

Tristilsvingen 68



Velkommen til

Tristilsvingen 68



Salgsoppgaven produsert 5. september 2025

Familievennlige Hektneråsen

Lekkert rekkehus fra 2016. Garasje med lader og p-plass ved inngangsdør. Terrasse 50m² og balkong. Svært barnevennlig!

Prisantydning	5 900 000,-
Fellesgjeld	19 985,-
Omkostninger	149 320,-
Totalpris	6 069 305,-
Fellesutgifter pr. mnd	2 975,-
BRA-i	108 kvm
Totalt BRA	128 kvm
Soverom	4

Etasje	2
Boligtype	Rekkehus
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2016

Ansvarlig megler	Sebastian Chodkowski
Telefon	412 34 540
E-post	s.chodkowski@nordvikbolig.no

Megler	Kordian Zuraw
Telefon	463 49 101
E-post	k.zuraw@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Fantastisk bomiljø med masse barnefamilier - Her vil både små og store trives. I nærheten finner du lekeplasser, 3 barnehager, barneskole og herlige turmuligheter i Østmarka. Butikk (Joker) og busstopp finner du også i nærområde. Med bil tar det deg kun 7 min til Lillestrøm.

- Familievennlig planløsning
- 2 bad og 4 soverom
- Svært energieffektivt!
- Vannbåren varme og balansert ventilasjon
- Oppvarming og vv. inkl.
- Garasje på 15m² og p-plass rett utenfor døren
- Ladestasjon for el-bil
- 50 m² terrasse med gode solforhold og markise
- Balkong på 6m²
- 2 boder på 3m² og 5m² , samt loft der man kan legge gulv for lagring
- Fra terrassen har du utsyn mot større lekeplass (perfekt for småbarnsfamilien)

- Megler bor selv i sameiet og kan skrive under på at dette er et fantastisk boligfelt!

Arealer og innhold

BRA-i:	108 kvm
BRA-e:	20 kvm
Totalt BRA:	128 kvm
TBA:	56 kvm

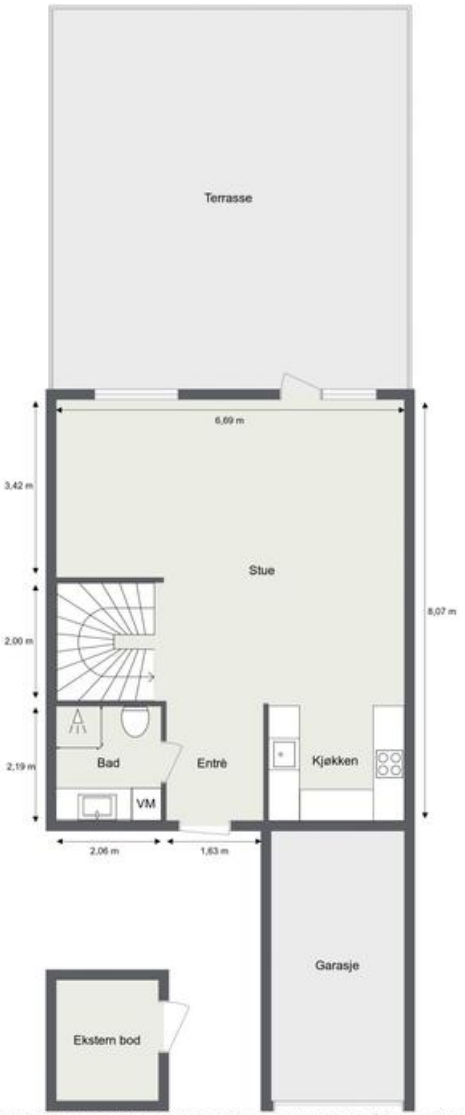
Beskrivelse

Hovedhus
1. etasje:
BRA-i: 54 kvm. Bad, Entré, Kjøkken, Stue
Total BRA: 54 kvm.
TBA: 50 kvm. Terrasse

2. etasje:
BRA-i: 54 kvm. Bod, Bad, Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4
Total BRA: 54 kvm.
TBA: 6 kvm. Balkong

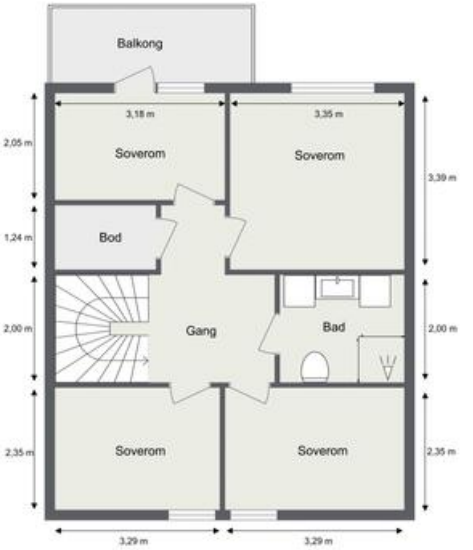
Ekstern bod
1. etasje:
BRA-e: 5 kvm. Ekstern bod
Total BRA: 5 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 15 kvm. Garasje
Total BRA: 15 kvm.



Planskissen er utarbeidet kun til illustrasjon og er ikke egnet for detaljmåling. Avvik kan forekomme.

Forklaring av bilde/rommet



Planskissen er utarbeidet kun til illustrasjon og er ikke egnet for detaljmåling. Avvik kan forekomme.

Forklaring av bilde/rommet

Tristilsvingen 68

Nabolaget Smestad - vurdert av 63 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Smestad skole (1-7 kl.) 474 elever, 29 klasser	12 min 0.9 km
Marikollen ungdomsskole (8-10 ... 465 elever, 23 klasser	7 min 3.8 km
Rælingen videregående skole 579 elever	7 min 4.3 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	12 min 8.7 km

Ladepunkt for el-bil

Recharge Joker Hektnersletta	15 min
Smedstad skole	15 min

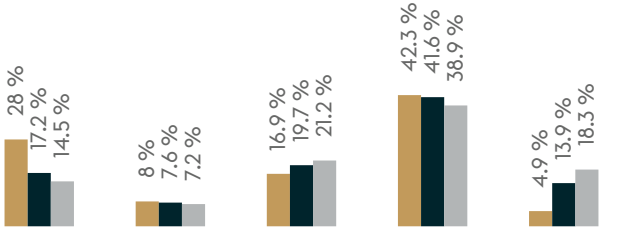
Offentlig transport

Engerhagan Linje 350	7 min 0.6 km
Lillestrøm stasjon Totalt 10 ulike linjer	10 min 7.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	30 min 29.9 km
Oslo Gardermoen	38 min

Barnehager

Espira Tristilbakken barnehage... 119 barn	5 min 0.4 km
Hektneråsen Fus barnehage (1-5... 114 barn	7 min 0.5 km
Smestadtoppen barnehage (1-5 å... 96 barn	11 min 0.9 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 91/100

Naboskapet

Godt vennskap 80/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Solstua/Smestad lekeplass	13 min
Smestad lekeplass	18 min
Puls Marikollen	6 min
Feel24 Rælingen (planlagt 2025...	7 min

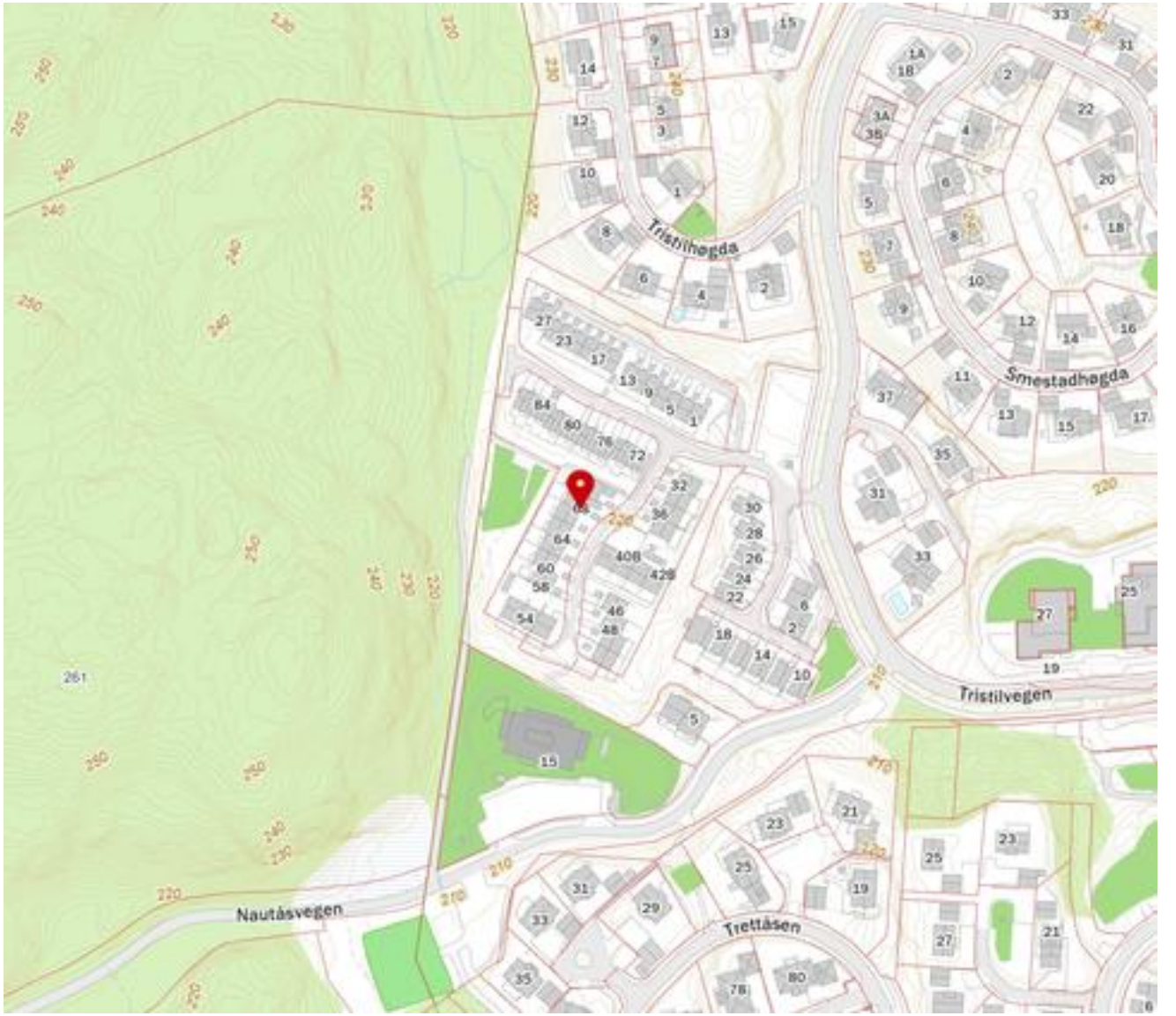
«Det er litt som i Hakkebakkeskogen. Ganske trygt for barna»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 94/100

Støynivået
Lite støynivå 92/100



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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2024



Informasjon

Tristilsvingen 68

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
65-0206/25

Boligtype og eierform
Rekkehus (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Tristilsvingen 68, 2008 FJERDINGBY
Gnr 96, bnr 262, snr 57 (ideell andel 1/1) / Gnr 96, bnr 174 (ideell andel 738/42541) / Gnr 96, bnr 265 (ideell andel 738/42541) i Rælingen kommune

Selgere
Arno Jeroen Knibbe
Nina Fagerjord

Kjøpesum og omkostninger
5 900 000,- (Prisantydning)
19 985,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 919 985,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
147 970,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
14 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
149 320,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
164 020,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 069 305,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 084 005,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
2016

Etasje
2

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 108 kvm
BRA-e: 20 kvm
Totalt BRA: 128 kvm
TBA: 50 kvm

Beskrivelse:
Hovedhus
1. etasje:
BRA-i: 54 kvm. Bad, Entré, Kjøkken, Stue
Total BRA: 54 kvm.
TBA: 50 kvm. Terrasse

2. etasje:
BRA-i: 54 kvm. Bod, Bad, Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4
Total BRA: 54 kvm.
TBA: 6 kvm. Balkong

Ekstern bod
1. etasje:
BRA-e: 5 kvm. Ekstern bod
Total BRA: 5 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 15 kvm. Garasje
Total BRA: 15 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Felles eiet tomt på 8852 kvm.

Boligen har tinglyst andel i realsameie gnr. 96, bnr. 265 med ideell andel. 812/42541 og gnr. 96, bnr. 174 med ideell andel. 812/42541. I et realsameie er sameieandelene forbundet med eiendomsrett til en bestemt eiendom. Det betyr at det er tinglyst en andel av gjesteparkeringsplassen og fellesarealene som eier av eiendommen har rettigheter til.

De enkelte bruksenheter består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. Balkonger og takterrasser inngår i bruksenhetene, men inngår ikke i sameiebrøken. De deler av eiendommen som ikke inngår i den enkelte bruksenhet inkludert eventuelle tilleggsareal er fellesarealer.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Rekkehuset disponerer en ekstern bod på ca. 5 m2 og en garasje på ca. 15 m2.
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Innhold

1. etasje: Entré, stue med åpen kjøkkenløsning, trapperom og bad.
2. etasje: Trapperom, bod, bad og fire soverom.
Annet: Utvendig bod, loft og garasje.

Standard

Her har du et sjarmerende rekkehus med en innbydende oppkjørsel belagt med belegningsstein, samt en praktisk garasje utstyrt med ladestasjon. I tillegg er det godt med plass til parkering utenfor garasjen. Ved inngangspartiet finner du en nyttig utvendig bod med strøm, perfekt for oppbevaring. Når du åpner døren, blir du møtt av en lys og vennlig entré som setter tonen for resten av boligen. Flisene på gulvet, sammen med den deilige vannbårne gulvvarmen, gir en behagelig atmosfære. Det er også plass til en praktisk skyvedørsgarderobe. Boligen er fra 2016 og alle rom i boligen har god standard, klar for å bli ditt nye hjem.

Stue
Stuen er et innbydende og lyst rom i boligen, med en åpen løsning mot kjøkkenet som gir en luftig følelse. Dette rommet utgjør en betydelig del av første etasje og

har vegger malt i en harmonisk kombinasjon av farger, som bidrar til en varm atmosfære. Parkettgulvet gir stuen et stilrent preg, og her er det rikelig med plass til både en komfortabel sofa og en koselig spisegruppe, perfekt for sosiale samlinger med familie og venner. Fra stuen har du direkte utgang til en stor terrasse på omtrent 50 m

Kjøkken
Kjøkkenet er stilrent og praktisk, med glatte fronter som gir et moderne uttrykk. Det er rikelig med skap- og benkeplass, og belysningen under overskapene bidrar til et lyst og innbydende miljø. Veggen over benkeskapene er kledd med fliser, som både er dekorative og enkle å vedlikeholde. Laminatbenkeplaten har en nedfelt kum i rustfritt stål, og kjøkkenet er utstyrt med ventilator. Stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin er integrert i innredningen, noe som gir et ryddig og sammenhengende utseende. Dette kjøkkenet er både funksjonelt og estetisk tiltalende.

Bad
Badet i første etasje har grå gulvfliser, vannbåren gulvvarme, hvite veggfliser og downlights i taket. Servantskap med glatte malte fronter og servant nedfelt i laminat benkeplate, samt speil over servant. Veggmontert klosett, dusjhjørne med rette svingdører og termostat blandebatteri med dusjutstyr. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Ideell plassering i entreen der barna etter en lang dag kan ta av seg de møkkete klærne.

Badet i andre etasje er tilsvarende som det første badet. Baderomsinnredningen består servantskap med sideskap og speil. Videre er badet utstyrt med veggmontert klosett, dusjhjørne med rette svingdører og termostat blandebatteri med dusjutstyr.

Soverom
Drømmer du om mer plass til familien? Dette hjemmet med fire soverom gir deg den perfekte muligheten! Her får du lysfylte soverom som kan innredes etter dine ønsker, enten som barnerom, gjesterom eller kontor. Hvert rom tilbyr privatliv og komfort, noe som gjør det ideelt for både store familier og de som ønsker ekstra plass. Med fire soverom kan du skape et hjem som vokser med deg, hvor alle har sitt eget rom for ro og avslapning. Ikke gå glipp av sjansen til å skape minner i et hjem som har alt du trenger! Fra det ene soverommet er det utgang til en balkong på 6 m^2.

Terrasse/uteområde:
Terrassen fra stuen er på ca 50m^2, med flere soner som inviterer til avslapning og sosiale sammenkomster. Her er det rikelig med plass til både sittegruppe, loungemøbler og grill, noe som gjør det til det perfekte stedet for sommerens sammenkomster. Terrassen er omkranset av en høy tujahekk, noe som gir en hyggelig grad av privatliv, i tillegg har du direkte tilgang til en stor lekeplass, perfekt for barn. Østmarka ligger rett ved, noe som gir muligheter for naturopplevelser og aktive friluftsaktiviteter. Dette skaper et ideelt miljø for både avslapning og lek, og bidrar til en livlig atmosfære i nærområdet. På fremsiden av huset er det også plass til en koselig sittegruppe.

Lagring
Det er gode lagringsmuligheter i boligen. Det er tilgang til bod på ca. 3 kvm i samme plan som soverommene, samt en bod ved inngangsparti på ca. 5 kvm. Loftet kan også utnyttes hvis man legger gulv for ekstra lagring.

Parkering
Det følger egen garasjeplass rett utenfor døren, samt biloppstillingsplass foran garasjen. Det er installert El-billader i oppkjørselen til huset.

Sameiet har stor gjesteparkering. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Nye fug i dusjen 2.etasje

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Boklokt

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Boklokt

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

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert
ventilasjonsanlegg eller liknende?
Ja
Beskriv: Byttet begge viftene

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: 2025 taxtmann

Hele egenerklæringen kan leses i sin helhet - vedlagt salgsoppgaven

Bygningssakkyndig

Hasnat Faiz

Byggemåte

Bygningen ble bygget i 2016. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen ved ferdigstillelse/byggeår. Velholdt rekkehus med normal standard fra byggeåret.

Rekkehus er oppført i 2016. Betongfundamenter. Grunnforhold er ikke kjent/undersøkt. Støpt betonggulv på grunn. Etasjeskiller i trebjelkelag. Bygningen har yttervegger i bindingsverkskonstruksjon. Yttervegger er kledd med liggende malt trepanel. Saltak i trekonstruksjon, tekket med takstein

Ekstern bod og garasje:
Støpt betonggulv på grunn. Bygningen har yttervegger i bindingsverkskonstruksjon. Yttervegger er kledd med liggende malt trepanel. Flatt yttertak tekket med takpapp/folie (ikke besiktiget)

1. etasje:
Nordvestvendt terrasse i trekonstruksjon med adkomst fra stue/kjøkken, ca. 50 m2. Terrassebord på bjelkelag og rekkverk i trekonstruksjon.

2. etasje:
Nordvestvendt balkong i trekonstruksjon med adkomst fra ett soverom, ca. 6 m2. Rekkverkshøyden er målt til 99 cm. Terrassebord på bjelkelag og rekkverk i trekonstruksjon

TEKNISKE INSTALLASJONER
Radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg.

Vinduer
1. etasje:
Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2016.
2. etasje:
Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2016.

1. etasje:
Isolert ytterdør med glassfelt.
Terrassedør med trelags isolerglass, produsert i 2016.
2. etasje:
Balkongdør med trelags isolerglass, produsert i 2016.

BYGNINGSDELER MED TG2:

- OVERFLATER
1. etasje:
Innvendige gulv er belagt med parkett i stue og kjøkken.
• Det er avvik: TG 2 er gitt på grunn av generelt slitte overflater med merker og riper i gulvoverflater.
• Tiltak: Vedlikehold og pleie av gulvet for å bevare kvalitet og levetid

- VEGGKONSTRUKSJON
Bygningen har yttervegger i bindingsverkskonstruksjon. Yttervegger er kledd med liggende malt trepanel.
Selve konstruksjonsoppbyggingen lar seg ikke kontrollere ved visuell befaring, og tilstandsvurdering er derfor basert på alder og ytre observasjoner. Det forutsettes at konstruksjonsoppbyggingen er oppført etter gjeldene forskrifter på tidspunkt for oppføring av bygningen. Aldersbetraktning foretas ikke av skjult bindingsverk.
Vurdering av avvik:

• Det er avvik:
Utvendig panel bør avsluttes min. 30 cm over utvendig terreng. I enkelte tilfeller kan det være mindre dersom utvendig fallforhold på grunnmur faller fra bygningen. I dette tilfellet er utvendig panel avsluttet for nære terreng på enkelte vegger. Dette kan medføre redusert levetid på nedre del av panelet, samt begrenset lufting dersom snø/is er på et nivå som dekker nedre del av panelet. Under befaring var kledningen tett mot terrenget, og musebånd ble ikke besiktiget. Forholdet bør undersøkes nærmere for å avklare om musebånd er montert.
Det er i dette tilfellet ikke påvist luftespalte bak trepanelet. Det er krav til at det skal være gjennomgående lufting bak kledningen. Forholdet medfører forhøyet risiko for skader og fuktproblematikk i kledning og ytterveggskonstruksjonen.
TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Etablere luftespalte for å sikre tilstrekkelig lufting i konstruksjonene, samt montere musebånd for å hindre inntrengning av mus over tid.

- BALKONGER, TERRASSER OG ROM UNDER BALKONGER
1. etasje:

Nordvestvendt terrasse i trekonstruksjon med adkomst fra stue/kjøkken, ca. 50 m2. Terrassebord på bjelkelag og rekkverk i trekonstruksjon.
2. etasje:
Nordvestvendt balkong i trekonstruksjon med adkomst fra ett soverom, ca. 6 m2. Rekkverkshøyden er målt til 99 cm.
Terrassebord på bjelkelag og rekkverk i trekonstruksjon.
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Det er enkelte terrassebord som er ujevne, og det er observert slitasje. TG2 er gitt på bakgrunn av nevnte forhold.
Vedlikehold av ujevne terrassebord.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Hele tilstandsrapporten kan leses i sin helhet - vedlagt salgsoppgaven

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

Utleie er tillatt. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

B - grønn
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

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

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

Oppvarming

Boligen er oppvarmet med vannbåren gulvvarme i entré og baderom, samt radiator i første etasje. Radiatorene er tilkoblet felles varmesentral og fordelerskap for vannrør til radiatorer er plassert under trapp. Rekkehuset har balansert ventilasjon, avtrekk fra bad og ventilator tilkoblet avtrekkskanal på kjøkken. Aggregat for ventilasjon er plassert på loft. Balansert ventilasjon sikrer et godt inneklima i alle rom, gjennom hele året.

Passivhus har ca. 50% lavere energibehov enn dagens byggeforskrifter "krever".

Passivhus er hus med en spesiell konstruksjon som gir et vesentlig lavere energibehov enn dagens standard. Passivhus skiller seg fra "vanlige" boliger ved at det stilles vesentlig strengere krav til byggets varmetap og isolasjon, noe som medfører at varmebehovet blir vesentlig lavere.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha årlig strømforbruk 2024 på ca. 10.313 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 2 975,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnader 1 686,-
Oppvarming 781,-
Kabel-tv 508,-

Kommunale avgifter

Kr 16 610,-pr. 2024

De kommunale avgiftene blir direkte fakturert fra Rælingen kommune.

Gebyr Fakturert beløp i 2024
Avløp 6 587 kr
Renovasjon 3 736 kr
Vann 6 286 kr

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Kommunen kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Andre utgifter

Kostnader utover fellesutgifter vil være strøm, innboforsikring, kommunale avgifter med mer. Listen er ikke uttømmende.

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

Vannavgift

A konto vann + Abonnement. vann faktureres av kommunen etter forbruk. En del av de kommunale avgiftene.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 299 114,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 5 196 457,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Altibox og Viken fiber er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester.

Sameiet

Navn og orgnr.

Tristilsvingen 2 Boligsameie, orgnr. 912688704

Om sameiet

Sameiet består av 45 seksjoner. Tristilsvingen 2 Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 912688704, og ligger i Rælingen kommune med følgende adresse: Tristilsvingen 1-29 Tristilsvingen 44-86 Tristilsvingen 32-38 Tristilsvingen 40 A & B Tristilsvingen 42 A & B. Gårds- og bruksnummer: 96/262.

Forretningsførsel utføres av OBOS.

Deler av sameiets fellesarealer er omdisponert og byttet bort til Espira Tristilbakken barnehage. Dette har ført til at sameierne har følgende goder:

- Det er fri bruk for sameierne til å bruke barnehagens lekeutstyr og utearealer - utenom barnehagens åpningstid.
- Prioritert tildeling av barnehageplass.

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.

Styrets arbeid

1.I løpet av det siste året har vi gjennomført flere viktige infrastrukturforbedringer for å øke sikkerheten og komforten i vårt område. Dette inkluderer installasjon av fartsdumper for å sikre lavere hastighet og økt trafikksikkerhet, samt utbedring av ødelagt asfalt som har forbedret kjøre- og gangforholdene.

2. Vårdugnaden var en suksess med god deltagelse fra beboerne. Dette bidro til et renere og mer innbydende miljø, og styrket samholdet i vårt fellesskap. Vi takker alle som deltok og bidro til dette fellesprosjektet.

3. Varmepumpen har nå vært i drift i et helt år, og vi er glade for å rapportere om gode resultater. Dette tiltaket har ikke bare bidratt til reduserte energikostnader, men også til et mer miljøvennlig sameie.

4. Styret har i løpet av året arbeidet aktivt med innkommende saker, med fokus på å drifte økonomisk og etter beste evne. Vi har avholdt regelmessige styremøter for å sikre effektiv drift.

