



Tristilvegen 25

— Velkommen til

Tristilvegen 25



Hektneråsen

Moderne 2-roms fra 2022 med terrasse på 14 kvm. Garasje og heis.
Gulvvarme. Felles takterrasse. Attraktivt ved marka!

Prisantydning	3 350 000,-
Omkostninger	85 100,-
Totalpris	3 435 100,-
Fellesutgifter pr. mnd	2 861,-
BRA-i	42 kvm
Totalt BRA	44 kvm
Soverom	1
Etasje	-1

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2022
Ansvarlig megler	Donna Lilly Padilla
Telefon	936 19 517
E-post	d.padilla@nordvikbolig.no
Megler	Kordian Zuraw
Telefon	463 49 101
E-post	k.zuraw@nordvikbolig.no



Arealer og innhold

BRA-i:	42 kvm
BRA-e:	2 kvm
Totalt BRA:	44 kvm
TBA:	14 kvm

Beskrivelse

Underetasje:
BRA-i: 42 kvm.
BRA-e: 2 kvm.
Total BRA: 44 kvm.
TBA: 14 kvm.



Tristilvegen 25, 2008 FJERDINGBY
-1. Etasje



Forklaring av bilde/rommet



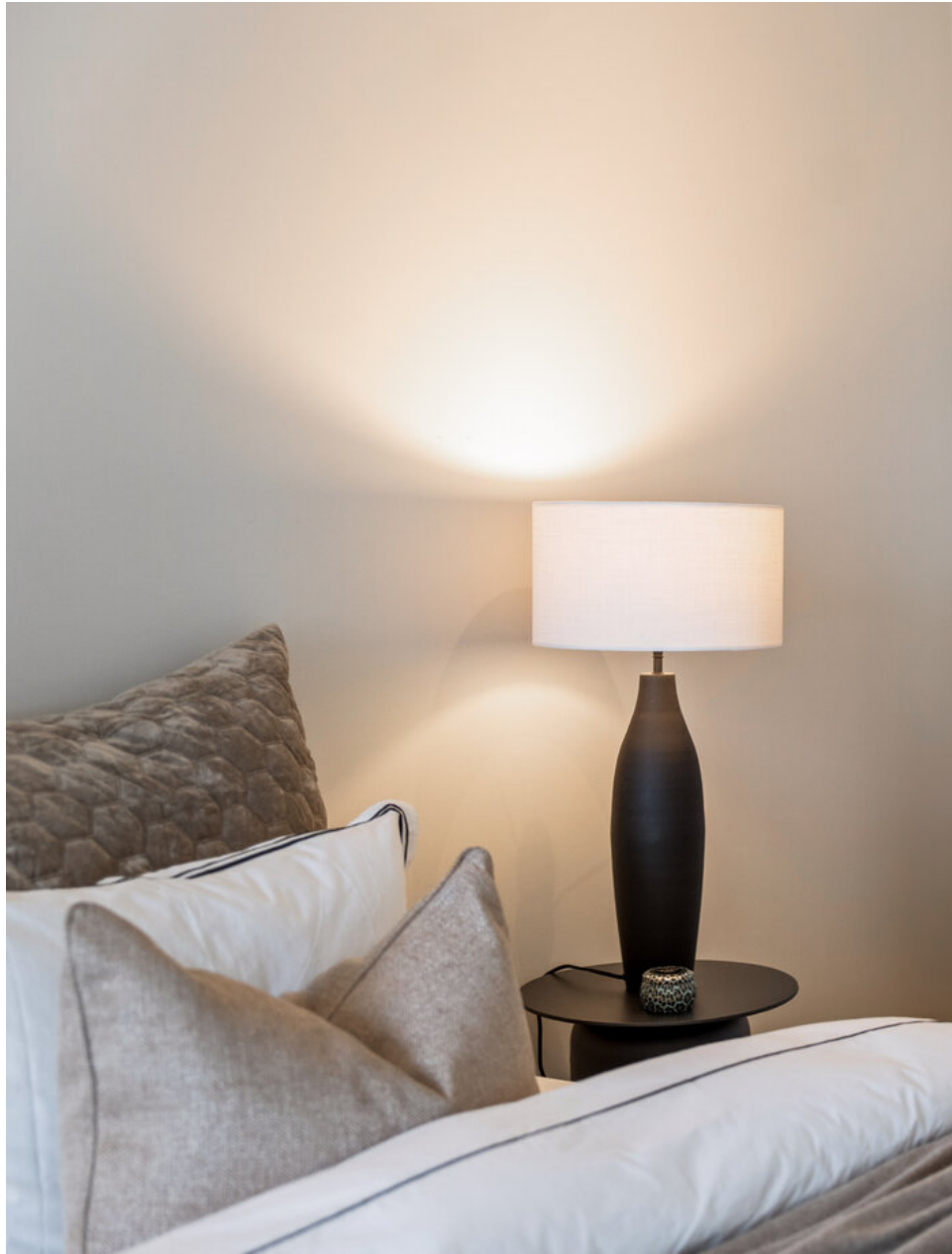



Kort fortalt

En moderne 2-roms leilighet fra 2022. Fra stuen er det tilgang til en overbygd terrasse på 14 kvm. I tillegg har bygget felles takterrasse med sol og utsikt. Beliggenheten er attraktiv på Hektneråsen i Rælingen. Området har nærhet til offentlig kommunikasjon, samt et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. I tillegg bor du tett opp mot marka med fantastiske turmuligheter.

- Perfekt førstegangskjøp eller utleieobjekt!
- Gjenstående nybyggeranti
- Gulvvarme og balansert ventilasjon
- Stue og kjøkken i åpen løsning
- Pent bad med downlights og gulvvarme
- Soverom av god størrelse
- Kjellerbod på 2 kvm
- Garasjeplass
- Gåavstand til døgnåpen Joker
- Kun 10 minutter til Lillestrøm







Informasjon

Tristilvegen 25

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer

65-0074/25

Boligtype og eierform

Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse

Tristilvegen 25, 2008 FJERDINGBY

Gnr 96, bnr 46, snr 39 (ideell andel 1/1) i Rælingen kommune

Selgere

Malin Goa

Nicholai André Baashus

Kjøpesum og omkostninger

3 350 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

83 750,- (Dokumentavgift)

260,- (Pantattest kjøper)

545,- (Tinglyst pantedokument)

545,- (Tinglyst skjøte)

12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))

85 100,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))

97 800,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

3 435 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))

3 447 800,- (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.

Om boligen

Byggeår

2022

Etasje

-1

Antall soverom

1

Arealer

BRA-i: 42 kvm

BRA-e: 2 kvm

Totalt BRA: 44 kvm

TBA: 14 kvm

Beskrivelse:

Underetasje:

BRA-i: 42 kvm.

BRA-e: 2 kvm.

Total BRA: 44 kvm.

TBA: 14 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold

-1 .etasje: Entré, stue med åpen kjøkkenløsning, bad og soverom.

Annet: Kjellerbod.

Standard

Entré

Heisadkomst til leilighetsplan i første underetasje. Entréen gir et godt førsteinntrykk av leiligheten. Det er enstavs parkett på gulv og downlights.

Stue

Innbydende og luftig stue med åpen løsning mot kjøkkenet. Det er store vindusflater samt utgang til terrasse. Stuen holder den samme stilen som i entré. Det er god plass til å møblere med sofa, spisebord og tilhørende møblement.

Kjøkken

Stilen kjøkkeninnredning som kler rommet godt. Det er gode oppbevaringsmuligheter i både hylle- og benkeskap. Innredningen består av hvite fronter og laminat benkeplate. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer som induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Nisje til kjøleskap.

Bad

Badet er delikat innredet med store fliser, gulvvarme og downlights. Innredningen består av et hvitt vegghengt skap og speil med belysning. Videre har badet vegghengt toalett og dusjnise med innfellbare glassdører. Det er opplegg for

vaskemaskin.

Soverom og lagring

Soverommet har god plass til dobbeltseng og tilhørende møblement. Det er god plass til å innrede med garderobeskap. I tillegg har du tilgang til en kjellerbod på ca. 2 kvm.

Parkering

Parkeringsplass i felles garasjeanlegg. Det er mulig å installere elbillader. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Sameiet har også en bildelingstjeneste, hvor man kan leie bil. Det er to biler som står parkert i garasjen. Det er gjesteparkering i garasjeanlegget.

Etter eierseksjonsloven § 26 kan styret, etter krav fra en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne, pålegge en annen seksjonseier uten behov for å tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Dette gjelder kun dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

Med samtykke fra styret kan en seksjonseier anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider ved parkeringsplassen som seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn, jf. eierseksjonsloven § 25.

Sammendrag selgers egenerklæring

Ingen bemerkninger. Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk

sakkyndig.

Bygnings sakkyndig

Martin Hoem

Byggemåte

Utdrag fra tilstandsrapport utført av Martin Hoem datert 05.05.2025:

Utvendige bygningsdeler

- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, forblendet med felt med fasadeplater og malt trepanel.
- Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med takpapp.

Innvendige bygningsdeler

- Felles varmtvann.
- Etasjeskiller i betong.
- Personheis.
- Trapper i betong.
- Sprinkleranlegg.
- Dørcalling.

Boligen er av nyere dato og viser generelt sett lite eller ingen tegn til slitasje.

Det er ikke tildelt tilstandsgrad 2 eller 3 i rapporten.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

Det følger av vedtektene at leietaker må godkjennes av styret ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Energi og oppvarming

Energimerking

A - gul

Se fullstendig energiattest som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Vannbåren varme i stue/kjøkken, entré og soverom. Elektrisk gulvvarme i bad.

Informasjon om strømforbruk

Selger har ikke bebodd leiligheten, og har ingen formening om strømforbruk. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 2 861,- pr. mnd.

Inkluderer: Kabel-TV og bredbånd fra Viken Fiber / Altibox (grunnpakke), oppvarming, varmtvann, garasjeplass, diverse drift og vedlikehold, kommunale avgifter, vaktmestertjenester, strøm til fellesarealene, forretningsfører-, styre og revisjonshonorarer med mer.

Kommunale avgifter

Dette inngår i de månedlige felleskostnadene.

Andre utgifter

Kostnader utover fellesutgifter vil være strøm, innboforsikring med mer.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 737 484,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 2 949 937,- 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 prosentandelen av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Hektneråsen Sameie, orgnr. 928842320

Om sameiet

Hektneråsen sameie består av 153 boliger og 1 næringslokaler. Forretningsfører er

Boligbyggelaget Usbl.

Styrets arbeid:

Styret har siden årsmøtet i april 2024 avholdt 7 styremøter, og informert beboere om aktuelle saker og temaer gjennom året.

Kanalen vi bruker til informasjon og kommunikasjon er i hovedsak e-post til beboere og/eller seksjonseiere, samt oppslag på oppslagstavlene. Ved akutte situasjoner som heisstans o.l. har også felles SMS blitt sendt ut til alle beboere som har mobilnummer i registeret hos USBL.

Styret har i 2024 hatt fokus på å sørge for god drift av eiendommen og Sameiet, og at forvaltningen av Sameiets anliggender er i samsvar med lov, vedtekter, HMS og eventuelle vedtak i sameiermøtet. Dette gjelder blant annet følgende områder:

Kontinuerlig dialog og oppfølging med utbygger og leverandører om utbedringer, serviceavtaler og annet vedlikehold. Styret opplever at dialogen med utbygger er god og at feil/mangler i stor grad blir utbedret tilfredsstillende.

Følgende arbeid er gjennomført/påbegynt i 2024:

- Overtagelsesbefaring og 1-års befaring av byggene med utbygger.
- Pågående dialog om tiltak knyttet til vanninntrenging på balkonger.
- Pågående dialog om eventuelle sikringstiltak rundt vanndammen ved nr. 21.
- Prosess med utbygger om reseksjonering av bygg D.
- Fått på plass gangfelt over Tristilvegen, etter tett oppfølging av Rælingen kommune.
- Forhandling om terminering av avtalen knyttet til parkeringssystem i garasjeanlegget og på Sameiets utvendige fellesarealer (se egen sak).
- Utarbeidet og distribuert branninstruks for Sameiet.

- Økonomi- og resultatoppfølging 2024, og budsjettering 2025.
- Besvart og håndtert henvendelser/forespørsler fra beboerne på ulike saker tilknyttet fellesområdene og/eller seksjonene.
- Avholdt dugnad på forsommeren 2024, der det ble plukket søppel, feid innendørs fellesareal/bod-områder og luket i bed rundt blokkene.
- Avholdt julegrantenning i desember, for store og små med gløgg og pepperkaker.
- Kvalitetssikring og oppfølging av økonomien knyttet til el-bil lading (Current-avtalen).
- Reforhandlet en del av Sameiets avtaler.
- Distribuert 2 gjesteoblater til hver seksjonseier.
- Utsendelse av beboerinformasjon hvert kvartal.
- Etablert egen facebook-gruppe.

Interessenter oppfordres til å sette seg inn i årsberetning, vedtekter og husordensregler som følger som vedlegg. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i styre og/eller på generalforsamling.

Forretningsfører

Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld

Sameiet har ingen felles lån og seksjonen har ingen andel fellesgjeld.

Sameiet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Årsberetning for 2025 med regnskap og budsjett følger som vedlegg.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold

Det er tillatt med dyr i sameiet så lenge dyreholdet ikke er til unødvendig ulempe/sjenanse for øvrige beboere. Det er båndtvang hele året på sameiets fellesarealer.

Sameiets forsikring

IF Skadeforsikring NUF

Polisenr. SP3940623

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 17 260 kvm (Eiertomt)

Felles tomt med pent opparbeidet uteareal.

Fra stuen er det utgang til en overbygd terrasse på 14 kvm.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er

uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse på høyre side 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.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen ligger i et meget attraktivt på Hektneråsen i Rælingen kommune. Området har nærhet til offentlig kommunikasjon, samt et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Det er kort vei til lekeplass, fotballbane, skiløyper, idrettshall, alpinbakke med mer.

Kommunen har et rikt tilbud innenfor kultur- og fritidsaktiviteter for alle aldre og grupper. Det finnes flere organiserte lag og foreninger som driver med alt fra idrett, kultur, humanitært arbeid og friluftsliv for å nevne noe.

Det nye bygget er lokalisert mellom Marikollen ungdomsskole og Øvre Rælingsveg, og befinner seg dermed midt i sentrumsområdet. Ravinen omfatter blant annet bibliotek, ungdomsklubb, flere bandrom, kulturskole, dansesal, fleksisal, øvingsscene, kunstrom og innbyggertorg.

I tillegg er det helsestasjon, kontor for barnevern og pedagogisk psykologisk

tjeneste, samt legesenter og tjenester for fysioterapi. Bygget har også en kafé like ved hovedinngangen med en ekstern driver.

Eiendommen har også umiddelbar nærhet til flotte tur- og friluftsområder i Rælingsåsen. Her finner du flere lysløyper, et mylder av turstier og mulighet for blant annet stolpejakt. Marikollen idrettspark ligger like i nærheten med 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.

Nærområdet har flere fine badeplasser, blant annet Ramstadsjøen som er et nydelig badevann omkranset av skog. Her er det også flotte turområder med merkede stier og skispor når isen er tykk nok på vinterstid. Vannet er også kjent for å være et av Østmarkas beste fiskevann.

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

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss og tog. Nærmeste holdeplass er Engerhagan som ligger i fin gangavstand fra boligen. Med bil fra området tar det ca. 10 min til Lillestrøm, 14 min til Strømmen, 30 min til Oslo S og 37 min til Oslo lufthavn.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 18.02.2022.

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

Offentlig vann og avløp. Private ledninger til offentlig ledningsnett vedlikeholdes for sameiets/eiers regning. Privat adkomst.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse, for mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside. Nærområder er regulert og kan disponeres til følgende formål:

- Bolig/blokkbebyggelse
- Forening/kontor / tjenesteyting
- Lekeareal
- Uteoppholdsareal
- Renovasjonsanlegg
- Energianlegg
- Grønnstruktur
- Parkeringsanlegg

Nabotomten mot øst er regulert til næring.

Megler oppfordrer for øvrig interessenter til å gjøre seg kjent med området, herunder reguleringsforhold via kommunens kartportal:

<https://www.kommunekart.com/klient/r%C3%A6lingen/r%C3%A6lingen>.

Konferer gjerne megler vedrørende bruken av siden.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3224/96/46/39:

20.04.1944 - Dokumentnr: 101085 - Skjønn

Rettighetshaver:Rælingen Kommunale vannverk.

Med flere bestemmelser

Bestemmelse om vannledning

Overført fra: Knr:3224 Gnr:96 Bnr:46

Gjelder denne registerenheten med flere

08.01.1959 - Dokumentnr: 100058 - Skjønn

Rettighetshaver:Lillestrøm kommunale vannverk

Overført fra gnr 96 bnr 10

B 21/1957

Overført fra: Knr:3224 Gnr:96 Bnr:46

Gjelder denne registerenheten med flere

17.08.1961 - Dokumentnr: 102842 - Bestemmelse om gjerde

Overført fra: Knr:3224 Gnr:96 Bnr:46

Gjelder denne registerenheten med flere

17.04.1963 - Dokumentnr: 101255 - Skjønn
Bestemmelse om vannledning
Rettighetshaver: Rælingen kommune
Overført fra: Knr:3224 Gnr:96 Bnr:46
Gjelder denne registerenheten med flere

03.01.1967 - Dokumentnr: 100039 - Skjønn
Bestemmelse om avståelse av vegggrunn
Overført fra: Knr:3224 Gnr:96 Bnr:46
Gjelder denne registerenheten med flere

07.11.1969 - Dokumentnr: 105836 - Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:3224 Gnr:96 Bnr:46
Gjelder denne registerenheten med flere

19.11.2002 - Dokumentnr: 20821 - Bestemmelse om vannledn.
Rettighetshaver: Knr:3224 Gnr:96 Bnr:35
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3224 Gnr:96 Bnr:46
Gjelder denne registerenheten med flere

31.08.2011 - Dokumentnr: 689359 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Overenskomst om rettigheter og plikter ved oppføring, drift og vedlikehold av
frittliggende nettstasjon.
Overført fra: Knr:3224 Gnr:96 Bnr:46
Gjelder denne registerenheten med flere

03.10.2011 - Dokumentnr: 797000 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Rælingen Kommune
Org.nr: 952 540 556
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3224 Gnr:96 Bnr:46
Gjelder denne registerenheten med flere

01.09.2021 - Dokumentnr: 1071825 - Bestemmelse om nettstasjon
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Bestemmelse om stedsvarig rett til bygging, drift og vedlikehold av fornyelse
Bestemmelse om transport og ferdsel
Bestemmelse om byggeforbud og beplantning
Overført fra: Knr:3224 Gnr:96 Bnr:46
Gjelder denne registerenheten med flere

01.09.2021 - Dokumentnr: 1071897 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Bestemmelse om stedsvarig rett til bygging, drift og vedlikehold av fornyelse
Bestemmelse om transport og beplantning
Bestemmelse om byggeforbud og beplantning
Overført fra: Knr:3224 Gnr:96 Bnr:46
Gjelder denne registerenheten med flere

17.01.2024 - Dokumentnr: 989254 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:3224 Gnr:96 Bnr:175

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Rælingen Kommune

Org.nr: 952 540 556

Gjelder denne registerenheten med flere

03.02.2022 - Dokumentnr: 136748 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 39

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Grunn

Sameiebrøk: 42/15501

08.01.2024 - Dokumentnr: 953627 - Reseksjonering

Snr: 39

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Grunn

Sameiebrøk: 42/15528

Vederlag: NOK 0

Omsetningstype: Uoppgitt

Endring av sameiebrøk

Endring av fellesareal

Endring av tegninger

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 ikke tegnet boligselgerforsikring.

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 kontaklinformasjon, 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 deknings salg 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:

Grunnpakke Leilighet kr. 12 900,-

Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 21 900,-

Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-

Tilrettelegging kr. 14 900,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 900,-

Utlegg:

Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 6 570,-

Samlet skal selger betale kr. 98 160,- 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 15. oktober 2025

Ansvarlig megler

Donna Lilly Padilla, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93619517

Megler

Kordian Zuraw, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 46349101

Meglerforetaket

Nordvik Lørenskog
Haneborgveien 103
1463 FJELLHAMAR
Juridisk navn: BG30 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 919945958

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). BG30 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.



