024 kl. 18:00 - Smestad skole

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

underskrift

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Ordensregler Hektnerhagan boligsameie

1. Formål og omfang
Ordensreglene er til for å holde ro og orden i boligsameiet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i Hektnerhagan Boligsameie. Seksjonssameierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Dersom boligseksjonssameiet har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

2. Aktiviteter og støynivå
Beboerne i Hektnerhagan boligsameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i boligselskapet mellom klokken 23:00–06:00 på hverdager og klokken 24:00-07:00 i helg og helligdager. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23:00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping,saging etc, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- På hverdager klokken 07:00–21:00.
- Lørdager klokken 10:00–19:00.

4. Fellesarealer
Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på sameiets eiendom, inklusive fellesarealene.

Søppelbeholder for restavfall er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne.

Mat skal ikke legges ut på boligselskapets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

5. Kjøring og parkering
Dersom boligselskapet har innført bestemte områder for parkering og kjøring av motorkjøretøy, er slike retningslinjer å anse som ordensregler.

6. Dyrehold

Det er tillatt med dyrehold i Hektnerhagan boligsameie. Dyrehold skal ikke være til sjenanse og ulempe for sameiets øvrige beboere.

7. Brannvern
I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak skal den enkelte boligseksjonssameier sørge for at bygningen er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann.

Røykvarsler skal være plassert slik at den kan høres fra alle soverom med dør lukket. Røykvarsler skal vedlikeholdes av eier ved at batteri skiftes hvert år. Røykvarsleren må testes fra tid til annen. Brannslukkingsapparatet plasseres slik at det er lett tilgjengelig, gjerne i tilknytning til soverom.

Ved salg av boligen skal pålagt brannvernutstyr stå igjen i boligen.

8. Brudd på ordensreglene
Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Hektnerhagen mandag 05.05.2025 kl. 18:00 - Smestad skole.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Anine Edsbergløkken Skum

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Anine Edsbergløkken Skum

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Erik Arnulf Tornøe

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Antall fremmøtte med stemmerett: 17

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 17

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 50.000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Parkering og kjøring - Forslag om endring av sameiets ordensregler punkt 5.

Forslag om endring av sameiets ordensregler punkt 5.

Gjeldende tekst i punkt 5:
«Dersom boligselskapet har innført bestemte områder for parkering og kjøring av motorkjøretøy, er slike retningslinjer å anse som ordensregler.»

- **For** = Støtte forslaget om ny tekst i punkt 5.
- **Imot** = Beholde dagens tekst i punkt 5.

Vedtak:
Styrets innstilling ble enstemmig vedtatt.

Sameiets ordensregler punkt 5 endres til: Skilting i gata og på parkeringsplassen skal etterkommes, og kjøring i gata skal begrenses til et minimum. Farten skal holdes så lav som mulig, da det ferdes mange barn i området.

Alle seksjoner med to (eller flere) biler skal parkere husstandens første bil i carporten. Dersom man har to biler, kan bil nummer to parkeres i gata. Resterende ledige plasser i gata og på gjesteparkeringen er forbeholdt gjester.

6. Valg

6.1 Valg av leder

Peter Fredriksen stiller til gjenvalg som styreleder for 2 år.

Vedtak:
Peter Fredriksen ble valgt som styreleder for 2 år.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges ett nytt varamedlem for 1 år.

Vedtak:
Stian Madland Stensrud velges som varamedlem for 1 år.

Protokoll for Sameiet Hektnerhagen

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Anine Edsbergløkken Skum (sign.)	06.05.2025
Sekretær	Anine Edsbergløkken Skum (sign.)	06.05.2025
Protokollvitne	Erik Arnulf Tornøe (sign.)	06.05.2025

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Hektnerhagen tirsdag 09.04.2024 kl. 18:00 - Smestad skole.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Anine Edsbergløkken Skum

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Anine Edsbergløkken Skum

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Peter Fredriksen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Antall fremmøtte med stemmerett: 20
Antall fremlagte fullmakter: 0
Totalt: 20

Tatt til orientering

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

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

Vedtak:
Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2023

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

Vedtak:
Styret har ikke skrevet årsmelding.

Tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styret foreslår at styrets honorar fastsettes til kr 50.000,-, og at styret foretar fordelingen. Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 50.000 ,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Oppdatering av ordensreglene

Foreslår en oppdatering av ordensreglene for Hektnerhagan boligsameie punkt 5. kjøring og
parkering. I dag står det følgende i punkt 5: Dersom boligselskapet har innført bestemte områder for
parkering og kjøring av motorkjøretøy, er slike retningslinjer å anse som ordensregler.

Vedtak:
Styret vedtar at det skal presenteres en sak i årsmøtet vedr. parkering. Saken vil forsøke å redusere bruken av parkeringsplasser i gata, og oppfordre til bruk av carport. Ytterligere tiltak vil vurderes i fremtiden.

Saken ble endret til en orienteringssak da det ikke er lagt frem et konkret forslag til endring.

5.2 Langtidsbudsjett

Til orientering

Styret ønsker å inngå et samarbeid med takstmann hvor det utarbeides tilstandsvurderinger etter
anbefalt frekvens. Tilstandsvurderingen skal omfatte fasade (ytre vedlikehold), presentere avvik
med tilhørende risiko og foreslåtte tiltak. Styret vil foreslå/prioritere vedlikehold med utgangspunkt i tilstandsvurderingen.

Vedtak:
Tatt til orientering

5.3 TV og internett

Innmeldt sak:

Det er foreslått et nytt system for tv og internett. Det er ønsket et mer fleksibelt abonnementsløsning. I dag er det en minimumspakke for både tv og internett, og det foreslås at man selv kan velge om man ønsker å velge bort tv eller internett, eller begge deler.

Styret har vært i kontakt med Telenor for å høre om en slik løsning kan tilbys, dette er fortsatt usikkert om Telenor kan.

Vedtak:
1. Styret undersøker ny leverandør av tv og internett, som kan tilby en slik individuell løsning.

2. Vi beholder slik det er i dag.

Alternativ 1. Styret undersøker ny leverandør av tv og internett, som kan tilby en slik individuell løsning ble vedtatt med 19 stemmer.

5.4 Diverse

Til orientering:

Styret har inngått en avtale med vår gode nabo Stian Stensrud (brannmann og tømrer) om hjelp til enkelte vedlikeholdsoppgaver, og per nå er det disse punktene som skal utføres ila vår/sommer:

-Vi har fått et pålegg fra Brannvesen om en stigesikring på hus 2 og 4. Disse husene har ingen lav side og trenger derfor en ekstra stigesikring for tilgang på tak med stige.

-Carport har hatt et nytt uhell med påkjørsel av stolpe.

-Et stort tre mellom nr. 50 og 52 skal felles.

-Lekeplassen vår har nå et stort behov for vedlikehold. Trestokker rundt sandkasser er råtne og bør skiftes. Trestokk på topp av huskestativ må byttes. Stian undersøker pris på dette for oss. Vi vil også vurdere dette som en del av årets dugnadsarbeid.

Vedtak:
Tatt til orientering

6. Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

Espen fratrer sitt verv.

Kim er på valg i år.

Ett nytt styremedlem må velges.

Vedtak:
Kim Kroken og Shangar Mgdadee stilte til valg som styremedlemmer.

Valgt ble: Kim Kroken for 2 år.

Valgt ble: Shangar Migdadee for 2 år.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Vedtak:
Stian Madland Stensrud stilte til valg som varamedlem.

Valgt ble: Stian Madland Stensrud for 1 år.

6.3 Valg av valgkomite

André Berven er i valgkomite.

Ett ekstra medlem er ønskelig.

Vedtak:
André Berven og Marius Hammeren stilte til valg som styremedlemmer.

Valgt ble: André Berven for 1 år.