5. Vi oppfordrer beboere til å vise sin interesse for styrearbeid for den kommende perioden. Deltagelse fra beboerne er essensielt for å opprettholde et velfungerende og engasjert styre. Dersom vi ikke ser en økning i interesse, må vi vurdere å innhente ekstern styrehjelp, noe som vil medføre betydelige kostnader. Året har vært fylt med noen utfordringer som styret har forsøkt og løst etter beste evne, og vi ser frem til et fortsatt produktivt og positivt samarbeid i tiden som kommer.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 19 985,-pr. 28.08.2025

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208058576
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,55%
Restsaldo 831 717,-
Innfrielsesdato: 30.12.2030
Type rente: Flytende rente

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato

Boligselskapet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

ÅRSREGNSKAPET
Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.
Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.
Driftsinntektene er kr 1 547 692 og er høyere enn budsjettert grunnet mer innkrevd i andre inntekter. Se note 3 i regnskapet.
Driftskostnadene er kr 1 422 969 er noe høyere enn budsjett grunnet mer brukt i drift og vedlikehold.

Finanskostnader er kr 69 011.

Resultat
Årets resultat kr 55 712 vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Arbeidskapital
Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 334 476

Budsjett 2025
Posten drift og vedlikehold er budsjettert kr 225 000 til ordinær drift. Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader. Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader. For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter er vedlagt salgsoppgaven. Det foreligger ikke husordensregler for sameiet ifølge OBOS.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad 2 ganger i året

Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til

skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Det forventes at alle beboere plukker opp etter egne dyr.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 8 853 kvm (Eiertomt)
Felles eiet tomt på 8852 kvm.

Boligen har tinglyst andel i realsameie gnr. 96, bnr. 265 med ideell andel. 812/42541 og gnr. 96, bnr. 174 med ideell andel. 812/42541. I et realsameie er sameieandelene forbundet med eiendomsrett til en bestemt eiendom. Det betyr at det er tinglyst en andel av gjesteparkeringsplassen og fellesarealene som eier av eiendommen har rettigheter til.

De enkelte bruksenheter består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. Balkonger og takterrasser inngår i bruksenhetene, men inngår ikke i sameiebrøken. De deler av eiendommen som ikke inngår i den enkelte bruksenhet inkludert eventuelle tilleggsareal er fellesarealer.

Sameiets biloppstillingsplasser og boder i garasjekjeller seksjoneres som fellesareal. Mer informasjon finner du i vedtektene.

I forbindelse med inngangspartiet er det belegningsstein. Det er plass til et kafésett og en vegglampe lyser opp i kveldsmørket. Sportsboden er på ca. 5 kvm og gjør det enkelt å holde orden på sykler, leker, redskaper og annet.

På motsatt side er det utgang fra stuen til en terrasse på ca. 50 kvm. Det er levegger mot naboene. I forbindelse med det ene soverommet har du også tilgang til en fin balkong ca. 6 m2

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 Eiendomsmegling. Velkommen til visning!

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

** GRØNT & FRODIG ** AVSLAPPENDE & ROLIG ** IDYLLISK ** BARNEVENNLIG ** VELKOMMEN TIL HEKTNERÅSEN**
Eiendommen ligger i et barnevennlig og attraktivt boligområde på Hektneråsen i Rælingen kommune. Området har nærhet til skoler, barnehager og offentlig kommunikasjon, samt et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Det er kort vei til lekeplass, fotballbane, skiløyper, skøytebane, idrettshall og svømmehall med mer. Eiendommen har også nærhet til flotte tur- og friluftsområder i Rælingsåsen. Her finner du flere lysløyper, klatrevegg, et mylder av turstier og mulighet for blant annet stolpejakt. Myrdammen, Ramstadsjøen og Tristillen er blant de populære turdestinasjonene i området og passer for både store og små.

Marikollen idrettspark ligger på Fjerdingby, og her er det hopp- og alpinbakke, skøytebane, lekeplass, treningspark, skatepark, 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. En sykkeltur unna ligger Myrdammen, Rælingens flotteste badevann. Her er det toalett, flytebrygge, flere benker og bålplasser, samt store plenområder for lek og moro.

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

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss. Nærmeste holdeplass er Engerhagan og ligger ca. 10 min gange fra boligen. Buss "350 Lillestrøm" går hvert tiende minutt i rush-tiden, for øvrig går den hvert 30.min utover dagen. Med bil tar det ca. 12 min til Lillestrøm, 15 min til Strømmen, 31 min til Oslo S og 38 min til Oslo lufthavn. Fra Lillestrøm stasjon bruker toget ca. 12 min, både til Oslo S og Oslo lufthavn. Lillestrøm stasjon har et godt og rimelig parkeringstilbud til pendlere og togreisende. I Dampsagveien er det 242 utendørs parkeringsplasser, samt 320 innendørs parkeringsplasser i Stillverksveien som ligger like ved togstasjonen.

Eiendommen har gangavstand til Smestad barneskole (1-7 trinn) og kort vei til Marikollen ungdomsskole (8-10 trinn). Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager. Espira Tristilbakken (prioritert tildeling av barnehageplass), FUS Hektneråsen og Smestadtoppen barnehage er blant noen av barnehagene i området.

Bebyggelse

Primært småhus, rekkehus og noe blokk

Offentlig kommunikasjon

Buss:
Engerhagan (600m)

Tog:
Lillestrøm Stasjon (7,1km)

Skoler og barnehager

Barnehage:
Espira Tristilbakken barnehage (prioritert tildeling av barnehageplass) - 100m
Hektneråsen FUS barnehage - 400m
Smestadtoppen barnehage - 900m

Skole:
Smestad skole (1-7 kl.) - 1km
Marikollen ungdomsskole (8-10) - 3,7km
Rælingen videregående skole - 4,3 km
Strømmen videregående skole - 8,7km
Smestad

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 15.02.2017.

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 at det ikke er utført arbeid på boligen

som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk.

Vei, vann og avløp

Offentlig vann og avløp. Det er installert vannmåler på eiendommen. Private ledninger til offentlig ledningsnett vedlikeholdes for borettslaget/eiers regning. Privat adkomst.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er i regulert til boligbebyggelse i henhold til reguleringsplan Smestad vest. Eiendommen er avsatt til nåværende boligbebyggelse i henhold til utsnitt av kommuneplan for Rælingen kommune.

Området består hovedsakelig av rekkehus-, småhus- og eneboligbebyggelse. Sameiets tomt grenser til Espira Tristilbakken og FUS Hektneråsen ligger øst for eiendommen.

Vest for eiendommen ligger det områder avsatt til LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet i henhold til utsnitt av kommuneplan for Rælingen kommune. Her ligger det blant annet vannforsyningsanlegg.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med Rælingen kommune sin kartportal: https://www.ralingen.kommune.no/kart.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3027/96/262/59:
22.06.2012 - Dokumentnr: 503091 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Rælingen Kommune
Org.nr: 952 540 556
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om beplantning
Overført fra: Knr:3027 Gnr:96 Bnr:262 Snr:14 m.fl.
Gjelder denne registerenheten med flere

07.12.2015 - Dokumentnr: 1144659 - Resek/tilleggssek
Ny seksjon:
Snr: 59
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 100/4478

07.12.2015 - Dokumentnr: 1144659 - Resek/fjerning av seksjon
Fjernet seksjon:
Snr: 24
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 6/4478

Fjernet seksjon:
Snr: 25
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 6/4478
Fjernet seksjon:
Snr: 26
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 6/4478
Fjernet seksjon:
Snr: 27
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 6/4478
Fjernet seksjon:
Snr: 28
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 6/4478
Fjernet seksjon:
Snr: 29
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 6/4478
Fjernet seksjon:
Snr: 30
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 6/4478
Fjernet seksjon:
Snr: 31
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 6/4478
Fjernet seksjon:
Snr: 32
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 6/4478
Fjernet seksjon:
Snr: 33
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 6/4478
Fjernet seksjon:
Snr: 34
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 6/4478
Fjernet seksjon:
Snr: 35
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 6/4478
Fjernet seksjon:
Snr: 36
Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 6/4478
Fjernet seksjon:
Snr: 37
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 6/4478
Fjernet seksjon:
Snr: 38
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 6/4478
Fjernet seksjon:
Snr: 39
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 6/4478
Fjernet seksjon:
Snr: 40
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 6/4478
Fjernet seksjon:
Snr: 41
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 6/4478
Fjernet seksjon:
Snr: 42
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 6/4478
Fjernet seksjon:
Snr: 43
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 6/4478
Formål/sameiebrøk for denne seksjon:
Snr: 59
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 110/4578
Snr 24-43 er ikke bygget som oppgitt i seksjoneringen.Seksjonene slettes og erstattes av snr 44-65. Berører fellesarealer.

22.06.2012 - Dokumentnr: 503091 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Rælingen Kommune
Org.nr: 952 540 556
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om beplantning
Overført fra: Knr:3027 Gnr:96 Bnr:262 Snr:14 m.fl.
Gjelder denne registerenheten med flere

07.12.2015 - Dokumentnr: 1144659 - Resek/tilleggssek
Ny seksjon:
Snr: 59
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 100/4478

07.12.2015 - Dokumentnr: 1144659 - Resek/fjerning av seksjon
Fjernet seksjon:
Snr: 24
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 6/4478
Fjernet seksjon:
Snr: 25
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 6/4478
Fjernet seksjon:
Snr: 26
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 6/4478
Fjernet seksjon:
Snr: 27
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 6/4478
Fjernet seksjon:
Snr: 28
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 6/4478
Fjernet seksjon:
Snr: 29
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 6/4478
Fjernet seksjon:
Snr: 30
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 6/4478
Fjernet seksjon:
Snr: 31
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 6/4478
Fjernet seksjon:
Snr: 32
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 6/4478
Fjernet seksjon:
Snr: 33
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 6/4478
Fjernet seksjon:
Snr: 34
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 6/4478

Fjernet seksjon:
Snr: 35
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 6/4478
Fjernet seksjon:
Snr: 36
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 6/4478
Fjernet seksjon:
Snr: 37
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 6/4478
Fjernet seksjon:
Snr: 38
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 6/4478
Fjernet seksjon:
Snr: 39
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 6/4478
Fjernet seksjon:
Snr: 40
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 6/4478
Fjernet seksjon:
Snr: 41
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 6/4478
Fjernet seksjon:
Snr: 42
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 6/4478
Fjernet seksjon:
Snr: 43
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 6/4478
Formål/sameiebrøk for denne seksjon:
Snr: 59
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 110/4578
Snr 24-43 er ikke bygget som oppgitt i seksjoneringen.Seksjonene slettes og erstattes av snr 44-65. Berører fellesarealer.

Servituttene ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på

inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

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 budaksept.

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.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ 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 hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi

bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:

Provisjon: 0,85% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 50 319,-
Grunnpakke Hus kr. 12 900,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 21 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. Alle er gratis kr. 0,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Foto - Interiør og fasade ca.(Dag, kveld og drone) kr. 12 400,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 1 050,-
Tilstandsrapport ca. kr. 15 000,-

Samlet skal selger betale kr. 145 029,- 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.

Tilstandsrapport
Egenerklæring

Energiattest
Opplysninger fra kommunen
Opplysninger fra forretningsfører
Servitutter
Seksjonering

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 5. september 2025

Ansvarlig megler

Sebastian Chodkowski, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 41234540

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, brebånd 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). Enkelte av meglerforetakene i Nordvik-kjeden har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Tristilsvingen 68

Tilstandsrapport

Tilstandsrapport

Selveier rekkehus

Tristilsvingen 68, 2008 FJERDINGBY

RÆLINGEN kommune

gnr. 96, bnr. 262, snr. 57

Sum areal alle bygg: BRA: 128 m² BRA-i: 108 m²



Befaringsdato: 26.08.2025 **Rapportdato:** 05.09.2025 **Oppdragsnr.:** 22600-1004 **Referansenummer:** TE9625

Foretak: Estate Konsult AS **Vår ref:**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Estate Konsult AS

Estate Konsult AS er en uavhengig aktør som leverer tilstandsanalyser ved eierskifte av eiendom. Våre erfarne takst- og byggingeniører sikrer grundige og forskriftsmessige rapporter som gir et trygt grunnlag for eiendomshandel.

Rapportansvarlig

Hasnat Faiz
Uavhengig Takstingeniør
estatekonsult@gmail.com
484 05 479

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Tristilsvingen 68, 2008 FJERDINGBY
Gnr 96 - Bnr 262
3224 RÆLINGEN

Estate Konsult AS
Hellerudveien 136B
0687 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 2016. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen ved ferdigstillelse/byggeår.

Velholdt rekkehus med normal standard fra byggeåret.

Selveier rekkehus - Byggeår: 2016

UTVENDIG Gå til side

Rekkehus er oppført i 2016. Betongfundamenter. Grunnforhold er ikke kjent/undersøkt. Støpt betonggulv på grunn. Etasjeskiller i trebjelkelag. Bygningen har yttervegger i bindingsverkskonstruksjon. Yttervegger er kledd med liggende malt trepanel. Saltak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Ekstern bod og garasje:
Støpt betonggulv på grunn. Bygningen har yttervegger i bindingsverkskonstruksjon. Yttervegger er kledd med liggende malt trepanel. Flatt yttertak tekket med takpapp/folie. (ikke besiktiget).

1. etasje:
Nordvestvendt terrasse i trekonstruksjon med adkomst fra stue/kjøkken, ca. 50 m². Terrassebord på bjelkelag og rekkverk i trekonstruksjon.

2. etasje:
Nordvestvendt balkong i trekonstruksjon med adkomst fra ett soverom, ca. 6 m². Rekkverkshøyden er målt til 99 cm. Terrassebord på bjelkelag og rekkverk i trekonstruksjon.

INNVENDIG Gå til side

1. etasje:
Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har sparklet og malte overflater og tapet. Innvendige tak har sparklet og malte plater.

2. etasje:
Innvendige gulv er belagt med enstavs parkett. Veggene har sparklet og malte plater og tapet. Innvendige tak har sparklet og malte plater.

VÅTROM Gå til side

Bad: 1. etasje.
Himling med hvite metallplater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, vannbåren gulvvarme. Innredet med dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant med innredning, speil over servant, veggfestet klosett med innebygget sisterne. Opplegg for vaskemaskin. Avtrekksventil i himling tilknyttet balansert ventilasjonsanlegg.

Bad: 2. etasje.
Himling med hvite metallplater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, vannbåren gulvvarme. Innredet med dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant med innredning og høyskap med glattefronter, speil over servant, veggfestet klosett med innebygget sisterne. Avtrekksventil i himling tilknyttet balansert ventilasjonsanlegg.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Belysning under overskap. Fliser på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Ventilator. Stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.

2016 kjøkkeninnredning fra Norema, ifølge eier.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Selveier rekkehus

• Det foreligger ikke tegninger

Boligens godkjente plantegninger samsvarer med dagens planløsning.

Ekstern bod

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Boligens godkjente plantegninger samsvarer med dagens planløsning.

Garasje

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

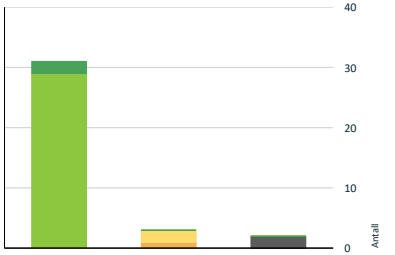
Boligens godkjente plantegninger samsvarer med dagens planløsning.

Tristilsvingen 68, 2008 FJERDINGBY
Gnr 96 - Bnr 262
3224 RÆLINGEN

Estate Konsult AS
Hellerudveien 136B
0687 OSLO

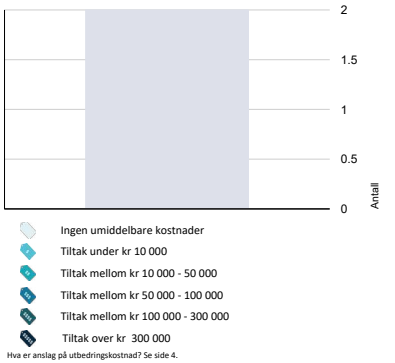
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Selveier rekkehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater - 2 Gå til side

TG 1 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Tilstandsrapport

SELVEIER REKKEHUS



Byggeår
2016

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Yttertaket er tekket med takstein. Yttertaket er i følge eier tekket om i 2016.

I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er levetid denne typen tekking, estimert til 30-60 år. Etter Estate Konsults egne databaser estimeres det at tekkingen i dette tilfellet har en levetid på 40-50 år. Tekkingen har derfor ikke oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og blitt vurdert til tilstandsgrad 1.

Taket er kun besiktiget fra bakkenivå, da det er for høyt til å benytte stige i henhold til våre HMS retningslinjer.

TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i metall ført til drensrør. Øvrige beslag i metall.

TG 1 Veggkonstruksjon

Bygningen har yttervegger i bindingsverkskonstruksjon. Yttervegger er kledd med liggende malt trepanel.

Selve konstruksjonsoppbyggingen lar seg ikke kontrollere ved visuell befaring, og tilstandsvurdering er derfor basert på alder og ytre observasjoner. Det forutsettes at konstruksjonsoppbyggingen er oppført etter gjeldene forskrifter på tidspunkt for oppføring av bygningen. Aldersbetraktning foretas ikke av skjult bindingsverk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Utvendig panel bør avsluttes min. 30 cm over utvendig terreng. I enkelte tilfeller kan det være mindre dersom utvendig fallforhold på grunnmur faller fra bygningen. I dette tilfellet er utvendig panel avsluttet for nære terreng på enkelte vegger. Dette kan medføre redusert levetid på nedre del av panelet, samt begrenset lufting dersom snø/is er på et nivå som dekker nedre del av panelet.

Under befaring var kledningen tett mot terrenget, og musebånd ble ikke besiktiget. Forholdet bør undersøkes nærmere for å avklare om musebånd er montert.

Det er i dette tilfellet ikke påvist luftespalte bak trepanelet. Det er krav til at det skal være gjennomgående lufting bak kledningen. Forholdet medfører forhøyet risiko for skader og fuktproblematikk i kledning og ytterveggskonstruksjonen.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Etablere luftespalte for å sikre tilstrekkelig lufting i konstruksjonene, samt montere musebånd for å hindre inntrengning av mus over tid.

Tristilsvingen 68, 2008 FJERDINGBY
Gnr 96 - Bnr 262
3224 RÆLINGEN

Estate Konsult AS
Hellerudveien 136B
0687 OSLO

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak i trekonstruksjon.

Konstruksjonens dimensjonering er ikke vurdert. Aldersvurdering foretas ikke for denne typen konstruksjon.

Det er ikke observert fuktmerker på loftet. Det er derfor utført stikkprøver med fuktmåler med pigger i treverk i takkonstruksjonen, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier under befaringen.

Det er ikke gangbart gulv på loftet, og befaring er kun gjort fra området rundt luken. Det bemerkes at det er store deler av takkonstruksjonen som ikke er besiktiget, og det anbefales derfor videre undersøkelser. Det bør påregnes at det kan foreligge skjulte skader.

TG 1 Vinduer

1. etasje:
Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2016.

2. etasje:
Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2016.

TG 1 Dører

1. etasje:
Isolert ytterdør med glassfelt.
Terrassedør med trelags isolerglass, produsert i 2016.

2. etasje:
Balkongdør med trelags isolerglass, produsert i 2016.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

1. etasje:
Nordvestvendt terrasse i trekonstruksjon med adkomst fra stue/kjøkken, ca. 50 m².
Terrassebord på bjelkelag og rekkverk i trekonstruksjon.

2. etasje:
Nordvestvendt balkong i trekonstruksjon med adkomst fra ett soverom, ca. 6 m².
Rekkverkshøyden er målt til 99 cm.
Terrassebord på bjelkelag og rekkverk i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er enkelte terrassebord som er ujevne, og det er observert slitasje. TG2 er gitt på bakgrunn av nevnte forhold.

Vedlikehold av ujevne terrassebord.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNVENDIG

TG 1 Overflater

1. etasje:
Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har sparklet og malte overflater og tapet. Innvendige tak har sparklet og malte plater.

2. etasje:

Tilstandsrapport

Innvendige gulv er belagt med enstavs parkett. Veggene har sparklet og malte plater og tapet. Innvendige tak har sparklet og malte plater.

Det er observert noe merker og slitasje. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.

TG 2 Overflater - 2

1. etasje:
Innvendige gulv er belagt med parkett i stue og kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG 2 er gitt på grunn av generelt slitte overflater med merker og riper i gulvoverflater.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vedlikehold og pleie av gulvet for å bevare kvalitet og levetid.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

1. etasje:
Støpt betonggulv på grunn. Det er foretatt måling av horisontalplan på et tilfeldig punkt i følgende rom: Stue og kjøkken.

2. etasje:
Etasjeskiller i trebjelkelag. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Gang og ett soverom.

Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm. på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1.

TG 1 Innvendige trapper

U- trapp i tre med rekkverk i trekonstruksjon.
Rekkverkshøyden er målt til 97 cm til gulv.

TG 1 Innvendige dører

1. etasje:
Glatte innvendige dører.

2. etasje:
Glatte innvendige dører.

Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt.

Det er observert enkelte klistremerker på innvendige dører. TG1 er gitt etter en helhetsvurdering.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet er fra byggeåret, ifølge eier.
Dokumentasjon for bad er fremvist.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Tristilsvingen 68, 2008 FJERDINGBY
Gnr 96 - Bnr 262
3224 RÆLINGEN

Estate Konsult AS
Hellerudveien 136B
0687 OSLO

Tilstandsrapport

Veggene har fliser. Himling har hvite metallplater.

Det er observert misfarging på silikon og fugemasse. TG1 er gitt etter en helhetsvurdering.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme, ifølge eier.
Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Det er observert misfarging på silikon og fugemasse. TG1 er gitt etter en helhetsvurdering.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning:
Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Speil over servant.

Sanitærutstyr:
Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant, veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin.

Gummilisten i dusjen er noe løs, og silikonpåføringen rundt servanten har små sprekker. TG1 er gitt etter en helhetsvurdering.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Avtrekksventil i himling tilknyttet balansert ventilasjonsanlegg. Luftespalte med lufttilførsel under dør.

Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da baderommet er et prefabrikkert våtrom (våtromskabin). Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i prefabrikkerte våtrom.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

Generell

Badet er fra byggeåret, ifølge eier.
Dokumentasjon for bad er fremvist.

2. ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Veggene har fliser. Himling har hvite metallplater.

Det er observert misfarging på silikon og fugemasse. TG1 er gitt etter en helhetsvurdering.

2. ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater Gulv**

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme, ifølge eier.
Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Det er observert misfarging på silikon og fugemasse. TG1 er gitt etter en helhetsvurdering.

2. ETASJE > BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.



2. ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Innredning:
Baderomsinnredning bestående av benkeskap og høy med glatte fronter. Speil over servant.

Sanitærutstyr:
Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant og veggfestet klosett med innebygget sisterne.

2. ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Avtrekksventil i himling tilknyttet balansert ventilasjonsanlegg. Luftespalte med lufttilførsel under dør.

Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår.

Tristilsvingen 68, 2008 FJERDINGBY
Gnr 96 - Bnr 262
3224 RÆLINGEN

Estate Konsult AS
Hellerudveien 136B
0687 OSLO

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG RI **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er ikke utført da baderommet er et prefabrikkert våtrom (våtromskabin). Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i prefabrikkerte våtrom.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Belysning under overskap. Fliser på vegg over benkeskap.Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Ventilator. Stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.

2016 kjøkkeninnredning fra norema, ifølge eier.

Det er observert noe bruksmerker. TG 1 er gitt etter helhetsvurdering.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Ventilator i kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 **Vannledninger**

Synlig kobberrør ved varmtvannsbereder.
Rør i rør systemer med fordelerskap ved trapp.
Det er montert fordelerskap for rør-i-rør i himlingen på begge baderomskabiner.
Hovedstoppekran er lokalisert i fordelerskap ved trapp. Hovedstoppekran er testet og funnet ok.

Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok.

Vannledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Tilstandsrapport





TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i plast. Avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.
Stakeluke er lokalisert ved trapp i 1. etasje.

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning er montert med avtrekk i begge bad og kjøkken, samt lufttilførsel i oppholdsrom. Luftespalte med lufttilførsel under dører i alle rom.



TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 187 liter, produsert i 2016, montert i en kasse ved trapp.
Fast tilkoblingspunkt for strømtilførsel.

Det er plastsluk, og varmtvannsberederen er plassert på vinylbelegg.

Tristilsvingen 68, 2008 FJERDINGBY
Gnr 96 - Bnr 262
3224 RÆLINGEN

Estate Konsult AS
Helleruddveien 136B
0687 OSLO

Tilstandsrapport







TG 1 Vannbåren varme

Radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg.
Fordelerskap for radiatorer er montert ved trappen.

Anlegget er vurdert ut ifra alder, og enkle observasjoner i forbindelse med fordelingsskap og reguleringsventiler. Reguleringsventiler er koblet med brytere i hvert rom og er derfor ikke testet.



TG 1 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsynet. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i entrè.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2016 Anlegget er fra byggeår.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Samsvarserklæring signert og datert 26.04.2016 er fremvist for følgende arbeider:
   - Installasjon av 22 stk rekkehus, samt utvendig jordingsanlegg ihht avtale og tilbud.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

Anlegget er av nyere dato og innehar dokumentasjon for utførelse. Det er under befaringen ikke påvist avvik basert på undersøkelsesnivået i Forskrift til avhendingslova. Det bemerkes at det kun er utført forenklet vurdering av det elektriske anlegget, i henhold til Forskrift til avhendingslova, da takstmann ikke har nødvendig kompetanse for å kunne foreta tilstrekkelig vurdering av det elektriske anlegget. Det anbefales derfor på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el-takstmann.



Tristilsvingen 68, 2008 FJERDINGBY
Gnr 96 - Bnr 262
3224 RÆLINGEN

Estate Konsult AS
Hellerudveien 136B
0687 OSLO

Tilstandsrapport

TG 0 Brannteknisk forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av brannteknisk forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens brannteknisk forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om brannteknisk forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannslukningsapparat er fremvist under befaringen.
Apparatet er av nyere dato
Brannvarsler er montert i himling.

Hentet fra Forskrift om brannforebygging:
Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

a. formfast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett
b. pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver
c. skum- eller vannapparat på minst 9 liter
d. skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21A
e. annet manuelt slokkeutstyr med tilsvarende slokkekapasitet.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Betongfundamenter. Grunnforhold er ikke kjent/undersøkt.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Drenering og utvendig fuktsikring av grunnmur fra byggeår.