Vedlegg

Tristilvegen 25

Tristilvegen 25

Nabolaget Smestad - vurdert av 60 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Smestad skole (1-7 kl.) 8 min 
474 elever, 29 klasser 0.6 km

Marikollen ungdomsskole (8-10 ...) 6 min 
465 elever, 23 klasser 3.5 km

Rælingen videregående skole 6 min 
579 elever 3.9 km

Strømmen videregående skole 12 min 
515 elever, 45 klasser 8.4 km

Ladepunkt for el-bil

 **Recharge Joker Hektnersletta** 11 min 

 **Smedstad skole** 11 min 

Offentlig transport

 **Engerhagan** 3 min 
Linje 350 0.3 km

 **Lillestrøm stasjon** 9 min 
Totalt 10 ulike linjer 6.8 km

 **Oslo S** 29 min 
Totalt 24 ulike linjer 29.6 km

 **Oslo Gardermoen** 37 min 

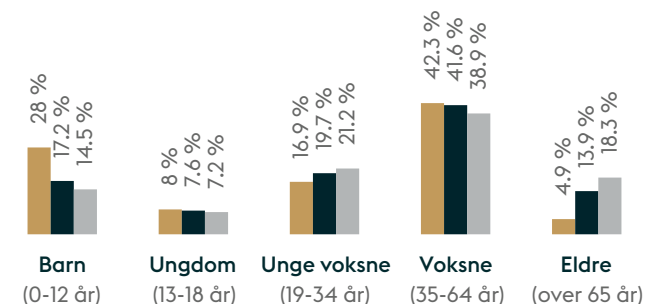
Barnehager

Hektneråsen Fus barnehage (1-5... 0.1 km
114 barn

Espira Tristilbakken barnehage... 4 min 
119 barn 0.3 km

Smestadtoppen barnehage (1-5 å... 7 min 
96 barn 0.5 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 93/100

Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

Naboskapet

Godt vennskap 80/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

⚽ Solstua/Smestad lekeplass	9 min	🚶
⚽ Smestad lekeplass	14 min	🚶
🚲 Puls Marikollen	5 min	🚲
🚲 Feel24 Rælingen (planlagt 2025...)	6 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 i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



Signing Information Side 1/1

Egenerklærings skjema_for_boligsalg

Goa, Malin	9578-5995-4-2254992	2025-05-06 12:22:57
Baashus, Nikolai André	9578-5999-4-1711269	2025-05-06 12:20:31



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

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.

Uttytt dato
6. mai 2025
Oppdragsnummer
65-0074/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Tristilvegen 25, 2008 FJERDINGBY	Meglerfirma Nordvik Lørenskog
Selgere Malin Goa, Nikolai André Baashus	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 8. mars 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? Nei	
Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring? Nei	

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?

Nei

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 soppkader?

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.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmpumpe, 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, takstrapp, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

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

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarler/byggegodekjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer 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 uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 65-0074/25

Egenerklærings skjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Baashus, Nicholai André	2025-05-06	Goa, Malin	2025-05-06
Identifikasjon		Identifikasjon	
 Baashus, Nicholai André		 Goa, Malin	



Tilstandsrapport - Tristilvegen 25, 2008 FJERDINGBY

Tristilvegen 25, 2008 FJERDINGBY
 Selveierleilighet (i blokk);
 3224-96/46/0/39

Grunnkrets:
 Nordby 1
 Kommune:
 Rælingen

Utarbeidet for eierskifte,
 i samsvar med Tryggere Bolighandel.

OM RAPPORTEN

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av visse bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og omfanget av oppdraget.

Formålet med tilstandsrapporten er å bidra til et tryggere grunnlag ved eierskifte. Dette oppnås ved å identifisere synlige avvik eller skader på de elementene som ble undersøkt under inspeksjonen. I tillegg kan det også inkluderes levetidsvurderinger basert på databladene fra SINTEF Byggforsk og den utførendes erfaring. Positive egenskaper vil normalt ikke bli spesielt fremhevet.

Ved rapportens vurderinger vil bygningsdeler bli tildelt en tilstandsgrad, som reflekterer tilstanden i forhold til definert referansenivå. Valg av tilstandsgrad vurderes i hovedsak etter kriterier som er definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

Mer detaljert informasjon om forutsetningene som har ligget til grunn for utarbeidelsen av denne rapporten finner du på rapportens siste side.

TG IU

Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av sne eller andre gjenstander som ikke kan fjernes enkelt.

TG 0

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen er nyere enn 5 år og viser ikke tegn på slitasje. Dokumentasjon på faglig god utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er lagt frem. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

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

TG 2

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

TG 3

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



Kostnadsestimat for utbedring: Når et rom eller en bygningsdel får tilstandsgrad 3, vil det gis et sjablonmessig anslag for hva det vil koste å utbedre dette området. Estimaten må imidlertid ikke forveksles med et konkret pristilbud fra en håndverker, og kan avvike fra faktiske kostnader.

Utskrift
 5. mai 2025

Boligkontroll AS



OPPDRAKSINFORMASJON

Rapporten er gyldig i ett år fra befæringsdatoen og frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen i den tilstanden boligen fremstod under befæringen. Eiendomsinformasjonen er rundt tidspunkt for befæringen hentet fra Norges Eiendommer, Ambita infoland. Denne rapporten er utført av:



Vi er en uavhengig bedrift innen taksering og tilstandsanalyse av boliger, næringseiendom osv. Basert på solid utdanning og lang bransjepraksis, er vår hensikt å levere tjenester av høy kvalitet. Vårt mål er å gi deg den nødvendige innsikten til dine beslutninger om kjøp/salg av eiendom og gjøre bolighandelen tryggere.

Post@boligkontrollas.no | Org nr 932 153 688



Martin Hoem

Martin Hoem

Takst- og bygningsteknisk ingeniør | Post@boligkontrollas.no | Medlem av NITO

Medlem av
NITO

Befaring og oppdragsinfo

Befæringsdato 4. mai 2025

Til stede
Selger/eier
Befaring utført med leietaker.

Takstingeniør
Martin Hoem

Tilgjengelighet
Boligen var møblert under befæringen.

Tunge møbler og inventar blir normalt ikke flyttet rundt under befæringen, og derfor vil ikke eventuelle avvik/skader som skjuler seg bak disse bli avstørt i denne rapporten.

Egenerklæring
Ikke fremvist.

OPPSUMMERING

Under finner du en kort oppsummering av boligens generelle tilstand samt en fremstilling av elementer som har fått tilstandsgrad 2 eller 3, basert på videre informasjon i rapporten. For en fullstendig forståelse er det viktig å lese gjennom hele rapporten nøyaktig, ettersom visse viktige detaljer ikke er inkludert i denne oppsummeringen. Ytterligere detaljer er beskrevet under punktet for vurderinger lenger ned i rapporten.

Generell tilstand

Boligen er av nyere dato og viser generelt sett lite eller ingen tegn til slitasje.

Tilstandsgrad 2/3

Det er ikke tildelt tilstandsgrad 2 eller 3 i rapporten.

For en mer omfattende oversikt over boligens tilstand, inkludert detaljerte vurderinger, oppfordres det til å lese gjennom den komplette rapporten.

NYLIGE OPPGRADERINGER

Vesentlige reparasjoner, vedlikehold, installasjoner eller ombygging på boligen de siste fem årene, oppgitt av eieren, er listet nedenfor. For slikt arbeid utført av kvalifiserte håndverkere i denne perioden, etterspørres dokumentasjon, inkludert skriftlig bekreftelse fra de involverte håndverkere. Ved egeninnsats anses dokumentasjon som ikke aktuelt i denne tabellen.

Kommentar

Det er ikke utført vesentlige oppgraderinger i løpet av de siste fem årene.

EIENDOMSINFO OG BEBYGGELSE

I dette avsnittet beskrives eiendommens bygningsmasse, eierinformasjon, samt detaljer om tilknyttede arealer og oppvarmingskilder. Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, og eventuelle oppvarmingskilder er normalt basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, med mindre annet er spesifisert. Eiendommens identifikasjon er detaljert på rapportens forside, og eiendomsinformasjonen er hentet fra Ambita Infoland, Norges Eiendommer.

Eiendomsinformasjon	
Byggeår	2022
	Kilde: Norges Eiendommer, Ambita Infoland.
Bebyggelsen	<p>Utvendige bygningsdeler Grunnmur i betong. Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, forblendet med felt med fasadeplater og malt trepanel. Yttertak i oppført betongdekke, tekket med takpapp.</p> <p>Innvendige bygningsdeler Felles varmtvann. Etasje skiller i betong. Personheis. Trapper i betong. Sprinkleranlegg. Dørcalling.</p> <p>Ovennevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.</p>
Oppvarming	Boligen har vannbåren gulvvarme.
Tilhørende arealer	<p>Lagring Boligen disponerer en eksternt bod i kjelleren.</p> <p>Parkering En parkeringsplass i felles garasjekjeller følger boligen. Kjøreadkomst til plassen er via felles garasjeport.</p>
Tortareal	17260.3 m ²
Hjemmelshaver	Nicholai André Baashus og Malin Goa
Sameiebrøk	42 / 15528

VURDERINGER

Felles bygningsdeler som faller inn under boligsammenslutningens (sameier, borettslag eller aksjelag) ansvarsområde, blir normalt ikke tilstandsvurdert. Unntak gjøres dersom boligeier har vedlikeholdsplikt for en spesifikk bygningsdel og dette er opplyst til takstingeniøren, eller dersom en felles bygningsdel har særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen.

Vær oppmerksom på at opplysninger om levetider som kan nevnes videre, er basert på SINTEF Byggforsks levetidstabeller. Disse gir en indikasjon på forventet levetid, men er ikke absolutte garantier. Dersom en bygningsdel nærmer seg eller overskrider forventet levetid, må man være forberedt på at delen har slitasje og eventuelt behov for utskiftning.

Merk at, om du kjøper en brukte/eldre bolig, skiller den seg fra nye både i byggemetoder og materialbruk. Tid, bruk, og klima bidrar til slitasje, selv om en bolig er blitt pusset opp. Overflateoppussinger garanterer ikke forbedringer i boligens fundamentale strukturer. Generelt vil eldre boliger ha større risiko for skjulte feil som kan medføre kostnader.

Videre i avsnittet presenteres de undersøkte elementene og resultatene fra de utførte undersøkelsene. Undersøkelsene er hovedsakelig visuelle, supplert med enkelte fysiske stikkprover i henhold til gjeldende forskriftskrav. Det presiseres at boligen likevel kan ha skjulte feil og mangler som ikke avdekkes ved en slik kontroll.

Lovlighet/brannteknisk

Lovlighet/brannteknisk
Har de godkjente plantegningene blitt fremlagt og kontrollert opp mot den nåværende planløsningen? Nei.
Hvis plantegninger er tilgjengelige og en kontroll er bestilt, er denne kontrollen begrenset til å sammenligne disse tegningene med den faktiske arealbruken for å avdekke eventuelle avvik.
Er det registrert åpenbare avvik i forhold til romningsvei, dagslysflate eller himlingshøyde? Nei.
Er det avdekket åpenbare visuelle forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i gjeldende teknisk forskrift? Nei. Det er registrert at entrédøren er brannklassifisert.

Å vurdere brannikkerheten i eldre boliger kan være kompleks, spesielt når det gjelder branncelleinndeling og romningsveier. Brannskillekonstruksjoner er normalt ikke mulig å verifisere visuelt. Inspeksjonen fokuserer derfor primært på om ytterdører er brannsertifisert og om det er åpenbare manglende brannskiller, hvor dette er et krav.

Vinduer og dører

Ytterdører	TG 1
Entrédør i brannklasse B30 med 40 desibel lydnotstand. Balkongdør med trelags isolerglass, produsert i 2021.	
Er det funnet tydelige visuelle tegn til punkterte eller knuste glass? Nei. Merk at punkterte glass kan være vanskelig eller umulig å oppdage ved en visuell inspeksjon.	
Er det funnet vesentlige avvik på utvendig tetting som beslag, vannbord og omramming? Nei.	
Er det ved tilfeldig stikktakning registrert vesentlige avvik ved åpne/lukkemekanismen? Nei.	

Normal tid for utskifting av ytterdører er 20-40 år. Justering av ytterdører må påregnes med jevne mellomrom, ofte som følge av klimaforskjeller og naturlige bevegelser i bygningen.

Vinduer TG 1

Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2021.

Er det funnet tydelige visuelle tegn til punkterte eller knuste glass?

Nei. Merk at punkterte glass kan være vanskelig eller umulig å oppdage ved en visuell inspeksjon.

Er det funnet vesentlige avvik på utvendig tetting som beslag, vannbord og omramming?

Nei. Et tilfeldig utvalg vinduer er inspisert fra innsiden av boligen, og disse avslorte ingen tydelige avvik.

Er det ved tilfeldig stikktagning registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Nei. Et tilfeldig utvalg vinduer ble funksjonstestet, uten å avsløre vesentlige avvik.

Normal tid for utskifting av trevindu er 20-60 år. Justering av vinduer må påregnes med jevne mellomrom, ofte som følge av klimatoskifter og naturlige bevegelser i bygningen.

Innvendige dører TG 1

Innvendige dører i tre.

Er det under tilfeldig stikktagning registrert vesentlige avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Nei. Et tilfeldig utvalg innerdører ble funksjonstestet, uten å avsløre vesentlige avvik

Justering av innvendige dører må generelt påregnes med jevne intervaller. Normal slitasje i forhold til alder og bagatelmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Horisontalmåling

Etasjeskiller TG 1

Etasjeskiller i betong.

Er det påvist betydelige horisontale skjevheter ved bruk av linjelaser?

Nei.
Skjevheter over to meters avstand i stuen er målt til 6 mm.
Totalt avvik i stuen er målt til 6 mm.

Horisontalmålinger utføres ved hjelp av fem stikkprover i det målte rommet, og vil ikke nødvendigvis avdekke alle skjevheter eller ujevnheter i boligen. For eldre boliger må man normalt forvente noen skjevheter og ujevnheter.

Innvendige overflater

Gulv TG 1

Parkett.

Vurdering
Gulvene har normal slitasje i forhold til alder, som inkluderer noen bruksmerker.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatelmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Vegger TG 1

Sparklet/pussede og malte overflater.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatelmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Himling TG 1

Malte plater i badet. Malte betongelementer for øvrig.

Himlingshøyde i stue er målt til 2,56 meter.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatelmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Vanninstallasjoner, varme og ventilasjon

Innvendige vann- og avloprør TG 1

Ledningsnett for vanntilførsel med rør-i-rør.
Fordelerskap er lokalisert i badet.
Synlig drenerør fra fordelerskapet ut i badet.
Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen.
Stoppekran er lokalisert i fordelerskapet.
Automatisk vannstopper i fordelerskapet, med føler til kjøkkenet.

Er boligens hovedstoppekran funksjonstestet?

Ja. Hovedstoppekran er testet og funnet tilfredsstillende.

Er det registrert nedsatt funksjon på avlopskapasitet og vanntrykk?

Nei. Undersøkelsen er begrenset til en enkel funksjonstesting av sanitærutstyr i våtrom og blandedbatteri i kjøkkenet.

Er det funnet åpenbare visuelle avvik på synlige materialer, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon?

Nei.

Vurdering

Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnett er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

Anbefalt brukstid for kobber- og støpejernsrør er på 40- og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25 - 100 år. Normal levetid for plasterør er 25 - 50 år. Normal levetid for automatiske vannstoppere er 10 - 30 år.

Vannbåren varme

TG 1

Vannbåren gulvvarme med forsyning av varmtvann fra fjernvarmeanlegg. Anlegget er hovedsakelig skjult. Fordelerstokk er lokalisert i fordelerskapet i badet.

Vurdering

Vurderingen er basert på alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialkompetanse innen området. Det er viktig å merke seg at reguleringsventiler/termostater ikke er blitt testet for funksjonalitet i denne vurderingen.

Ventilasjon

TG 1

Balansert ventilasjonsanlegg med avtrekk fra kjøkken og bad. Tilluft via ventiler i oppholdsrom. Luftespalter under dører.

Er boligens luftutveksling funnet tilfredsstillende ved hjelp av papir eller lignende?

Ja, ventilasjonen er vurdert som tilfredsstillende basert på at boligen har mekanisk avtrekk på bad og kjøkken, samt tilstrekkelig tilluft i oppholdsrom. Luftmålinger er imidlertid ikke utført ved denne typen kontroll.

Er det utført rens, eller fornying?

Nei, ikke som er kjent.

Luftutveksling kontrolleres enkelt med papir eller lignende, men luftmålinger utføres ikke ved denne typen kontroll.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning

TG 1

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Stekeovn, platetopp, kjølfrys og oppvaskmaskin er integrert i innredningen. Kjøkkeninnredningen er ifølge eier fra byggeår. Belysning under overskap. Komfyrvakt over koketopp.

Er det ved hjelp av fuktoverflateindikator registrert indikasjoner på skadelig fukt ved kjøleskap og eventuelle vanninstallasjoner?

Nei.

Vurdering

Innredningen har normal slitasje som innebærer noen bruksmerker, men er etter en helhetsvurdering gitt TG 1.

Hvitevarer er ikke undersøkt eller vurdert. Med unntak av området under kjøkkenvasken, blir ikke skuffer og skap gjennomgått med en funksjonstest. Justeringer må påregnes med jevne mellomrom.

Terrasse, balkong og lignende

Terrasse/balkong

TG 1

Vestvendt terrasseplattning i trekonstruksjon, med adkomst fra stue, ca. 14 m². Dekket er belagt med terrassebord. Rekkverk i metall, med glass i felt. Rekkverkshøyden er målt til 1,23 m.

Er det funnet avvik på rekkverkshøyde og åpninger i henhold til gjeldende forskrifter under befaringen?

Nei.

Er det funnet åpenbare visuelle tegn til skader eller svekkelser i hovedkonstruksjonen?

Nei. Balkongen er i hovedsak kontrollert fra oversiden.

Er det funnet avvik på vannavrenning og fuksiksikring mot yttervegg?

Nei.

Bad

Om våtrommet og fuktmåling

Badet er fra byggeåret.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?

Ja. Det er fremvist teknisk godkjenning på baderomskabinen.

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon?

Hulltaking og fuktmåling i veggkonstruksjonen er ikke utført da våtrommet er et prefabrikkert våtromskabin. I denne typen konstruksjon skal det ikke foretas hulltaking i henhold til forskrift til avhendingslova.

Våtrom bygget i denne typen konstruksjon har en forventet levetid på 10–20 år, avhengig av bruken, utførelse og materialvalg. Dersom hele eller deler av våtrommet nærmer seg eller har overskredet denne levetiden, må det tas i betraktning at rehabilitering kan bli nødvendig i nær fremtid. Hulltaking med fuktmåling kan avdekke lokale lekkasjer, men gir ingen garanti for å identifisere alle problemområder.

Gulv- og veggoverflater, vannrett sjikt og sluk

TG 1

Sluk i plast.
Gulv og vegger er flislagte.

Er det vannrette sjiktet synlig for inspeksjon?

Nei, derfor er vurderingen i hovedsak basert på alder og nevnte punkter under.

Spørsmål til eier: Hva er alderen på vannrett sjikt?

Byggeår.

Er det funnet tegn til mansjett og klemring i sluket?

Det er registrert klemring, men mansjetten for membran er ikke registrert.

Er det mulig å rengjøre sluket?

Ja.

Er det funnet synlige tegn til utettheter rundt eventuelle rørgjennomføringer i våte soner?
Nei.

Er det funnet tydelige tegn på feil utførelse, feil materialvalg eller skadelig fukt?
Nei.

Er det registrert vesentlige riss eller sprekker i overflater?
Nei. Overflater har normal slitasje i forhold til alderen.

Er det ved tilfeldig stikktagning registrert tegn til borm (hulrom) under flis?
Nei, det er ikke registrert. En banketest ble utført på tilfeldige fliser, og denne testen avslørte ingen tydelige tegn på hulrom under disse flisene.

Er det registrert spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr?
Nei. Ingen åpenbare spor ble visuelt registrert.

Er fall mot sluket og høyde på vannrett sjikt i døråpning funnet tilfredsstillende?
Ja. Det er registrert tilfredsstillende fall mot sluket og høydeforskjell mellom slukrist og terskel i døråpning. Gulvets fall og høyde på sluk er kontrollert punktvis med linjelaser. Slike stikktagninger vil ikke avsløre alle eventuelle ujevnheter på et gulv. Avslutning mellom membran og terskel er skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke undersøkes.

Er det dør eller vindu i våtsonen direkte eksponert for vannsol?
Nei.

Det vannrette sjiktet (membran) som er ansvarlig for å danne en vannrett barriere, kan generelt med tiden og på grunn av bruksslitasje bli svekket. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betraktning at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. De delene av det vannrette sjiktet som ikke er synlig under inspeksjonen vurderes hovedsakelig ut ifra alder opp mot forventet levetid. Fuktsatte overflater har økt behov for jevnlig vedlikehold.

Sanitær

TG 1

Dusj på gulv med dører i herdet glass.
 Veggfestet klosett med innebygget susterne.
 Servant.
 Opplegg for vaskemaskin.