Valgt ble: Marius Hammeren for 1 år.

Etter årsmøte fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder: Peter Fredriksen
Styremedlem: Kim Kroken
Styremedlem: Shangar Migdadee
Varamedlem: Stian Madland Stensrud

Møte ble hevet kl. 18:35

Protokoll for Sameiet Hektnerhagen

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Anine Edsbergløkken Skum (sign.)	09.04.2024
Sekretær	Anine Edsbergløkken Skum (sign.)	09.04.2024
Protokollvitne	Peter Fredriksen (sign.)	09.04.2024

RÆLINGEN KOMMUNE
Utbyggingsservice

ABC-BYGGSYSTEM AS
Kveldroveien 7

1407 Vinterbro

Deres dato:/mottatt dato:	Vår ref.:	Gnr./bnr.:	Vedtaksnr.:	Arkivkode:	Dato:
16.05.2014 /	2011/1488-51/LENHAM2	92/140	14/256	92/140	11.06.2014

FERDIGATTEST
etter plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71 i kraft 1.juli 2010, § 21-10

Byggested: Hektneråsen felt K1, 2008 FJERDINGBY **Gnr/bnr**: 92/140
Tiltakshaver: Usbl utbygging AS
Ansvarlig søker: ABC-Byggsystem as

Beregningsgrunnlag for årsgebyrer: (BRA).

Hektnerhagan 20: 120 m2
Hektnerhagan 22: 101 m2
Hektnerhagan 24: 120 m2
Hektnerhagan 26: 101 m2
Hektnerhagan 28: 101 m2
Hektnerhagan 30: 101 m2
Hektnerhagan 32: 120 m2
Hektnerhagan 34: 101 m2
Hektnerhagan 36: 101 m2
Hektnerhagan 38: 101 m2
Hektnerhagan 40: 101 m2
Hektnerhagan 42: 114 m2
Hektnerhagan 44: 114 m2
Hektnerhagan 46: 114 m2
Hektnerhagan 48: 114 m2
Hektnerhagan 50: 114 m2
Hektnerhagan 52: 114 m2
Hektnerhagan 54: 114 m2
Hektnerhagan 56: 114 m2
Hektnerhagan 58: 114 m2
Hektnerhagan 2: 114 m2

Postadresse:	Besøksadresse:	Organisasjonsnr.:	952 540 556	Telefon: 63 83 50 00
Postboks 100	Bjørnholthagan 6	Internett:	www.ralingen.kommune.no	Telefaks: 63 83 52 33
2025 Fjerdingby	2008 FJERDINGBY	E-post:	postmottak@ralingen.kommune.no	Bankgiro: 1503.0543707

Hektnerhagan 4: 114 m2
Hektnerhagan 6: 95 m2
Hektnerhagan 8: 95 m2
Hektnerhagan 10: 101 m2
Hektnerhagan 12: 97 m2
Hektnerhagan 14: 95 m2
Hektnerhagan 16: 97 m2
Hektnerhagan 18: 101 m2

Totalt : 3103 m2

Vi viser til søknad om ferdigattest for alle boliger på felt K1 mottatt 11.06.2014.

Kommunen gir herved ferdigattest for ovennevnte tiltak, jf. plan- og bygningsloven § 21-10. Det er kun arbeider av mindre vesentlig betydning som gjenstår, og tiltaket kan gis ferdigattest. Den midlertidige parkeringsplassen er et eget tiltak som skal tilbakeføres i løpet av sommeren.

Ferdigattesten gis etter søknad når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse, jf. byggesaksforskriften § 8-1.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

Saksopplysninger:
Beholdere for tømming av husholdningsavfall bestilles gjennom enhet for Kommunalteknikk tlf: 63835133. Beholdere som benyttes i dag leveres av ROAF og er tilpasset kildesortering (se vedlagte renovasjonsforskrifter).

Dersom du har noen spørsmål, ta kontakt med undertegnede.