Etter gjeldene forskrifter skal det være fukttett sjikt/radonduk og isolasjon mellom bygningen og grunnen, og dreneringsrør i underkant av ringmuren. Det forutsettes at drenering er utført etter gjeldene forskrifter.

Tilstandsrapport

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Støpt plate på mark.

Selve konstruksjonsoppbyggingen lar seg ikke kontrollere ved visuell befaring, og tilstandsvurdering er derfor basert på alder og ytre observasjoner. Det forutsettes at konstruksjonsoppbyggingen er oppført etter gjeldene forskrifter på tidspunkt for oppføring av bygningen.

TG 0 Terrengforhold

Terreng bestående av asfalterte overflater og jordmasser med plenareal.

Terrengforhold rundt boligen er visuelt besiktiget og vurdert tilfredsstillende i forbindelse med helning ut fra grunnmur.

Tristilsvingen 68, 2008 FJERDINGBY
Gnr 96 - Bnr 262
3224 RÆLINGEN

Estate Konsult AS
Hellerudveien 136B
0687 OSLO

Bygninger på eiendommen

Ekstern bod



Anvendelse

Byggeår
2016

Standard

Vedlikehold

Kommentar
Opplysningen er gitt av eier.

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2016

Standard

Vedlikehold

Kommentar
Opplysningen er gitt av eier.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

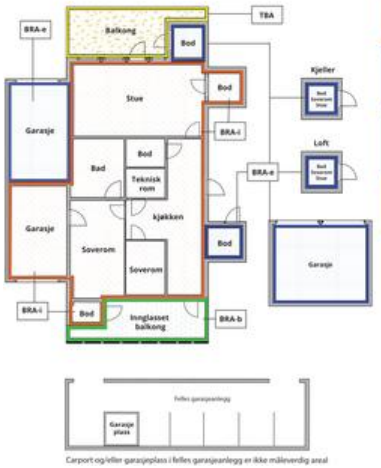
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Tristilsvingen 68, 2008 FJERDINGBY
Gnr 96 - Bnr 262
3224 RÆLINGEN

Estate Konsult AS
Hellerudveien 136B
0687 OSLO

Arealer

Selveier rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. etasje	54			54	50
2. etasje	54			54	6
SUM	**108**				**56**
SUM BRA	**108**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Bad, Entré, Kjøkken, Stue		
2. etasje	Bod, Bad, Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4		

Kommentar

Rekkehuset disponerer en ekstern bod på ca. 5 m² og en garasje på ca. 15 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Boligens godkjente plantegninger samsvarer med dagens planløsning.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Ekstern bod

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. etasje		5		5	
SUM		**5**			
SUM BRA	**5**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Ekstern bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Boligens godkjente plantegninger samsvarer med dagens planløsning.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje		15		15	
SUM		**15**			
SUM BRA	**15**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Boligens godkjente plantegninger samsvarer med dagens planløsning.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Tristilsvingen 68, 2008 FJERDINGBY
Gnr 96 - Bnr 262
3224 RÆLINGEN

Estate Konsult AS
Hellerudveien 136B
0687 OSLO

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Selveier rekkehus	105	3
Ekstern bod	0	0
Garasje	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.8.2025	Hasnat Faiz	Takstingeniør
	Arno Jeroen Knibbe	Kunde
	Nina Fagerjord	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3224 RÆLINGEN	96	262		57	8885.7 m²	Oppgitt i Ambita	Ikke relevant

Adresse
Tristilsvingen 68

Hjemmelshaver
Knibbe Arno Jeroen, Fagerjord Nina

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
4 500 000	2016

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tristilsvingen 68, 2008 FJERDINGBY
Gnr 96 - Bnr 262
3224 RÆLINGEN

Estate Konsult AS
Hellerudveien 136B
0687 OSLO

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

•For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Tristilsvingen 68, 2008 FJERDINGBY
Gnr 96 - Bnr 262
3224 RÆLINGEN

Estate Konsult AS
Helleruddveien 136B
0687 OSLO

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Egenerklæringsskjema

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Knibbe, Arno Jeroen	9578-5999-4-2500202	2025-08-28 10:43:19
Fagerjord, Nina	9578-5997-4-441464	2025-08-28 13:07:10

SIGNICAT 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.

Utfylt dato
28. aug. 2025

Oppdragsnummer
65-0206/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Tristilsvingen 68, 2008 FJERDINGBY

Meglerfirma
Nordvik Lørenskog

Selgere
Arno Jeroen Knibbe, Nina Fagerjord

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
16. september 2016

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 666
Forsikret i: DNB

Utført arbeid

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

Arbeid som er utført: Nye fug i dusjen 2etage

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Boklokt

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Boklokt

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 soppskader?
Nei

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

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

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

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

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

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

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

Beskriv: Skjeggkre

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

Beskriv: Byttet begge viftene

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?
Ja

Oppgi type rapport og årstall: 2025 taxtmann

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

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, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 65-0206/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Fagerjord, Nina	**2025-08-28**	**Knibbe, Arno Jeroen**	**2025-08-28**

Identifikasjon

bankID Fagerjord, Nina

Identifikasjon

bankID Knibbe, Arno Jeroen

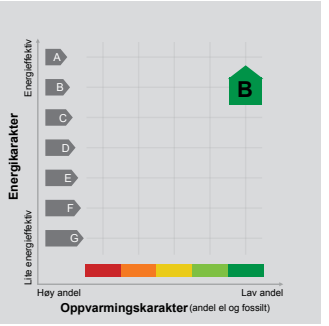
Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Energiattest

ENERGIATTEST

Adresse	Tristilsvingen 68
Postnummer	2008
Sted	FJERDINGBY
Kommunenavn	Rælingen
Gårdsnummer	96
Bruksnummer	262
Seksjonsnummer	57
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300334226
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-163510
Dato	03.09.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Bruk varmtvann fornuftig
- Montere urbryter på motorvarmer
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Spar strøm på kjøkkenet

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	2016
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	105
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 10: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Informasjon fra forretningsfører

Deres ref.: 8716815 Vår ref.: 4368-1-57 Dato: 28.08.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Tristilsvingen 2 Boligsameie
Organisasjonsnr:	912688704
Seksjonseier:	Knibbe, Arno Jeroen
Medeier:	Fagerjord, Nina
Leilighetsnummer:	57
Adresse:	Tristilsvingen 68, 2008 FJERDINGBY
Seksjonsnummer:	57
Gnr.	96
Bnr.	262

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208058576
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,55%
Restsaldo	831 717,00
Innfrielsesdato:	30.12.2030
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 975,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	1 686,00	
Oppvarming	781,00	
Kabel-tv	508,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	183,-
Fradragsberettigede kostnader:	1 842,-
Annen formue:	7 915,-
Gjeld:	21 677,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208058576
Restsaldo:	19 985,93
Kapitalkostnader:	376,81

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 19 985,93,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Rushil Kumar Pathak pr. e-post: rushil.kumar.pathak@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:
Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Morten Eriksen, e-post: tristilsvingen2@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 4368
TRISTILSVINGEN 2 BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i TRISTILSVINGEN 2 BOLIGSAMEIE

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 18. mars kl. 14:00 og lukker 21. mars kl. 14:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/4368

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i TRISTILSVINGEN 2 BOLIGSAMEIE

Sak 1
Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
OBOS er valgt.

Sak 2
Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Yvonne Heggedal og Pernille Gulliksen

Forslag til vedtak
Yvonne Heggedal og Pernille Gulliksen

Sak 3
Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4
Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg
1. 4368 Tristilsvingen 2 Boligsameie regnskap 2024 SIGNERT.pdf
2. 4368 2025 - Kommentarer til årsregnskapet 2024.pdf
3. Tristilsvingen 2 Boligsameie - Uavhengig revisors beretning 2024_pades.pdf

Sak 5
Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 80.000,-.

Styrets innstilling
Vedtas

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 80.000,-.

Sak 6
Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Morten Eriksen

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Thomas Hübscher

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Runar Bendiksen

Valg av 1 styremedlem 1 år Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem 1 år:

- Kaweh Almassy
  Linda Marie Aamodt trekker seg, og det vervet er derfor for 1 år som er tiden som Linda skulle sitte.

Styrets årsrapport

Styrets Årsberetning for Tristilsvingen 2 Boligsameie

Innledning
Styret i Tristilsvingen 2 Boligsameie legger med dette frem sin årsberetning for det siste driftsåret. Sameiet har gjennom året arbeidet aktivt med løpende drift, vedlikehold og forbedringer for å sikre et godt bomiljø for alle beboere.

Styrets arbeid
Styret har i løpet av året avholdt syv styremøter, hvor ulike saker knyttet til drift og vedlikehold av sameiet har blitt behandlet. Vi har hatt et godt samarbeid og jobbet for å sikre en stabil og trygg forvaltning av eiendommen.

Vedlikehold og dugnader
Det er gjennomført to dugnader i løpet av året, hvor beboerne har bidratt med vedlikehold og forskjønnelse av fellesarealene. Dette har vært viktige tiltak for å holde området pent og velstelt, samtidig som det har bidratt til økt fellesskapsfølelse blant beboerne.

Utfordringer med varmeanlegget
I løpet av året har det vært utfordringer med varmeanlegget, noe styret har fulgt opp tett. Vi har samarbeidet med relevante fagfolk for å identifisere og løse problemene, og arbeidet med forbedringer av systemet fortsetter.

Endringer i styret
Dette året markerer et skifte i styret, da noen av de som har hatt lang fartstid nå gir seg. Vi ønsker vi nye styremedlemmer velkommen og lykke til.

For Tristilsvingen 2 Boligsameie,

Styret

TRISTILSVINGEN 2 BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 912 688 704, KUNDENR. 4368

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 508 482	1 410 162	1 447 000	1 572 000
Andre inntekter	3	39 210	0	35 000	35 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 547 692**	**1 410 162**	**1 482 000**	**1 607 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-12 690	-12 690	-15 000	-15 000
Styrehonorar	5	-70 000	-70 000	-70 000	-80 000
Avskrivninger	13	-8 869	-8 869	-9 000	-9 000
Revisjonshonorar	6	-6 563	-6 188	-5 000	-7 000
Andre honorarer		-20 000	-20 000	-20 000	-20 000
Forretningsførerhonorar		-97 630	-92 715	-99 000	-104 000
Konsulenthonorar	7	-13 453	-8 425	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-332 617	-307 937	-242 000	-225 000
Forsikringer		-176 954	-155 199	-170 000	-204 000
Kostnader sameie		0	0	-500	0
Energi/fyring	9	-326 432	-321 003	-350 000	-350 000
TV-anlegg/bredbånd		-249 660	-242 461	-250 000	-260 000
Andre driftskostnader	10	-108 101	-104 915	-98 750	-101 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 422 969**	**-1 350 401**	**-1 339 250**	**-1 385 200**
DRIFTSRESULTAT		**124 723**	**59 761**	**142 750**	**221 800**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	7 625	10 757	0	0
Finanskostnader	12	-76 636	-76 963	-144 000	-67 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-69 011**	**-66 206**	**-144 000**	**-67 000**
ÅRSRESULTAT		**55 712**	**-6 445**	**-1 250**	**154 800**
Overføringer:					
Udekket tap		0	-6 445		
Reduksjon udekket tap		55 712	0		

Transaksjon 09222115557540007209 Signert FH, KH, LMA, TO

TRISTILSVINGEN 2 BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 912 688 704, KUNDENR. 4368

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	29 563	38 431
SUM ANLEGGSMIDLER		**29 563**	**38 431**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader		0	22 315
Restanser felleskostnader/kundefordringer		16 075	-22 069
Forskuddsbetalte kostnader		10 864	7 335
Driftskonto OBOS-banken		309 840	135 476
Driftskonto OBOS-banken II		1	14 037
Sparekonto OBOS-banken		160 217	339 784
SUM OMLØPSMIDLER		**496 997**	**496 877**
SUM EIENDELER		**526 559**	**535 309**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-538 044	-593 756
SUM EGENKAPITAL		**-538 044**	**-593 756**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	902 082	1 015 279
SUM LANGSIKTIG GJELD		**902 082**	**1 015 279**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		21 394	22 315
Leverandørgjeld		140 738	75 305
Påløpte renter		389	6 957
Påløpte avdrag		0	9 174
Annen kortsiktig gjeld		0	35
SUM KORTSIKTIG GJELD		**162 521**	**113 786**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**526 559**	**535 309**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Rælingen, 24.02.2025
Styret i Tristilsvingen 2 Boligsameie

Fredrik Henriksen /S/ Linda Marie Aamodt /S/ Kristoffer Heggedal /S/

Torill Otnes

Transaksjon 09222115557540007209 Signert FH, KH, LMA, TO

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. 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. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	841 500
Energi	334 440
TV/Internett	274 320
Garasje	58 222
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 508 482**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Filtersett	39 210
SUM ANDRE INNTEKTER	**39 210**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-12 690
SUM PERSONALKOSTNADER	**-12 690**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5
STYREHONORAR

Transaksjon 09222115557540007209 Signert FH, KH, LMA, TO

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 563.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 453
SUM KONSULENTHONORAR	**-13 453**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-66 337
Drift/vedlikehold VVS	-65 769
Drift/vedlikehold elektro	-25 241
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-21 013
Drift/vedlikehold heisanlegg	-7 581
Drift/vedlikehold brannsikring	-27 210
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-40 900
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-75 581
Kostnader dugnader	-2 985
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-332 617**

NOTE: 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-326 432
SUM ENERGI / FYRING	**-326 432**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lyspærer og sikringer	-1 279
Vakthold	-20 475
Snørydding	-78 750
Andre fremmede tjenester	-1 126
Kontingenter	-3 100
Bank- og kortgebyr	-3 372
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-108 101**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter bank	7 517
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	108
SUM FINANSINNTEKTER	**7 625**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-76 636
SUM FINANSKOSTNADER	**-76 636**

Transaksjon 09222115557540007209 Signert FH, KH, LMA, TO

NOTE: 13
VARIGE DRIFTSMIDLER

Lekeapparat		
Tilgang 2018	88 688	
Avskrevet tidligere	-50 256	
Avskrevet i år	-8 869	
		29 563
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**29 563**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-8 869**

NOTE: 14
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,90 %.		
Løpetiden er 8 år.		
Opprinnelig 2023	-1 124 482	
Nedbetalt tidligere	109 203	
Nedbetalt i år	113 197	
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**902 082**

Transaksjon 09222115557540007209 Signert FH, KH, LMA, TO

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 70 000.

Transaksjon 09222115557540007209 Signert FH, KH, LMA, TO

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Driftsinntektene er **kr 1 547 692** og er høyere enn budsjettert grunnet mer innkrevd i andre inntekter. Se note 3 i regnskapet.

Driftskostnadene er **kr 1 422 969** er noe høyere enn budsjett grunnet mer brukt i drift og vedlikehold.

Finanskostnader er **kr 69 011**.

Resultat

Årets resultat **kr 55 712** vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Arbeidskapital
Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var **kr 334 476**

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert **kr 225 000** til ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

ALPHA REVISJON AS

Til årsmøtet i Tristilsvingen 2 Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Tristilsvingen 2 Boligsameie som viser et overskudd på kr 55.712. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets 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 selskapet 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 ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon består av budsjettallene 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 fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Post- og besøksadresse: Holbergs gate 21 0166 Oslo
Telefon: +47 23 31 07 20
Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro: 8397.05.05914
Organisasjonsnr: 975 800 679 MVA

Vedlegg 2 Årsregnskap 2024 Tristilsvingen 2 Boligsameie Uavhengig revisors beretning 2024.pdf
Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.
Verifisert av SIGNICAT 25.02.2025

ALPHA REVISJON AS

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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Post- og besøksadresse: Holbergs gate 21 0166 Oslo
Telefon: +47 23 31 07 20
Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro: 8397.05.05914
Organisasjonsnr: 975 800 679 MVA
Vedlegg 2 Årsregnskap 2024 Tristilsvingen 2 Boligsameie Uavhengig revisors beretning 2024.pdf
Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.
Verifisert av SIGNICAT 25.02.2025

visena.com

Elektronisk signatur

Signert av

Skogly, Roger

bankID

Dato og tid *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)*

25.02.2025 14:51:26

Signaturmetode

Norwegian BankID

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 18.03.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 21.03.25
Selskapsnummer: 4368 **Selskapsnavn:** TRISTILSVINGEN 2 BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

OBOS er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Yvonne Heggedal og Pernille Gulliksen

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 80.000,-.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Morten Eriksen

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Thomas Hübscher

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Runar Bendiksen

Styremedlem 1 år (kun 1 skal velges)

☐ Kaweh Almassy

OBOS

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 4368
Tristilsvingen 2 Boligsameie

Velkommen til årsmøte i Tristilsvingen 2 Boligsameie

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 14. mars kl. 09:00 og lukker 19. mars kl. 16:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/4368

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Sak 1. Økning av kostnader for energi og parkeringsplasser
7. Vedtektsendring Forsikringsskade
8. Asfaltering av gangvei bak B1
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Tristilsvingen 2 Boligsameie

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

OBOS er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Tonje Olsen og Julie Bergerskogen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 4368 Årsrapport før med berretning.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 70 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 70 000

Sak 6

Sak 1. Økning av kostnader for energi og parkeringsplasser

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Boligsameiet Tristilsvingen 2 har stått overfor økte kostnader knyttet til strøm og vedlikehold. Det er viktig å merke seg at kostnadene for energi og parkeringsplasser ikke har blitt justert siden 2014. Gitt de økte driftskostnadene og inflasjonen i løpet av denne perioden, er det nå nødvendig å vurdere en justering av disse kostnadene.
Referanse til tidligere årsmøtevedtak: I årsmøtet 2022, sak 4, ble det vedtatt å finansiere en ny varmepumpe, med en forventning om at lavere strømregninger ville dekke opp lånekostnadene.

Gjennomgang av øvrige kostnader: Styret vil også gjennomgå øvrige kostnader knyttet til forsikring, forretningsfører, les: alternativ til OBOS og andre serviceavtaler for å identifisere mulige besparelser. Dette er en del av en kontinuerlig prosess for å sikre en effektiv og økonomisk drift av sameiet.

Styrets innstilling

Styrets innstilling:

1. Godkjenne en økning i kostnader for energi med 2 kr per m².

2. Godkjenne en økning på 25% for leie av parkeringsplasser,.

3. Styret skal gjennomgå øvrige kostnader, inkludert forsikring og serviceavtaler, for å identifisere potensielle besparelser.

Forslag til vedtak

1) Det foreslås en økning i kostnadene for energiforbruk med 2 kr per kvadratmeter (m²). Dette vil bidra til å dekke de økte strømutgiftene som sameiet har opplevd. 2) En økning på 25% for leie av parkeringsplasser foreslås også. Denne økningen vil bidra til å finansiere nødvendig vedlikehold og oppgraderinger av garasjeanlegget.

Sak 7

Vedtektsendring Forsikringsskade

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Beboere kan bli belastet for egenandelen ved forsikringskrav. Dette skjer vanligvis når skaden er et resultat av beboerens handlinger og eller manglende utførelse av vedlikehold. Men det er viktig å merke seg at denne praksisen ikke gjelder for skader, som åpenbart er utenfor beboerens kontroll.

Forslag til vedtak

Endring blir godkjent.

Sak 8

Asfaltering av gangvei bak B1

Forslag fremmet av:
Thomas Sødahl Ringkilen og Sebastian Westersø

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ønskes vurderes om adkomstvei for hovedinnganger til rekke B2, kan planeres og asfalteres.

Dette inkluderer området rundt lekeplass og små «stikkveier» frem til betongheller ved inngangsparti.

Vedlagt følger skisse av illustrert område som bør vurderes asfaltert.

Som eneste boligfelt i Tristilsvingen sameie, er fortsatt området bak B2, bestående av grus og ulike størrelse stein.

Denne kan fortsatt minne om ikke er fullført siden byggeprosjektet.

Med en asfaltert vei, vil det også være enklere for brøytemannskapet å få et bedre resultat om vinteren.

Med grus og stein kan ikke snøfreser kommer helt nedpå bakken.

Risiko

Ved tilfeller av brann og behov for ambulanse, fremkommer det beundringsverdig at det ikke er tilrettelagt for etatene å komme frem foran hoveddør.

Ved vinterstid er det ikke tilstrekkelig å basere seg på inngang ved hageområdene, da det ikke er tilgang på disse grunnet snømengder.

Med en asfaltert vei, bør standarden på denne kunne huse minst bredden av en bil, samt. at det brøytes tilsvarende bredde på vinterstid.

Styrets innstilling

Vedtas ikke med følgende begrunnelse:

Økonomiske Begrensninger: Vår økonomiske situasjon tillater ikke slike store utgiftsposter. Asfalteringsprosjektet er betydelig dyrere enn hva sameiets økonomi kan håndtere.

Tekniske Utfordringer: Etter styrets kunnskap, er området bak B1 ikke konstruert som en vei. Å asfaltere vil kunne kreve en betydelig oppbygging av underlaget og løsninger for eksisterende membran. Dette fordyrer prosjektet ytterligere.

Konklusjon:

Med de nåværende økonomiske og tekniske begrensningene, er det ikke gjennomførbart å vedta forslaget om asfaltering av adkomstveier bak B1. Et slikt tiltak vil måte lånefinansieres og påføre sameiet ytterligere lånekostnader. Se også sak 1, utfordringsbilde i sameiet sin økonomiske situasjon.

Forslag til vedtak

Asfaltering og planering av adkomstveier bak B1

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Fredrik Henriksen

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Kristoffer Heggedal

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Runar Bendiksen

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Linda Marie Aamodt
- Torill Otnes

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Fredrik Henriksen	Tristilsvingen 84
Nestleder	Kristoffer Heggedal	Tristilsvingen 78
Styremedlem	Arno Jeroen Knibbe	Tristilsvingen 68
Styremedlem	Jens Erik Sele	Tristilsvingen 82
Varamedlem	Runar Bendiksen	Tristilsvingen 34

Valgkomiteen

Kontaktinformasjon

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Tristilsvingen 2 Boligsameie
Sameiet består av 45 seksjoner.
Tristilsvingen 2 Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 912688704, og ligger i RÆLINGEN kommune

Gårds- og bruksnummer:
96 262

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Sameiets revisor er Alpha Revisjon AS.

Styrets arbeid

1.I løpet av det siste året har vi gjennomført flere viktige infrastrukturforbedringer for å øke sikkerheten og komforten i vårt område. Dette inkluderer installasjon av fartsdumper for å sikre lavere hastighet og økt trafikksikkerhet, samt utbedring av ødelagt asfalt som har forbedret kjøre- og gangforholdene.

2. Vårdugnaden var en suksess med god deltagelse fra beboerne. Dette bidro til et renere og mer innbydende miljø, og styrket samholdet i vårt fellesskap. Vi takker alle som deltok og bidro til dette fellesprosjektet.

3. Varmepumpen har nå vært i drift i et helt år, og vi er glade for å rapportere om gode resultater. Dette tiltaket har ikke bare bidratt til reduserte energikostnader, men også til et mer miljøvennlig sameie.

4. Styret har i løpet av året arbeidet aktivt med innkommende saker, med fokus på å drifte økonomisk og etter beste evne. Vi har avholdt regelmessige styremøter for å sikre effektiv drift.

5. Vi oppfordrer beboere til å vise sin interesse for styrearbeid for den kommende perioden. Deltagelse fra beboerne er essensielt for å opprettholde et velfungerende og engasjert styre. Dersom vi ikke ser en økning i interesse, må vi vurdere å innhente ekstern styrehjelp, noe som vil medføre betydelige kostnader.

Året har vært fylt med noen utfordringer som styret har forsøkt og løst etter beste evne, og vi ser frem til et fortsatt produktivt og positivt samarbeid i tiden som kommer.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Driftsinntektene er kr **1 410 162**

Driftskostnadene er **kr 1 350 401** og er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak mindre brukt i drift og vedlikehold.

Finanskostnader er **kr 66 206** og skyldes endringer i renter.

Resultat

Årets resultat **kr -6 445** vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var **kr 383 091**.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 222 000 til vedlikehold.

Kommunale avgifter i RÆLINGEN kommune

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Tristilsvingen 2 Boligsameie.