Er det funnet vesentlige riss eller sprekker på utstyret?
Nei.

Er det dreneringspatte under veggfestet klosett?

Nei. Det er ikke synlig drencspalte under klosettet. Baderomskabinen er konstruert i henhold til teknisk godkjenning, som spesifiserer at baderomsmodulene er designet slik at eventuelt lekkasjevann fra installasjoner skal renne til sluk.

Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

Fast inventar

TG 1

Benkeskap med glatte fronter.

Er det funnet vesentlige symptomer på fuktpåkjenninger?
Nei.

Vurdering

Normal slitasje blir ikke hensyntatt i denne vurderingen.

Elektrisk anlegg

Elektrisk anlegg

**Sikringsskap med jordfeilautomater.
 Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen.**

Dersom det ikke foreligger en tilsynsrapport fra DLE (Det Lokale Etlitsyn) eller annen kvalifisert elektrofaglig person fra de siste fem årene, gjennomføres en forenklet vurdering basert på kontrollpunktene i Tryggere Bolighandel § 2-18. Hensikten med vurderingen er å vurdere om det er nødvendig med en utvidet kontroll av en elektrofaglig kvalifisert person innen nær fremtid.

Denne vurderingen er begrenset til de angitte kontrollpunktene, og utføres uten å fastsette tilstandsgrad, i samsvar med DIBK sin faglige veiledning. Den baserer seg på enkle visuelle observasjoner i boligen, uten funksjonstesting, ettersom undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse. Det er viktig å merke seg at denne forenklete vurderingen ikke er tilstrekkelig for å identifisere alle potensielle feil eller mangler, og kan derfor ikke erstatte en fullstendig el-kontroll.

Kun autoriserte elektrofaglige personer har kompetanse og lov til å gjennomføre en el-kontroll. For å kartlegge anleggets tilstand, må en kvalifisert elektrofaglig person kontaktes.

Er det fremlagt en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller en annen kvalifisert elektrofaglig person i løpet av de siste fem årene?
Nei. For å avdekke om det er behov for at en elektrofaglig person utfører en el-kontroll, ble det utført en forenklet kontroll av anlegget basert på kontrollpunktene nedenfor.

Spørsmål til eier: Når ble anlegget installert eller sist totalt rehabilitert?
Anlegget er fra byggeåret.

Spørsmål til eier: Løses sikringer ofte ut?
Nei.

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntiløp eller varmgang i anlegget?
Nei.

Spørsmål til eier: Finnes det kursfortegnelse og er antallet sikringer i samsvar med denne?
Ja.

Spørsmål til eier: Foreligger samsvarserklæring på utførte arbeider etter år 1999?
Ja, det er fremvist samsvarserklæring på installasjon av nyanlegg.

Ved installasjon eller utførelse av arbeid på det elektriske anlegget etter 1999, skal det foreligge en samsvarserklæring som bekrefter overholdelse av gjeldende forskrifter.

Er det ved uten demontering funnet synlige tegn til termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr?
Nei.

Er det funnet synlige tegn på løse kabler?
Nei.

Er det funnet synlige tegn på manglende tetting i sikringsskap uten å fjerne kapslinger?
Nei.

Vurdering basert på den visuelle ovennevnte kontrollen, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ingen tydelige avvik ble funnet på de nevnte kontrollpunktene som indikerer behov for umiddelbar elektrofaglig kontroll. Vurderingen er basert på de ovennevnte kontrollpunktene, men reflekterer ikke tilstanden til anlegget. For å avdekke anleggets fulle tilstand, anbefales det på generelt grunnlag å hyre en kvalifisert fagperson for en utvidet el-kontroll.

Elektrisk ledningsnett har en forventet levetid på ca. 30 år.

AREAL OG ROMBETEGNELSER

Arealene er oppmålt under befaringen med avstandsmåler og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter, i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A. Fordelingen mellom primær- og sekundærareal fremstilles over en overgangsperiode, i samsvar med takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014). Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. De ulike arealene er kort forklart i eksempeltegningen under.



Arealer

Nivå /Sum	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong	TBA Terrasse- og balkongareal
-1. etasje	42 m ²	2 m ²		14 m ²
Sum	42 m ²	2 m ²		14 m ²
Totalt bruksareal	44 m²			

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm, og har ikke blitt kontrollert opp mot godkjente tegninger.

Rombetegnelser

Nivå	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong
-1. etasje	Bad, entré, soverom og stue/kjøkken.	Ekstern bod.	

Primær- og sekundærareal

Nivå	Primærareal P-rom	Sekundærareal S-rom	Primærrom P-rom	Sekundærrom S-rom
-1. etasje	42 m ²		Bad, entré, soverom og stue/kjøkken.	

Oppføringen av primær- og sekundærareal er ment for orientering og sammenligning, som en del av en overgangsperiode med de nye arealbegrepene.

FORUTSETNINGER

Omfang

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av visse bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Direktoratet for byggkvalitet's faglige veiledning av Tryggere Bolighandel er også lagt til grunn for vurderinger. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og omfanget av oppdraget. Formålet med tilstandsrapporten er å bidra til et tryggere grunnlag ved eierskifte. Dette oppnås ved å identifisere synlige avvik eller skader på de elementene som ble undersøkt under inspeksjonen. I tillegg kan det også inkluderes levetidsvurderinger basert på databladene fra SINTEF Byggforsk og den utførendes erfaring. Positive egenskaper vil normalt ikke bli spesielt fremhevet.

Undersøkelsene

Undersøkelsene utføres gjennom visuelle observasjoner, i tillegg til de spesifikke fysiske undersøkelsene beskrevet i Forskrift til Avhendingslova som utføres ved stikkprøver. Åpning av konstruksjoner utføres ikke, med unntak av hulltakting der forskriften krever dette, og hvor eier/representant har gitt tillatelse. Tepper, møbler og annet inventar blir flyttet når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Dette innebærer at ikke nødvendigvis alle overflater blir undersøkt. Utvendige konstruksjoner inspiseres fra bakken, ved mindre den utførende finner en sikker løsning i henhold til våres retningslinjer for HMS. Visuelle fjernes ikke innflette belysninger for inspeksjon av dampspærren, på grunn av skaderisiko og kompetansebegrensninger. Bygningsdeler skjult av sno eller utflyttbare gjenstander under befaring vurderes vanligvis ikke i rapporten.

Tilstandsgradene

Ved rapportens vurderinger vil bygningsdeler bli tildelt en tilstandsgrad, som reflekterer tilstanden i forhold til definert referansenivå. Valg av tilstandsgrad vurderes i hovedsak etter kriterier som er definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak. Direktoratet for byggkvalitet's faglige veiledning av Tryggere Bolighandel er også lagt til grunn for fastsettning av tilstandsgrader. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

Begrensninger

Rapporten gir ikke garanti for eiendommens tilstand. Den identifiserer kun synlige avvik og mangler i henhold til oppdragets omfang og observasjoner under befaringen, og gir ingen garantier for skjulte eller fremtidige feil og skader. Rapporten avslører ikke nødvendigvis alle feil ved boligen. Selv om stikkproven ikke viser avvik, er dette ikke en absolutt garanti. Rapporten definerer 'avvik' som tilstander som er dårligere enn det fastsatte referansenivået. Analysen dekker ikke alle aspekter ved eiendommen, men fokuserer kun på de spesifikke elementene som er vurdert og presentert i rapporten. For eksempel, rapporten dekker ikke tilstanden til sidebygninger (garasje, boder etc.), fellesarealer, utendørsanlegg (f.eks basseng, pumpeanlegg osv), geotekniske forhold, radon, stikkledninger, statikk, tilbehør, hvite- og brunevarer (inkludert integrerte hvitevarer), full funksjonstesting av; VVS, piper, ildsteder- og elektriske installasjoner, isolasjon, utvendige trapper, støttemurer, skjulte installasjoner og normal slitasje i forhold til alder. For spesifikke vurderinger utover rapportens dekning, anbefales det å innhente fagkyndige vurderinger. Rapporten følger hovedsakelig kontrollpunktene fra 'Tryggere Bolighandel', men enkelte punkter kan utelates til tross for gjennomføring. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning kommenteres normalt ikke. Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjoner er forenklete, og en kvalifisert spesialist bør engasjeres for mer omfattende vurderinger av disse områdene.

Arealer

Med mindre annet er angitt i arealseksjonen, blir arealene fysisk oppmålt med håndholdt avstandsmåler under befaringen og avrundet til nærmeste kvadratmeter i henhold til NS 3940:2023 Tillegg A. Oppgitte arealer gir ikke alene grunnlag for ren matematisk beregning av eiendommens verdi. Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggesaker. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. Arealberegningene for eksterne boder må anses som omtrentlige, på grunn av begrensninger i oppmålingen forårsaket av lagrede gjenstander og avrundingsregler. Bodene vil bli vist frem av selger eller representant, men bruksretten til disse er ikke kontrollert.

Selgers/kjøpers ansvar

Rapportens utførende er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon fra selger eller selgers representant som kan påvirke tilstandsrapporten. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. For rapporten tas i bruk, må selger eller selgers representant lese gjennom rapporten og gi tilbakemelding på eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger. Dersom rapporten avdekker potensielle problemområder, anbefales det å engasjere fagfolk for videre undersøkelser.

Gyldighet

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringstidspunktet, eller frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen, avhengig av hva som inntreffer først. Dersom eiendommen ikke selges innen ett år etter befaringstidspunktet, må det gjennomføres en ny befaring og rapporten må oppdateres. Det er viktig å merke seg at rapporten kun gjelder for den tilstanden eiendommen var i på tidspunktet for befaringen, og den gir ingen garantier for fremtidige forhold. Eventuelle skader eller endringer som oppstår etter befaringen, vil ikke være dekket av rapporten. Selger må derfor kontakte oss hvis det skjer endringer eller skader etter befaringen, slik at rapporten kan oppdateres og eventuelle nye skader eller endringer kan dokumenteres. Videre kan rapporten ikke benyttes ved flere salg innenfor gyldighetsperioden.

Utskrift

5. mai 2025

Boligkontroll AS

Side

15/15



RÆLINGEN KOMMUNE
Utbyggingservice
Byggesaksavdelingen

Petter Bogen Arkitektkontor AS
Pilestredet 29
0166 Oslo

Deres ref:	Vår ref:	Gnr/Bnr/Fnr/Snr:	Vedtaksnummer:	Dato:
	2021/1026-Hans Kristian Rønning	96/46/0/0	59/22	18.02.2022

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
etter plan- og bygningsloven av 20. juni 2014 nr. 52, i kraft 1. juli 2015, § 21-10

Midlertidig brukstillatelse - Blokk B - Tristilvegen 25 - Gnr/bnr 96/46 - Hektneråsen Nord

Byggested: Tristilvegen 25, 2008 Fjerdingsby
Gnr/bnr/fnr/snr: 96/46/0/0
Ansvarlig søker: Petter Bogen Arkitektkontor AS
Tiltakshaver: Attivo Eiendomsutvikling III AS

Etter fullmakt gitt med hjemmel i kommunelovens § 23 nr. 4 fattes slikt:

Vedtak

Kommunen gir herved midlertidig brukstillatelse for blokk B – Tristilvegen 25, jf. plan- og bygningsloven § 21-10 med gyldighet til 26.01.2024.

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

Gjenstående arbeid:

Blokk A, blokk C, blokk D med parkeringsanlegg samt tilhørende utomhusanlegg for blokkene.

Postadresse:
Postboks 100
2025 FJERINGBY

Besøksadresse:
Bjørnhøllagan 6,
2008 Fjerdingsby

Organisasjonsnummer: 974 586 487
Hjemmeside: www.raelingen.kommune.no

Telefon: 63 83 50 00
Banqiro: 1503 05 43707

E-post:
postmottak@raelingen.kommune.no



RÆLINGEN KOMMUNE

Pbl. § 21-10: Ansvarlig søker/tiltakshaver har ansvar for å søke om ferdigattest, jf. byggesaksforskriften (SAK10) §§ 8-1 og 12-2 j. Dersom gjenstående arbeider og innsendelse av søknad om ferdigattest ikke blir utført innen fristen, skal kommunen i medhold av pbl. § 21- 10 tredje ledd gi pålegg om ferdigstillelse som kan gjennomføres ved sanksjoner etter kapittel 32.

Gebyr

Søknadspliktige tiltak gebyrlegges i henhold til kommunens gebyrregulativ

Beskrivelse	Antall	Beløp
Saksbehandlingsgebyr	1	4500,-
Totalt gebyr å betale		4500,-

Faktura sendes tiltakshaver separat, beløpet er avgiftsfritt.

Saksopplysninger:

Beholdere for tømning av husholdningsavfall bestilles gjennom enhet for Kommunalteknikk tlf: 63835133. Beholdere som benyttes i dag leveres av ROAF og er tilpasset kilde-sortering (se www.roaf.no).

Opplysning om klageadgang:

Vedtaket kan påklages til Statsforvalteren i Oslo og Viken innen tre uker fra mottakelsen av dette vedtak, jf. Forvaltningsloven Kap. 6 og plan- og bygningsloven §1-9. Klagen skal først sendes til avsenderen av denne meldingen. Klagen vil bli behandlet av Rælingen kommune. Dersom vedtaket opprettholdes sendes saken til Statsforvalteren i Oslo og Viken for avgjørelse. I henhold til forvaltningsloven §18 jf. §19 har de som er part adgang til sakens dokumenter. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring. Iht. fvl. §42 kan det i klagen anmodes om oppsettende virkning. Dette medfører at vedtaket ikke trer i kraft før klagen er ferdig behandlet hos statsforvalteren. Beslutning om oppsettende virkning er en prosessuell avgjørelse og ikke et enkeltvedtak. Avgjørelsen kan derfor ikke påklages. Imidlertid kan statsforvalteren særskilt overprøve kommunens avgjørelse.

Dersom du har noen spørsmål, ta kontakt med undertegnede



RÆLINGEN KOMMUNE

Dersom du har noen spørsmål, ta kontakt med undertegnede.

Opplysning om klageadgang:

Vedtaket kan påklages til Statsforvalteren i Oslo og Viken innen tre uker fra mottakelsen av dette vedtak, jf. Forvaltningsloven Kap. 6 og plan- og bygningsloven §1-9. Klagen skal først sendes til avsenderen av denne meldingen. Klagen vil bli behandlet av Rælingen kommune. Dersom vedtaket opprettholdes sendes saken til Statsforvalteren i Oslo og Viken for avgjørelse. I henhold til forvaltningsloven §18 jf. §19 har de som er part adgang til sakens dokumenter. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring. Iht. fvl. §42 kan det i klagen anmodes om oppsettende virkning. Dette medfører at vedtaket ikke trer i kraft før klagen er ferdig behandlet hos statsforvalteren. Beslutning om oppsettende virkning er en prosessuell avgjørelse og ikke et enkeltvedtak. Avgjørelsen kan derfor ikke påklages. Imidlertid kan statsforvalteren særskilt overprøve kommunens avgjørelse.

Med hilsen

John Hage
plan- og bygningssjef

Hans Kristian Rønning
saksbehandler

Dette dokumentet er godkjent elektronisk og sendes derfor uten signatur

Kopi til:

Petter Bogen Arkitektkontor AS	Pilestredet 29		Oslo
Peder Gaare	Pilestredet 29	0166	OSLO
Attivo Eiendomsutvikling III AS	Parkveien 53B	0256	OSLO
Anna Gudina			
Anne-Grete Sæby Høiland			
NEDRE ROMERIKE BRANN- OG REDNINGSESEN IKS	Sykehusveien 10	1474	LØRENSKOG



Nærmiljø
Stedsutvikling

Petter Bogen Arkitektkontor AS
Pilestredet 29
0166 Oslo

Deres ref:	Vår ref:	Gnr/Bnr/Fnr/Snr:	Vedtaksnummer:	Dato:
	2021/1026-Hans Kristian Rønning	96/46/0/0	156/24	30.05.2024

FERDIGATTEST

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

Byggested:	Tristilvegen 21, 23, 25 og 27, 2008 Fjerdingby
Gnr/bnr/fnr/snr:	96/46/0/0
Ansvarlig søker:	Petter Bogen Arkitektkontor AS
Tiltakshaver:	Attivo Eiendomsutvikling III AS

Kommunen gir herved ferdigattest for Tristilvegen 21, 23, 25 og 27, jf plan- og bygningsloven § 21-10.

Klagerett:

Vedtaket kan påklages. Klagefristen er 3 uker. Statsforvalteren er klageinstans. Klagen sendes til Rælingen kommune.

Grunnlag for behandlingen:

Vi har mottatt deres søknad om ferdigattest for Tristilvegen 21, 23, 25 og 27 den 24.05.2024.

Ferdigattesten gis etter søknad når det foreligger nødvendig slutt dokumentasjon og erklæring om ferdigstilling, 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.

Postadresse:	Besøksadresse:	Organisasjonsnummer:	Telefon: 63 83 50 00
	Bjørnholthagan 6,	Hjemmeside: www.raelingen.kommune.no	Bankgiro:
	2008 Fjerdingby	E-post:	



RÆLINGEN KOMMUNE

Med hilsen

Per Egil Johnsen
fagleder byggesakHans Kristian Rønning
ingeniør

Dette dokument er godkjent elektronisk og sendes derfor uten signatur

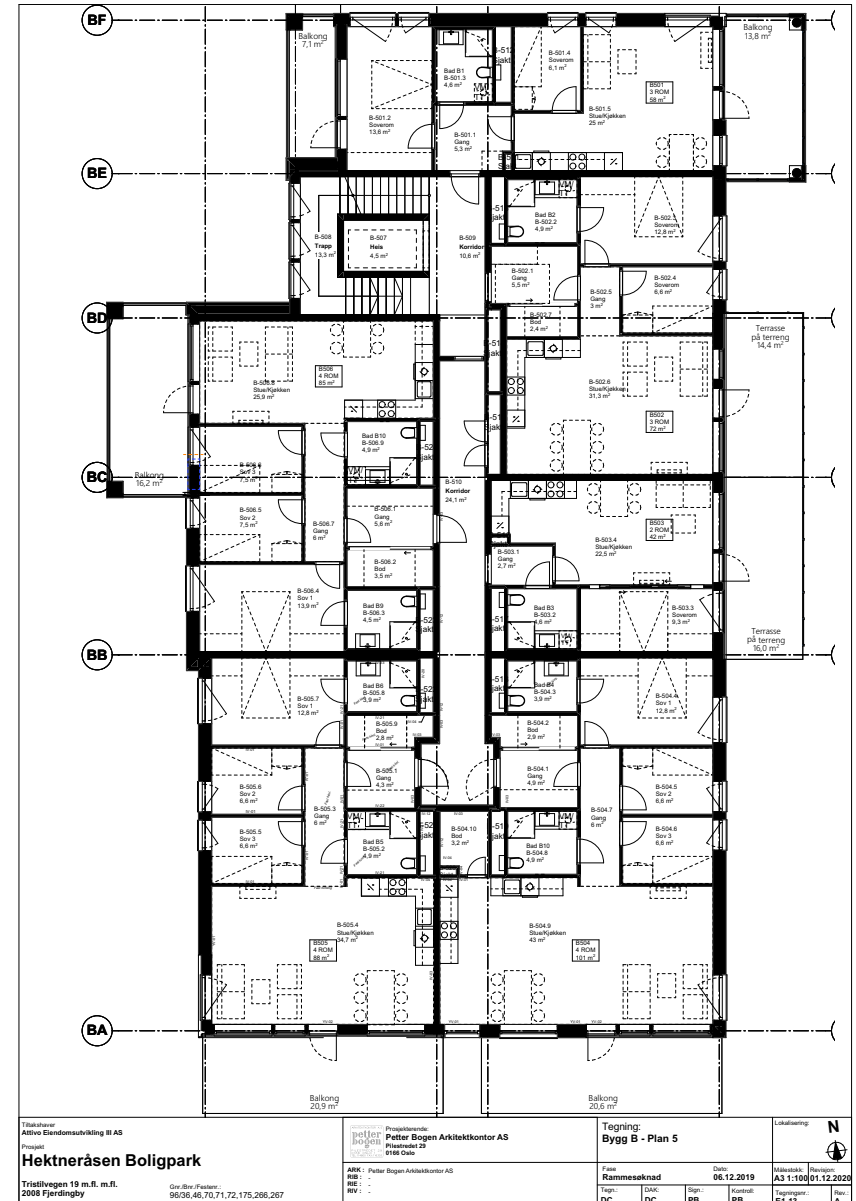
Kopi til:

Attivo Eiendomsutvikling III AS

Parkveien 53B

0256

OSLO



Dnr. 1255/63. Dagbokført 17/4-1963.
 Stempl. av emb. s.d. med kr. 5,-.