Med hilsen

John Hage
plan- og bygningssjef

Lena Hammer
arkitekt

Vedlegg:
Orientering om klagerett
Renovasjonsforskrifter

Usbl utbygging AS

Rælingen kommune

Adresse: Postboks 100, 2025 FJERDINGBY
Telefon: 63 83 51 00

Utskriftsdato: 08.05.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Rælingen kommune

Kommunenr.	3224	**Gårdsnr.**	92	**Bruksnr.**	140	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	28
Adresse	Hektnerhagan 56, 2008 FJERDINGBY								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	247
Navn	Kommuneplanens arealdel 2022-2033
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.02.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3224/dokumenter/552/247-bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 10 241 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	172
Navn	Reguleringsplan for Hektneråsen
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	20.06.2007
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3224/dokumenter/231/172_regbest.pdf
Delarealer	**Delareal** 10 219 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** B
	Delareal 22 m^2 **Formål** Friluftsområde **Feltnavn** FO

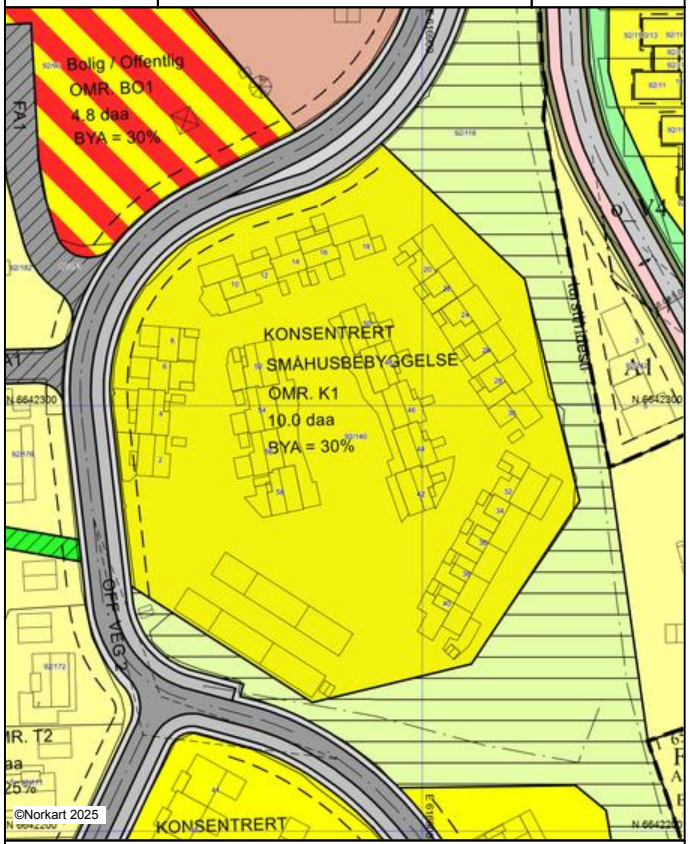
Rælingen kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 92/140/0/28
Adresse: Hektnerhagan 56
Utskriftsdato: 08.05.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Annet byggeområde
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Parkeringsplass
- Friluftsområde (på land)
- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal for barn
- Bolig/Offentlig

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyg
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg
- Renovasjonsanlegg
- Lekeplass
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Parkeringsplasser med bestemmelser
- Naturområde
- Turveg
- Sikringsone - Frisikt

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Regulert møneretning
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift kotehøyde
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Lillestrøm

Landstads gate 53, 2000 LILLESTRØM

Nordvik Lillestrøm er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe.

Vi kjenner Lillestrøm, Rælingen, Strømmen, Skjetten, Fetsund og Ullensaker godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/lillestroem

482 86 852

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris: 19 200,-

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris: 24 200,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 300,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 60-0187/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Hektnerhagan 56 2008 FJERDINGBY

Betegnelse: Gnr 92, bnr 140, snr 28 (ideell andel 1/1) i Rælingen kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no