Lån
Tristilsvingen 2 Boligsameie har lån i OBOS Banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 13 i regnskapet.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 4 % økning av felleskostnadene
fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

ALPHA REVISJON AS

Til årsmøtet i Tristilsvingen 2 Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon
Vi har revidert årsregnskapet for Tristilsvingen 2 Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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 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 og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjonen i 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
Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse: Holbergs gate 21 0166 Oslo Telefon: +47 23 31 07 20
Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro: 8397.05.05914
Organisasjonsnr: 975 800 679 mva

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.
Verifisert av SIGNICAT 27.02.2024

ALPHA REVISJON AS

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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Post- og besøksadresse: Holbergs gate 21, 0166 Oslo
Telefon: +47 23 31 07 20
Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro: 8397.05.05914
Organisasjonsnr: 975 800 679 mva

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.
Verifisert av SIGNICAT 27.02.2024

TRISTILSVINGEN 2 BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 912 688 704, KUNDENR. 4368

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 410 162	1 445 976	1 415 000	1 447 000
Andre inntekter		0	860	28 000	35000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 410 162**	**1 446 836**	**1 443 000**	**1 482 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-12 690	-11 985	-15 000	-15 000
Styrehonorar	4	-70 000	-70 000	-70 000	-70 000
Avskrivninger	11	-8 869	-8 869	-9 000	-9 000
Revisjonshonorar	5	-6 188	-5 688	-5 000	-5 000
Andre honorarer		-20 000	-15 000	-15 000	-20 000
Forretningsførerhonorar		-92 715	-89 150	-94 000	-99 000
Konsulenthonorar	6	-8 425	-6 270	-10 000	-10 000
Kontingenter		0	0	-2 050	-2 050
Drift og vedlikehold	7	-307 937	-1 120 265	-1 277 000	-222 000
Forsikringer		-155 199	-147 484	-154 000	-170 000
Kostnader sameie		0	0	-500	-500
Energi/fyring		-321 003	-555 366	-405 000	-370 000
TV-anlegg/bredbånd		-242 461	-253 710	-287 000	-250 000
Andre driftskostnader	8	-104 915	-138 574	-100 200	-96 700
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 350 401**	**-2 422 361**	**-2 443 750**	**-1 330 250**
DRIFTSRESULTAT		**59 761**	**-975 525**	**-1 000 750**	**151 750**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	10 757	3 406	0	0
Finanskostnader	10	-76 963	-11 284	-81 000	-144 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-66 206**	**-7 878**	**-81 000**	**-144 000**
ÅRSRESULTAT		**-6 445**	**-983 403**	**-1 081 750**	**7 750**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-396 092		

Udekket tap	-6 445	-587 311

TRISTILSVINGEN 2 BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 912 688 704, KUNDENR. 4368

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	11	38 431	47 300
SUM ANLEGGSMIDLER		**38 431**	**47 300**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		246	7 226
Kundefordringer		0	860
Forskuddsbetalte kostnader		7 335	6 585
Driftskonto OBOS-banken		135 476	241 081
Driftskonto OBOS-banken II		14 037	14 037
Sparekonto OBOS-banken		339 784	330 839
SUM OMLØPSMIDLER		**496 877**	**600 627**
SUM EIENDELER		**535 309**	**647 927**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	12	-593 756	-587 311
SUM EGENKAPITAL		**-593 756**	**-587 311**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	1 015 279	197 378
SUM LANGSIKTIG GJELD		**1 015 279**	**197 378**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		22 315	23 142
Leverandørgjeld		75 305	1 014 650
Påløpte renter		6 957	68
Påløpte avdrag		9 174	0
Annen kortsiktig gjeld	14	35	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**113 786**	**1 037 860**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**535 309**	**647 927**

Pantstillelse	0	0
Garantiansvar	0	0

Rælingen, 20.02.2024
Styret i Tristilsvingen 2 Boligsameie

Fredrik Henriksen /S/ Kristoffer Heggedal /S/ Jens Erik Sele /S/

Arno Jeroen Knibbe /S/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. 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. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	804 474
Brensel	278 736
Kabel-TV	274 320
Garasjeleie	52 632
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 410 162**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-12 690
SUM PERSONALKOSTNADER	**-12 690**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 70 000.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 188.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 425
SUM KONSULENTHONORAR	**-8 425**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-35 028
Drift/vedlikehold elektro	-16 426
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-78 248
Drift/vedlikehold heisanlegg	-18 791
Drift/vedlikehold brannsikring	-32 351
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-117 624
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-8 971
Kostnader dugnader	-499
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-307 937**

NOTE: 8
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Vakthold	-20 061
Snørydding	-75 000
Andre fremmede tjenester	-1 088
Andre kontorkostnader	-524
Kontingenter	-2 900
Bank- og kortgebyr	-3 145
Konstaterte tap	-2 196
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-104 915**

NOTE: 9
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 156
Renter av sparekonto i OBOS-banken	8 945
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	644
Andre renteinntekter	12
SUM FINANSINNTEKTER	**10 757**

NOTE: 10
FINANSKOSTNADER

OBOS-banken	-35
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-76 928
SUM FINANSKOSTNADER	**-76 963**

NOTE: 11
VARIGE DRIFTSMIDLER
Lekeapparat

Tilgang 2018	88 688	
Avskrevet tidligere	-41 388	
Avskrevet i år	-8 869	
		38 431
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**38 431**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-8 869**

NOTE: 12
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 13
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
Obos

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 01.01.23 var 4,70 %. Løpetiden er 7 år.		
Opprinnelig 2021	-250 000	
Nedbetalt tidligere	52 622	
Nedbetalt i år	197 378	
		0
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,75 %. Løpetiden er 8 år.		
Opprinnelig 2023	-1 124 482	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	109 203	
		-1 015 279
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-1 015 279**

NOTE: 14
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Purregebyr	-35
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-35**

Annen informasjon om sameiet

Forsikring
Sameiets eiendommer er forsikret i NEMI FORSIKRING ASA med polisenummer .
Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.
Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Større vedlikehold og rehabilitering

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 14.03.24 og er åpent for avstemning i 5 dager
Siste dato for avstemning er 19.03.24
Selskapsnummer: 4368 **Selskapsnavn:** Tristilsvingen 2 Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

OBOS er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Tonje Olsen og Julie Bergerskogen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 70 000

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Sak 1. Økning av kostnader for energi og parkeringsplasser

1) Det foreslås en økning i kostnadene for energiforbruk med 2 kr per kvadratmeter (m²). Dette vil bidra til å dekke de økte strømutgiftene som sameiet har opplevd. 2) En økning på 25% for leie av parkeringsplasser foreslås også. Denne økningen vil bidra til å finansiere nødvendig vedlikehold og oppgraderinger av garasjeanlegget.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Vedtektsendring Forsikringsskade

Endring blir godkjent.

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Asfaltering av gangvei bak B1

Asfaltering og planering av adkomstveier bak B1

☐ For

☐ Mot

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*

Sak 9 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Fredrik Henriksen

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Kristoffer Heggedal

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Runar Bendiksen

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Linda Marie Aamodt

☐ Torill Otnes

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

V E D T E K T E R

for

Tristilsvingen 2 Boligsameie
Org.nr.912688704.

Vedtektene er vedtatt på ordinært årsmøte 21.05.2019.i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter fastsatt i forbindelse med seksjonering. Endret på årsmøtet 24.04.2020 og ekstraordinært årsmøte 29.06.2020. Sist endret på ordinært årsmøte 14.03.2024.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Tristilsvingen 2 Boligsameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 07.12.2015.

1-2 Hva sameiet omfatter
(1) Sameiet består av 45 boligseksjoner på eiendommen gnr.96, bnr.262 i Rælingen kommune.

(2) Eiendommen er oppdelt i de seksjoner som fremgår av tinglyst seksjonering av 07.12.2015 (vedlegg 1), med situasjonsplaner og plantegninger.

(3) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en tilleggsdel.
Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler består av boder.

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

1-3 Sameiebrøk
(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.
(2) «Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.»

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.
«Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.»

4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i 2- 1 (2). Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

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

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

(4) Det er ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på sameiets eiendom.

(5) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(6) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:
- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.
Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(7) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(8) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

(9) Følgende seksjoner har sammen eller hver for seg midlertidig enerett til bruk av bestemte deler av sameiets fellesareal:
Seksjonsnumre 1-15 har bruksrett til to parkeringsplasser i garasjekjeller.
Seksjonsnumre 16-23, 44-55, og 58-65 har bruksrett til én parkeringsplass i garasjekjeller.
Seksjonsnumre 16-23 har bruksrett til én sportsbod i garasjekjeller.
Utbygger har fordelt parkeringsplasser og boder i tråd med ovenstående og egen plan som viser tildelingen utgjør vedlegg 2 til vedtektene.
Samtlige seksjonsnumre har enerett til bruk til fellesareal som utgjør for- og bakhager tilliggende sin seksjon som vist i vedlegg 3 og vedlegg 4 til vedtektene.
Enerettene gjelder fram til 01.01.2048.

(10) Bruksrett til biloppstillingsplass i garasjekjeller som følger med ved erverv av en seksjon i sameiet kan kun overdras sammen med seksjonen eller til øvrige seksjonseiere i sameiet. Seksjonseierne er forpliktet til å medvirke til reseksjonering av sameiet dersom disse plassene senere skal legges til de enkelte seksjoner som tilleggsareal.

(11) Endring i etablerte midlertidige eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.

3-2 Ordensregler og dyrehold
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Det forventes at alle beboere plukker opp etter egne dyr.

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Organisering

(1) Seksjonseierne disponerer biloppstillingsplasser som ligger på fellesareal.

(2) Til hver av seksjonene 1-15 er knyttet bruksrett til to parkeringsplasser i garasjekjeller. Til hver av seksjonene 16-23, 44-55 og 58-65 er knyttet bruksrett til én parkeringsplass i garasjekjeller. Utbygger har fordelt parkeringsplasser og boder i tråd med ovenstående og egen plan som viser tildelingen utgjør vedlegg 2 til disse vedtekter. Denne midlertidige eneretten gjelder til 01.01.2048.

4-2 Rettslig disposisjonsrett

(1) Bruksrett til biloppstillingsplass i garasjekjeller som følger med ved erverv av en seksjon i sameiet kan kun overdras sammen med seksjonen eller til øvrige seksjonseiere i sameiet.

(2) Biloppstillingsplasser i garasjekjeller kan ikke leies eller lånes ut til andre enn beboere i sameiet.

(3) Seksjonseierne er forpliktet til å medvirke til reseksjonering av sameiet dersom disse plassene senere skal legges til de enkelte seksjoner som tilleggsareal.

4-3 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider
(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

(3) Det forutsettes at ladepunkt som settes opp er godkjent etter gjeldene forskrifter.

4-4 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne
(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

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 til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen.

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.?

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

(6) Vedlikeholdsplikt for fellesarealer hvor det er gitt midlertidig enerett til bruk, ligger på de seksjonseiere som har bruksrett. Alle seksjoneiere maler vegger på arealer med enerett og midlertidig enerett til bruk. Dette inkluderer endevegger og/ eller utspring. Dette omfatter også arealer som er gjerdet inn og eller har plantet hekk eller andre grenseelementer montert av tidligere eller nåværende seksjonseier. Dette gjelder ikke vegger uten bruksnytte (Tristilsvingen 13, 15, 29, 70, 40a, og 58), sameiet står for vedlikehold og maling av disse veggene.

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

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

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

(10) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(11) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(12) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller 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 tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg 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, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, 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 felles installasjoner. 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. Bygningsmessige arbeider

(1) Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, hekk, gjerde, skillevegg, endring av utvendige farger og lignende, kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Videre kreves styrets godkjennelse for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet.

(2) Det må ikke utføres arbeid som kan medføre skade på betongdekke og membran over garasjekjeller og tekniske rom.

(3) Ledning, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

(4) En seksjonseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Seksjonseier forplikter seg til selv å forsikre seg om at omsøkte tiltak er i henhold til kommunale og andre retningslinjer og regelverk. Dette til tross for godkjenning fra styret. Seksjonseier forplikter seg til å rette seg etter styret sine vedtak vedrørende tiltak som er gjennomført men ikke omsøkt. Styret kan, innen rimelig tid etter første purring, hyre håndverkere for å omgjøre utførte tiltak. Den aktuelle sameier vil bli fakturert faktiske omkostninger, etter gjeldende sedvane på området.

7. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

7-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Kostnader forbundet med kollektiv kabel-tv og evt. bredbånd fordeles med lik andel per seksjon.

(3) Kostnader knyttet til drift og vedlikehold av garasjekjeller, som for eksempel garasjeport, renhold av garasjeanlegget, trapper, ventilasjonsanlegg, evt. heis, fordeles med 4 andeler per garasjeplass og 1 andel per bod. Sameiet har ansvaret for selve bygget og kostnader relatert til dette fordeles etter sameiebrøken.

(4) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(5) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1-3).

(6) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

(7) Felleskostnadene indeksreguleres årlig.

7-2 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

7-3 Panterett for seksjonseiernes 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 besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

7-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

8 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

8-1 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

8-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.
Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven §23.

8-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

9. Styret og dets vedtak

9-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og tre til seks andre medlemmer, heriblant en nestleder. Det kan velges inntil 4 varamedlemmer. Det bør tilstrebes at styret skal bestå av to representanter fra henholdsvis B1, B2 og B3.

(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 stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noe annet besluttes av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

9-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte 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 alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

9-3 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.

9-4 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.

9-5 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.

9-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

10. Årsmøtet

10-1 Årsmøtets myndighet og 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.

10-2 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.

10-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Denne varslingen foretas per e-post og via sameiets Facebook-gruppe. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(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 9-2 (1).

10-4 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/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere 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 stedet 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.

10-5 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 på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å 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. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. 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.

10-6 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.

10-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis én stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

10-8 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. 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

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

10-9 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 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.

10-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) 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 seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

10-11 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.

11 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

11-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

11-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

11-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

(3) Beboere kan bli belastet for egenandelen ved forsikringskrav. Dette skjer vanligvis når skaden er et resultat av beboerens handlinger og /eller manglende utførelse av vedlikehold. Men, det er viktig å merke seg at denne praksisen ikke gjelder for skader, som åpenbart er utenfor beboerens kontroll.

12 Diverse opplysninger

12-1 Definisjoner
I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i eierseksjonsloven.
i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

12-2 Hjemmelshaver til formuesgode
Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

12-3 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

12-4 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

Vedlegg 1: Tinglyst seksjoneringsbegjæring.

Vedlegg 2: Oversikt over garasjekjeller.

Vedlegg 3: Oversikt over midlertidig enerett til bruk til uteareal for B1 og B2-nord.

Vedlegg 4: Oversikt over midlertidig enerett til bruk til uteareal for B2-sør og B3.

Protokoll til årsmøte 2024 for Tristilsvingen 2 Boligsameie

Organisasjonsnummer: 912688704
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 14. mars kl. 09:00 til 19. mars kl. 16:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 34.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:
OBOS er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **26**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak:
Tonje Olsen og Julie Bergerskogen er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **27**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **28**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **27**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 70 000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 70 000

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **27**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Sak 1. Økning av kostnader for energi og parkeringsplasser

Boligsameiet Tristilsvingen 2 har stått overfor økte kostnader knyttet til strøm og vedlikehold. Det er viktig å merke seg at kostnadene for energi og parkeringsplasser ikke har blitt justert siden 2014. Gitt de økte driftskostnadene og inflasjonen i løpet av denne perioden, er det nå nødvendig å vurdere en justering av disse kostnadene.
Referanse til tidligere årsmøtevedtak: I årsmøtet 2022, sak 4, ble det vedtatt å finansiere en ny varmepumpe, med en forventning om at lavere strømregninger ville dekke opp lånekostnadene.

Gjennomgang av øvrige kostnader: Styret vil også gjennomgå øvrige kostnader knyttet til forsikring, forretningsfører, les: alternativ til OBOS og andre serviceavtaler for å identifisere mulige besparelser. Dette er en del av en kontinuerlig prosess for å sikre en effektiv og økonomisk drift av sameiet.

Styrets innstilling
Styrets innstilling:

1. Godkjenne en økning i kostnader for energi med 2 kr per m².

2. Godkjenne en økning på 25% for leie av parkeringsplasser,.

3. Styret skal gjennomgå øvrige kostnader, inkludert forsikring og serviceavtaler, for å identifisere potensielle besparelser.

Forslag til vedtak:
1) Det foreslås en økning i kostnadene for energiforbruk med 2 kr per kvadratmeter (m²). Dette vil bidra til å dekke de økte strømutgiftene som sameiet har opplevd. 2) En økning på 25% for leie av parkeringsplasser

Transaksjon 09222115557513292094 Signert TO, JB

foreslås også. Denne økningen vil bidra til å finansiere nødvendig vedlikehold og oppgraderinger av garasjeanlegget.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **21**
Antall stemmer mot vedtaket: **4**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Vedtektsendring Forsikringsskade

Beboere kan bli belastet for egenandelen ved forsikringskrav. Dette skjer vanligvis når skaden er et resultat av beboerens handlinger og eller manglende utførelse av vedlikehold. Men det er viktig å merke seg at denne praksisen ikke gjelder for skader, som åpenbart er utenfor beboerens kontroll.

Forslag til vedtak:
Endring blir godkjent.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **22**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

8. Asfaltering av gangvei bak B1

Fremmet av: Thomas Sødahl Ringkilen og Sebastian Westersø

Det ønskes vurderes om adkomstvei for hovedinnganger til rekke B2, kan planeres og asfalteres.

Dette inkluderer området rundt lekeplass og små «stikkveier» frem til betongheller ved inngangsparti.

Vedlagt følger skisse av illustrert område som bør vurderes asfaltert.

Som eneste boligfelt i Tristilsvingen sameie, er fortsatt området bak B2, bestående av grus og ulike størrelse stein.

Denne kan fortsatt minne om ikke er fullført siden byggeprosjektet.

Med en asfaltert vei, vil det også være enklere for brøytemannskapet å få et bedre resultat om vinteren.

Med grus og stein kan ikke snøfreser kommer helt nedpå bakken.

Risiko

Ved tilfeller av brann og behov for ambulanse, fremkommer det beundringsverdig at det ikke er tilrettelagt for etatene å komme frem foran hoveddør.

Ved vinterstid er det ikke tilstrekkelig å basere seg på inngang ved hageområdene, da det ikke er tilgang på disse grunnet snømengder.

Med en asfaltert vei, bør standarden på denne kunne huse minst bredden av en bil, samt. at det brøytes tilsvarende bredde på vinterstid.

Styrets innstilling
Vedtas ikke med følgende begrunnelse:

Økonomiske Begrensninger: Vår økonomiske situasjon tillater ikke slike store utgiftsposter. Asfalteringsprosjektet er betydelig dyrere enn hva sameiets økonomi kan håndtere.

Tekniske Utfordringer: Etter styrets kunnskap, er området bak B1 ikke konstruert som en vei. Å asfaltere vil kunne kreve en betydelig oppbygging av underlaget og løsninger for eksisterende membran. Dette fordyrer prosjektet ytterligere.

Konklusjon:

Med de nåværende økonomiske og tekniske begrensningene, er det ikke gjennomførbart å vedta forslaget om asfaltering av adkomstveier bak B1. Et slikt tiltak vil måte lånefinansieres og påføre sameiet ytterligere lånekostnader. Se også sak 1, utfordringsbilde i sameiet sin økonomiske situasjon.

Forslag til vedtak:

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **11**
Antall stemmer mot vedtaket: **17**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Fredrik Henriksen (27 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Fredrik Henriksen

Styremedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Kristoffer Heggedal (27 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Kristoffer Heggedal

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Runar Bendiksen (27 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Runar Bendiksen

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Torill Otnes (26 stemmer)

Linda Marie Aamodt (27 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Torill Otnes
Linda Marie Aamodt



Protokoll til årsmøte 2024 for Tristilsvingen 2 Boligsameie

Organisasjonsnummer: 912688704
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 14. mars kl. 09:00 til 19. mars kl. 16:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 34.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:
OBOS er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **26**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak:
Tonje Olsen og Julie Bergerskogen er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **27**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **28**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **27**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 70 000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 70 000

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **27**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Sak 1. Økning av kostnader for energi og parkeringsplasser

Boligsameiet Tristilsvingen 2 har stått overfor økte kostnader knyttet til strøm og vedlikehold. Det er viktig å merke seg at kostnadene for energi og parkeringsplasser ikke har blitt justert siden 2014. Gitt de økte driftskostnadene og inflasjonen i løpet av denne perioden, er det nå nødvendig å vurdere en justering av disse kostnadene.
Referanse til tidligere årsmøtevedtak: I årsmøtet 2022, sak 4, ble det vedtatt å finansiere en ny varmepumpe, med en forventning om at lavere strømregninger ville dekke opp lånekostnadene.

Gjennomgang av øvrige kostnader: Styret vil også gjennomgå øvrige kostnader knyttet til forsikring, forretningsfører, les: alternativ til OBOS og andre serviceavtaler for å identifisere mulige besparelser. Dette er en del av en kontinuerlig prosess for å sikre en effektiv og økonomisk drift av sameiet.

Styrets innstilling
Styrets innstilling:

1. Godkjenne en økning i kostnader for energi med 2 kr per m².

2. Godkjenne en økning på 25% for leie av parkeringsplasser,.

3. Styret skal gjennomgå øvrige kostnader, inkludert forsikring og serviceavtaler, for å identifisere potensielle besparelser.

Forslag til vedtak:
1) Det foreslås en økning i kostnadene for energiforbruk med 2 kr per kvadratmeter (m²). Dette vil bidra til å dekke de økte strømutgiftene som sameiet har opplevd. 2) En økning på 25% for leie av parkeringsplasser

Transaksjon 09222115557513292094 Signert TO, JB

foreslås også. Denne økningen vil bidra til å finansiere nødvendig vedlikehold og oppgraderinger av garasjeanlegget.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **21**
Antall stemmer mot vedtaket: **4**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Vedtektsendring Forsikringsskade

Beboere kan bli belastet for egenandelen ved forsikringskrav. Dette skjer vanligvis når skaden er et resultat av beboerens handlinger og eller manglende utførelse av vedlikehold. Men det er viktig å merke seg at denne praksisen ikke gjelder for skader, som åpenbart er utenfor beboerens kontroll.

Forslag til vedtak:
Endring blir godkjent.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **22**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

8. Asfaltering av gangvei bak B1

Fremmet av: Thomas Sødahl Ringkilen og Sebastian Westersø

Det ønskes vurderes om adkomstvei for hovedinnganger til rekke B2, kan planeres og asfalteres.

Dette inkluderer området rundt lekeplass og små «stikkveier» frem til betongheller ved inngangsparti.

Vedlagt følger skisse av illustrert område som bør vurderes asfaltert.

Som eneste boligfelt i Tristilsvingen sameie, er fortsatt området bak B2, bestående av grus og ulike størrelse stein.

Denne kan fortsatt minne om ikke er fullført siden byggeprosjektet.

Med en asfaltert vei, vil det også være enklere for brøytemannskapet å få et bedre resultat om vinteren.

Med grus og stein kan ikke snøfreser kommer helt nedpå bakken.

Risiko

Ved tilfeller av brann og behov for ambulanse, fremkommer det beundringsverdig at det ikke er tilrettelagt for etatene å komme frem foran hoveddør.

Ved vinterstid er det ikke tilstrekkelig å basere seg på inngang ved hageområdene, da det ikke er tilgang på disse grunnet snømengder.

Med en asfaltert vei, bør standarden på denne kunne huse minst bredden av en bil, samt. at det brøytes tilsvarende bredde på vinterstid.

Styrets innstilling
Vedtas ikke med følgende begrunnelse:

Økonomiske Begrensninger: Vår økonomiske situasjon tillater ikke slike store utgiftsposter. Asfalteringsprosjektet er betydelig dyrere enn hva sameiets økonomi kan håndtere.

Tekniske Utfordringer: Etter styrets kunnskap, er området bak B1 ikke konstruert som en vei. Å asfaltere vil kunne kreve en betydelig oppbygging av underlaget og løsninger for eksisterende membran. Dette fordyrer prosjektet ytterligere.

Konklusjon:

Med de nåværende økonomiske og tekniske begrensningene, er det ikke gjennomførbart å vedta forslaget om asfaltering av adkomstveier bak B1. Et slikt tiltak vil måte lånefinansieres og påføre sameiet ytterligere lånekostnader. Se også sak 1, utfordringsbilde i sameiet sin økonomiske situasjon.

Forslag til vedtak:

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **11**
Antall stemmer mot vedtaket: **17**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Fredrik Henriksen (27 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Fredrik Henriksen

Styremedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Kristoffer Heggedal (27 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Kristoffer Heggedal

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Runar Bendiksen (27 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Runar Bendiksen

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Torill Otnes (26 stemmer)

Linda Marie Aamodt (27 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Torill Otnes
Linda Marie Aamodt



Informasjon fra kommune

RÆLINGEN KOMMUNE
Utbyggingsservice

B CONSULT PROSJEKT AS
Lilleakerveien 25

0283 OSLO

Deres dato:/mottatt dato:	Vår ref.:	Gnr./bnr.:	Vedtaksnr.:	Arkivkode:	Dato:
02.02.2017 /02.02.2017	2012/1644-58/ALIBEC	96/262	17/109	96/262	15.02.2017

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

Byggested: Tristilsvingen 52-70, felt B2-SYD, 2008 Fjerdingby **Gnr/bnr**: 96/262
Tiltakshaver: PRE Smestad Vest AS c/o PRE management
Ansvarlig søker: B-Consult Prosjekt AS

Vi viser til søknad om ferdigattest for rekkehusene i Tristilsvingen 52-70, felt B2-SYD, mottatt 02.02.2017.

Kommunen gir herved ferdigattest for ovennevnte tiltak, jf plan- og bygningsloven § 21-10.

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

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

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

Gebyr
Søknadspliktige tiltak gebyrlegges i henhold til kommunens gebyrregulativ

Beskrivelse	Antall	Beløp
Saksbehandlingsgebyr	1	8 000,-
Totalt gebyr å betale		**8 000,-**

Faktura sendes tiltakshaver separat. Beløpet er avgiftsfritt.

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

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

Dersom du har noen spørsmål, ta kontakt med undertegnede.