RÅLINGEN KOMMUNE
 Ingeniørvesenet

ERKLÆRING

Vedr. Rælingen komm. vannverk.

Undertegnede eier og skjøtteinnehaver av eiendommen

....."Jokelund"..... gnr. 96/..... bnr. 64.....

gir herved Rælingen kommune rett til å ha liggende offentlig vannledning over min eiendom etter en linjeføring som påvist i marken.

Kommunens folk skal til enhver tid ha adgang til ledningen slik at nødvendig tilsyn, vedlikeholds- og reparasjonsarbeid kan bli utført. Mulige skader som blir påført eiendommen som følge av ovenstående adgang, erstattes fullt ut av Rælingen kommune i henhold til minnelig ordning eller lovlig skjønn

Kommuneingeniøren bemyndiges til å besørge denne erklæring tinglyst.

Rælingen, den 8/4-63

Martin Normann

Til vitterlighet:
Arvid Havn

Verdi kr. 100,--



TINGLYST

19 NOV. 2002

NEDRE ROMERIKE TINGRETT
 DAGBOKNR.: 20821

ERKLÆRING



Doknr. 20821 Tinglyst 19 11 2002 Emb. 008
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Undertegnede eier av eiendommen "Tomt til pumpestasjon" gnr. 96 bnr. 64 i Rælingen, gir herved eier av eiendommen "Fjellhus" gnr. 96 bnr. 35 rett til å grave og legge vannledning over eiendom, samt rett til å føre tilsyn ledningen og utføre alle nødvendige reparasjons- og vedlikeholdsarbeider.
 Ved eventuelle utbedringer av skader på ledningen, skal ledningseier besørge terrenget satt i samme stand som det var før arbeidet startet. Terrenginngrepet skal også begrenses til det minst mulige og rimelig hensynsfullhet skal utvises.

Denne erklæring skal tinglyses som hefte på eiendommen gnr. 96 bnr. 64 i Rælingen, og kan ikke endres eller avlyses uten samtykke fra Rælingen kommune.

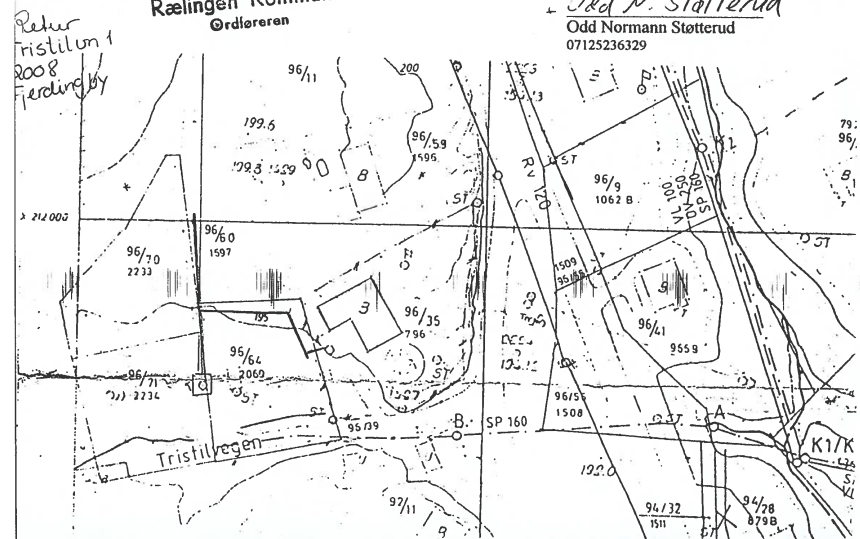


Rettkopi bekrefteles
 Sign: Siri J. Klode
 Nedre Romerike tingrett

Rælingen, den 16.12 1992
 f. 1.005-
 9/11-02 Margaritha Rambøl
 Ordfører i Rælingen kommune
 Rælingen Kommune
 Ordføreren

Siri Lund Støtterud
 + Siri Lund Støtterud
 06025434615

Odd N. Støtterud
 + Odd Normann Støtterud
 07125236329



Rekur
 Tristilvegen 1
 2008
 Ferdingsby

OVERENSKOMST

mellom

Rælingen kommune, org.nr. 952 540 556(heretter kalt **RK**)

og

ØIE Bolig AS, org.nr. 967 003 824
utbygger og hjemmelshaver 96/174-220(heretter kalt **ØIE**)

og

Christoffer Smestad, p.nr. 180485
hjemmelshaver 96/172

og

Kemma Johanne Hagen, p.nr. 180189
hjemmelshaver 96/173

og

Hektneråsen Utbygging AS, org.nr. 987 058 978
hjemmelshaver 96/46Doknr: 797000 Tinglyst: 03.10.2011
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Dokumentet kan tinglyses

Oslo, Norge 01.10.2011

for **DNB NOR Møbliserise AS**
*Klemmestad***VEDRØRENDE RETTIGHETSFORHOLD FOR OFFENTLIGE OG PRIVATE FELLES VANN-,
SPILLVANN- OG OVERVANNsledninger M.M. FOR OMRÅDENE A1, A2 OG A3 PÅ
SMESTAD VEST****1. Grensene mellom offentlige og private felles VA-ledninger. Heftelsesforhold.**

RK skal overta og ha drifts- og vedlikeholdsansvaret for alle VA-anlegg merket grønt på vedlegg 1. De kommunale VA-ledningene legges i kommunale veier, over felles atkomstvei V4, over eller i grensene til boligeiendommene A1-1,2,3 og A3-6,7 samt over eller i grensen til eiendommene 96/46 og 96/175.

På vedlegg 1 og 2 er felles private VA-ledninger merket rødt. Eiere av eiendommer som betjenes av det felles private VA-anlegget skal overta og ha drifts- og vedlikeholdsansvaret for anlegget.

Ovennevnte hjemmelshavere og senere hjemmelsetterfølgere har ansvaret, alene eller flere sammen, for påkobling til det kommunale VA-anlegget i forgrening eller i kum og frem til egen bolig.

Kommunale og felles private VA-ledninger legges over noen tomter, og for andre tomter gjelder at VA-ledninger legges i tomtegrenser eller nærmere tomtegrenser enn 3 m. Ovennevnte hjemmelshavere og deres hjemmelsetterfølgere plikter å hensynta dette ved beplantning og opparbeidelse av tomta i området på egen eiendom. Dette gjelder innen et område på 3 meter fra

Overenskomst vedr. rettighetsforhold på Smestad Vest

nærmeste rørledning i anlegget og slik at drift og vedlikehold av disse ikke vanskeliggjøres. Enhver beplantning innenfor 3-meters sonen kan måtte fjernes i forbindelse med drift- og vedlikehold av anleggene. Etablering av bygninger eller andre konstruksjoner som f.eks. støttemurer samt andre større terrengmessige inngrep nærmere enn 3 meter fra nærmeste rørledning i felles VA-anlegg må forhåndsgodkjennes av RK hva gjelder kommunale VA-anlegg og av eierne hva gjelder private felles VA-anlegg.

Ovennevnte gjelder for, og tinglyses på **samtligte eiendommer** opplistet i vedlegg 3 til denne overenskomst, samt på eiendommene **96/46 og 96/175**. Sletting/avlysning av ovennevnte tilkommer RK alene.

2. Heftelsesforhold vedr. kabelanlegg.

RK skal overta og ha drifts- og vedlikeholdsansvaret for gatelysanlegget innenfor vedtatt reguleringsplan for området Smestad Vest.

Gatelys-, strømforsynings- og fiberkabel-anlegg med tilhørende lysmaster og fordelingskap etableres innenfor grøftarealet for kommunale veier, kommunale gangveier og felles atkomstvei V4 som vist på kabelplan, vedlegg 4.

Kabelanlegg med tilhørende lysmaster og fordelingskap som beskrevet kan bli lagt nærmere tomtegrenser enn 0,75 m. Ovennevnte hjemmelshavere og deres hjemmelsetterfølgere på de angjeldende tomter plikter å hensynta dette ved beplantning og opparbeidelse av tomta i området på egen eiendom. Dette gjelder innen et område på 0,75 meter fra kablene hhv. fra lysmaster/ fordelingskap og slik at drift og vedlikehold av de aktuelle anlegg ikke vanskeliggjøres.

Enhver beplantning innenfor 0,75-meters sonen kan måtte fjernes i forbindelse med drift- og vedlikehold av anleggene. Etablering av støttemurer og andre større terrengmessige inngrep nærmere enn 0,75 meter fra anleggene må forhåndsgodkjennes av RK.

Ovennevnte tinglyses på **samtligte eiendommer** opplistet i vedlegg 3 til denne overenskomst. Sletting/avlysning av ovennevnte tilkommer RK alene.

3. Rett til å ha kommunale VA-ledninger over private eiendommer

Kommunale VA-anlegg er merket grønt på vedlegg 1. RK har rett til å ha liggende kommunale VA-ledninger over felles atkomstvei V4, over eller i grensene til boligeiendommene A1-1,2,3 og A3-6,7, samt over eller i grensene til eiendommene 96/46 og 96/175 - og har rett til tilgang for drift og vedlikehold av VA-ledningene.

Ovennevnte tinglyses på tjenende eiendommer **gnr. 96, bnr. 46,175-178,195,196,215**. Forpliktelsene på tjenende eiendommer kan ikke avlyses uten samtykke fra RK.

Overenskomst vedr. rettighetsforhold på Smestad Vest

2/3

4. Eierforhold private VA-anlegg. Rett til å VA-ledninger over annen eiers grunn


Felles private VA-ledninger er merket rødt på vedlegg 1 og 2. Eierne av de felles private VA-ledningene har rett til å ha ledningene liggende over eller i grensene til boligeiendommene A3-7,8,9,10,11,12, over turdrag T2, og over eller i grensene til eiendommen 96/46 - og har rett til tilgang for drift og vedlikehold av VA-ledningene.

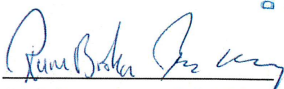
Følgende boligeiendommer er tilknyttet, og eier disse VA-ledningene i fellesskap:
Gnr. 96, bnr. 172,197-201 (A3-8,9,10,11,12,13).

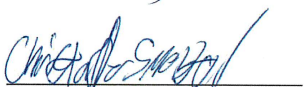
Ovennevnte tinglyses på tjenende eiendommer **gnr. 96, bnr. 46,172,196-200,217**.
Forpliktelsene på tjenende eiendommer kan ikke avlyses uten samtykke fra RK.

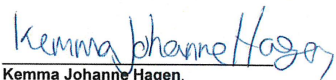
Områdebetegnelse A1, A2, A3, V4, T2 og tomtebetegnelse A1-1, A3-6 m.fl. i denne overenskomsten er tatt fra reguleringsplanen for Smestad Vest, vedtatt av kommunestyret 16.06.10.

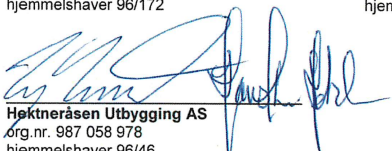
Smestad, 26/9-11


Rølingen kommune, org.nr. 952 540 556


ØIE Bolig AS, org.nr. 967 003 824
utbygger og hjemmelshaver 96/174-220
KVADE BRÅTEO FER BERG


Christoffer Smestad,
p.nr. 180485
hjemmelshaver 96/172


Kemman Johanne Hagen,
p.nr. 180189
hjemmelshaver 96/173

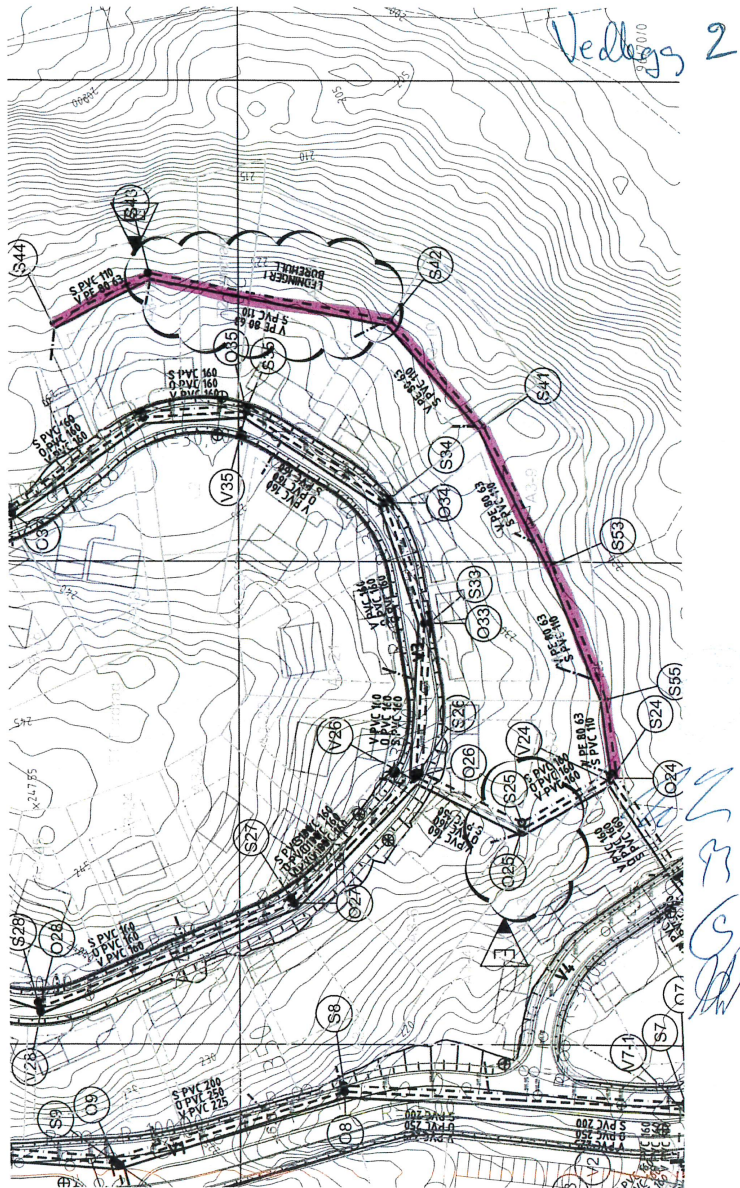

Høktneråsen Utbygging AS
Org.nr. 987 058 978
hjemmelshaver 96/46
TERJE TÅRÅLDSET HANS CHRISTIAN HERTOER



Overenskomst vedr. rettighetsforhold på Smestad Vest

Dokumentet kan tinglyses
 Oslo, den 26. september 2011
 for DNB NOR Meglerservice AS
 Jan Timmerød





SMESTAD VEST



Vedlegg 3

Eiendomsoversikt

Tomt nr.	Adresse	nr.	Hjemmelshaver	areal	gnr. 96 bnr.	andel V4/ renovasjon	andel T1/ T2/L2/V/E1
						215	217
A1	A1-1	33	ØIE Bolig AS	1 341,3	176	1	
	A1-2	31	ØIE Bolig AS	1 140,4	177	1	
	A1-3	35	ØIE Bolig AS	763,6	178	1	
	A1-4	37	ØIE Bolig AS	641,7	179	1	
A2	A2-1	2	ØIE Bolig AS	1 220,8	180		
	A2-2	4	ØIE Bolig AS	805,8	181		
	A2-3	6	ØIE Bolig AS	715,2	182		
	A2-4	8	ØIE Bolig AS	917,9	183		
	A2-5	10	ØIE Bolig AS	1 095,4	184		
	A2-6	12	ØIE Bolig AS	758,8	185		
	A2-7	14	ØIE Bolig AS	729,7	186		
	A2-8	5	ØIE Bolig AS	915,5	187		
	A2-9	3	ØIE Bolig AS	901,8	188		
	A2-10	1	ØIE Bolig AS	703,6	189		
A3	A3-1	1	ØIE Bolig AS	1 027,6	190		1
	A3-2	3	ØIE Bolig AS	808,9	191		1
	A3-3	5	ØIE Bolig AS	706,4	192		1
	A3-4	7	ØIE Bolig AS	723,3	193		1
	A3-5	9	ØIE Bolig AS	957,0	194		1
	A3-6	11	ØIE Bolig AS	854,1	195		1
	A3-7	13	ØIE Bolig AS	809,2	196		1
	A3-8	15	Christoffer Smestad	902,7	172		1
	A3-9	17	ØIE Bolig AS	1 116,8	197		1
	A3-10	19	ØIE Bolig AS	1 132,9	198		1
	A3-11	21	ØIE Bolig AS	1 204,8	199		1
	A3-12	23	ØIE Bolig AS	1 028,2	200		1
	A3-13	25	ØIE Bolig AS	994,3	201		1
	A3-14	27	ØIE Bolig AS	1 146,1	202		1
	A3-15	29	ØIE Bolig AS	963,8	203		1
	A3-16	31	ØIE Bolig AS	1 006,0	204		1
	A3-17	22	ØIE Bolig AS	791,1	205		1
	A3-18	20	ØIE Bolig AS	760,8	206		1
	A3-19	18	Kemma Johanne Hagen	833,2	173		1
	A3-20	16	ØIE Bolig AS	705,5	207		1
	A3-21	14	ØIE Bolig AS	763,6	208		1
	A3-22	12	ØIE Bolig AS	715,7	209		1
	A3-23	10	ØIE Bolig AS	745,1	210		1
	A3-24	8	ØIE Bolig AS	702,2	211		1
	A3-25	6	ØIE Bolig AS	719,7	212		1
	A3-26	4	ØIE Bolig AS	725,1	213		1
	A3-27	2	ØIE Bolig AS	723,5	214		1
Sum andeler						4	27

6 77

Dnr. 5836/69. Dagbokført 7/11-1969.
Stpl. 7/11-1969 av emb. med kr. 340,-.

Til innhefting i panteboka.

Skjøte.

Undertegnede **Ottar og Reidar Nordhagen**

født 5/7. 1922, 12/5-1920

skjøter og overdrar herved til **Bygg-og Anleggsservice A/S.**

adr. **Torget 6. Lillestrøm** født (Datum og årstall)

min/vår eiendom **Steinbrudd**

g.nr. **96** br.nr. **46** av skyld m.k. **0.06** i **Rølingen** herred¹⁾

matr.nr. **i**)

for en kjøpesum stor kr. **32,500.**

som er avgjort på omforenet måte **Kontant mot skjøte.**

På eiendommen hviler gjerdeplikt.

Kjøperen har vegrett på murende skogsveg til

Ramstadsjøen. Selger tar forbehold om at eiendommen

ikke utpareseleres til hyttetomter

NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må være påført stempel innen 1 måned etter kontraktens opprettelse.

Nr. 41 a. Enevret Sam- og Skrivemaskin 9-66.

Rekopi bekreftefies:



Rølingen den 3. november 1969

Ottar Nordhagen
Ottar Nordhagen
(Utdetens underskift)

Vil jeg bekrefte herved at *Ottar og Reidar Nordhagen*
har underskrevet dokumentet i vårt/ mitt nærvær og at underskriveren er over
21 år.

Fjell Utsikt

Ola Sandvik

(Attesten undertegnes, enten av to vitnerlighetsvitner eller av notarius, lensmann, autorisert lensmannsfullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namretten, forliksmann, sakfører, autorisert sakførerfullmektig eller autorisert eiendomsmekler.)

(Til underskift av den annen ektefelle, for så vidt eiendommen tilhører felleseiet og tjener til fellesbolig eller den annen eller begge ektefellers ervervsvirke er knyttet til eiendommen, jfr. lov om ektefellers formuesforhold av 20. mai 1927 nr. 1, § 14.)

Jeg samtykker herved i skjøtningen.

Rølingen den 3. november 1969

Til vitterligbet for ektefelles underskift:

1. *Fjell Utsikt*

2. *Ola Sandvik*

Reidar Nordhagen
Reidar Nordhagen
(Utdetens ektefelle)

Ottar Nordhagen

¹⁾ Det som ikke passer strykes.

Retur:
Hafslund Nett
v/Steinar Karlsrud
0247 OSLO

Org.nr: 980 489 698

**OVERENSKOMST
OM
RETTIGHETER OG PLIKTER VED OPPFØRING, DRIFT OG
VEDLIKEHOLD AV FRITTLIGGENDE NETTSTASJON (prefabrikkert
kiosk)
(STEDSEVARIG RETT)**

Mellom

Hafslund Nett AS
(nedenfor kalt Netteier)

og

Die Bolig AS
(nedenfor kalt Grunneier)

som Grunneier og hjemmelshaver av gnr. 96 og bnr. 174, 175 i Rælingen kommune, med eiendomsadresse: Smestad Vest er det inngått slik overenskomst om rettighetserviv for plassering av nettstasjon med transformator, tilhørende apparater og kabelanlegg/luftledningsnett (nedenfor kalt anlegget).