Med hilsen

Lena Hammer
avdelingsarkitekt

Ali Jafari Beck
avdelingsingeniør

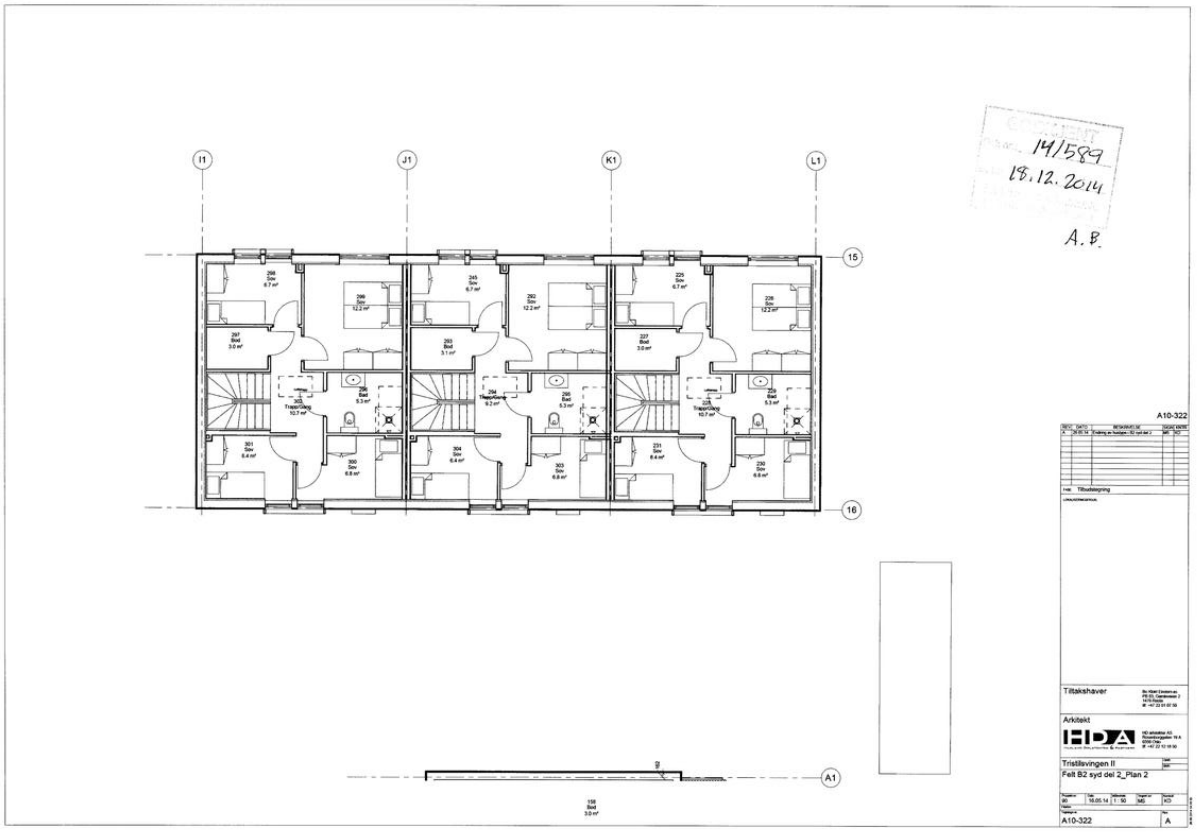
Dette dokumentet er elektronisk godkjent

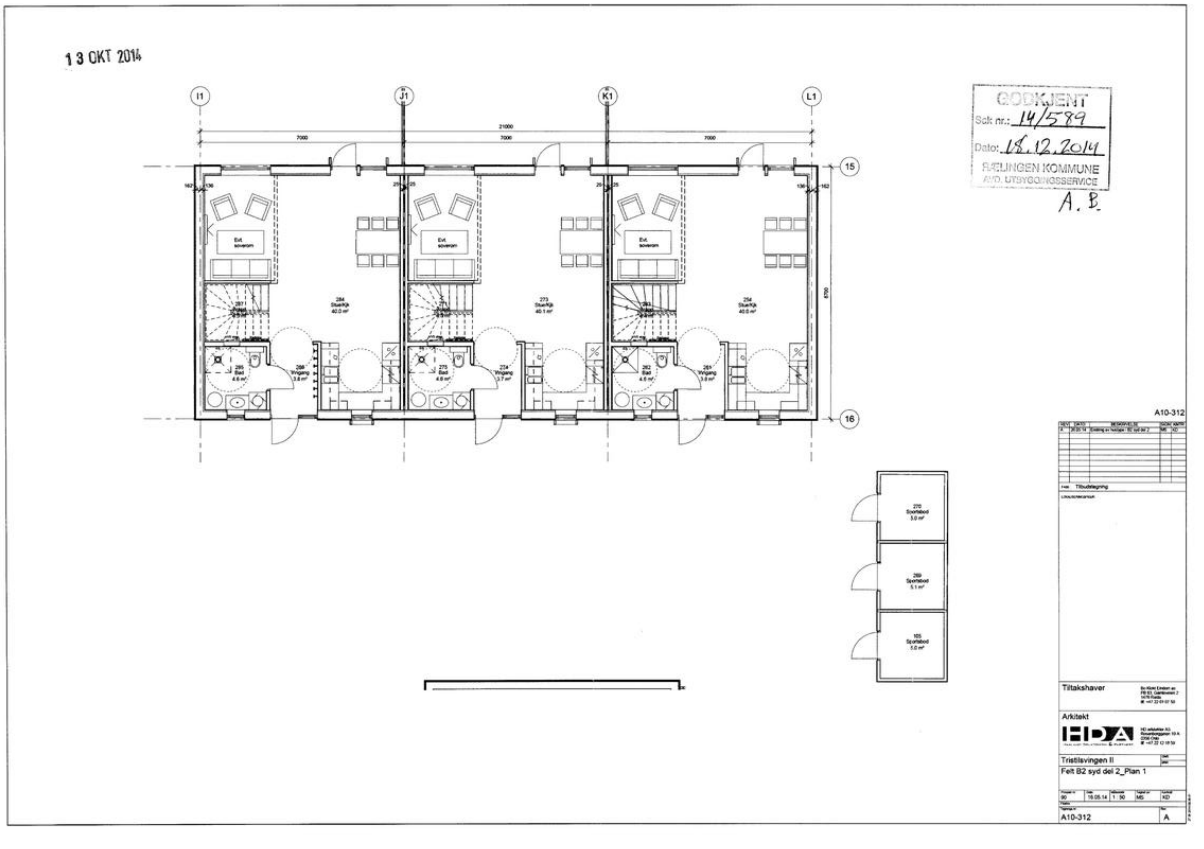
Vedlegg:
Renovasjonsforskrifter

Kopi:
Kommunal fakturering

Opplysning om klageadgang:

Vedtaket kan påklages til Fylkesmannen i Oslo og Akershus 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 Fylkesmannen i Oslo og Akershus 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 fylkesmannen. Beslutning om oppsettende virkning er en prosessuell avgjørelse og ikke et enkeltvedtak. Avgjørelsen kan derfor ikke påklages. Imidlertid kan fylkesmannen særskilt overprøve kommunens avgjørelse.

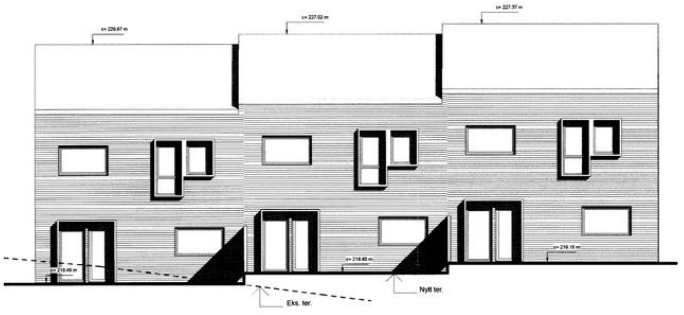

I1
J1
K1
L1
15
16
A1
GODKJENT
Sak nr.: 14/589
Dato: 18.12.2014
A.B.
A10-322
Tiltakshaver
Arkitekt
Tristilsvingen II
Felt B2 syd del 2_Plan 2
A10-322
A


13 OKT 2014
I1
J1
K1
L1
15
16
GODKJENT
Sak nr.: 14/589
Dato: 18.12.2014
RÆLINGEN KOMMUNE
AVD. UTBYGGINGSSERVICE
A.B.
A10-312
Tiltakshaver
Arkitekt
Tristilsvingen II
Felt B2 syd del 2_Plan 1
A10-312
A

13 OKT 2014

GODKJENT
Sak nr.: 14/589
Dato: 18.12.2014
RÆLINGEN KOMMUNE
AVD. UTBYGGINGSSERVICE

A. B.



A40-32

Tiltakshaver

Arkitekt

Tristilsvingen II

Felt B2 syd del 2_Fasade Syd

A40-32

A

13 OKT 2014

GODKJENT
Sak nr.: 14/589
Dato: 18.12.2014
RÆLINGEN KOMMUNE
AVD. UTBYGGINGSSERVICE

A. B.



A40-35

Tiltakshaver

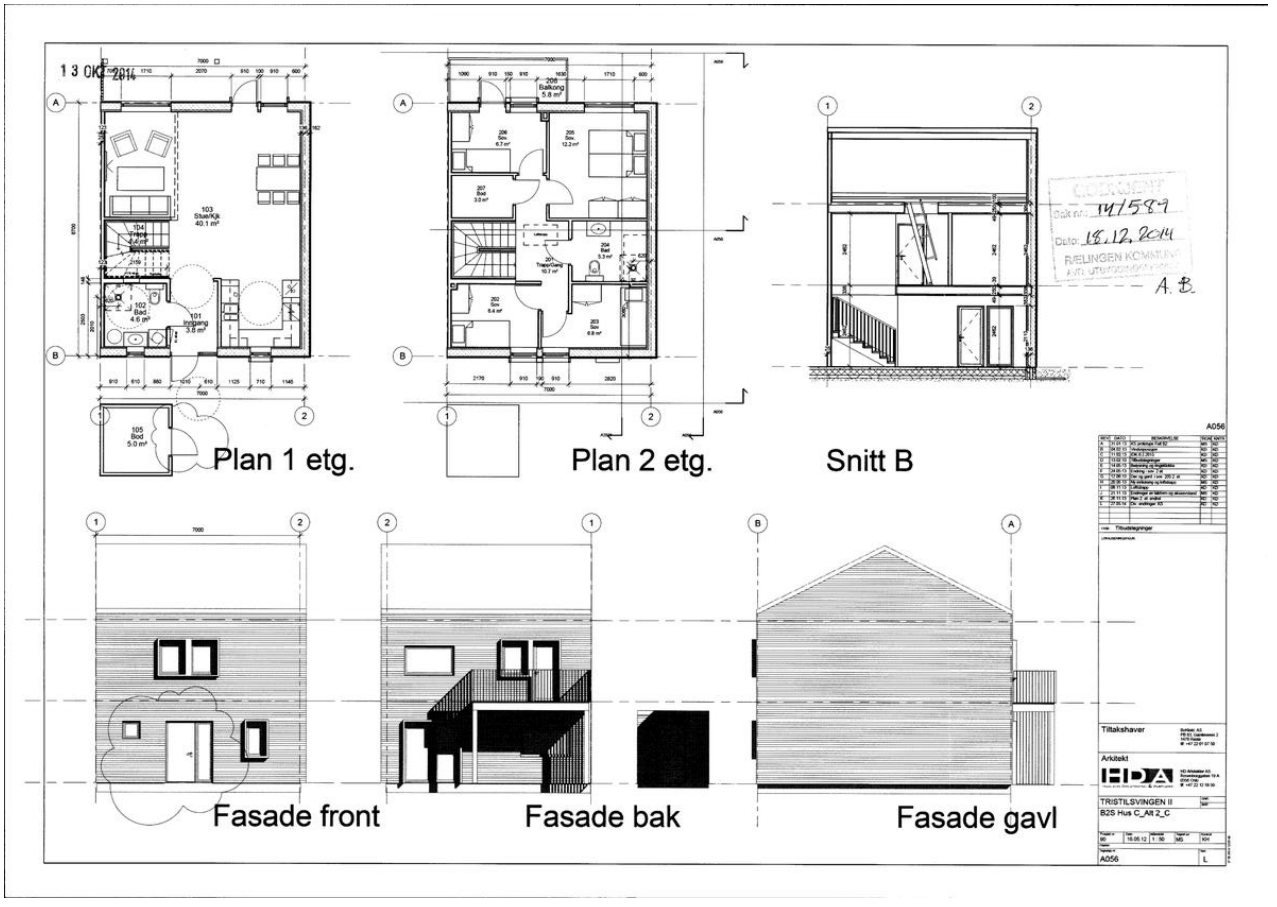
Arkitekt

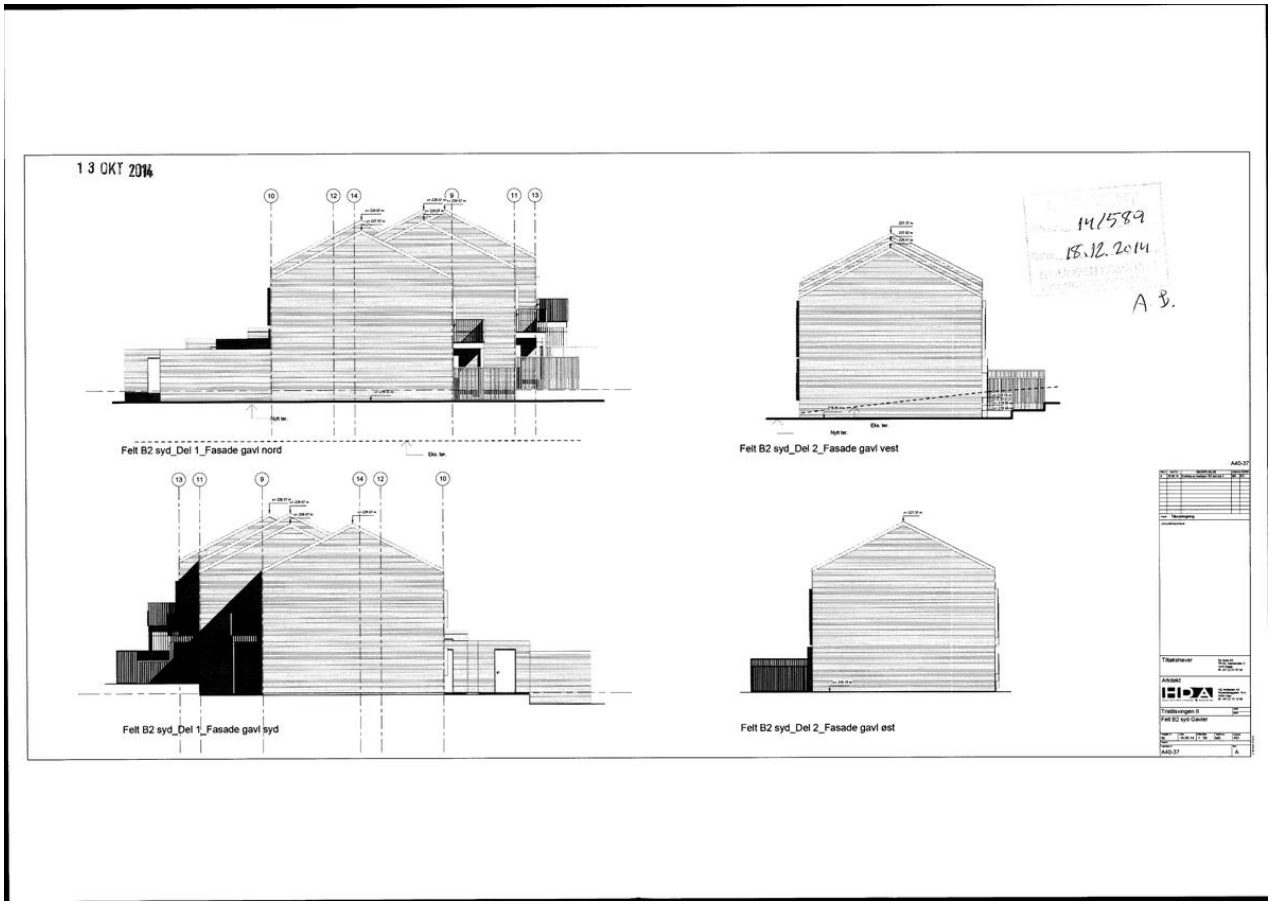
Tristilsvingen II

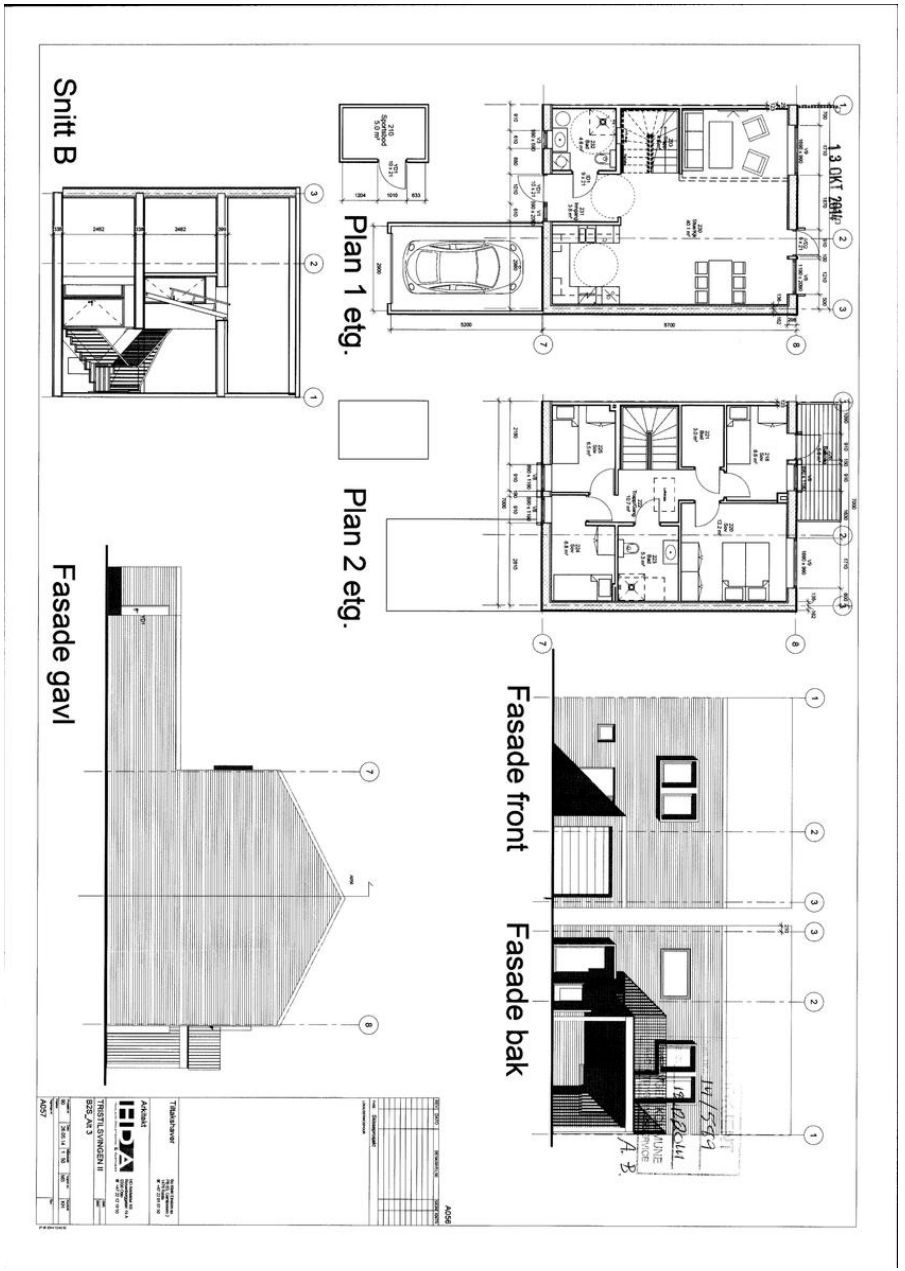
Felt B2 syd del 2_Fasade Nord

A40-35

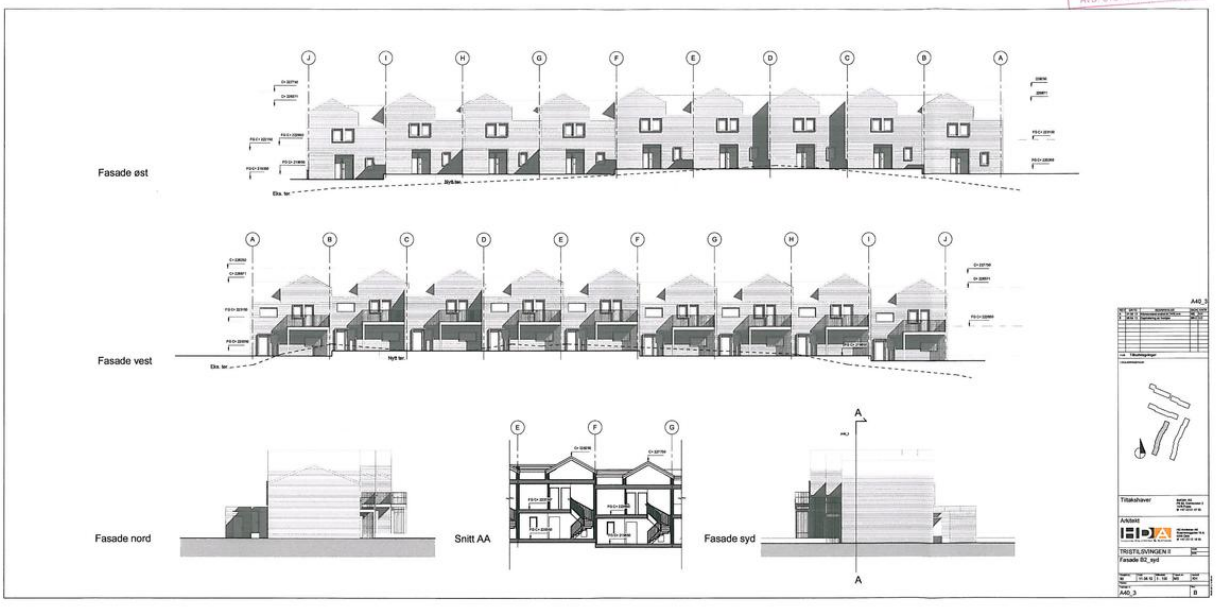
A


13 OKT 2014
Plan 1 etg.
Plan 2 etg.
Snitt B
Fasade front
Fasade bak
Fasade gavl
14/1589
18.12.2014
A. B.
TRISTILSVINGEN II
B2S Hus C_AR 2_C
Tiltakshaver
Arkitekt


13 OKT 2014
Felt B2 syd_Del 1_Fasade gavl nord
Felt B2 syd_Del 2_Fasade gavl vest
Felt B2 syd_Del 1_Fasade gavl syd
Felt B2 syd_Del 2_Fasade gavl øst
14/1589
18.12.2014
A B.
Tiltakshaver
Arkitekt

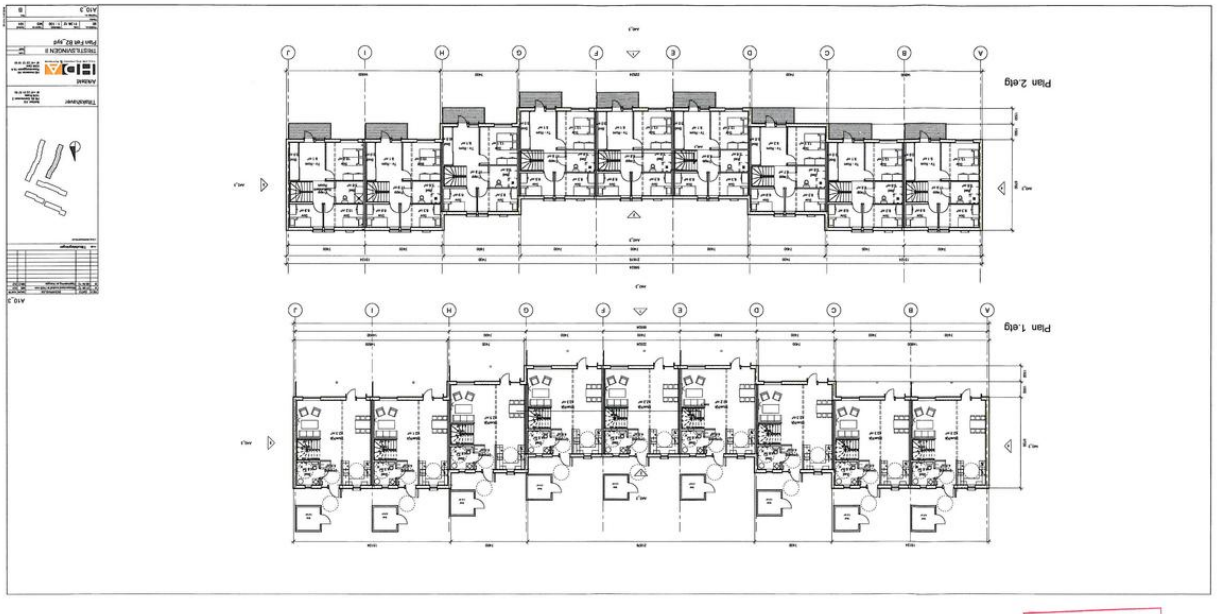

Snitt B
Plan 1 etg.
Plan 2 etg.
Fasade front
Fasade bak
Fasade gavl
13 OKT 2014
TRIGTILSVINGEN 8
SIZE_A4 3
A057

GODKJENT
Sak nr.: 13/127
Dato: 11.04.2013
RÆLINGEN KOMMUNE
AVD. UTBYGGINGSSERVICE



10 APR 2013

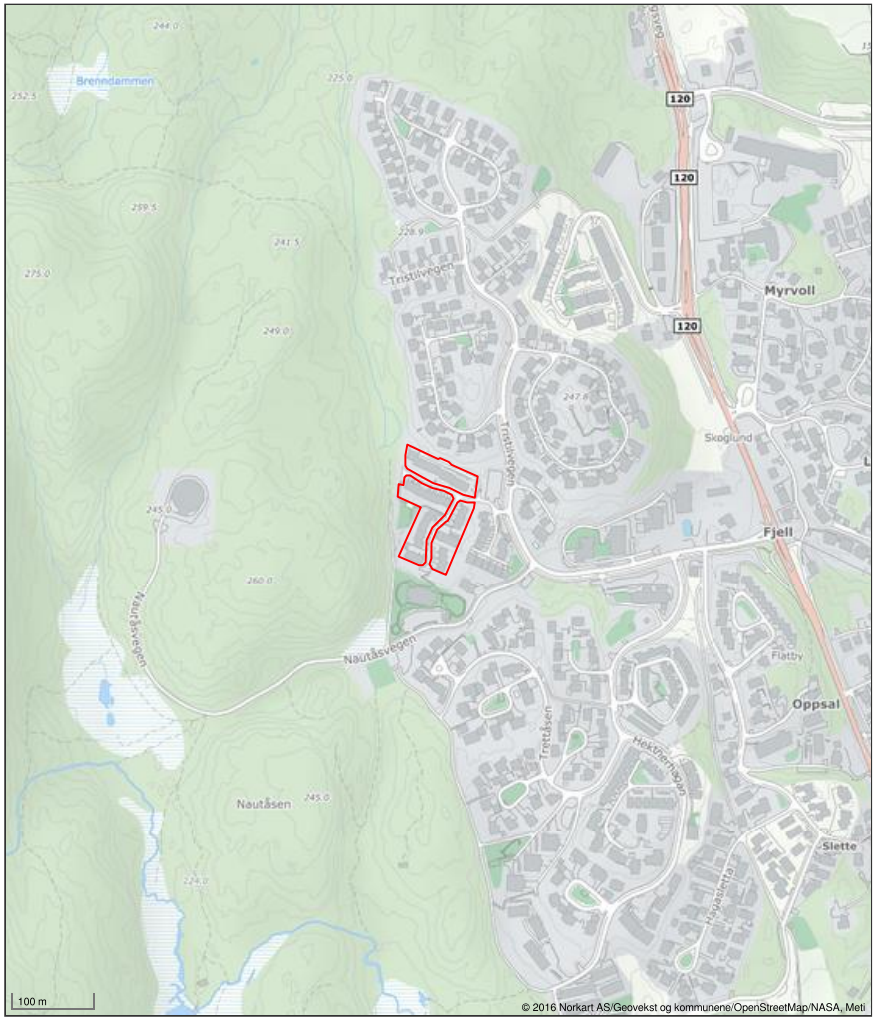
10 APR 2013



GODKJENT
Sak nr.: 13/127
Dato: 11.04.2013
RÆLINGEN KOMMUNE
AVD. UTBYGGINGSSERVICE

Utskriftsdato: 28.10.2024

Oversiktskart for eiendom 3224 - 96/262//



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

RÆLINGEN KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser til:
Reguleringsplan for Smestad Vest, del av gnr. 96, bnr. 1, m.fl
Jfr. Plan- og bygningsloven § 12-6 og 12-7 fra 2008

Reguleringsplan er vedtatt 16.06.2010
Reguleringsbestemmelser er stadfestet med endring av Miljøverndepartementet 18.05.2012.
Plan nr: 0181

RÆLINGEN KOMMUNE
Utbyggingsservice

Dato, 23.05.2012, Plan- og bygningssjef (sign)

§1. AVGRENSNING AV PLANOMRÅDET OG REGULERINGSFORMÅL

Grensene for reguleringsplanen er vist på plankartet. Innenfor plankartet er det vist:

A. Pbl § 12.5.1 Bebyggelse og anlegg
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse, benevnt A1-A3
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse, benevnt B1-B9
- Vannforsyningsanlegg, benevnt HØYDEBASSENG
- Renovasjonsanlegg
- Lekeplass, benevnt L1-L6

B. Pbl § 12.5.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Kjøreveg, benevnt V1- V11
- Gang-/sykkelveg
- Annen veggrunn – tekniske annlegg
- Annen veggrunn – grøntareal
- Parkeringsplasser – benevnt P1-P3

C. Pbl § 12.5.3 Grønnstruktur
- Naturområde, benevnt N1
- Turdrag, benevnt T1 Turdrag - T5 Turdrag
- Vegetasjonsskjerm, benevnt VE1

D. Pbl § 12.5.5 Landbruks-, natur- og friluftsområder samt reindrift
- Landbruks-, natur- og friluftsformål, benevnt LNFR

D. Pbl § 12-6 Hensynssoner i reguleringsplan
RpSikringSone - Frisiktsone ved veg

§2. FELLESBESTEMMELSER

2.1 Utbyggingen skal tilrettelegge for at boliger og utemiljøer i størst mulig grad, skal være egnet til bruk for alle personer etter prinsippet om universell utforming.