Plassering av anlegget på eiendommen er vist på vedlagt kart datert 07.02.2011
Nettstasjon nr.: R0011

For høyspenningsanlegget gjelder de bestemmelser som er fastsatt i Forskrifter for elektriske forsyningsanlegg.

1 NETTEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER

1.1 Bygging, drift, vedlikehold og fornyelse

Grunneier gir herved Netteier rett til bygging og evigvarende rett til plassering av nettstasjon og tilhørende kabelanlegg/luftledningsnett over eiendommen som vist på vedlagte kart. Retten omfatter også rett til å drifte, vedlikeholde og fornye nettstasjon med tilhørende kabelanlegg/luftledningsnett.

Netteier besørger oppføringen samt utfører og bekoster alt utvendig vedlikehold av nettstasjonen.

Netteier gis rett til, med minst mulig ulempe for Grunneier, å føre kabler ut fra nettstasjonen til andre kunder.

1.2 Transport og ferdse

Netteier har rett til nødvendig fremkomst over eiendommen for utøvelse av de i overenskomsten nevnte rettigheter.

Skader på veier og/eller eiendommen for øvrig som måtte oppstå på grunn av Netteiers transport eller ferdse, er Netteier ansvarlig for å rette opp.



Doknr: 683359 Tinglyst: 31.08.2011
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

1.3 Opprydding

Netteier plikter snarest mulig å rydde opp etter seg på anleggsstedet.

1.4 Byggeforbud og beplantning

Grunneier har ikke rett til oppføring av noen form for bebyggelse, beplantning eller oppfylling av masse som kan være til skade eller til hinder for drift og vedlikehold av nettstasjonen med tilhørende kabelanlegg. Grunneier må innhente skriftlig tillatelse av Netteier for å iverksette byggetiltak nærmere nettstasjonen enn 5 meter. Dette for at nødvendige forskriftsmessige tiltak kan iverksettes før bygging påbegynnes. Det tillates derimot ikke byggetiltak nærmere nettstasjonen enn 1,5 meter.

2 GRUNNEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER

2.1 Arbeid nær nettstasjon/kabelanlegget

Grunneier er etter alminnelige erstatningsregler ansvarlig for skader han påfører anlegget f.eks. ved sprengingsarbeid, nedsetting av gjerdepåler, graving eller terrengforandringer mm.

Før slike arbeider iverksettes, skal Grunneier varsle Netteier, som snarest og senest innen 3 dager, anviser eller iverksetter nødvendige sikkerhetstiltak i forhold til anlegget. Kostnader Netteier får ved å bistå Grunneier med sikkerhetstiltak i forhold til anlegget, bæres av Netteier.

2.2 Flytting av nettstasjon/kabelanlegg

Dersom Grunneier, uavhengig av årsak, ønsker å få nettstasjonen eller tilhørende kabelanlegg/luftledningsnett flyttet, må han selv bære omkostningene med dette. Grunneier kan ikke kreve flytting av anlegget før Netteier eller han selv har skaffet annen egnet plass for nettstasjonen på eiendommen. Slik plass skal Netteier og Grunneier i fellesskap forsøke å fremskaffe uten ugrunnet opphold. Flyttingen må være praktisk mulig å gjennomføre.

Dersom Netteiers behov for nettstasjonen faller bort, skal Netteier fjerne nettstasjonen og planere og istandsette terrenget. Omkostningene med dette bæres av Netteier.

3 ERSTATNING

3.1 Netteiers erstatningsplikt

Det utbetales ikke erstatning fordi et eventuelt erstatningsbeløp vil inngå i beregningsgrunnlaget for anleggsbidraget som grunneier må betale for nettilknytningen.

3.2 Erstatning etter særskilt avtale eller skjønn

Skader og ulemper som Netteier måtte forårsake under bygging av anlegget eller senere, og som det ikke er tatt hensyn til ved fastsettelse av engangserstatningen i denne avtale, utbedres eller erstattes av Netteier. Dersom enighet om utbedring eller erstatning ikke oppnås, avgjøres erstatningsspørsmålet ved rettslig skjønn.

4 ALMINNELIGE BESTEMMELSER

4.1 Tvister

Tvister eller uenighet av skjønnsmessig art avgjøres ved rettslig skjønn, jfr. Lov om skjønn og ekspropriasjonssaker (Skjønnsprosessloven) av 1. juni 1917 nr. 1.



Dersom partene er enige, kan tvister om gyldigheten eller tolkningen av nærværende avtale og for øvrig enhver tvist som måtte oppstå i forbindelse med avtalen, avgjøres ved voldgift, jfr. Lov om voldgift (Voldgiftsloven) av 14. mai 2004 nr. 25.

4.2 Tinglysning

Grunneier samtykker i at denne overenskomsten kan tinglyses som heftelse på eiendommen. Netteier betaler omkostningene i forbindelse med tinglysingen. Sletting kan kun skje ved samtykke fra Netteier

5 SÆRSKILTE AVTALEBESTEMMELSER

Ingen særskilte avtalebestemmelser er avtalt.

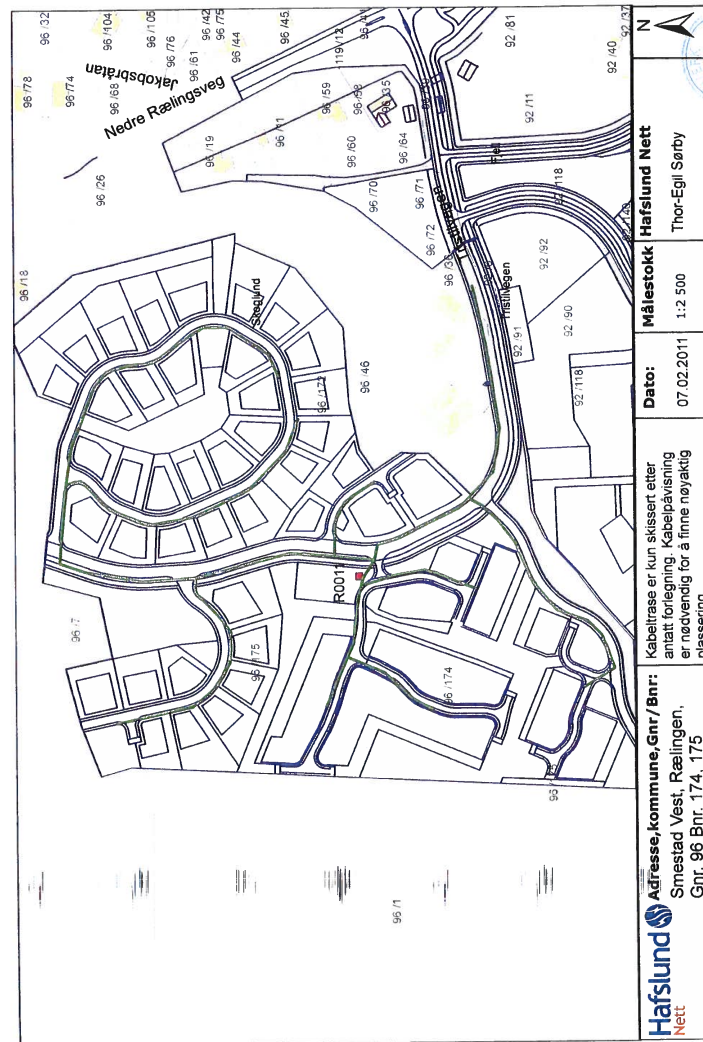
Denne overenskomst er utstedt i 3 - tre - eksemplarer, hvorav hver av partene beholder ett eksemplar. Det tredje eksemplaret undertegnes av partene og benyttes som tinglysingsgjennpart.

Sted:	Dato:	Sted: Oslo	Dato: 9/2-11
Grunneier 1 signatur:	<i>[Handwritten signature]</i>	Hafslund Nett AS NO 980 489 698 MVA	
(Blokkbokst.):	PSA BØN6		
Foretaksnr./ personnr.:	967 003 824		
Grunneier 2 signatur:	<i>[Handwritten signature]</i>	Leder signatur:	<i>[Handwritten signature]</i>
(Blokkbokst.):	ROWE BØRTEV.	(Blokkbokst.):	LARS DAVIDSEN
Gr.eier3 signatur:		Saksbeh., signatur:	<i>[Handwritten signature]</i>
(Blokkbokst.):		(Blokkbokst.):	THOR-EGIL SORBY
Foretaksnr./ personnr.:			

Til Opplysning til Tinglysingen Nettstasjon er på bilde



Overenskomst



Dnr. 2842/61. Dagbokført 17/8-1961.
Stempl. 17/8-1961 av lensm. i Fet og Ræl. med kr. 100,-.

Til innhefting i panteboka.

Skjøte.

Undertegnede Georg Smedstad

brødrene født 9/1 1907
(Datum og årstall)
skjøter og overdrar herved til Reidar Nordhagen og Ottar

Nordhagen f. henh.v. 12/5 1920 og og født 5/7 1922
(Datum og årstall)

min/~~re~~ eiendom "Steinbrudd"

g.nr. 96 br.nr. 46 av skyld mk. 0.06; Rølingen herred¹⁾

matr.nr. i)

for en kjøpesum stor kr. 10.000.- ti tusen kroner

som er avgjort på omforenet måte. Betales kontant mot tingl. og heftelsesfritt skjøte.

Gjerdeplikt påhviler kjøperne.

Kjøperne har vegrett til sin eiendom etter den nuværende skogsveg til Ramstadsjøen. Kjøperne forplikter seg til ikke

å utparselere eiendommen til hyttetomter.

Kjøperne er kjendt med eiendommens grenser i henhold til

utlevert målebrev.



Rølingen den

17. 8. 61

Georg Smedstad
kjøperens underskrift

~~Vi~~ jeg bekrefter herved at Georg Smedstad har underskrevet dokumentet i ~~vi~~ mitt nærvær og at underskriveren er over 21 år.

(Attesten underregnes, enten av to vittne, lensmann eller av notarius, lensmann, autorisert lensmannsfullmektig, namsmann, namsmannfullmektig godatt av namretten, forliksmann, sakfører autorisert sakførerfullmektig eller autorisert eiendomsmekler.)

(Til underskrift av den annen ektefelle, for så vidt eiendommen hører felleseiet og tjener til fellesbolig eller den annens eller begge ektefellers ervervsvirke er knyttet til eiendommen; jfr. lov om ektefellers formuesforhold av 20. mai 1927 nr. 1, § 14.)

Jeg samtykker herved i skjøtningen.

Rølingen den

Til Høflighet

1.
2.

Ally Smestad
1) Det som er trykket i stryker.
NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må være påført stempel innen 1 måned etter kontraktens opprettelse.



Doknr.: 1071897 Tinglyst: 01.09.2021
STATENS KARTVERK

OVERENSKOMST OM

Retur:
Elvia AS avd. Oslo
v/Rettigheter
Postboks 734 Skøyen
0214 OSLO

Org.nr: 980 679 883⁰

RETTIGHETER OG PLIKTER VED BYGGING, DRIFT OG VEDLIKEHOLD AV LAVSPENNINGS KABELANLEGG OG HØYSPENNINGS KABELANLEGG (STEDSEVARIG RETT)

Mellom
Elvia AS og **Attivo Eiendomsutvikling III AS**
(nedenfor kalt Netteier) (nedenfor kalt Grunneier)

som eier og hjemmelshaver av gnr. 96 bnr. 46, 71, 72 i Rælingen kommune, er det inngått slik overenskomst om rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av et kabelanlegg (nedenfor benevnt Kabelanlegg) med driftsspenning på lavspennings og/eller høyspenningsnivå.

Eiendommens adresse er: Tristilvegen
Kabelanleggets plassering på eiendommen er vist på vedlagte kart datert 05.10.2020.
Trasélengde ca 130 m over eiendommen
Trasébredde ca 0,8 m
Grøftedybde ca 0,8 m

1 NETTEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER

1.1 Bygging, drift, vedlikehold og fornyelse

Grunneier gir herved Netteier rett til bygging og evigvarende rett (stedsevarig rett) til drift, vedlikehold og fornyelse av kabler i traséen på eiendommen. Ved bygging av Kabelanlegget skal partene i fellesskap bli enige om trasévalg.

1.2 Transport og ferdsel

Netteiers personale, transportmidler og eventuelle nødvendige underentreprenører skal ha rett til uhindret adgang til Kabelanlegget. Grunneier skal, om mulig, varsles på forhånd om slike arbeider på Kabelanlegget.

Netteier er ansvarlig for å rette opp eventuelle skader på veier og/eller eiendommen for øvrig som måtte oppstå på grunn av Netteiers transport og ferdsel.

1.3 Opprydding

Netteier plikter snarest mulig å rydde etter seg på anleggsstedet.

1.4 Byggeforbud og beplantning

Det skal ikke foretas bygging, beplantning eller oppfylling av masse på eller nær ved Kabelanlegget, som kan være til skade eller til hinder for vedlikehold av kabelanlegget.

2 GRUNNEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER

2.1 Flytting av Kabelanlegget

Dersom Grunneier ønsker Kabelanlegget flyttet, kan han kreve at Netteier gjennomfører slik flytting innenfor Grunneiers eiendom. Netteier plikter å etterkomme kravet såfremt flyttingen er praktisk mulig å gjennomføre. Det må angis saklig grunn til flytting (for eksempel bygging av garasje, tilbygg, støttemurer). Partene skal i fellesskap bli enige om en annen egnet kabeltrasé på eiendommen. Grunneier må selv bekoste flyttingen av anlegget.

2.2 Dersom Netteiers behov for Kabelanlegget faller bort, skal Grunneier informeres om dette.

2.3 Arbeid nær Kabelanlegget

Grunneier er etter alminnelige erstatningsregler ansvarlig for skader han påfører Kabelanlegget f.eks. ved bygningstekniske endringer, sprengingsarbeid, nedsetting av gjerdepåler, graving eller terrengforandringer m.v.

For slike arbeider iverksettes, skal Grunneier varsle Netteier, som snarest og senest innen 3 dager anviser eller iverksetter nødvendige sikkerhetstiltak i forhold til kabelanlegget. Kostnader Netteier har ved å bistå Grunneier med sikkerhetstiltak i forhold til kabelanlegget, bæres av Netteier.

3 ERSTATNING

3.1 Netteiers erstatningsplikt

Til erstatning for klausulering av (stedsevarig rett) og inngrep i eiendommen, for Grunneiers ulempe og tap av ethvert slag og for rett til bruk av eventuelle adkomstveier, samt avståelse av rettigheter i henhold til denne avtale, utbetales ikke.

3.2 Erstatning etter særskilt avtale eller skjønn

Skader og ulemper som Netteier måtte forårsake under anlegget eller senere, og som det ikke er tatt hensyn til i denne overenskomsten, utbedres eller erstattes etter særskilt avtale. Dersom enighet om utbedring eller erstatning ikke oppnås, avgjøres erstatningsspørsmålet ved rettslig skjønn.

4 ALMINNELIGE BESTEMMELSER

4.1 Tvister

Tvister eller uenighet av skjønnsmessig art avgjøres ved rettslig skjønn, jfr. Lov om skjønn og ekspropriasjonssaker (Skjønnsprosessloven) av 1. juni 1917 nr. 1.

Dersom partene er enige, kan tvister om gyldigheten eller tolkningen av nærværende avtale og for øvrig enhver tvist som måtte oppstå i forbindelse med avtalen, avgjøres ved voldgift, jfr. Lov om voldgift (Voldgiftsloven) av 14. mai 2004 nr. 25.

4.2 Tinglysing

Grunneier samtykker i at denne overenskomsten kan tinglyses som heftelse på eiendommen. Netteier betaler omkostningene i forbindelse med tinglysingen. Sletting kan ikke skje uten Netteiers samtykke.

4.3 Ferdigbefaring

Netteier skal, dersom Grunneier finner dette nødvendig, varsles for å være med på 1-års befaringen for ferdigstilling.

5 SÆRSKILTE AVTALEBESTEMMELSER

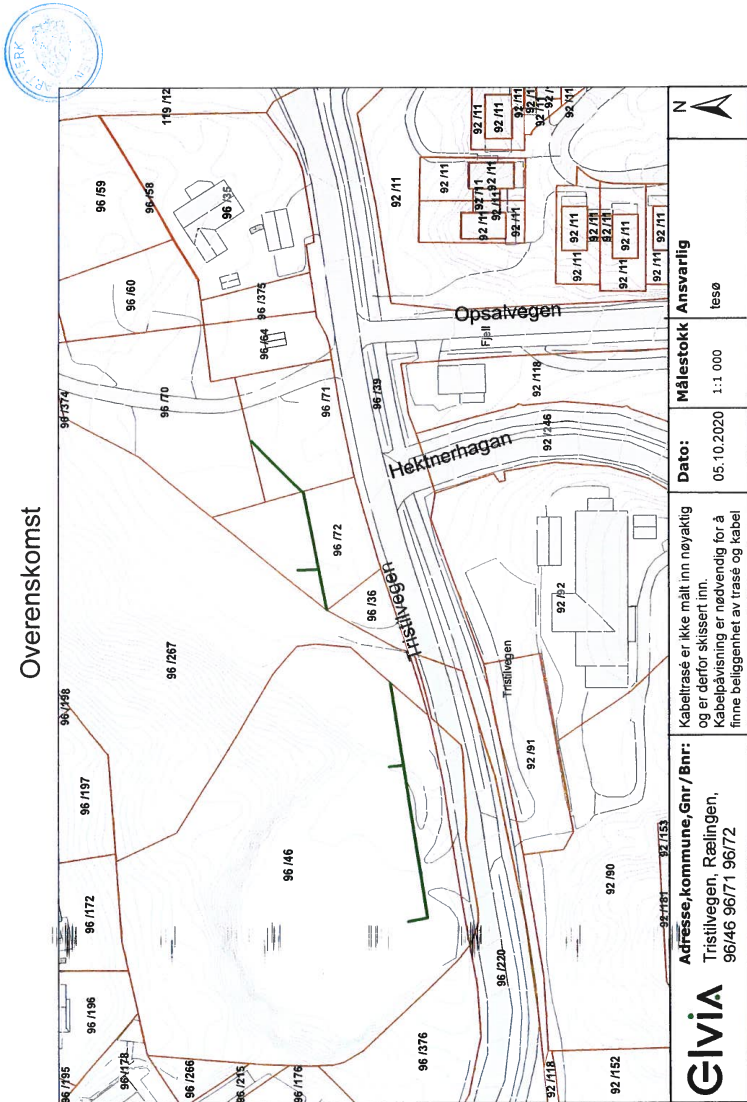
Denne avtale er utstedt i 3 - tre - eksemplarer, hvorav hver av partene beholder sitt eksemplar, når overenskomsten er undertegnet av alle parter. Det tredje eksemplaret undertegnes av partene og benyttes som tinglysingsgjenpart.

Sted: _____ Dato: _____ Sted: Oslo Dato: _____

Grunneier 1 signatur:	<i>Lars M. Lunde</i>
(Blokkbokst.):	LARS M. LUNDE
Org.nr./ personnr.:	920 859 577
Grunneier 2 signatur:	ATTIVO EIENDOMS- UMKLING III AS
(Blokkbokst.):	
Org.nr./ personnr.:	

Elvia AS NO 980 489 698 MVA	
Leder signatur:	<i>Bjørnar Kristiansen</i>
(Blokkbokst.):	BERT LITTING
Saksbeh., signatur:	<i>Simon Ardal Aarseth</i>
(Blokkbokst.):	THOR-EGIL SØRBY

Bjørnar Kristiansen



Elvia
 Adresse, kommune, Gnr / Bnr:
 Tristilvegen, Rælingen,
 96/46 96/71 96/72

Kabeltrasé er ikke målt inn nøyaktig og er derfor skissert inn. Kabelpåvisning er nødvendig for å finne beliggenhet av trasé og kabel

Dato: 05.10.2020

Målestokk 1:1 000

Ansvarlig

tesø

N

**OVERENSKOMST
OM
RETTIGHETER OG PLIKTER VED OPPFØRING, DRIFT OG
VEDLIKEHOLD AV FRITTLIGGENDE NETTSTASJON (prefabrikkert
kiosk)
(STEDESEVARIG RETT)**

Mellom

Elvia AS
(nedenfor kalt Netteier)

og

Attivo Eiendomsutvikling III AS
(nedenfor kalt Grunneier)

som Grunneier og hjemmelshaver av gnr. 96 og bnr. 267 i Rælingen kommune, med eiendomsadresse: Tristilvegen er det inngått slik overenskomst om rettighetsverv for plassering av nettstasjon med transformator, tilhørende apparater og kabelanlegg/luftledningsnett (nedenfor kalt anlegget).