2.2 Støynivået i boliger og på utearealer skal følge Miljøverndepartementets veileder T-1442 og teknisk forskrift til plan- og bygningsloven NS 8175. Støy i anleggsperioden skal følge Miljøverndepartementets veileder T-1442, tabell 4 og 6.

2.3 Innenfor formål Lekeplass, Turdrag og Naturområder tillates ikke lagring av masser, deponier eller kjøring utover det som er nødvendig for opparbeidelse av arealene, i henhold til reguleringsbestemmelser og godkjente utomhusplaner.

2.4 Massebalanse skal etterstrebes innenfor planområdet. For å oppnå massebalanse og for å minimalisere behovet for transport av masser inn og ut av området, kan det innenfor planområdet etableres et midlertidig anlegg for bearbeiding av masser, med tilhørende sortering av masser og knusing av masser. Knusing av masser skal skje i tidsrommet 7.00 til 16.00 mandag til fredag med mulighet for kortvarige perioder fra 16-18.00. Knuseverk skal plasseres godt inne på området. Knuseverk og produksjonsanlegg for matjord skal betjene reguleringsområdet og det forutsettes at foredling skal skje til eget forbruk. Det skal i størst mulig grad unngås transport på riksvegen av overskuddsmasser og innenfor planområdet forutsettes det å gjenbruke mest mulig av utgravde masser for både tekniske anlegg og boliger i felt B1-B9 . Det som må kjøres bort av utgravde masser skal dokumenteres levert til godkjent deponi.

§3. BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1 Fellesbestemmelser for byggeområder for boliger A1-A3, B1-B9

3.1.1 Bebyggelse skal innenfor hvert delområde eller langs samme vegstrekning, innbyrdes tilpasses med hensyn til arkitektonisk utrykk, takform/takvinkler og materialbruk. Eksteriørfarger på alle bygninger er søknadspliktige. Det skal i prinsippet benyttes jordfarger. Hvitt, gult og andre lyse farger tillates ikke. Takmateriale med glasserte takstein eller andre reflekterende materialer tillates ikke.

3.1.2 Grad av utnyttelse beregnes i henhold til Miljøverndepartementets veileder T-1459. Bruksarealer for boliger beregnes etter NS 3940.

3.1.3 For feltene B1-B9 skal MUA (minste uteoppholdsareal) dekkes på aktuell eiendom og som andel i fellesområde for lekeplass. For feltene A1-A3 skal MUA dekkes på aktuell eiendom. MUA regnes som de deler av tomten som ikke er bebygd eller avsatt til parkering. Ikke overbygd del av terrasser og takterrasser kan regnes som uteoppholdsareal.

3.1.4 Det skal tilrettelegges for vannbåren varme til alle boliger som oppføres. Dersom det oppføres passivhus bortfaller kravet.

3.1.5 Alle boliger skal oppføres med radonsperre eller tilsvarende tiltak for å redusere radonkonsentrasjon.

3.2 Byggeområde for boliger (A1-A3)

3.2.1 I området kan det oppføres frittliggende eneboliger. På tomtene A1-1, A1-2, A2-1, A2-8, A2-9, A3-1 og A3-2 kan det oppføres tomannsboliger.

3.2.2 Som del av rammesøknad eller et trinns søknad for hver boligtomt innenfor felt A1-A3, skal det foreligge situasjonsplan i målestokk 1:200 eller 1:100 som skal vise:

- Avgrensninger for planen med omsøkt bygg/tiltak markert, påført piler for atkomst- og inngangsforhold.
- Dele/skille mot vegformål og nabotomter.
- Terrengforhold med eksisterende koter, prosjekterte koter, nødvendige punkthøyder, eventuelle forstøtningsmurer, gjerder og terrengtrapper.
- I tillegg til at det vises carport/garasje for hver bolig skal det også vises p-plass innenfor formål byggeområde, i henhold til krav. Det skal vises muligheter for å snu på egen tomt.
- Tekniske forhold som avrenning, håndtering av overflatevann innenfor tomten og ut til tilgrensende terreng eller veggrøfter. Løsning for taknedløp.
- Områder der tekniske anlegg og terrenginngrep kan få konsekvenser for vegetasjon. Det skal også vises eksisterende vegetasjon som skal bevares på tomta.

I tillegg til situasjonsplan skal det foreligge fasadeoppriss for boligbygget, samt to tverrsnitt gjennom tomten som viser bolig, garasje/carport, samt tilgrensende veger med høydeangivelse for både eksisterende og nytt terreng.

3.2.3 For eneboliger er maks. % BYA=25%. For eneboliger med hybelleilighet og for tomannsboliger er maks. % BYA=30 %. Maks. BYA for eneboligtomter er 250m2 og Maks. BYA for eneboliger med hybelleilighet eller tomannsbolig er 300m2 .

3.2.4 På tomtene A2-9, A3-14 og A3-15 kan det bygges hus med to underetasjer. På øvrige tomter innenfor området A1-A3 tillates ikke hus med to underetasjer.

Hus på A2-9 skal bygges med saltak og takvinkel skal være mellom 22 og 30 grader. Hus på A2-9 tillates med mønehøyde maks. +246. Dersom man bygger hus med to underetasjer er maks. gesimshøyde 3,6m på husets overside og 9,0m på husets nedside regnet fra ferdig planert terreng. For hus med en underetasje gjelder maks. gesimshøyde 3,6m på husets overside og 6,5m på husets nedside regnet fra ferdig planert terreng.

Hus på A3-14, A3-15 og A3-16 skal ha flatt tak og takterrasse som skal være min. 65 % av underliggende etasjes bruttoareal. Hus med to underetasjer skal ha toppetasjen tilbaketrukket min. 3m fra siden med høyeste fasade. Garasjer på tomtene A3-14, A3-15 og A3-16 skal ha flatt tak. Hus på A3-14 og A3-15 skal ligge med nederste underetasje maks 20cm over gjennomsnittlig eksisterende terrengnivå ved husets nedside. Hus og garasje på A3-14, A3-15 og A3-16 tillates henholdsvis med gesims-/mønehøyder maks. +236,0m, +236,2m og +236,5m. Dersom man bygger hus med to underetasjer er maks. gesims-/mønehøyde 6,2m på husets overside og 11,5m på husets nedside regnet fra ferdig planert terreng. For hus med en underetasje gjelder maks. gesims-/mønehøyde 6,2m på husets overside og 8,75m på husets nedside regnet fra ferdig planert terreng.

3.2.5 Øvrige tomter utenom de ovenstående har følgende bestemmelser:
Tomter på overside veg tillates med maks. gesimshøyde 3,6m på husets overside og 6,5m på husets nedside regnet fra ferdig planert terreng. Maks. mønehøyde for disse tomtene er som følger:

A1-3= +231,0
A1-4= + 226,0
A2-8= + 248,0
A2-10= +245,0
A3-17= +247,5
A3-18= +247,5
A3-19= +247,5
A3-20= +247,0
A3-21= +247,0
A3-22= +247,0
A3-23= +248,0
A3-24= +248,0
A3-25= +248,0
A3-26= +247,5
A3-27= +247,0

Tomter på nedside veg tillates med maks. gesimshøyde 3,6m på husets overside og 6,5m på husets nedside regnet fra ferdig planert terreng. Mønehøyden skal ikke overstige 9,0m regnet fra mønepunktene og loddrett ned til underliggende planert terreng. Tomter på nedsiden av vegene tillates med OK gulv 1. etg. ikke høyere enn 0,1m over ferdig terreng ved avkjørsel. For tomt A3-2 til A3-6 skal underetasjen ligge maks 1m over gjennomsnittlig eksisterende terrengnivå ved husets nedside.

Hus på tomtene innenfor felt A1, A2 og A3, utenom tomtene A3-14, A3-15 og A3-16, skal bygges med saltak og takvinkel skal være mellom 27 og 45 grader. Takvinkel på tomt A2-9 skal være mellom 22 og 30 grader, se §3.2.4. Arker og takopplett tillates på skråtak i tillegg til angitt gesimshøyde og skal ikke overstige 1/3 av hovedtakets lengde. Arker og takopplett tillates ikke utkraget.

3.2.6. Utkraginger fra bygning kan ikke stikke ut mer enn 3m fra fasade og maks. 3m over ferdig planert terreng. På tomtene A3-14, A3-15 og A3-16, tillates ikke balkonger å stikke ut mer enn 1,5m fra fasaden.

3.2.7 Bebyggelsens plassering og møneretning skal tilpasses eksisterende terreng slik at unødvendig terrenginngrep forhindres. Eksisterende terreng skal bevares i størst mulig grad. Støttemurer tillates ikke høyere enn maks. 2,0m.

3.2.8 Til eneboliger/tomannsboliger skal det for hver boenhet være tre biloppstillingsplasser. Dersom det bygges hybelleilighet i tillegg, utløser dette krav om ytterligere to biloppstillingsplasser, og for de etterfølgende hybelleiligheter kreves en plass pr. enhet. Bolig med hybelleilighet over 55 kvm defineres som en tomannsbolig.

3.2.9 Garasje, carport eller bod kan bygges utenfor byggegrense, men ikke nærmere enn 1m fra nabotomt. Ved tilnærmet vinkelrett plassering i forhold til atkomstveg skal bygget

være minst 5 m fra formålsgrense mot veg. Ved parallell plassering langs veg skal bygget være minst 2 m fra formålsgrensen.

Garasje, carporter og boder skal tilpasses bolighuset i takform og materialbruk. Gesimshøyden skal ikke overstige 3m, regnet fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng. For garasje på nedside av veg i hellende terreng, kan gesimshøyden ikke overstige 5m. Mønehøyden skal ikke overstige 4,5m regnet fra topp møne til ferdig planert terrngnivå ved innkjøring garasje/carport.

3.2.10 Hver eneboligtomt skal ha MUA på min. 100m2. For hver hybelleilighet kreves 50m2 MUA i tillegg. For tomannsbolig kreves MUA 100m2 pr. boenhet.

3.3 Byggeområde for boliger (B1-B9)

3.3.1 I området kan det oppføres eneboliger, tomannsboliger, kjedehus, og/eller rekkehus. Området B1-B9 skal bygges ut samlet etter en helhetlig plan, men kan bygges ut trinnvis. Boliger tillates oppført i nabogrense. Det samme gjelder for tillbygg så lenge dette ikke strider mot de øvrige reguleringsbestemmelser. I rammesøknad skal det dokumenteres at Teknisk forskrift og retningslinjer vedrørende brann- og redningstjeneste følges.

3.3.2 Som del av rammesøknad eller ett trinns søknad, skal det foreligge utomhusplan i målestokk 1:500 eller 1:200 for hvert B-felt sammen med tilgrensende lekearealer/grøntarealer med stier, felles atkomstveg og tilhørende felles p-plass, som blant annet skal vise:

- Avgrensninger for planen med omsøkt bygg/tiltak markert, påført piler for atkomst- og inngangsforhold.
- Dele/skille for hver boenhet, boligtomt eller boligparseller (ved sameie).
- Terrengforhold med eksisterende koter, prosjekterte koter, nødvendige punkthøyder, samt eventuelle forstøtningsmurer, gjerder og terrengtrapper.
- Trafikkforhold som kjøreveger, plasser og parkering, med stigningsforhold og gatebelysning. Hovedatkomst for gående og kjørende, vegbredder, fremkommelighet for utrykning, brøyting m.m.
- Garasje for hver bolig, samt p-plasser for hver boenhet i henhold til krav.
- Tekniske forhold som avrenning, håndtering av overflatevann innenfor planområdets grøfter og parkeringsarealer og videre ut i tilgrensende områder. Løsning for taknedløp.
- Arealenes materialbruk.
- Tilgjengelighet for bevegelseshemmede og orienteringshemmede med detaljer for løsninger for overganger mellom kjøreveg og lekearealer.
- Plassering av og type oppsamlingsutstyr som avfallsbrønner, etter gjeldende renovasjonsforskrifter og helseforskrifter.
- Eventuelt plassering av fellesstativ for postkasser.
- Opparbeidelse av lekeplasser med lekeutstyr, sittemuligheter og beplantning innenfor arealer satt av til formålet Lekeplass, samt et tilstrekkelig antall (min. 4stk) sandlekeplasser med sittemuligheter, innenfor arealer satt av til formålet Byggeområder for bolig (B1-9) eller formålet Lekeplass. Disse skal legges sentralt innenfor feltene. Planen skal også vise stier mellom lekearealene.

- Vegetasjon og grøntanlegg med eksisterende vegetasjon som skal bevares.
- Områder der tekniske anlegg og andre terrenginngrep får konsekvenser for vegetasjon.
- Ny vegetasjon med plantenavn og antall.
- Skille mellom boligområdet og Turdrag T4.
- Anbefalt type gjerde medtas i utomhusplanen.

Utomhusplan skal være godkjent av kommunen før tillatelse for bygging gis eller deling av boligtomter kan gjennomføres. Før det gis tillatelse til å ta i bruk første bolig i et B-felt, skal veger, parkering og teknisk infrastruktur være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan. Øvrige utomhusarbeider tilhørende det gjeldene B-feltet, slik som leke- og fellesarealer skal også være ferdigstilt, innen dette tidspunktet så sant årstiden tillater dette.

3.3.3 Maksimal tillatt grad av utnyttelse er for:
B1=BYA 40%
B2 =BYA 44%
B3=BYA 39%
B4 =BYA 42%
B5=BYA 31%
B6 =BYA 42%
B7=BYA 32%
B8 =BYA 42%
B9=BYA 44%

% BYA beregnes innenfor hvert delfelt.

3.3.4 På områdene B2, B5, B7 og B9 skal det bygges boliger uten underetasje. På områdene B1, B3, B4, B6 og B8 tillates det bygget boliger med en underetasje dersom terrenget tilsier det. Boliger med underetasje tillates bygget med takterrasse og skal da ha flatt tak. Takterrassen skal være min. 65 % av underliggende etasjes bruttoareal. Toppetasjen skal være tilbaketrukket min. 3,5m fra siden med høyeste fasade. Hus med takterrasse tillates bygget med gesimshøyde/mønehøyde 10,0m fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Boliger uten underetasje tillates bygget med maks. 3 etasjer inkludert loft, med tillatt gesimshøyde 6,5m og mønehøyde 9,5m regnet fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Takvinkel skal være mellom 22 og 40 grader. Arker og takopplett tillates på skråtak i tillegg til angitt gesimshøyde og skal ikke overstige 1/3 av hovedtakets lengde. Arker og takopplett tillates ikke utkraget.

Boliger uten underetasje kan få et tilbygg innenfor tillatt utnyttelsesgrad i en etasje pr. boligenhet på hagesiden, på maks. 16 kvm BYA. Tillatt gesimshøyde er 3,5m regnet fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Takvinkel tillates mellom 15 og 20 grader. Anbefalt type tilbygg medtas i utomhusplan.

Garasje for én bil skal bygges samtidig med boligene, og skal bygges minst 5m fra formålsgrense mot veg. Garasje for to biler etter hverandre kan bygges i byggegrense mot veg.

3.3.5. Utkraginger fra bygning, som balkong, kan ikke stikke ut mer enn 3m fra fasade og maks. 3m over ferdig planert terreng.

3.3.6 Bebyggelsens plassering og møneretning skal tilpasses eksisterende terreng slik at unødvendig terrenginngrep forhindres. Støttemurer tillates ikke høyere enn maks. 1,5m.

3.3.7 Til hver bolig, enkelt, i rekke eller for hver boligenhet i tomannsbolig skal det være mininum 2,5 oppstillingsplasser for bil, hvorav minst 0,5 plasser skal være i fellesanlegg. Parkeringsplassene tillates plassert etter hverandre når de betjener samme bolig.

3.3.8 For rekkehus og andre boliger over 100m2 BRA skal MUA være min 100m2. For boliger under 100m2 BRA skal MUA være min 50m2.

3.3.9 Minimum 20% av boligene skal være bygget med livsløpsstandard ihht. Husbankens krav.
Disse skal fordeles på felt B2, B5, B7 og B9. Det skal i rammesøknad vises hvorledes atkomst til boliger med livsløpstandard kan løses med stigning maks. 1:20 fra private p-plasser til inngangsdør.

3.4 Vannforsyningsanlegg (HØYDEBASSENG)

3.4.1 Høydebassenget tillates bygget med maks. mønehøyde/gesims kote +256.0 på tak ventilkammer. Bassengveggens gesims tillates opp til kote +251.5 og skal kles med trematerialer utvendig. Bassengtaket tillates opp til kote +253. Diameter på basseng skal være maks. 38m utvendig. Hele bygget skal ha en god arkitektonisk utførelse, og en materialbruk og bruk av avdempede farger tilpasset naturområdet rundt. I tilknytning til bygget anlegges p-plass og snuhammer som legges skånsomt i terrenget. Høydebassenget skal anlegges minst mulig eksponert, i minst mulig omfang og med minst mulig synlighet. Partier der det skjer midlertidige terrenginngrep skal tilbakeføres til opprinnelig tilstand og revegeteres med stedegne arter. Høydebassenget skal betjene flere kommuner.

3.5 Lekeplass (L1-L6)

3.5.1 Lekeplassene skal etableres som felleseiendom for eiendommer og delområder som de naturlig grenser til. Boligeiendommen gis hjemmel til fellesområdene som skilles ut som egne eiendommer. Det skal opprettes velforening/grendelag som skal ha ansvar for fellesområdene.

- Lekeplass L1 er felles for A2
- Lekeplass L2 er felles for A3
- Lekeplass L3-L6 er felles for B1-B9

3.5.2 Det skal anlegges lekeplasser for barn i alle aldre innenfor område L1, L2, L3, L4 og L5/L6. Lekeplassene skal inneholde lekeutstyr som er utfordrende for både de yngste og de eldste barna, samt være tilgjengelige for barn med nedsatt funksjonsevne. Det skal være mulighet for barn med nedsatt funksjonsevne å benytte seg av deler av lekeplassutstyret. Lekeplassene skal utstyres med gode sittemuligheter.

3.5.3 Som en del av lekeplassopparbeidelsen, skal det opprettes nødvendige forbindelser mellom felleslekeplassene innenfor område L3, L4, L5 og L6, f.eks. grusede stier. Fra V6/V7 og V8/V9 skal det opparbeides gangveg som skal være tilgjengelig for manuelle rullestoler og for barnevogner fram til hovedlekeplass på område L3, L4, L5 eller L6.

§4. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1 Kjøreveg

4.1.1 Kjørevegene skal opparbeides som vist i planen, og være ferdig opparbeidet (eksl. Asfaltering) innen midlertidig brukstillatelse gis for første bolig som har adkomst via denne delstrekningen. Som del av rammesøknad for kjøreveger skal det foreligge utomhusplan for lekeplassene L1 og L2 i målestokk 1:200 eller 1:100.

4.1.2 Skjæringer og fyllinger i tilknytning til veganleggene kan gå inn på private tomter.

4.1.3 Alle kjøreveger skal utformes for framkommelighet for utrykningskjøretøy og brøyting.

4.1.4 Kjøreveg V1, V2, V3, V10 og V11 er offentlige. Det settes opp bom mellom V10 og V11. Kjøreveg V10 og V11 bygges med minst mulig bredde og gjennomføres med minst mulig terrenginngrep. Alle partier der det skjer midlertidige terrenginngrep skal tilbakeføres til opprinnelig tilstand og revegeteres med stedegne arter. Det avsettes en kantsone mellom V11 og nærliggende bekk. Veien tillates ikke asfaltert.

4.1.5 Kjøreveg V4 er felles for A1.

4.1.6 Kjørevegene V5, V6 og V7 er felles for B1-B6.

4.1.7 Kjøreveg V8 og V9 er felles for B7-B9.

4.1.8 Kabelgrøfter legges i vegareal.

4.1.9 Annen veggrunn i enden av veger og i enden av snuhammere, skal kunne benyttes som snøopplag.

4.2 Gang-/sykkelveg

4.2.1 Gang-/sykkelveger er offentlige og opparbeides som vist i planen, samtidig med tilgrensende kjøreveg.

4.3 Annen veggrunn – grøntanlegg

4.3.1 Innenfor arealet satt av som annen veggrunn – grøntanlegg, skal terrenget opparbeides slik at det kan lages skiløype fra gang- og sykkelvegen, langs sørsiden av V10, over P3, T5 og LNFR, med mulighet for videreføring av løypa langs sørsiden av V11.

4.4 Parkeringsplasser

4.4.1 Parkeringsplass P1 skal være felles for B1-B6. Det skal plasseres renovasjonsanlegg som avfallsbrønn og returpunkt for glass og metall inne på parkeringsplassen. Andre tekniske anlegg, som trafo, kan plasserer innenfor arealet.

4.4.2 Parkeringsplass P2 skal være felles for B7-B9. Det skal plasseres renovasjonsanlegg som avfallsbrønn inne på parkeringsplassen.

4.4.3 Parkeringsplass P3 skal være offentlig og fungere som utfartsparkering til Marka. P3 opparbeides samtidig med ballplass og T5. Parkeringsplassen skal ha dekke av asfalt og ha belysning. Området P3 kan om nødvendig benyttes delvis som ballplass.

§5. GRØNNSTRUKTUR

5.1 Naturområde (N1)

5.1.1 I N1 skal eksisterende terreng og eksisterende vegetasjonssammensetning bevares. Det tillates nødvendig skjøtsel for å oppnå en fleraldret og flerartet bestand av den naturlige vegetasjonen. Kommunen kontaktes før skjøtselstiltak gjennomføres. Skjøtselstiltak skal godkjennes av kommunen.

5.1.2 Det tillates en forsiktig opparbeiding av gruset sti, benk/bord, samt bålplass eller lignende tiltak, innad i området.

5.1.3 Naturområdet N1 er felles for A1-A3

5.2 Turdrag (T1-T5)

5.2.1 I turdrag T1, T2 og T3 skal eksisterende terreng og eksisterende vegetasjonssammensetning bevares. Det tillates nødvendig skjøtsel for å oppnå en fleraldret og flerartet bestand av den naturlige vegetasjonen. Kommunen kontaktes før skjøtselstiltak gjennomføres. Skjøtselstiltak skal godkjennes av kommunen.

5.2.2 I Turdrag T1 skal det foretas en forsiktig opparbeidelse av gruset sti, samt bålplass, sittemuligheter og lignende tiltak. I Turdrag T2 foretas en forsiktig opparbeidelse av gruset sti. Opparbeidelsen innenfor T1 og T2 gjøres samtidig med opparbeidelsen av lekeplass L2.

5.2.3. I Turdrag T3 skal det foretas en forsiktig opparbeidelse av gruset sti fra gang- og sykkelvegen i øst fram til reguleringsplangrensen i vest samtidig med gang- og sykkelvegen.