Plassering av anlegget på eiendommen er vist på vedlagt kart datert 05.10.2020
Nettstasjon nr.: R0048

For høyspenningsanlegget gjelder de bestemmelser som er fastsatt i Forskrifter for elektriske forsyningsanlegg.

1 NETTEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER

1.1 Bygging, drift, vedlikehold og fornyelse

Grunneier gir herved Netteier rett til bygging og evigvarende rett til plassering av nettstasjon og tilhørende kabelanlegg/luftledningsnett over eiendommen som vist på vedlagte kart. Retten omfatter også rett til å drifte, vedlikeholde og fornye nettstasjon med tilhørende kabelanlegg/luftledningsnett.

Netteier besørger oppføringen samt utfører og bekoster alt utvendig vedlikehold av nettstasjonen.

Netteier gis rett til, med minst mulig ulempe for Grunneier, å føre kabler ut fra nettstasjonen til andre kunder.

1.2 Transport og ferdsel

Netteier har rett til nødvendig fremkomst over eiendommen for utøvelse av de i overenskomsten nevnte rettigheter.

Skader på veier og/eller eiendommen for øvrig som måtte oppstå på grunn av Netteiers transport eller ferdsel, er Netteier ansvarlig for å rette opp.



Retur:
Elvia AS avd. Oslo
v/Rettigheter
Postboks 734 Skøyen
0214 OSLO

Org.nr: 980 579 883

1.3 Opprydding

Netteier plikter snarest mulig å rydde opp etter seg på anleggsstedet.

1.4 Byggeforbud og beplantning

Grunneier har ikke rett til oppføring av noen form for bebyggelse, beplantning eller oppfylning av masse som kan være til skade eller til hinder for drift og vedlikehold av nettstasjonen med tilhørende kabelanlegg. Grunneier må innhente skriftlig tillatelse av Netteier for å iverksette byggetiltak nærmere nettstasjonen enn 5 meter. Dette for at nødvendige forskriftsmessige tiltak kan iverksettes før bygging påbegynnes. Det tillates derimot ikke byggetiltak nærmere nettstasjonen enn 1,5 meter.

2 GRUNNEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER

2.1 Arbeid nær nettstasjon/kabelanlegget

Grunneier er etter alminnelige erstatningsregler ansvarlig for skader han påfører anlegget f.eks. ved sprengningsarbeid, nedsetting av gjerdepåler, graving eller terrengforandringer mm.

For slike arbeider iverksettes, skal Grunneier varsle Netteier, som snarest og senest innen 3 dager, anviser eller iverksetter nødvendige sikkerhetstiltak med tanke på anlegget. Kostnader Netteier får ved å bistå Grunneier med sikkerhetstiltak med tanke på anlegget, bæres av Netteier.

2.2 Flytting av nettstasjon/kabelanlegg

Dersom Grunneier, uavhengig av årsak, ønsker å få nettstasjonen eller tilhørende kabelanlegg/luftledningsnett flyttet, må han selv bære omkostningene med dette. Grunneier kan ikke kreve flytting av anlegget før Netteier eller han selv har skaffet annen egnet plass for nettstasjonen på eiendommen. Slik plass skal Netteier og Grunneier i fellesskap forsøke å fremskaffe uten ugrunnet opphold. Flyttingen må være praktisk mulig å gjennomføre.

Dersom Netteiers behov for nettstasjonen faller bort, skal Netteier fjerne nettstasjonen og planere og istandsette terrenget. Omkostningene med dette bæres av Netteier.

3 ERSTATNING

3.1 Netteiers erstatningsplikt

Erstatning for klausulering av og inngrep i grunnen, for Grunneiers ulemper og tap av ethvert slag, for rett til bruk av eksisterende veier, samt Grunneiers avståelse av rettigheter i henhold til denne overenskomst, utbetales ikke.

3.2 Erstatning etter særskilt avtale eller skjønn

Skader og ulemper som Netteier måtte forårsake under bygging av anlegget eller senere, og som det ikke er tatt hensyn til ved fastsettelse av engangserstatningen i denne avtale, utbetales eller erstattes av Netteier. Dersom enighet om utbedring eller erstatning ikke oppnås, avgjøres erstatningsspørsmålet ved rettslig skjønn.

4 ALMINNELIGE BESTEMMELSER

4.1 Tvister

Tvister eller uenighet av skjønnsmessig art avgjøres ved rettslig skjønn, jfr. Lov om skjønn og ekspropriasjonssaker (Skjønnsprosessloven) av 1. juni 1917 nr. 1.

Dersom partene er enige, kan tvister om gyldigheten eller tolkningen av nærværende avtale og for øvrig enhver tvist som måtte oppstå i forbindelse med avtalen, avgjøres ved voldgift, jft. Lov om voldgift (Voldgiftsloven) av 14. mai 2004 nr. 25.

4.2 Tinglysning

Grunneier samtykker i at denne overenskomsten kan tinglyses som heftelse på eiendommen. Netteier betaler omkostningene i forbindelse med tinglysingen. Sletting kan kun skje ved samtykke fra Netteier.

5 SÆRSKILTE AVTALEBESTEMMELSER

Ingen særskilte avtalebestemmelser er avtalt.

Denne overenskomst er utstedt i 3 - tre - eksemplarer, hvorav hver av partene beholder ett eksemplar. Det tredje eksemplaret undertegnes av partene og benyttes som tinglysingsgjenpart.

Sted:	Dato:	Sted: Oslo	Dato:
Grunneier1 signatur:	<i>Lars M Lunde</i>	Elvia AS NO 980 489 698 MVA	Leder signatur:
(Blokkbokst.):	LARS M. LUNDE		(Blokkbokst.):
Foretaksnr./ personnr.:	920 859 577		(Blokkbokst.):
Grunneier 2 signatur:	ATTIVO EIENDOMSUTVIKLING <i>III AS</i>		(Blokkbokst.):
(Blokkbokst.):			(Blokkbokst.):
Foretaksnr./ personnr.:			(Blokkbokst.):
Gr.eier3 signatur:			Saksbeh., signatur:
(Blokkbokst.):		(Blokkbokst.):	
Foretaksnr./ personnr.:		(Blokkbokst.):	

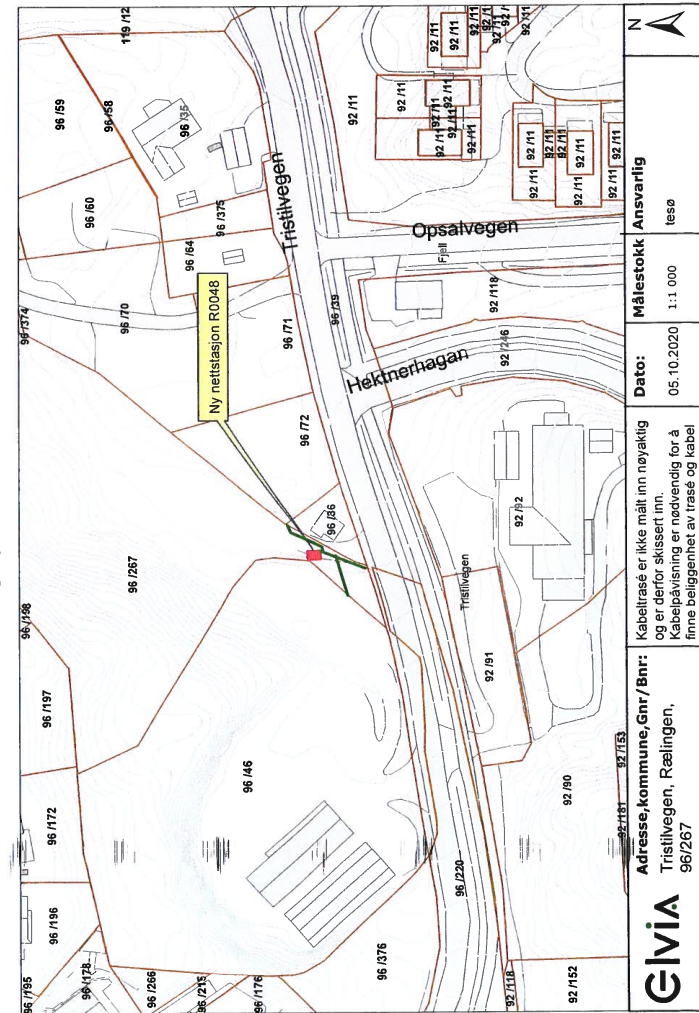


04_02_07_Overenskomst_NS_knusk_v1.doc
basert på dok.mal.2571191

9210315

Side 3 av 3

Overenskomst



Elvia	Adresse, kommune, Gnr/Bnr:	Elvia	
	Tristilvegen, Rælingen, 96/267		
Kabeltrase er ikke målt inn nøyaktig og er derfor skissert inn. Kabelpåvisning er nødvendig for å finne beliggenhet av trase og kabel	Dato:	Målestokk	Ansværlig
	05.10.2020	1:1.000	teso

Vedtekter
for
Hektneråsen garasjesameie

Vedtatt på ekstraordinært årsmøte 07.02.2022, sist vedtatt endret på årsmøtet 16.04.2024

1. Sameiet

Sameiets navn er Hektneråsen garasjesameie.

2. Sameiet, sameiets eiendom

Garasjesameiet omfatter en egen seksjon, snr. 151, på eiendommen gnr. 96, bnr. 46 i Rælingen kommune («Garasjeeiendommen»).

Garasjeeiendommen består av parkeringsplasser. Som **vedlegg 1** følger en sameier-oversikt over Garasjeeiendommen, med angivelse av parkeringsplassene med nummerering og hvem/hvilken seksjon i Hektneråsen boligsameie som eier hvilken parkeringsplass. Styret og forretningsfører ajourholder denne oversikten. Som **vedlegg 2** er plantegning over Garasjeeiendommen med p-plassnummerering.

Eierandelen med rett til parkeringsplass er tinglyst på den enkelte hjemmelshaver (eier) av seksjon i Hektneråsen sameie. Eierandelen er fordelt etter antall parkeringsplasser.

Garasjesameiet er et tingsrettslig sameie hvor hver sameier eier en ideell andel. Seksjon nr. 151 består av 162 parkeringsplasser, hvorav noen er HC-plass som vist på vedlegg 2. I Garasjesameiet er det også flere gjesteparkingsplasser som disponeres av alle boligseksjonseierne i Hektneråsen sameie.

Det er knyttet en sameiebrøk til hver eierandel, hvor en parkeringsplass gir en eierandel på 1/162.

Sameiere i Garasjesameiet er boligseksjonseiere i Hektneråsen sameie. Hver sameier eier en ideell andel av Garasjeeiendommen, og er i henhold til vedtektene tildelt spesielle rettigheter og plikter.

Hvem som til enhver tid er sameier i Garasjesameiet vil fremgå av grunnboken for Garasjeeiendommen. Ved salg av seksjon i Hektneråsen sameie plikter seksjonseier også å overskjøte sin eierandel i Garasjeeiendommen, enten til kjøper av boligseksjonen eller til en annen boligseksjonseier i Hektneråsen sameie, jf. § 4. I tillegg vil styret/forretningsfører ajourholde oversikt, jf. § 4 nedenfor.

Boligseksjonseiere som eier parkeringsplass i Garasjesameiet er direkte hjemmelshaver til en eierandel i grunnboken til snr. 151.

3. Formål og virkemidler

Garasjesameiets formål er å drifte og vedlikeholde garasjeeiendommen, herunder bygninger, installasjoner, innretninger, parkeringsplasser og sykkelparkeringsplasser, til beste for sameierne.

Sameierne plikter å følge den til enhver tid gjeldende og oppdaterte sameier-oversikten som ajourholdes av Styret/forretningsfører.

Inntil alle eierseksjonssameiene skal ha rett til og eierandel i Garasjeeiendommen er ferdigstilt, innehar utbygger grunnbokshjemmel til eierandeler som ikke er overtatt.

4. Garasjeeiendommen

4.1 Fysisk bruk av sameiets eiendom

Den enkelte sameier har enerett til bruk av enkelte deler av Garasjeeiendommen slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, og har for øvrig lik rett til å utnytte Garasjesameiets fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Styret/forretningsfører ajourholder oversikt over hvem som til enhver tid er eier og gis fullmakt til å endre sameier-oversikten uten vedtak fra sameiermøtet. Endringer utover nye overtagerer i sameier-oversikten krever tilslutning fra de berørte sameierne. Selger og kjøper av sameierandel i Garasjesameiet skal inngå en skriftlig overdragelses-avtale, som Styret skal ha kopi av.

Det er et begrenset antall HC-plasser. Tildeling skjer etter ansiennitet basert på tidspunkt for søknad/melding om behov for om HC plass er kommet styret i hende. Er ansienniteten lik skjer tildeling ved loddtrekning.

Garasjeeiendommen kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett/sameierandel eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 3, og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av Garasjeeiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere eller seksjonseiere i Hektneråsen sameie. All ferdsel i Garasjeeiendommen skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade uødig forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser. Bilvask er ikke tillatt i Garasjeeiendommen.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra Garasjeeiendommen. Utleie av parkeringsplass iht. § 4-3 er ikke å anse som næringsvirksomhet etter denne paragraf. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedslignende aktiviteter og dekkskift i tilknytning til biler som er parkert i Garasjeeiendommen. For øvrig vises det til Sameiets ordensreglement fastsatt av årsmøtet iht. § 12.

Det må søkes styret om oppsetting og fjerning av el-uttak/ladeboks. Styret kan bare nekte godkjenning dersom det foreligger saklig grunn. Eier av parkeringsplass har ansvaret for vedlikehold og enhver annen kostnad knyttet til el-uttak/ladeboks. El-uttak/ladeboks for lading av el-bil overføres samtidig med sameierandel til parkeringsplass.

4.2 Rettslige disposisjoner i Garasjeeiendommen

Alle sameierne vil få sikret en ideell andel i sameiet ved at det tinglyses et felles skjøte for Garasjeeiendommen hvor alle andelene angis. Sameieandelen blir knyttet til den matrikkelenheter som har rettigheter i Garasjeeiendommen.

Eiere av parkeringsplasser vil få tinglyste eierandeler til disse.

Sameierne kan leie ut og for øvrig disponere over sin sameieandel innenfor rammen av disse vedtekter.

Sameieandel i Garasjeeiendommen kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over sammen med tilhørende eierseksjon med mindre annet uttrykkelig følger av disse vedtekter, jf. pkt. 6. Skjøte på slik sameieandel kan påføres egen erklæring om dette.

Enhver rettslig disponering (eierskifte eller utleie) av sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder. Ingen rettslig disponering av sameieandel er bindende for sameiet før den er godkjent av sameiets styre, med mindre det gjelder pantsettelse eller salg av sameieandel sammen med eierseksjon og som er godkjent av det aktuelle sameiet hvor eierseksjonen er organisert.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter.

Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

Utbygger kan selge ideelle andeler med rett til parkeringsplass til privatpersoner, juridiske eiere i Hektneråsen sameie eller til selskap som skal benytte usolgte parkeringsplasser til utleie iht. punkt 4.3 nedenfor. Punkt 4.3 gjelder i så fall tilsvarende for dette utleieselskapet.

4.3 Utleie

Parkeringsplassene kan kun leies ut eller lånes ut til beboere i Hektneråsen Sameie. Sameier/utleier er ansvarlig for at eventuell leietaker er gjort kjent med, og etterlever disse vedtekter og Sameiets ordensreglement.

Ved en leietakers/låners gjentatte mislighold av sine rettigheter og plikter i forhold til sameiet har sameiets styre rett til å kreve oppsigelse av leie-/låneforholdet.

Ved utleie/utlån er utleier ansvarlig overfor sameiet for utleverte nøkler og solidarisk ansvarlig med låntaker/leietaker for dennes skadeforvoldelse på sameiets eller andre sameieres eiendom i Garasjeieendommen.

5. Disposisjonsrett over sameieandel og parkeringsplasser

En sameieandel i Garasjeieendommen gir rett til bruk av en bestemt parkeringsplass i garasjeanlegget. Hver slik sameieandel skal være tildelt et nummer som gir eksklusiv rett til én parkeringsplass. Eierandel med rett til garasje plass er gjennom tinglysing koblet til den matrikkelenheten som garasje plass betjener. Den enkelte eierseksjon eier nummerert garasje plass iht. Sameier-oversikten

Visse parkeringsplasser i Garasjeieendommen er dimensjonert for kjøretøy tilpasset funksjonshemmede.

Sameierne er kjent med at dersom en annen sameier har behov for parkeringsplass tilpasset funksjonshemmede, kan styret pålegge sameieren å stille til disposisjon sin plass. Dette gjelder bare i tilfeller der sameieren med funksjonshemming eier en annen parkeringsplass i Garasjeieendommen, og bruksoverlatingen skal skje mot at den sameier det gjelder får rett til bruk av denne parkeringsplassen. Det er et vilkår at vedkommende med funksjonshemming kan dokumentere at han eller hun på grunn av funksjonshemming har tillatelse fra kommunen til "parkering for forflytningshemmede" eller annen tilfredsstillende dokumentasjon. Styret i Hektneråsen garasjesameie behandler eventuelle henvendelser vedrørende ovenstående ordning. Styrets avgjørelse skal være basert på henvendelse fra sameierne, og styret skal ikke selv initiere bruk av ordningen.

6. Fordeling og betaling av felleskostnader

6.1
Kostnadene til drift og vedlikehold av parkeringsplassene inngår i kostnadene som betales av Hektneråsen sameie. Felleskostnadene tilsvarer dermed felleskostnadene til snr. 151 i Hektneråsen sameie. Sameierne i Garasjesameiet må dekke sin andel av disse kostnadene slik som det er fastsatt i vedtektene til Hektneråsen sameie. Felleskostnadene blir krevd inn sammen med felleskostnadene for Hektneråsen sameie. Dersom det i tillegg til dette er kostnader som skal betales av sameierne, fordeles dette på sameierne ut fra sameieandelen.

Kostnader forbundet med drift og vedlikehold av Garasjeieendommen fordeles likt pr garasje plass.

Styret i sameiet fastsetter beløpene som innbetales. Beløpene fastsettes ut fra vedtatt budsjett.

Felleskostnader for parkeringsplassene betales fra overtakelsesdato av den enkelte eierseksjon.

6.2

Som felleskostnader anses blant annet:

- Forsikring
- Kostnader til drift og vedlikehold, herunder vaktmestertjenester
- Eiendomsskatt og kommunale avgifter
- Belysning/strøm
- Kostnader ved forretningsførsel
- Kostnader forbundet med vedlikehold/utskifting av porter
- Service av tekniske installasjoner, herunder sprinkleranlegg, ventilasjon, kjøreport mm.
- Kostnader med drift og vedlikehold av nedkjøringen til garasjen
- Andre kostnader knyttet til drift, vedlikehold og reparasjon av Garasjeieendommen mm.

Sameierne i Garasjeieendommen betaler felleskostnader til Hektneråsen sameie i tråd med disse vedtekter.

Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm, administrasjon mv. dekkes av den enkelte sameier. Strøm betales etter målt forbruk og sameier må selv betale etableringsgebyr for tilgang til abonnementsløsning.

7. Drift og vedlikehold

Den enkelte sameier plikter å unngå at det oppstår skade eller ulempe for andre sameiere som følge av bruk av Garasjeieendommen. Styret har rett til å gi den enkelte sameier pålegg om å fjerne avfall, oljesøl og lignende fra sin parkeringsplass. Styret har videre rett til å forestå nødvendig vedlikeholds- og reparasjonsarbeider.

Sameier kan ikke oppføre faste innretninger på sin (-e) parkeringsplass (-er) uten at dette på forhånd er skriftlig godkjent av styret.

8. Ordinært årsmøte

8.1

Sameiets øverste myndighet er årsmøtet.

Innkallingen skal angi de saker som skal behandles på møtet og skal være tilgjengelig for sameierne og rettighetshaverne minst 8 dager og høyst 20 dager før møtet. Årsmøtet kan bare fatte vedtak i de saker som er satt opp på innkallingen.

8.2

Årsmøtet er vedtaksført med det antall sameiere som møter. Representanten for hver sameierandel har samme antall stemmer som antall ideelle andeler som er tilknyttet deres eierseksjonssameie. Alle sameieres representanter har rett til å delta med forslags-, tale- og stemmerett. En sameierrepresentant kan møte med fullmektig og har også rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet.

8.3

Styreleder har plikt til å være til stede med mindre dette er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

8.4

Det velges en møteleder til å lede årsmøtet og en referent. Møtelederen er fortrinnsvis styreleder eller forretningsfører. Årsmøtets vedtak, og eventuelle dissenser som forlanges protokollert, lagres i protokoll.

8.5

Stemmegivning på årsmøtet: Med mindre annet er bestemt, skal et vedtak for å være gyldig være truffet med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Når et valg foregår enkeltvis og en kandidat ikke oppnår mer enn halvparten av de avgitte stemmer, skal den velges som har fått flest stemmer (relativt flertall).

9. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal avholdes når styret eller når minst 10% av sameierne kommer med skriftlig krav om det. Innkalling og avvikling følger samme prosedyre som ved ordinært årsmøte. Innkallingsfristen er minst åtte dager. Dersom spesielle situasjoner tilsier det med en frist på minimum tre dager.

10. Årsmøtets vedtak

Hver sameieandel med rett til parkeringsplass gir en stemme. Blanke stemmer regnes ikke som avgitt. Beslutninger treffes med simpelt flertall med mindre annet følger av vedtektene.

Stemmegivningen kan skje ved fullmakt.

Det kreves minst to tredjedels flertall i årsmøtet for vedtak om:

1. endring i vedtektene
2. ombygging, påbygging eller andre endringer i bebyggelsen eller av installasjoner, innretninger som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning og vedlikehold
3. andre rettslige disposisjoner som går ut over vanlig forvaltning
4. tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende vedtak krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

1. endring av den bestemte parkeringsplassen den enkelte sameier disponerer annet enn det som er bestemt i vedtektene, eller
2. endring av denne bestemmelse.

Årsmøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

11. Sameiets styre

11.1

Sameiet skal ha et styre bestående av en leder og minimum 2 og inntil 3 styremedlemmer, samt inntil 2 varamedlemmer. Styret i Hektneråsen boligsameie skal fortrinnsvis også utgjøre styret i Hektneråsen garasjesameie.

11.2

Dersom et styremedlem fratrer sitt verv i boligsameiet, må vedkommende også fratse sitt verv i dette sameiet. Fungerende/påtroppende leder skal da tre inn i det ledige vervet.

11.3

Styret skal blant annet:

- Iverksette årsmøtets vedtak og bestemmelser.
- Stå for sameiets daglige ledelse og ivareta sameiernes interesser overfor andre instanser.
- Sørge for vedlikehold og drift av Garasjeeiendommen.
- Sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet, herunder føre kontroll med økonomien.
- Inngå avtale med forretningsfører og foreta evt. ansettelse, gi instruks for dem, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.
- Etter behov oppnevne komiteer eller personer til å løse spesielle oppgaver.
- Representere sameiet utad.

11.4

Styret holder møter når leder bestemmer eller et flertall av styremedlemmene forlanger det.

11.5

Alle saker og all korrespondanse skal legges fram på styremøtene. Styrets vedtak skal protokollføres, likeså alle dissenser som forlanges protokollert. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmer.

11.6

Styret har disposisjonsrett over sameiets midler til alminnelige administrative formål og rett til å bevilge beløp til gjennomføring av vedtak på årsmøtet. Alle utbetalinger utføres av forretningsfører etter attestasjon og godkjenning av styret.

11.7

Styret er beslutningsdyktig når flertallet av styremedlemmene er til stede. Styrebeslutninger krever alminnelig flertall.

11.8

Styret representerer sameiet og forplikter sameiet med underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

12. Ordensregler

12.1

Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette ordensregler for bruken av sameiets eiendom innenfor rammen av Sameiets formål. Alle sameiere plikter å respektere og etterleve vedtatte ordensregler.

13. Diverse bestemmelser

13.1

Ved salg av eierseksjoner med sameieandel i Hektneråsen garasjesameie plikter selger å informere kjøper om disse vedtekter, samt ordensreglementet.

13.2

Ved gjentagende dokumenterte brudd på/overtridelser av ordensreglene og/eller vedtektene, kan det legges et gebyr på kr. 500 for bruddet/overtridelsen.

14. Oppløsning

Sameiet kan ikke oppløses.

V E D T E K T E R

for

Hektneråsen sameie,
(org. nr. 928 842 320)

Vedtektene på ekstraordinært årsmøte 07.02.2022, sist vedtatt endret på årsmøtet 16.04.2024.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Hektneråsen sameie. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 03.02.2022.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet er et kombinert eierseksjonssameie som består av 151 boligseksjoner og 1 næringsseksjon fordelt på 4 blokker på eiendommen gnr. 96, bnr. 46 i Rælingen kommune.

Sameiet består av 152 seksjoner, hvorav 151 boligseksjoner (snr. 1-150+152) og 1 næringsseksjon (snr. 151) som er en ren parkeringsseksjon. Parkeringsseksjonen er et eget sameie, og har egne vedtekter. En angivelse av den enkelte seksjons formål, bruk, areal og sameierbrøk følger av [seksjoneringsbegjæringen](#).

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler omfatter.

- private uteplasser

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

De respektive seksjoner som har fått tildelt bod i fellesarealene, har eksklusiv bruksrett til disse. Slik bruksrett kan ikke endres uten seksjonseiers samtykke.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som

har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

2-2 Godkjenning av leier

En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon, men utleier skal informere styret om leietaker(e). Godkjenning kan bare nektes dersom det er saklig grunn til det.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

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

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmpumpe, markise o.l.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

3-2 Ordensregler

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Parkering

Parkeringsgarasjen er organisert i et eget sameie (Hektneråsen garasjesameie), og reguleres av egne vedtekter. I garasjesameiet eier de som har kjøpt parkeringsplass en ideell andel av Garasjeeiendommen.

5. Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereeder, badekar og vasker
- c) ventilasjon og bytte av ventilasjonsfilter
- d) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- e) skap, benker, innvendige dører med karmen
- f) listverk, skillevegger, tapet
- g) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- h) vegg-, gulv- og himlingsplater
- i) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- j) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskifting av isolerglass.

(3) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

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

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfældige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfældige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmelegger inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen og kostnader til drift av Hektneråsen drifts- og garasjesameie som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne med 30 prosent av utgiftene med like store beløp på hver seksjon, mens øvrige 70 prosent av utgiftene fordeles på hver seksjon etter sameiebrøken. Det gjelder ikke bredbånd/TV som skal fordeles med like store beløp på hver seksjon. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av (1).

6-2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et felleskostnadsbeløp, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Beløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

7-1 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.

7-2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt

7-3 Fravikelse

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfulbyrdslovens kapittel 13.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder og minimum 2 og inntil 3 styremedlemmer, samt inntil 2 varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for innværende styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

8-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang

(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 8-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører og revisor har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

g) endring av vedtektene.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

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

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6-1.

9-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10. Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

Ordensregler for Hektneråsen sameie med alle bygg og anlegg (inkl. garasjesameiet)

Vedtatt av årsmøtet 16.04.2024

Generelt

1. Disse ordensreglene inneholder regler og opplysninger som ivaretar hensynet til Sameiets drift, samt sikring mot unødvendige skader, tap og utgifter. Trivselen i et boligsameie avhenger av at beboerne tar hensyn til hverandre. De regler som fastsettes av årsmøte og forvaltes av styret skal bidra til en opplevelse av individuell frihet og gjensidig respekt mellom beboerne.
2. Av Sameiets vedtekter fremgår det at hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av ordensreglene fastsatt av Sameiet. Hver seksjonseier har ansvar for å påse at den/de som bor i dennes leilighet, er informert om og overholder ordensreglene.
3. Styrets medlemmer plikter å påse at ordensreglene blir overholdt.
4. Eventuelle brudd på ordensreglene forutsettes i første omgang ordnet opp ved direkte kontakt mellom de berørte parter. Dersom dette ikke fører fram, tas forholdet skriftlig opp med Sameiets Styre. Kun skriftlige klager blir behandlet. Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

Ro og orden

5. Seksjonseiere/leietakere oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro mellom klokken kl. 2300 – 0700. 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 2300, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.
6. Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer, og det tillates i følgende tidsrom:
Hverdager kl. 0700–2000, og lørdager kl. 1000 – 1800
På søndager, helligdager og offentlige høytidsdager skal det utvises særlig hensynsfullhet.

Leilighetene

7. Seksjonseier/beboer plikter å sette seg inn i gjeldende FDV (retningslinjer/bruksanvisninger)
8. Leilighetene må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser.
9. Den enkelte seksjonseier har ikke rett til å endre utvendige fasader, foreta bygningsmessige forandringer eller installasjoner uten styrets samtykke. Søknad om å sette opp **utelys, markiser, solskjerming, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende** skal sendes til Styret for godkjenning, før eventuell igangsettelse.
10. Maling av taket / balkongen over er ikke tillatt da dette anses som fasadeendring.
11. Det er det den enkelte seksjonseiers/beboers ansvar å rydde veranda for snø og istapper, samt holde eventuelle sluk rene.
12. Blomsterkasser og blomsterpotter på terrassen er den enkelte seksjonseiers/leietakers ansvar. Blomsterkassene skal monteres på balkongkantens innside pga. sikkerhet.
13. Vanning av blomsterkasser og/eller blomsterpotter må gjøres med varsomhet, slik at vann ikke renner ned til naboene under. Bruk av slange for vanning og spyling på balkonger/terrasser uten sluk er ikke tillatt.
14. Balkongen skal ikke benyttes som lagringsplass for søppel, hvitevarer, innemøbler eller lignende.
15. Risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer skal ikke forekomme.
16. Tøking av tøy på terrassene kan bare skje dersom dette ikke er til sjenanse for naboene. Tøy kan henges opp under gelenderhøyde. Det er ikke tillatt å montere tørkesnorer oppunder tak på ovenforliggende balkong.
17. Grilling på terrassene er tillatt såfremt det skjer med gass- eller elektrisk grill, og uten sjenanse for naboer. Bruk av kulegrill eller engangsgrill er forbudt. Seksjonseierne er selv ansvarlige for evt. skader som følge av uriktig bruk av grill på terrassene.
18. Seksjonseier/leietaker skal umiddelbart melde fra til Styret dersom det oppdages veggdyr, kakerlakker eller lignende i boligen/bygget. Seksjonseier må for egen regning sørge for eventuell skadedyrbekjempelse/desinfeksjon i egen bolig.
19. Seksjonseier/leietaker skal melde alle skadesaker til Styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden, og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet. Seksjonseier/leietaker skal begrense eventuell skade, for eksempel ved å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.

Oppganger og fellesarealer

20. Seksjonseierne/leietakere plikter å holde det rent og ryddig på eiendommen, inklusive fellesarealene. Seksjonseiere/leietakere oppfordres til å delta på dugnad dersom Styret innkaller til dette.
21. Oppgangene og fellesarealene skal holdes fritt for klær, sko, møbler, skap, hyller og større gjenstander som tilhører seksjonseierne/leietakerne, slik at lovmessig rømningsvei opprettholdes.
22. De som ønsker å ha pyntegjenstander, blomster og dørmatter på gulvet i gangen, er selv ansvarlige for renholdet rundt disse og påse at de ikke er til hindring for vanlig ferdsel og rømningsvei.
23. Takterrassene skal være til beboerne felles benyttelse, men bruken av takterrassene skal ikke være til sjenanse for de øvrige beboerne. Takterrassene er ikke et festlokale. Jfr. punkt 6, skal det på være ro og orden på takterrassenes mellom kl. 2300 og 0700. Enhver bruker av takterrassen skal rydde etter seg, og ta med seg eventuell søppel.
24. Mat skal ikke legges ut på Sameiets fellesområder, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.
25. Navneskilt til hovedinngang og postkasse skal være av felles standard. Styret vedlikeholder navneliste ved hovedinngang og sørger for postkasseskilt i samråd med seksjonseiere/leietakere. Styret vil be om at navneskilt som ikke overholder felles standard fjernes/byttes.
26. Fellesdører og låsbare boddører skal alltid være låst, selv ved korte fravær.
27. Fremkommelighet for utrykningskjøretøy, servicebil, hjemmehjelp o.l. skal til enhver tid være ivaretatt på fellesarealet. Med unntak av nødvendig nyttekjøring, er kjøring og parkering på gårdsplasser, stikk-, gang- og sykkelveier ikke tillatt. Ved nødvendig nyttekjøring, vis særlig hensyn. Parkering på brannoppstillingsplass er forbudt og kan medføre kontrollgebyr.
28. Det er strengt forbudt å lagre brannfarlige eller illeluktende stoffer/kjemikalier i kjellerbodene. **NB!** Det er ikke tillatt å lagre gassbeholdere i kjellerboder, de kan lagres ute på terrassen.
29. Barn og ungdom har ikke lov til å bruke heisene og/eller takterrassene som lekeplass. Små barn skal ikke oppholde seg på takterrassen uten tilsyn.

Garasjeanlegget

30. Garasjeporten og alle dører som fører inn til garasjen skal til enhver tid holdes lukket og låst. Det er hver seksjonseiers/beboers ansvar å sørge for at ingen uvedkommende kommer inn i garasjeanlegget.

31. Parkering i felles garasjeanlegg skjer på nummererte plasser som er eies av de ulike sameierne. Utleie av parkeringsplass er kun tillatt til seksjonseiere eller leietakere bosatt i Sameiet.
32. Garasjeplassene skal ikke benyttes til oppbevaring av esker, gjenstander, materialer, dekk e.l. Styret har myndighet til å fjerne dette, dersom beboer etter anmodning ikke tar dette vekk.
33. Det er ikke tillatt å benytte garasjeplassene til dekkskift/verksted/reparasjoner av kjøretøy som kan medføre oljesøl og tilgrising. Dersom din bil tilgriser gulvet med bensin/olje el., skal seksjonseier selv fjerne dette med dertil egnet virkemiddel.
34. Gjesteparkering er **kun for besøkende** til Sameiet. Gjester må legge gyldig parkeringsoblat synlig i frontruta. Tillatt tid for gjesteparkering er inntil 48 timer uavhengig om kjøretøyet er flyttet eller benyttet i mellomtiden. Karenstid etter endt parkering er 72 timer. Brudd på gjesteparkeringsbestemmelser vil kunne medføre kontrollgebyr. Unntak fra gjesteparkeringsbestemmelser kan i spesielle tilfeller innvilges ved søknad til Styret.
35. Barn og ungdom har ikke lov til å bruke garasjeanlegget som lekeplass eller oppholdssted.
36. Eiere av el-/hybridbil må benytte Sameiets leverandør og ordning for ladepunkt. Det er ikke tillatt å lade fra eksternt levert ladestasjon, eller fra ordinær kontakt, hverken i garasje eller fra bolig.
37. Det skal utvises særlig hensyn ved kjøring i garasjeanlegget.

Søppelanlegg

38. Avfall og kildesortering skal gjennomføres i tråd med kommunens direktiver for avfallshåndtering.
39. Avfallsbrønner som er plassert på sameiets fellesområder skal benyttes til avfallshåndtering. Restavfall, papir, matavfall og glass- og metallemballasje sorteres og kastes i egne avfallsbrønner. Større gjenstander og hageavfall må leveres av den enkelte seksjonseier/leietaker ved nærmeste gjenvinningsstasjon. Avfall skal ikke settes utenfor søppelboksene. Grønne poser til matavfall finnes i skap i garasjeanlegget.

Dyrehold

40. Det er tillatt med dyr i sameiet så lenge dyreholdet ikke er til unødvendig ulempe/sjenanse for øvrige beboere. Det er båndtvang hele året på Sameiets fellesarealer.
41. Grøntarealene i fellesområdene skal ikke benyttes til urinering/avføring fra dyr. Hvis uhellet først er ute, skal ekskrementene fjernes umiddelbart med hundepose eller lignende. Posen skal kastes i nærmeste søppelkasse.

42. Det er ikke tillatt å la dyret gjøre fra seg rundt inngangspartiet til oppgangene, på søyler og trær eller ved lekeapparater.

43. Eventuell klage på dyrehold må skje skriftlig til Styret. Styret kan innkalle partene til samtaler i saken. Styret kan nekte den enkelte seksjonseier/beboer retten til å holde husdyr hvis en eller flere av disse reglene blir brutt.

Brannvern

44. Seksjonseiere/leietakere plikter å sette seg inn og følge den til enhver tid gjeldende branninstruks.
45. Vårt fellesanlegg varsler 110-sentralen. Ingen må gjøre inngrep i anlegget, så som å fjerne eller tildekke detektorer/sprinkler i boligene eller i fellesareal.
46. Det er viktig at alle går igjennom instruks for hvorledes brannvarslingsanlegget fungerer, og spesielt hvordan å avstille falsk alarm. Stoppes ikke «falsk» alarm tidsnok, er brannvesenet pliktig å gjennomføre utrykning og fakturerer Sameiet gebyr. Alle enheter i bygget er logget digitalt og Sameiet vil kunne viderefakturere den det gjelder.
47. Ved salg av boligen skal pålagt brannvernustyr stå igjen i boligen.

Eierskifte og utleie

48. Seksjonseiere som selger eller leier ut sin leilighet plikter å melde dette til Sameiets Styre samt forretningsfører. Utleiere skal i tillegg registrere leietakere i USBL - Min Side. Ved utleie er seksjonseier ansvarlig for at leietaker følger sameiets vedtekter og ordensregler.

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører og revisor har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om



INNKALLING 2025

Hektneråsen sameie

Mandag 28.04.2025 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 ierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

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

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Hektneråsen sameie

Tid og sted: Mandag 28.04.2025 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 APCOA-avtalen
- 5.2 Vanndrypp balkonger
- 5.3 Presisering i Sameiets Ordensregler

6 Valg

- 6.1 Valg av leder
- 6.2 Valg av medlemmer til styret
- 6.3 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.4 Valg av 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 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

Arbeidsomfanget for Styret har økt vesentlig i forbindelse med, og etter at Sameiets siste bygg er ferdigstilt. Styret foreslår derfor at Styrets honorar heves til kr. 300 000,-, og at Styret foretar fordelingen av honoraret. Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden april 2024-april 2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Årsmøtet godkjenner foreslått styrehonorar på kr. 300.000-

5. Andre saker

5.1 APCOA-avtalen

På årsmøtet 2024 ble det fattet følgende vedtak:

Årsmøtet gir Styret mandat til å gjennomføre juridisk prosess, herunder vurdering av forliksrådet med tanke på å terminere avtalen med Apcoa. Med en økonomisk ramme på kr. 323.000 ekskl. mva.

Styret har i 2024 søkt bistand fra jurist hos USBL, og jobbet med både juristen og leverandøren Apcoa, med henblikk på å få terminert Apcoa-avtalen. Styret har fått gode råd fra juristen i USBL, og lyttet til disse.

Som nevnt på årsmøtet i 2024, ville Styret jobbe aktivt for å redusere kostnaden for Sameiet for å komme ut av Apcoa-avtalen. Resultatet av dette arbeidet, er at vi har vi oppnådd en betydelig lavere kostnad for Sameiet enn mandatet fra årsmøtet satte ramme for. Nærmere bestemt endte vi opp med et forlik for terminering av avtalen, som innebærer at Sameiet betaler kr. 100.000 ekskl. mva. til Apcoa. Beløpet er regnskapsført i 2024-regnskapet.

Forslag til vedtak: Årsmøtet tar saken til orientering, og støtter forliks-løsningen.

5.2 Vanndrypp balkonger

På årsmøtet 2024 ble det fattet følgende vedtak:

Styret følger opp saken videre med utbygger for å få på plass beslag og/eller takrenner under alle balkonger som leder vannet vekk fra overstående gulv slik at vanndrypp i mindre grad treffer rekkverk.

Styret har jobbet med utbygger for å finne en løsning som bidrar til at vanndrypp i mindre grad treffer rekkverket, men dette har tatt lengre tid enn forventet. Den første beslag-løsningen viste seg etter hvert å være for kort. Styret har derfor i dialog med utbygger skissert et noe større beslag som skal testes på den øverste etasjen. Styret venter på utbygger til å få på plass denne, slik at denne kan testes. Når forhåpentligvis et positivt resultat av denne foreligger, vil Styret innhente priser på utførelse, slik at dette kan vurderes montert på balkongene i de øverste etasjene.

Forslag til vedtak: Saken tas ut som en årsmotesak, og følges opp som en driftssak av Styret.

5.3 Presisering i Sameiets Ordensregler

Styret foreslår å presisere noen forhold i Sameiets Ordensregler. Presiseringene er knyttet til bruk av gjesteplasser, parkering på og bruk av fellesområder.

Punkt 27 foreslås formulert slik:

Fremkommelighet for utrykningskjøretøy, servicebil, hjemmehjelp o.l. skal til enhver tid være ivarettet på fellesarealet. Parkering på brannoppstillingsplasser, gårdsplasser, stikk-, gang- og sykkelveier er forbudt, og kan medføre gebyr for seksjonseiere. Nødvendig nytte-kjøring, og parkering for av- og pålessing, er kun tillatt i korte perioder foran inngangspartiene. Ved nødvendig nytte-kjøring, vis særlig hensyn og senk farten. Det er ikke tillatt å benytte fellesarealer til bilvask/dekkskift/verksted/ reparasjoner av kjøretøy som kan medføre oljesøl og tilgrising. Dersom din bil tilgriser fellesarealer med bensin/olje el., skal seksjonseier selv fjerne dette med dertil egnet virkemiddel.