5.2.4 I Turdragene T4 og T5 skal det foretas en forsiktig opparbeidelse av gruset sti i turdragenes hele lengde, samtidig med opparbeidelse av utomhusarealene i tilgrensende byggeområder, henholdsvis P3. Deler av området T5 turdrag kan om nødvendig benyttes til ballplass og utfartsparkering. Ballplass skal være opparbeidet før det gis tillatelse til bruk av bygninger i et B-felt, så sant årstiden tillater dette.

5.2.5 Turdrag T1 og T2 er felles for A3

5.2.6 Turdrag T3 er felles for B1-B9 og A1-A3

5.2.7 Turdrag T4 og T5 er offentlige

5.3 Vegetasjonsskjerm

5.3.1 I vegetasjonsskjerm VE1 skal eksisterende terreng og eksisterende vegetasjonssammensetning bevares. Det tillates nødvendig skjøtsel for å oppnå en fleraldret og flerartet bestand av den naturlige vegetasjonen. Kommunen kontaktes før skjøtselstiltak gjennomføres. Skjøtselstiltak skal godkjennes av kommunen.

5.3.2 Vegetasjonsskjerm VE1 er felles for A3

§6. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER SAMT REINDRIFT

6.1 Landbruks, - natur- og friluftsformål

6.1.1 I LNFR skal eksisterende terreng og eksisterende vegetasjonssammensetning bevares i størst mulig grad, men det tillates en forsiktig opparbeidelse av ballplass med grusdekke inntil V11 og en forsiktig opparbeidelse av gruset sti. Størrelsen på ballplassen skal være ca 15 m x 20 m. Det tillates forøvrig nødvendig skjøtsel for å oppnå en fleraldret og flerartet bestand av den naturlige vegetasjonen.

Ballplassen skal bygges samtidig med P3 og T5. Før det gis tillates til bruk av bygninger i et B-felt skal ballplassen være ferdig opparbeidet, så sant årstiden tillater dette. Ferdigstillelse av ballplassen forutsetter at V10 er opparbeidet fram til og med området P3.

§7. HENSYNSSONER I REGULERINGSPLAN

7.1 RpSikringsSone – Frisiktsone ved veg

7.1.1 I frisiktsonen tillates ikke bygg, konstruksjon, terreng eller vegetasjon som stikker mer enn 0,5m over vegarealet som frisiktsonen gjelder for.

§8. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

8.1 Før det gis igangsettingstillatelse for oppføring av bygninger innenfor planområdet må følgende være etablert:

- Utbedret kryss mellom fv. 120 og Tristilvegen med venstresvingefelt, fotgjengerundergang under fv. 120, busslommer og gangveg til bussholdeplassene langs begge sider av fv. 120, etter byggeplan godkjent av Statens vegvesen.
- Nødvendig skole og barnehagekapasitet må være dokumentert.
- Nødvendig kapasitet på vann og avløpsanlegg må være dokumentert før igangsetting i de enkelte delområder.
- Samleveg og atkomstveger fra fv. 120 skal være opparbeidet med min. Bindlag fram til gjeldende tomt.

8.2 Veger, parkering og teknisk infrastruktur skal være ferdig opparbeidet før det kan gis tillatelse til å ta i bruk første bolig i gjeldende delområde. Øvrige utomhusarbeider som leke- og fellesarealer skal også være ferdigstilt for gjeldende delområde innen dette tidspunktet, så sant årstiden tillater dette.

8.3 Det må legges fram tilstrekkelig dokumentasjon på rasfare mot T4 og B9, før utbygging kan startes.

Rælingen kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 96/262/0/21
Adresse: Tristilsvingen 82
Utskriftsdato: 28.10.2024
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



©Norkart 2024

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

Tegnforklaring

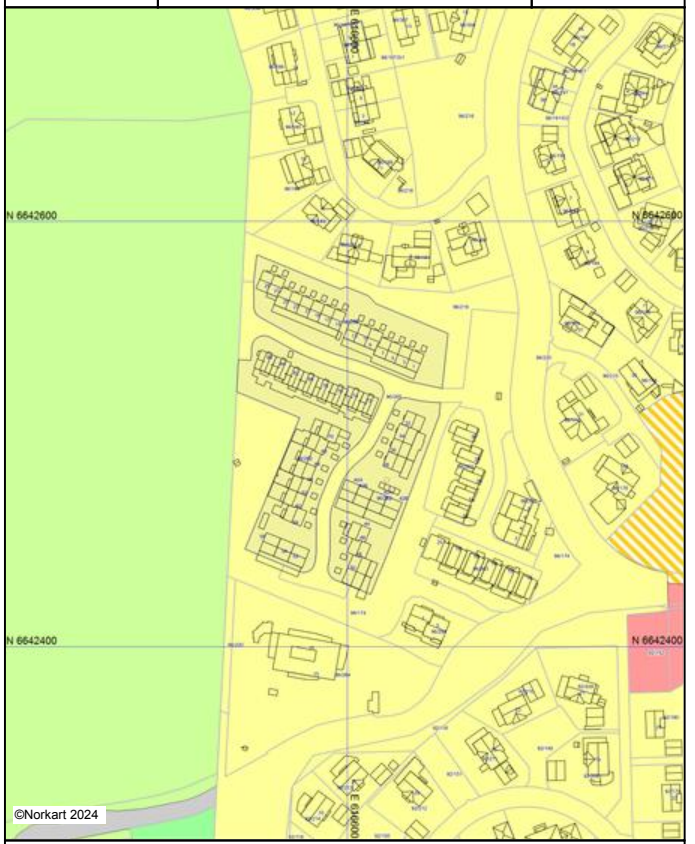
Rælingen kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 96/262/0/21
Adresse: Tristilsvingen 82
Utskriftsdato: 28.10.2024
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Båndleggingsgrense
- Boligbebyggelse - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nå
- Veg - nåværende
- Friområde - nåværende
- LNFR - areal - nåværende
- Mark agrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål

Utskriftsdato: 28.10.2024

Rælingen kommune

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

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3224	**Gårdsnr.**	96	**Bruksnr.**	262	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	21
Adresse	Tristilsvingen 82, 2008 FJERDINGBY								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	247
Navn	Kommuneplanens arealdel 2022-2033
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.02.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3224/dokumenter/552/247-bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 8 885 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	181
Navn	Smestad Vest, del av gnr. 96 bnr. 1 m.fl.
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.06.2010
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3224/dokumenter/230/181_regbest.pdf
Delarealer	**Delareal** 3 688 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** B2
	Delareal 2 468 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** B3
	Delareal 2 689 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** B1
	Delareal 35 m^2 **Formål** Turdrag **Feltnavn** T3 Turdrag
	Delareal 4 m^2 **Formål** Annen veggrunn - tekniske anlegg **Feltnavn** Annen veggrunn

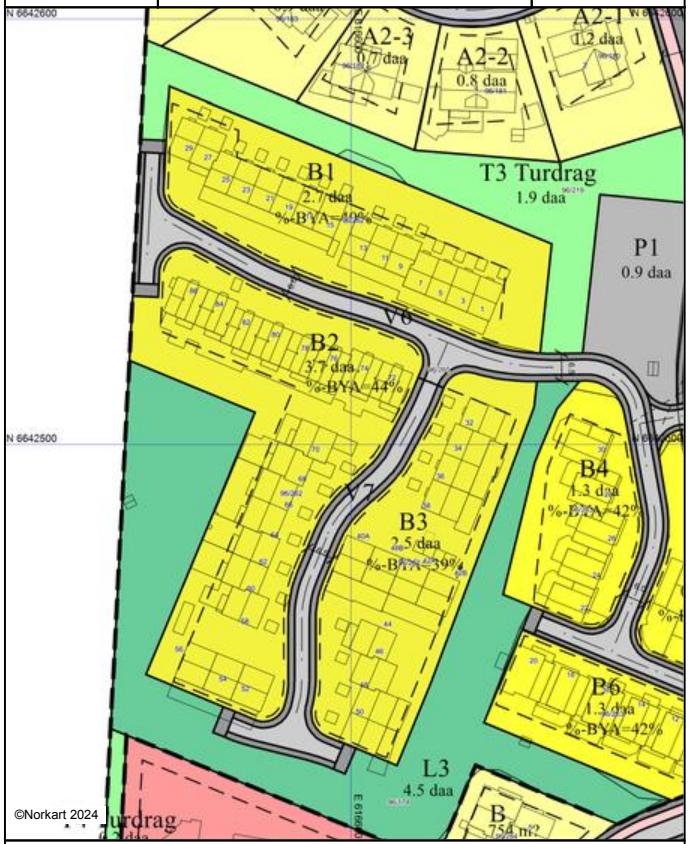
Rælingen kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 96/262/0/21
Adresse: Tristilsvingen 82
Utskriftsdato: 28.10.2024
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Friluftsområde (på land)

Reguleringsplan PBL 2008
- Sikringsonegrense
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebygg
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg
- Barnehage
- Renovasjonsanlegg
- Lekeplass
- Kjøreveg
- Fortau
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Parkeringsplasser med bestemmelser
- Naturområde
- Turdrag
- Sikringsone - Frisikt

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde

Rælingen kommune

Grunnkart

Eiendom: 96/262/0/21
Adresse: Tristilsvingen 82
Dato: 28.10.2024
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Rælingen kommune

Ledningskart

Eiendom: 96/262/0/21
Adresse: Tristilsvingen 82
Dato: 28.10.2024
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert.
Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.
VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet.
Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Utskriftsdato: 28.10.2024

Eiendomskart for eiendom 3224 - 96/262//21

Teig 1 av 3



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

Eiendomsgr omtvistet
Hjelpelinje vegkant
Hjelpelinje fiktiv
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
Eiendomsgr nøyaktig <= 10
Eiendomsgr uviss nøyaktighet
Grensepunkt lite nøyaktig
Grensepunkt mindre nøyaktig
Grensepunkt mindre nøyaktig
Grensepunkt middels nøyaktig
Grensepunkt nøyaktig
Grensepunkt - offentlig godkjent
Grensepunkt - bolt
Grensepunkt - kors
Grensepunkt - rør
Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
Grensepunkt - uten klassifisering

Teig 1 av 3

Areal	3 688,50 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6642508,6	**Øst**	616582,1	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6642534,66	616554,57	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,00	
2	6642540,76	616554,88	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,11	
3	6642545,52	616563,37	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,61	5,65
4	6642538,82	616575,68	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	14,02	
5	6642536,56	616580,47	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,30	54,87
6	6642533,96	616586,78	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,82	
7	6642530,33	616597,08	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,93	101,06
8	6642529,22	616600,83	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,91	
9	6642525,8	616610,54	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,30	97,88
10	6642524,59	616613,47	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,17	
11	6642517,99	616616,69	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,15	5,27
12	6642512,81	616614,55	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,60	
13	6642508,11	616612,35	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,19	50,01
14	6642499,33	616607,67	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,95	
15	6642494,81	616604,13	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,77	14,99
16	6642489,57	616598,35	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,80	
17	6642479,39	616591,19	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,55	27,97
18	6642469,93	616587,3	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,23	
19	6642459,25	616585,17	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,96	27,91
20	6642444,63	616585,13	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	14,62	
21	6642437,7	616583,98	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,07	18,42
22	6642435,32	616577,14	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,04	4,97
23	6642438,28	616569,94	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,78	
24	6642445,86	616551,71	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	19,74	
25	6642507,59	616577,38	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	66,85	
26	6642519,77	616547,81	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	31,98	
27	6642534,96	616548,58	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	15,21	

Teig 2 av 3



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

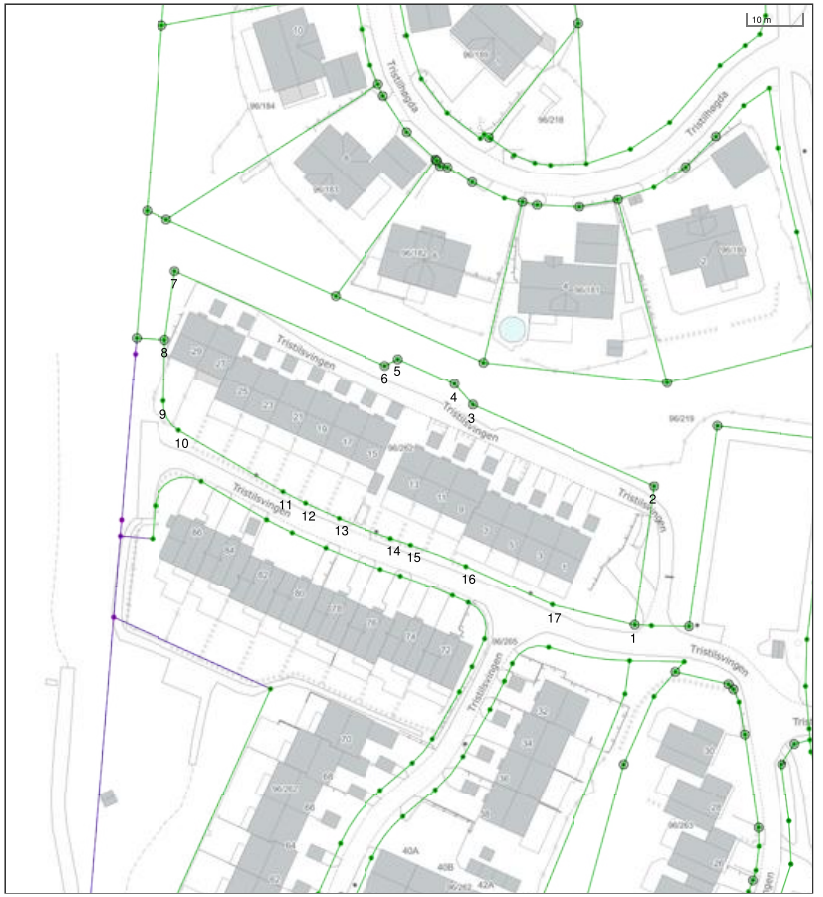


Teig 2 av 3

Areal	2 468,30 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6642476,4	**Øst**	616620,9	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6642513,63	616621,92	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,00	5,63
2	6642510,33	616620,56	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,57	
3	6642505,06	616618,09	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,82	70,40
4	6642496,27	616613,4	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,96	
5	6642489,99	616608,5	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,00	23,36
6	6642484,75	616602,71	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,81	
7	6642476,91	616597,2	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,66	22,06
8	6642467,46	616593,31	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,22	
9	6642459,24	616591,67	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,43	22,59
10	6642444,64	616591,64	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	14,60	
11	6642437,57	616590,68	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,16	26,86
12	6642431,26	616594,33	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,87	5,98
13	6642428,49	616601,06	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,28	
14	6642424,49	616610,77	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,50	
15	6642443,64	616618,65	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	20,71	
16	6642508,73	616643,04	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	69,51	
17	6642514,82	616643,7	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,13	
18	6642516,83	616628,5	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	15,39	53,40

Teig 3 av 3 (hovedteig)



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

Eiendomsgr ombrutet
Hjelpelinje vegkant
Hjelpelinje fiktiv
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
Eiendomsgr nøyaktig <= 10
Eiendomsgr uviss nøyaktighet
Grensepunkt lite nøyaktig
Grensepunkt mindre nøyaktig
Grensepunkt mindre nøyaktig
Grensepunkt middels nøyaktig
Grensepunkt nøyaktig
Grensepunkt - offentlig godkjent
Grensepunkt - bolt
Grensepunkt - kors
Grensepunkt - rør
Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
Grensepunkt - uten klassifisering

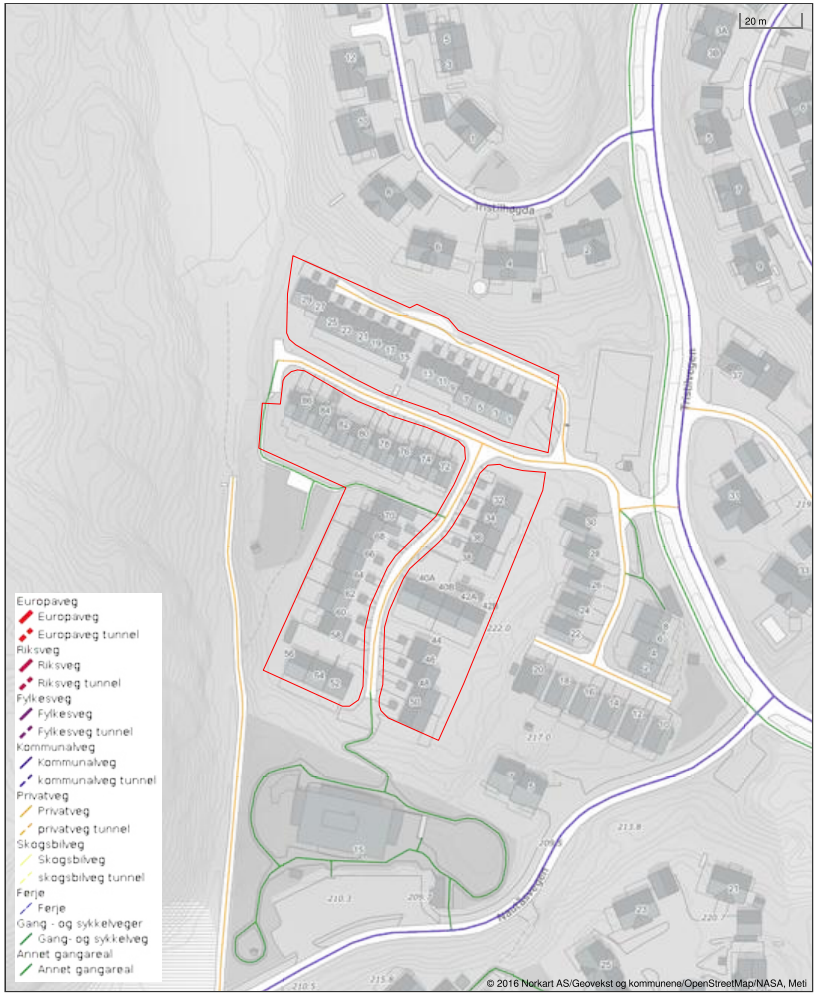
Teig 3 av 3 (hovedteig)

Areal	2 728,90 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6642549,1	**Øst**	616576,3	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6642521,43	616644,42	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	15,81	
2	6642547,25	616647,21	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	25,97	
3	6642561,24	616613,18	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	36,79	
4	6642564,97	616609,68	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,11	
5	6642569,35	616599,1	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	11,45	
6	6642568,04	616596,73	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	2,71	
7	6642584,28	616557,22	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	42,72	
8	6642571,57	616555,79	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	12,79	
9	6642560,14	616555,87	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,43	
10	6642554,8	616558,87	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,46	5,71
11	6642544,1	616578,53	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	22,38	
12	6642542,11	616582,76	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,68	49,34
13	6642539,5	616589,07	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,83	
14	6642536,08	616598,77	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,29	97,00
15	6642534,98	616602,53	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,92	
16	6642531,35	616612,83	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,93	105,13
17	6642524,68	616628,95	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	17,45	

Utskriftsdato: 28.10.2024

Vegstatuskart for eiendom 3224 - 96/262//



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

OBOS

OBOS
Eiendomsforvaltning AS

Besøksadresse
Hammersborg torg 1

Postadresse
Postboks 6668
St. Olavs plass
0129 Oslo

Telefon 02333
Telefax 22 86 59 76

Foretaksregisteret
NO 934 261 585 MVA

Boligselskapet har ikke husordensregler.

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

Utskriftsdato: 28.08.2025

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3224	**Gårdsnr.**	96	**Bruksnr.**	262	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	57
Adresse	Tristilsvingen 68, 2008 FJERDINGBY								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	6 587,59 kr
Renovasjon	3 736,26 kr
Vann	6 286,80 kr
Sum	**16 610,65 kr**

Noen kommunale gebyrer sendes muligens kun til sameiet, og kommer dermed ikke med i denne rapporten.

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
A konto vann	15%	155 m3	26.33	1/1	0 %	4 081,92 kr
Abb. vann privat	15%	1 Ab	1725.00	1/1	0 %	1 725,00 kr
A konto kloakk	15%	155 m3	25.97	1/1	0 %	4 024,88 kr
Abb. kloakk privat	15%	1 Ab	1815.85	1/1	0 %	1 815,85 kr
Fastpris renovasjon	25%	1 DEL	2470.00	1/1	0 %	2 470,00 kr
Renovasjon pr liter	25%	100 liter	14.30	1/1	0 %	1 430,00 kr
Renovasjonsbrønn	25%	1 DEL	3736.25	1/1	0 %	3 736,25 kr
					Sum	**19 283,90 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Kartverket

BG30 EIENDOMSMEGLING AS
V/SEBASTIAN CHODKOWSKI
HANEBORGVEIEN 103
1463 FJELLHAMAR

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 65-0214/24
Vår referanse: 3616381/25204720
Bestilling: C3 2024-10-29 79

Dato
29.10.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1144659	200	7.12.2015	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT RESEK/FJERNING AV SEKSJON RESEK/TILLEGGSSEK

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3224 RÆLINGEN	96	262	0	1

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 601660839
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
952540556	RÆLINGEN KOMMUNE	Postboks 100, 2025 FJERDINGBY

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
967003824	BO KLOKT PROSJEKT AS		Postboks 1, 1468 RASTA

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
0228	96	262

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 1144659 Tinglyst: 07.12.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Side 1 av 1

21.10.2015 11:58

Begjæring om ☐ oppdeling i eierseksjoner ☒ reseksjonering

Rekvirentens navn: BING HODNELAND ADV. DA
Adresse: POSTBOKS 775 SENTRUM
Postnr.: 0106 | Poststed: OSLO
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr.: 985 770 573 | Ref. nr.:
Plass for tinglysingsstempel

Opplysninger i feltene 1-4 registeres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
0228	Rælingen kommune	96	262		24-43

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
967 003 824	Bo Klokt Prosjekt AS (eier S24-S43 som utgår, og skal eie de nye seksjonene S44-S65 som erstatter de som utgår)	1/1

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)
1	B	82	B	13	B	82	B	25				37				49	B	110	B
2	B	82	B	14	B	82	B	26				38				50	B	110	B
3	B	82	B	15	B	82	B	27				39				51	B	110	B
4	B	82	B	16	B	116		28				40				52	B	110	B
5	B	82	B	17	B	116		29				41				53	B	110	B
6	B	82	B	18	B	116		30				42				54	B	110	B
7	B	82	B	19	B	116		31				43				55	B	110	B
8	B	82	B	20	B	116		32				44	B	110	B	56	B	110	B
9	B	82	B	21	B	116		33				45	B	110	B	57	B	110	B
10	B	82	B	22	B	116		34				46	B	110	B	58	B	110	B
11	B	82	B	23	B	116		35				47	B	110	B	59	B	110	B
12	B	82	B	24				36				48	B	110	B	60	B	110	B

Sum tellere: 4028 = nevner: 4028

4. Supplerende tekst 7)

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Seksjonene 1-23 er ferdig bygget, overlevert til nye eiere ~~og endres ikke ved reseksjoneringen~~.
Gamle seksjoner nr. 24-43 er ikke bygget og utgår, nye seksjoner nr. 44-65 etableres. Delarealer endres fra å inngå i gamle seksjoner til å inngå i nye, fra fellesareal til nye seksjoner og fra gamle seksjoner til fellesareal.
Tilsvarende endres bruken av delarealer for tilleggsdeler til seksjoner. Detaljer er vist på vedlegg 4-6
Sameierbrukene endres for samtlige seksjoner.

Dato: 15.10.15 | Utstederens underskrift

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☒ RE- seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensing av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Eiet/tilhørighetsregistret panthaver (Ved reseksjonering kreves samtykke fra eldefellesregistret panthaver for de seksjoner hvor fellesarealene reduseres)
Smestad, Rælingen ~~15.10.15~~ 7/12-15 ~~4.12.2015~~ 6/12-15 6/12-15	Sjur Grinde	ARNSTEIN SCHIBEVAAG-HJELSETH FOR BO KLOKT PROSJEKT AS ARNSTEIN S. HJELSETH FOR BO KLOKT PROSJEKT AS SJUR GRINDE FOR STYRET I TRISTERSVINGEN SAMEIE FREDRIK HENRIKSEN

Rett kopi bekreftes
Marius A. Rud
Advokat

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8)

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller

☒ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift
Rælingen 6/12-15 ~~4/12-2015~~ ~~15.10.2015~~ Rælingen	Sjur Grinde

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr.	Brn.	Festenr.	Snr.	Kommune
96	262			0228 Rælingen

Dato: 21/10-15 — Stempel og underskrift: Tor Haugland, RÆLINGEN KO... Utbyggin...