Under punkt 33 presiseres det at bilvask ikke skal skje på Sameiets fellesarealer.

Punkt 34 foreslås formulert slik:

Gjesteparkering er **kun for besøkende** til Sameiet. Seksjonseierne plikter å sørge for at sine gjester har gyldig parkeringsoblat synlig i frontruta. Tillatt tid for gjesteparkering er inntil 48 timer, uavhengig om kjøretøyet er flyttet eller benyttet i mellomtiden. Karenstid etter endt parkering er 72 timer. Brudd på gjesteparkeringsbestemmelsene vil kunne medføre gebyr for seksjonseiere. Unntak fra gjesteparkeringsbestemmelsene kan i spesielle tilfeller innvilges ved søknad til Styret.

Forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar Styrets foreslåtte presiseringer i Sameiets Ordensregler.

6. Valg

Styret i 2024/2025 har vært dette:

Styreleder : Lars Eriksen er på valg i 2025

Styremedlem : Øyvind Tolgensbakk er på valg i 2025

Styremedlem : Per Goran Eriksen er valgt til 2026, og ikke på valg

Styremedlem : Torstein Sandvik er valgt til 2026, og ikke på valg

Varamedlem : Mari Hestenes er på valg i 2025

Varamedlem : Kåre Kjendlie er på valg i 2025

Valgkomiteens innstilling:

Valgkomiteen mener det er viktig at Sameiet trenger kontinuitet i Styret, i og med at Sameiet er såpass nytt. Nåværende styremedlemmer og varamedlemmer ønsker også å fortsette i sine verv, og valgkomiteen foreslår derfor følgende styresammensetning for kommende periode (2025-2026):

Styreleder : Lars Eriksen – for 2 år, til 2027

Styremedlem : Øyvind Tolgensbakk – for 2 år, til 2027

Styremedlem : Per Goran Eriksen - er valgt til 2026, og ikke på valg

Styremedlem : Torstein Sandvik - er valgt til 2026, og ikke på valg

Varamedlem : Mari Hestenes - for 1 år, til 2026

Varamedlem : Kåre Kjendlie - for 1 år, til 2026

6.1 Valg av leder

Valgkomiteen foreslår Lars Eriksen som styreleder videre i 2 år, dvs. til 2027.

Forslag til vedtak: Lars Eriksen velges som styreleder for 2 nye år, dvs. til 2027.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Valgkomiteen foreslår Øyvind Tolgensbakk som styremedlem i nye 2 år, dvs. til 2027.

Forslag til vedtak: Øyvind Tolgensbakk velges som styremedlem for 2 nye år, dvs. til 2027.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Valgkomiteen foreslår Mari Hestenes og Kåre Kjendlie som varamedlemmer for 1 nytt år, dvs. til 2026.

Forslag til vedtak: Mari Hestenes og Kåre Kjendlie velges som varamedlemmer for 1 nytt år, dvs. til 2026.

6.4 Valg av valgkomite

Valgkomiteen foreslås bestå av Heidi Ween og May Britt Almo Eriksen for 1 nytt år, dvs. til 2026.

Forslag til vedtak: Heidi Ween og May Britt Almo Eriksen velges som valgkomite for 1 nytt år, dvs. til 2026.

Arsregnskap 2024 Hektneråsen sameie

Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	1 830 045	806 629
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	410 472	1 023 417
B. Endring arbeidskapital	410 472	1 023 417
C. Arbeidskapital	2 240 518	1 830 045
Spesifikasjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	2 097 811	2 284 174
Kortsiktig gjeld	-457 293	-434 129
C Arbeidskapital	2 240 518	1 830 045

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

Resultatregnskap 2024 Hektneråsen sameie

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNETEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	3	6 739 513	4 766 788	6 677 326	7 109 404
Sum leieinntekt		6 739 513	4 766 788	6 677 326	7 109 404
Andre inntekter					
Tilskudd		0	23 125	0	0
Diverse inntekt	4	500	29 115	0	0
Sum annen inntekt		500	52 240	0	0
Sum inntekt		6 740 013	4 819 008	6 677 326	7 109 404
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	5	61 333	31 725	35 250	58 110
Styreonorar	5	250 000	225 000	250 000	250 000
Driftskostnad					
Energikostnad		1 296 512	1 005 925	973 000	1 600 000
Kostnad eiendom/lokaler	6	799 344	376 302	597 000	656 000
Kommunale avgifter/renovasjon		2 079 108	865 847	1 250 000	1 900 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	7	9 229	1 885	6 300	7 500
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	34 474	20 958	20 000	24 740
Reparasjon og vedlikehold	9	626 516	368 056	1 280 000	875 000
Revisjonshonorar		7 728	7 380	14 800	7 700
Forretningsførerhonorar		208 466	162 839	230 000	235 731
Andre honorar	10	32 827	34 266	33 000	29 740
Kontorkostnad		1 517	3 660	0	800
TV/bredbånd		636 940	486 105	700 000	714 204
Forsikringer		360 019	244 064	360 000	369 532
Andre kostnader	11	10 078	5 164	12 000	13 000
Sum kostnad		6 414 091	3 839 178	5 761 350	6 742 057
Driftsresultat		325 921	979 830	915 976	367 347
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		84 554	43 587	0	0
Rentekostnad		3	0	0	0
Netto finansposter		-84 551	-43 587	0	0
Arsresultat		410 472	1 023 417	915 976	367 347
Overført sameiekapital		410 472	1 023 417	0	0
SUM OVERFØRINGER		410 472	1 023 417	0	0

Balanse 2024 Hektneråsen sameie

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Resianser felleskostnader		21 707	9 335
Kundefordringer		3 838	0
Andre kortsiktige fordringer		49 884	2 775
Forskuddsbetalte kostnader		101 441	76 150
Bankinnskudd og kontanter			
Innstående bank		2 520 941	2 175 915
Sum omløpsmidler		2 697 811	2 264 174
SUM EIENDELER		2 697 811	2 264 174

Balanse 2024 Hektneråsen sameie

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 240 518	1 830 045
Sum opptjent egenkapital		2 240 518	1 830 045
Sum egenkapital	12	2 240 518	1 830 045
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		17 938	37
Leverandørgjeld		439 355	434 092
Sum kortsiktig gjeld		457 293	434 129
Sum gjeld		457 293	434 129
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 697 811	2 264 174

Sted: _____ Dato: _____

Lars Eriksen
Styreleder_____
Per Gøran Eriksen
Styremedlem_____
Torstein Sandvik
Styremedlem_____
Øyvind Larsen Tolgensbakk
Styremedlem

Noter årsregnskap 2024 Hektneråsen sameie

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Sameiet er stiftet 03.02.2022

Budsjettet er laget for et helt driftsår. Innflyttingen pågikk i hele 2022 og vil også foregå i 2023, samt 2024. På grunn av dette vil det være store avvik mellom regnskap og budsjett.

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

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

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med oppføring. Inntektsføring ved salg av varer/ tjenester skjer på leveringstidspunktet. Tjenesten inntektsføres etter hvert som de oppjenes.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Sameiet består av 153 seksjoner. Eiendommen er oppført på g.nr 96, b.nr 46 i Rælingen kommune. Eiertomt på 17.260 kvm. Sameiet er forsikret i IF - polisnr 3940623

Boligselskapet har avdelingsregnskap, og fordelingen er på garasje og bolig. Resultat for de ulike avdelingene finner dere etter prinsippnotene.

Noter årsregnskap 2024 Hektneråsen sameie

Note 1 - Avdelingsspesifikasjon avdeling 039

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNETEKT				
Leieinntekt				
Innkrevd felleskostnad	6 181 173	4 341 151	6 002 126	6 542 204
Sum leieinntekt	6 181 173	4 341 151	6 002 126	6 542 204
Tilskudd	0	23 125	0	0
Sum annen inntekt	0	23 125	0	0
Sum inntekt	6 181 173	4 364 276	6 002 126	6 542 204
KOSTNAD				
Lønnskostnad				
Lønnskostnad	61 333	31 725	35 250	58 110
Styreonorar	250 000	225 000	250 000	250 000
Driftskostnad				
Energikostnad	974 959	786 259	665 000	1 250 000
Kostnad eiendom/lokaler	745 054	335 427	537 000	606 000
Kommunale avgifter/renovasjon	2 079 108	865 847	1 250 000	1 900 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	9 229	1 885	6 300	7 500
Verktøy, inventar og driftsmateriell	27 366	20 958	16 000	18 000
Reparasjon og vedlikehold	625 690	356 684	1 124 000	745 000
Revisjonshonorar	7 728	7 380	14 800	7 700
Forretningsførerhonorar	191 004	158 316	205 000	212 158
Andre honorar	25 702	27 704	16 500	14 870
Kontorkostnad	1 517	0	0	800
TV/bredbånd	636 940	482 964	700 000	714 204
Forsikringer	321 253	224 371	350 000	328 960
Andre kostnader	10 078	5 164	12 000	13 000
Sum kostnad	5 967 051	3 529 684	5 181 850	6 126 302
Driftsresultat	214 122	834 592	820 276	415 902
FINANSPOSTER				
Renteinntekt	84 554	43 587	0	0
Rentekostnad	3	0	0	0
Netto finansposter	-84 551	-43 587	0	0
Årsresultat	298 673	878 178	820 276	415 902
Overført sameiekapital	298 673	878 178	0	0
SUM OVERFØRINGER	298 673	878 178	0	0

Noter årsregnskap 2024 Hektneråsen sameie

Note 2 - Avdelingsspesifikasjon avdeling 671 Garasje

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT				
Leieinntekt				
Innkrevd felleskostnad	558 340	425 618	675 200	567 200
Sum leieinntekt	558 340	425 618	675 200	567 200
Andre inntekter				
Diverse inntekt	500	29 115	0	0
Sum annen inntekt	500	29 115	0	0
Sum inntekt	558 840	454 733	675 200	567 200
KOSTNAD				
Driftkostnad				
Energikostnad	321 553	219 867	308 000	350 000
Kostnad eiendom/lokaler	54 290	40 875	80 000	50 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7 108	0	4 000	6 740
Reparasjon og vedlikehold	828	11 373	156 000	130 000
Forretningsforerehonorar	17 372	4 523	25 000	23 573
Andre honorar	7 125	6 563	16 500	14 870
Kontorkostnad	0	3 860	0	0
TV/bredbånd	0	3 141	0	0
Forsikringer	38 766	19 693	10 000	40 572
Sum kostnad	447 040	309 494	579 500	615 755
Driftsresultat	111 799	145 238	95 700	-48 555
Årsresultat	111 799	145 238	95 700	-48 555
Overført sameiekapital	111 799	145 239	0	0
SUM OVERFØRINGER	111 799	145 239	0	0

Noter årsregnskap 2024 Hektneråsen sameie

Note 3 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	4 535 022	2 993 558
3609 Leie parkering	395 993	220 106
3610 Oppstartskapital	244 902	156 512
3618 Oppvarming og varmtvann	738 119	697 066
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	863 130	494 015
3690 El bil lading - Current Eco AS	162 347	205 512
Sum	6 739 513	4 766 768

Note 4 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3990 Kontrollgebyr gjesteparkeringen	500	29 115
Sum	500	29 115

Note 5 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5129 Annen lønn fra lønssystemet	20 000	0
5150 Påløpne feriepenger	2 880	0
5400 Arbeidsgiveravgift	38 070	31 725
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønssystemet	403	0
5330 Honorar tilitsvalgte fra lønssystemet	250 000	225 000
Sum	311 333	256 725

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0,04.

Note 6 - Kostnad eiendom/lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	149 248	117 041
6341 Brannalarm	8 633	8 332
6360 Garasjevask	56 464	40 875
6301 Fast renhold	251 896	149 030
6390 Forliksavtale	125 000	3 750
6391 Snømåking/stroing/feiling	104 984	57 000
6392 Containerleie/tømming	3 610	0
6393 Blomsterjord, klipping av gress/hekk	99 508	274
Sum	799 344	376 302

Noter årsregnskap 2024 Hektneråsen sameie

Note 7 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6400 Leie grindhenger	399	0
6420 Bevar HMS/Epost i Bonabo	8 830	0
6490 Andre leiekostnader	0	1 885
Sum	9 229	1 885

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	9 631	10 208
6530 Drift og linjeleie IT	6 570	0
6540 Inventar	0	249
6580 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	336	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	15 481	598
6552 Driftsmateriell	2 455	9 903
Sum	34 474	20 958

Note 9 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	31 238	0
6602 Vedlikehold VVS	203 776	131 250
6603 Vedlikehold elektro	72 500	8 320
6611 Vedlikehold heiser	203 459	152 178
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	4 750	7 361
6617 Vedlikehold brannvernustyr	49 500	19 921
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	55 108	33 141
6648 Vedlikehold dører og porter	6 186	15 885
Sum	626 516	368 056

Konto 6601 Kostnader til serviceavtale tak og årskontroll 2024.

Konto 6602 Kostnader til serviceavtale.

Konto 6603 Kostnader til årskontroll brannvarsling og nedlys år 2024.

Konto 6611 Kostnader til serviceavtale, periodiske kontroller og utykning.

Konto 6613 Kostnader til årskontroll lekeplussustyr.

Konto 6613 Kostnader til serviceunde og røykluke.

Konto 6621 Kostnader til serviceavtale og reparasjoner.

Konto 6648 Kostnader til reparasjon port.

Noter årsregnskap 2024 Hektneråsen sameie

Note 10 - Andre honorarer

	2024	2023
6714 Tilleggsjenester forretningsfører	29 956	34 266
6750 Vakthold	2 871	0
Sum	32 827	34 266

Konto 6714 Kostnader til tilleggsavtale nekkeler, avdeling, lønn, samt utarbeidelse varsel årsmøte 2024.

Note 11 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	3 111	0
7720 Generalforsamling/Årsmøte	2 154	2 647
7770 Betalingskostnader	1 106	1 086
7772 Omkostninger inkasso	264	0
7773 Omkostninger innkreving	3 444	1 440
7795 Husleietap	0	-8
Sum	10 078	5 164

Noter årsregnskap 2024 Hektneråsen sameie

Note 12 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	145 239	111 799	257 038
Årets resultat	1 684 807	298 673	1 983 480
Sum opptjent egenkapital	1 830 045	410 473	2 240 518
Sum egenkapital	1 830 045	410 473	2 240 518

Resultat og balanse med noter for Hektneråsen sameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Hektneråsen sameie

Styreleder	Lars Eriksen (sign.)	19.03.2025
Styremedlem	Per Goran Eriksen (sign.)	14.03.2025
Styremedlem	Torstein Sandvik (sign.)	18.03.2025
Styremedlem	Øyvind Larsen Tolgensbakk (sign.)	14.03.2025



KPMG AS
Dr. Hønsfjells gate 9
3044 Drammen

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

Til årsmøtet i Hektneråsen Sameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

Offices in:

Date	Oslo	Mo i Rana	Tromsø
Alta	Finnøy	Molde	Tromsø
Arendal	Hamar	Stord	Tromsø
Bergen	Haugesund	Stovner	Ålesund
Bodø	Kjevik	Stord	Ålesund
Drammen	Kviteseid	Stjørdal	Ålesund

© 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



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

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 regnskapsestimaterne 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 rettviseende bilde.

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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."

Holjhem, Kai

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-03-20 16:36:39 UTC



Penneo Dokumentmalikett:YH0YA-ZYX0-BNMUG-CB0TYUJELZK-TEUS

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://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 tilstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo AS**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden utspunktet 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 - Hektneråsen sameie

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Lars Eriksen
 Styremedlem, Øyvind Larsen Tolgensbakk
 Styremedlem, Torstein Sandvik
 Styremedlem, Per Goran Eriksen
 Varamedlem, Kåre Arnfinn Kjendlie
 Varamedlem med all tilgang, Gunn-Mari Hestenes

Styret i Hektneråsen sameie består av ingen kvinner og 4 menn.

Virksomhetens art

Hektneråsen sameie 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. Hektneråsen sameie ligger i Rælingen kommune, og har organisasjonsnummer 928842320

Hektneråsen sameie består av 153 boliger og 1 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Hektneråsen sameie er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP3940623. 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.

Hektneråsen sameie bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

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

- Tiltak: Kontroll av lekeclass
- Tiltak: Kontroll av el-anlegg/brannvarsling

Styrets arbeid

Styret har siden årsmøtet i april 2024 avholdt 7 styremøter, og informert beboere om aktuelle saker og temaer gjennom året.

Kanalen vi bruker til informasjon og kommunikasjon er i hovedsak e-post til beboere og/eller seksjonseiere, samt oppslag på oppslagstavlene. Ved akutte situasjoner som heisstans o.l. har også felles SMS blitt sendt ut til alle beboere som har mobilnummer i registeret hos USBL.

Styret har i 2024 hatt fokus på å sørge for god drift av eiendommen og Sameiet, og at forvaltningen av Sameiets anlegg er i samsvar med lov, vedtekter, HMS og eventuelle vedtak i sameiermøtet. Dette gjelder blant annet følgende områder:

Kontinuerlig dialog og oppfølging med utbygger og leverandører om utbedringer, serviceavtaler og annet vedlikehold. Styret opplever at dialogen med utbygger er god og at feil/mangler i stor grad blir utbedret tilfredsstillende. Følgende arbeid er gjennomført/påbegynt i 2024:

- Overtagelsesbefaring og 1-års befaring av byggene med utbygger.
- Pågående dialog om tiltak knyttet til vanninntrenging på balkonger.
- Pågående dialog om eventuelle sikringstiltak rundt vanddammen ved nr. 21.
- o Prosess med utbygger om reseksjonering av bygg D

- Fått på plass gangfelt over Tristilvegen, etter tett oppfølging av Rælingen kommune
- Forhandling om terminering av avtalen knyttet til parkeringssystem i garasjeanlegget og på Sameiets utvendige fellesarealer (se egen sak)
- Utarbeidet og distribuert branninstruks for Sameiet
- Økonomi- og resultatoppfølging 2024, og budsjettering 2025
- Besvart og håndtert henvendelser/forespørsler fra beboerne på ulike saker tilknyttet fellesområdene og/eller seksjonene
- Avholdt dugnad på forsommeren 2024, der det ble plukket søppel, feid innendørs fellesareal/bod-områder og luket i bed rundt blokkene
- Avholdt julegrantenning i desember, for store og små med gløgg og pepperkaker
- Kvalitetssikring og oppfølging av økonomien knyttet til el-bil lading (Current-avtalen)
- Reforhandlet en del av Sameiets avtaler
- Distribuert 2 gjesteoblater til hver seksjonseier
- Utsendelse av beboerinformasjon hvert kvartal
- Etablert egen facebook-gruppe

Årsmeldingen er godkjent av styret 04.04.2025

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Mandag 28.04.2025.

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).



Nordvik

Kontaktinformasjon

— Velkommen til

Nordvik Lørenskog

Haneborgveien 103, 1463 FJELLHAMAR

Nordvik 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 hver eneste gate på Lørenskog, i tillegg besitter vi bred kompetanse på store deler av Oslo Nord, Nittedal samt våre øvrige nabokommuner på Romerike, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av

nordvikbolig.no/kontorer/loerenskog

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 boliger vi har for salg.

90252930



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

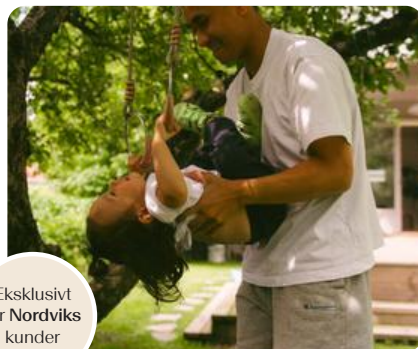
Ta kontakt på telefon 915 08880.

Les mer og søk om lån på storebrand.no/nordvik



Boligkjøperpakke - Leilighet og fritidsleilighet

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 Leilighet

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +

For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

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 kjøpes 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 TEPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder

parabolantenne, og tunerene/ dekker/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.

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

6. GARDEROBESKAP

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

7. KJØKKENINNREDNING

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

8. MARKISER, PERSIENNER

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

9. AVTREKKSIVIFTER

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

10. SENTRALSTØVSUGER

medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER.

Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. 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 virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud

overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet

før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

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

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

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

Budskjema

Bud mottat: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Tristilvegen 25 2008 FJERDINGBY

Betegnelse: Gnr 96, bnr 46, snr 39 (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