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Dato: 15.10.15 — Utstedernes underskrift

Rett kopi bekreftes
Arntzen de Besche Advokatfirma AS

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8)

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller

☒ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift
Rælingen 15.10.2015	Sjur Grinde

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr.	Brn.	Festenr.	Snr.	Kommune
96	262			0228 Rælingen

Dato: 21/10-15 — Stempel og underskrift: Tor Haugland

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Dato: 15.10.15 — Utstedernes underskrift

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2015/1144659/200
Uthentet 2024-10-29 10:41

Vedlegg til: Begjæring om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
228	Rælingen kommune	96	262		

3. Begjæring

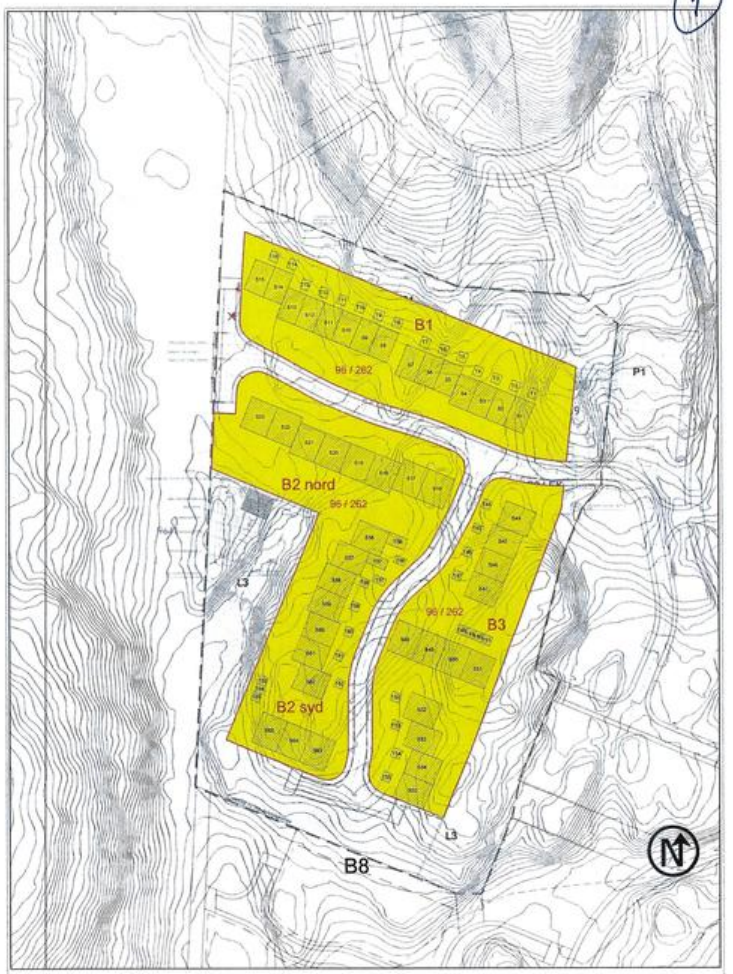
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr.	Før-mål	Brøk (teller) 5)	Til-legg-areal 6)	S.-nr.	Før-mål	Brøk (teller) 5)	Til-legg-areal 6)	S.-nr.	Før-mål	Brøk (teller) 5)	Til-legg-areal 6)	S.-nr.	Før-mål	Brøk (teller) 5)	Til-legg-areal 6)	S.-nr.	Før-mål	Brøk (teller) 5)	Til-legg-areal 6)
61	B	110	B	91				121				151				181			
62	B	110	B	92				122				152				182			
63	B	110	B	93				123				153				183			
64	B	110	B	94				124				154				184			
65	B	110	B	95				125				155				185			
66				96				126				156				186			
67				97				127				157				187			
68				98				128				158				188			
69				99				129				159				189			
70				100				130				160				190			
71				101				131				161				191			
72				102				132				162				192			
73				103				133				163				193			
74				104				134				164				194			
75				105				135				165				195			
76				106				136				166				196			
77				107				137				167				197			
78				108				138				168				198			
79				109				139				169				199			
80				110				140				170				200			
81				111				141				171				201			
82				112				142				172				202			
83				113				143				173				203			
84				114				144				174				204			
85				115				145				175				205			
86				116				146				176				206			
87				117				147				177				207			
88				118				148				178				208			
89				119				149				179				209			
90				120				150				180				210			

Sum tellere: 550 = nevner: 550

Dato	Utstedes underskrift
15.10.15	

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2015/1144659/200
Uthentet 2024-10-29 10:41



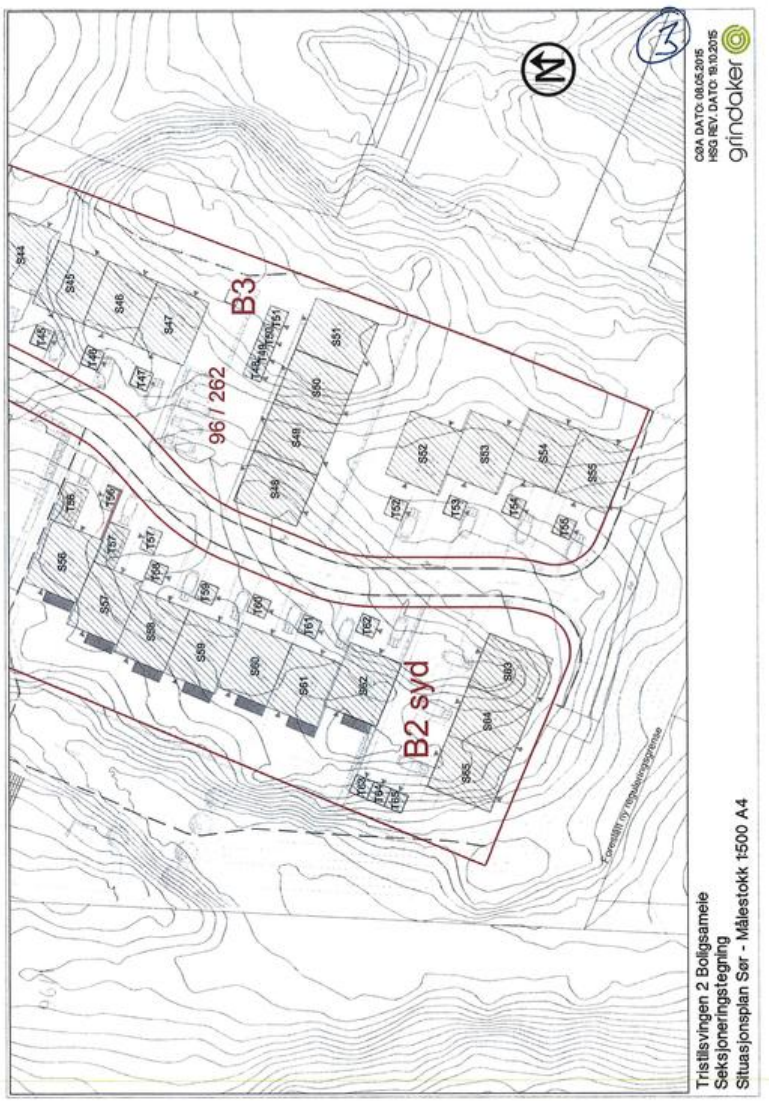
Tristilsvingen 2 Boligsameie
Seksjoneringstegning
Situasjonsplan oversikt - Målestokk 1:1000 A4

GØA DATO: 20.04.15
HSG REV. DATO: 19.10.15
grindaker

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2015/1144659/200
Uthentet 2024-10-29 10:41

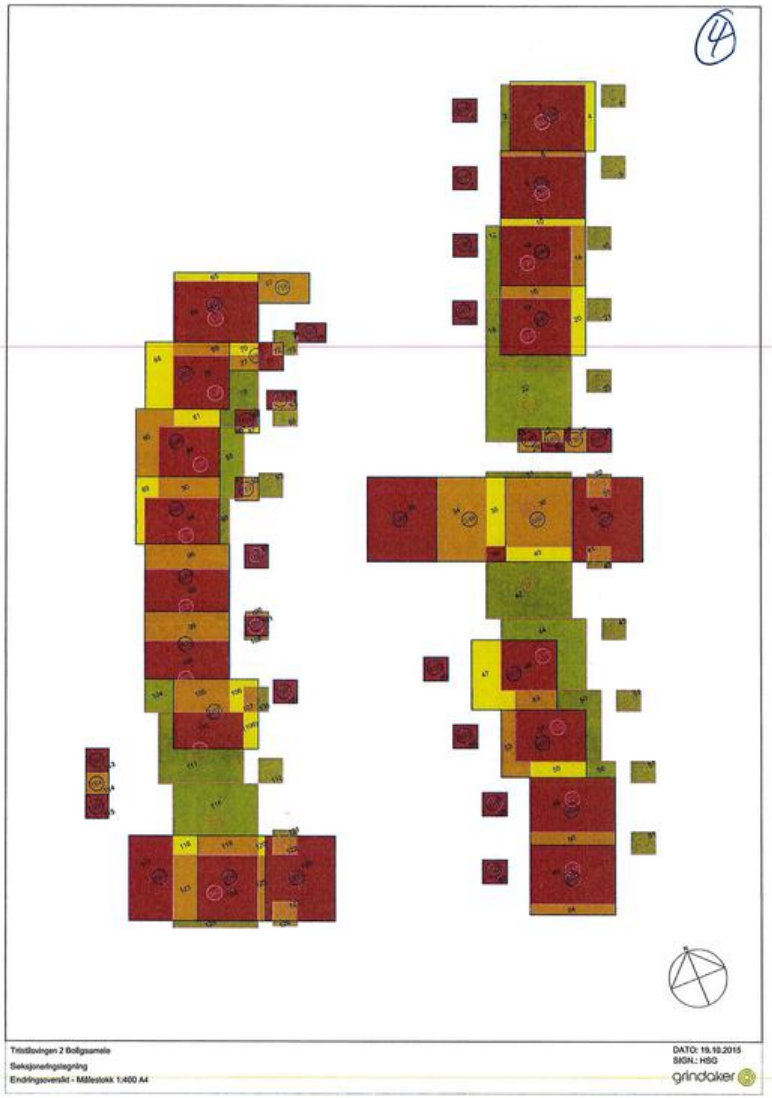


Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2015/1144659/200
Uthentet 2024-10-29 10:41



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2015/1144659/200
Uthentet 2024-10-29 10:41
Side 11 av 22

4



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2015/1144659/200
Uthentet 2024-10-29 10:41
Side 12 av 22

5

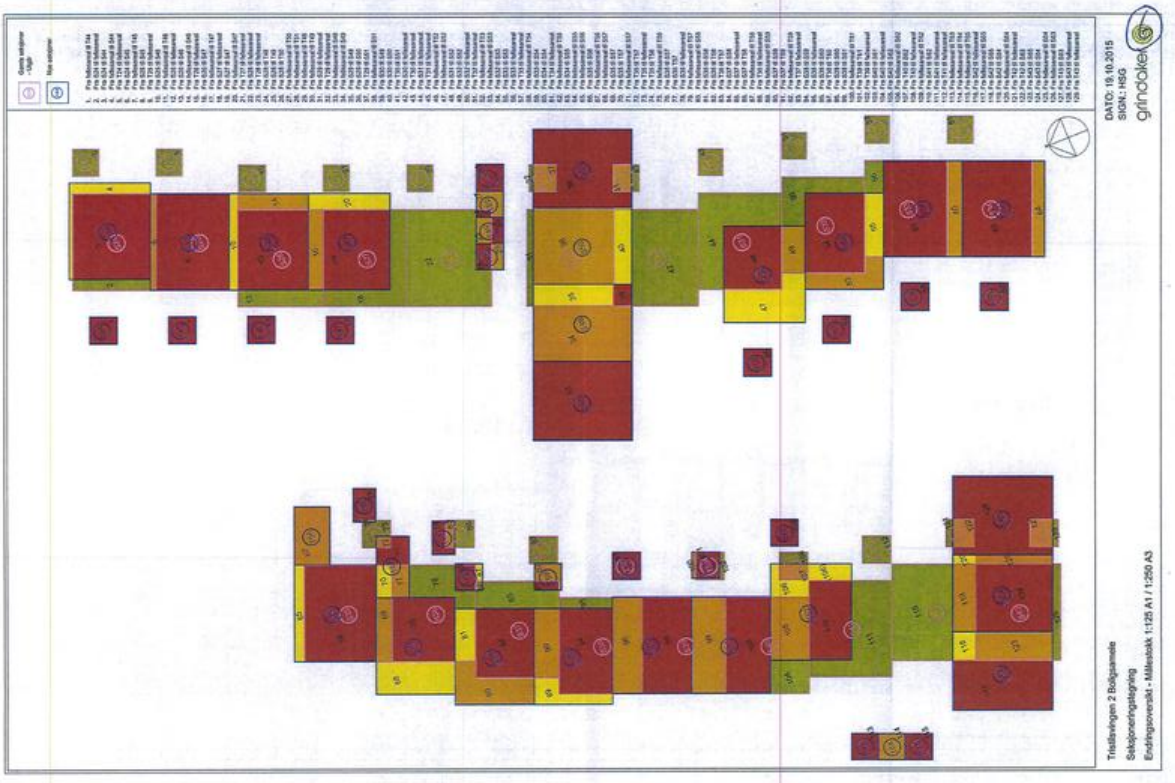
Tristilsvingen 2 Boligsameie — Reseksjonering — Endringsoversikt

1.	Fra fellesareal til T44
2.	Fra S24 til fellesareal
3.	Fra S24 til S44
4.	Fra fellesareal til S44
5.	Fra T24 til fellesareal
6.	Fra S24 til S45
7.	Fra fellesareal til T45
8.	Fra S25 til S45
9.	Fra T25 til fellesareal
10.	Fra S25 til S46
11.	Fra fellesareal til T46
12.	Fra S26 til fellesareal
13.	Fra S26 til S46
14.	Fra fellesareal til S46
15.	Fra T26 til fellesareal
16.	Fra S26 til S47
17.	Fra fellesareal til T47
18.	Fra S27 til fellesareal
19.	Fra S27 til S47
20.	Fra fellesareal til S47
21.	Fra T27 til fellesareal
22.	Fra S28 til fellesareal
23.	Fra T28 til fellesareal
24.	Fra S28 til T48
25.	Fra S28 til T49
26.	Fra S28 til T50
27.	Fra fellesareal til T50
28.	Fra fellesareal til T51
29.	Fra fellesareal til T48
30.	Fra fellesareal til T49
31.	Fra S29 til fellesareal
32.	Fra T29 til fellesareal
33.	Fra fellesareal til S48
34.	Fra fellesareal til S49
35.	Fra S29 til S49
36.	Fra S29 til S50
37.	Fra T29 til S51
38.	Fra fellesareal til S51
39.	Fra S30 til S49
40.	Fra S30 til S50
41.	Fra T30 til S51
42.	Fra S30 til fellesareal
43.	Fra T30 til fellesareal
44.	Fra S31 til fellesareal
45.	Fra T31 til fellesareal
46.	Fra fellesareal til T52
47.	Fra fellesareal til S52
48.	Fra S31 til S52
49.	Fra S32 til S52
50.	Fra S32 til fellesareal

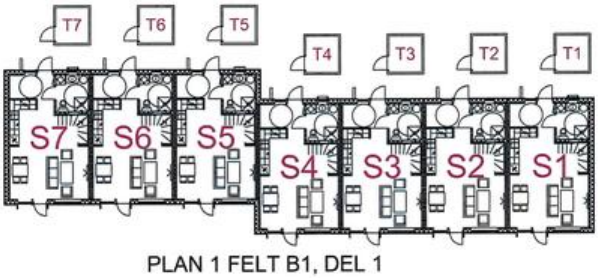
51.	Fra T32 til fellesareal
52.	Fra fellesareal til T53
53.	Fra fellesareal til S53
54.	Fra S32 til S53
55.	Fra S33 til S53
56.	Fra S33 til fellesareal
57.	Fra T33 til fellesareal
58.	Fra fellesareal til T54
59.	Fra S33 til S54
60.	Fra S34 til S54
61.	Fra T34 til fellesareal
62.	Fra fellesareal til T55
63.	Fra S34 til S55
64.	Fra fellesareal til S55
65.	Fra fellesareal til S56
66.	Fra S35 til S56
67.	Fra fellesareal til T56
68.	Fra fellesareal til S57
69.	Fra S35 til S57
70.	Fra S35 til T57
71.	Fra fellesareal til S57
72.	Fra T35 til T57
73.	Fra T35 til fellesareal
74.	Fra T35 til T56
75.	Fra fellesareal til T56
76.	Fra S36 til S57
77.	Fra S36 T57
78.	Fra S36 til fellesareal
79.	Fra fellesareal til T57
80.	Fra fellesareal til S58
81.	Fra S36 til S58
82.	Fra S36 til T58
83.	Fra T36 til T57
84.	Fra S37 til S58
85.	Fra S37 til fellesareal
86.	Fra S37 til T58
87.	Fra fellesareal til T58
88.	Fra T36 til fellesareal
89.	Fra fellesareal til S59
90.	Fra S37 til S59
91.	Fra S37 til T59
92.	Fra fellesareal til T59
93.	Fra T37 til fellesareal
94.	Fra S38 til S59
95.	Fra S38 til fellesareal
96.	Fra S38 til S60
97.	Fra T38 til T60
98.	Fra S39 til S60
99.	Fra S39 til S61
100.	Fra fellesareal til T61

101.	Fra T39 til T61
102.	Fra T39 til fellesareal
103.	Fra S40 til S61
104.	Fra S40 til fellesareal
105.	Fra S40 til S62
106.	Fra fellesareal til S62
107.	Fra T40 til S62
108.	Fra T40 til fellesareal
109.	Fra fellesareal til T62
110.	Fra S41 til S62
111.	Fra S41 til fellesareal
112.	Fra T41 til fellesareal
113.	Fra fellesareal til T63
114.	Fra fellesareal til T64
115.	Fra fellesareal til T65
116.	Fra S42 til fellesareal
117.	Fra fellesareal til S65
118.	Fra S42 til S65
119.	Fra S42 til S64
120.	Fra fellesareal til S64
121.	Fra T42 til fellesareal
122.	Fra T42 til S63
123.	Fra S43 til S65
124.	Fra S43 til S64
125.	Fra fellesareal til S64
126.	Fra fellesareal til S63
127.	Fra T43 til S63
128.	Fra S43 til fellesareal
129.	Fra T43 til fellesareal

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2015/1144659/200
Uthentet 2024-10-29 10:41



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2015/1144659/200
Uthentet 2024-10-29 10:41



PLAN 1 FELT B1, DEL 1

VEDLEGG NR

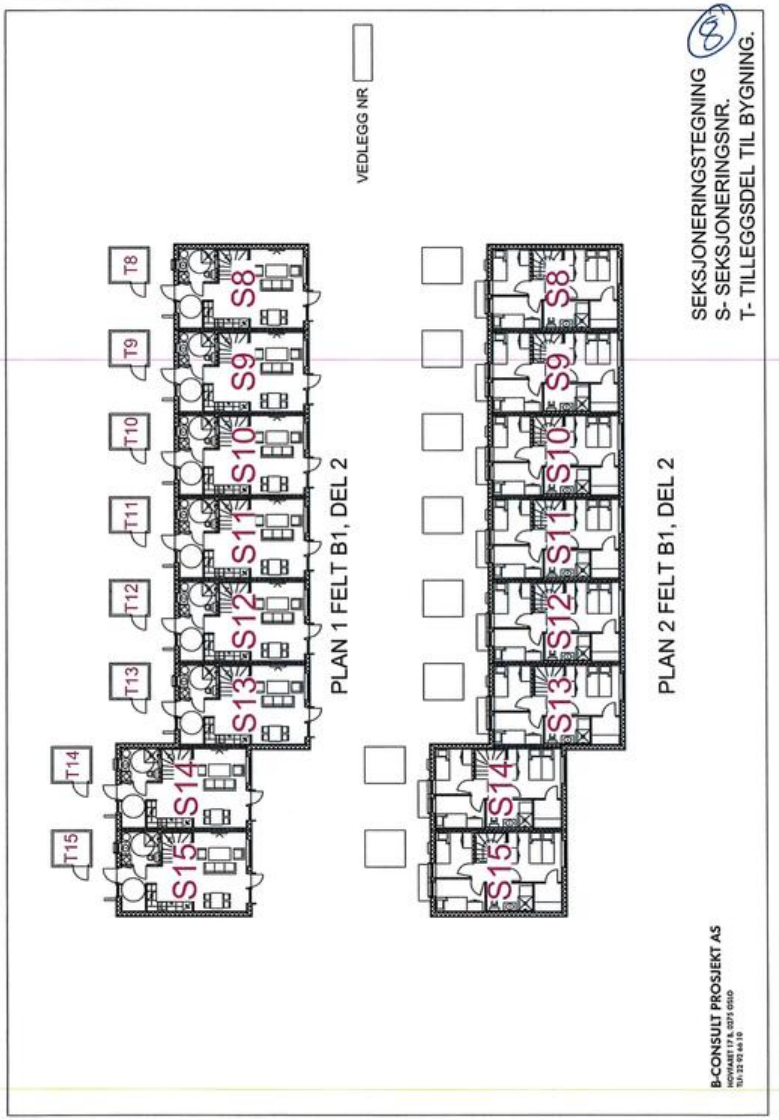


PLAN 2 FELT B1, DEL 1

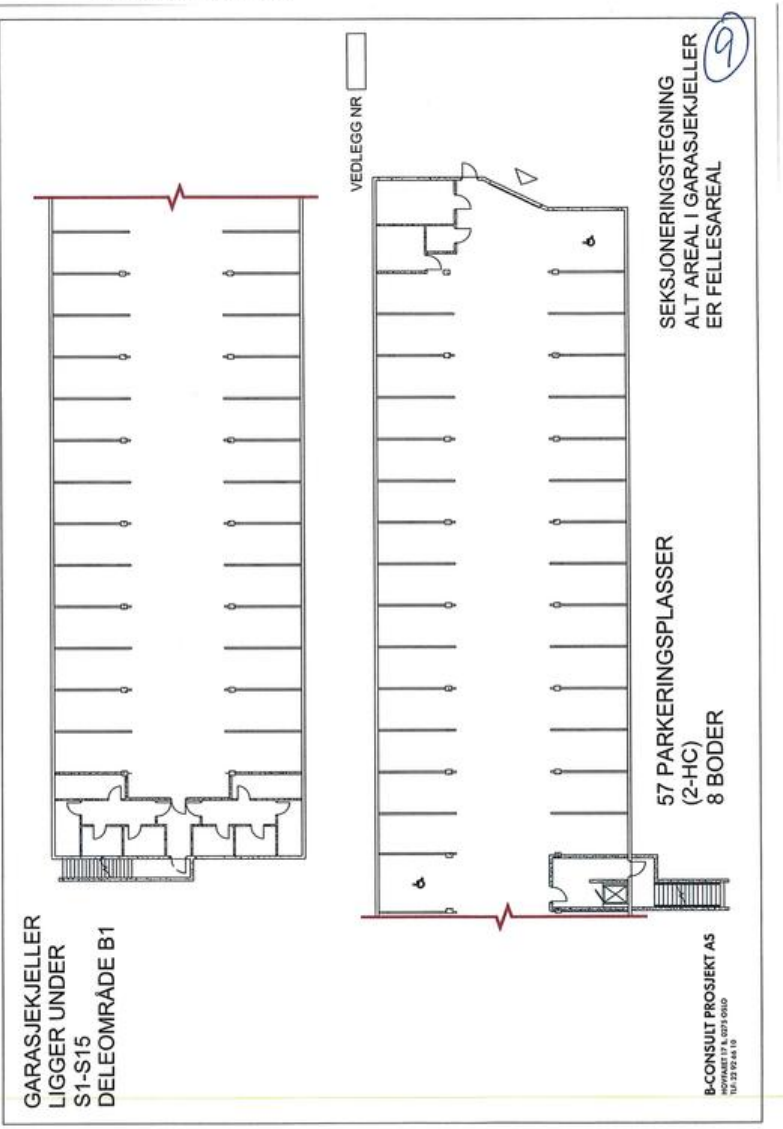
B-CONSULT PROSJEKT AS
HOVFARET 17 B, 0275 OSLO
TLF: 22 92 66 10

SEKSJONERINGSTEGNING
S- SEKSJONERINGSNR.
T- TILLEGGSDEL TIL BYGNING.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2015/1144659/200
Uthentet 2024-10-29 10:41

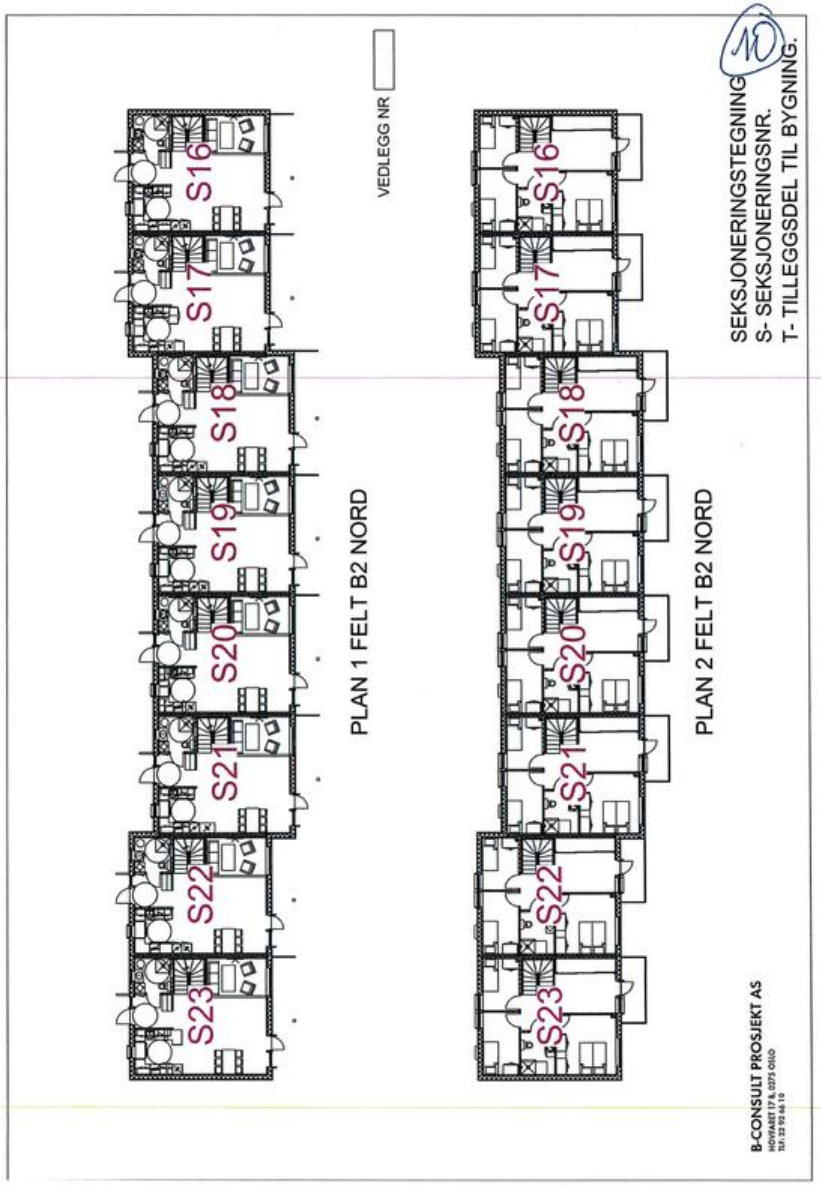


Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2015/1144659/200
Uthentet 2024-10-29 10:41



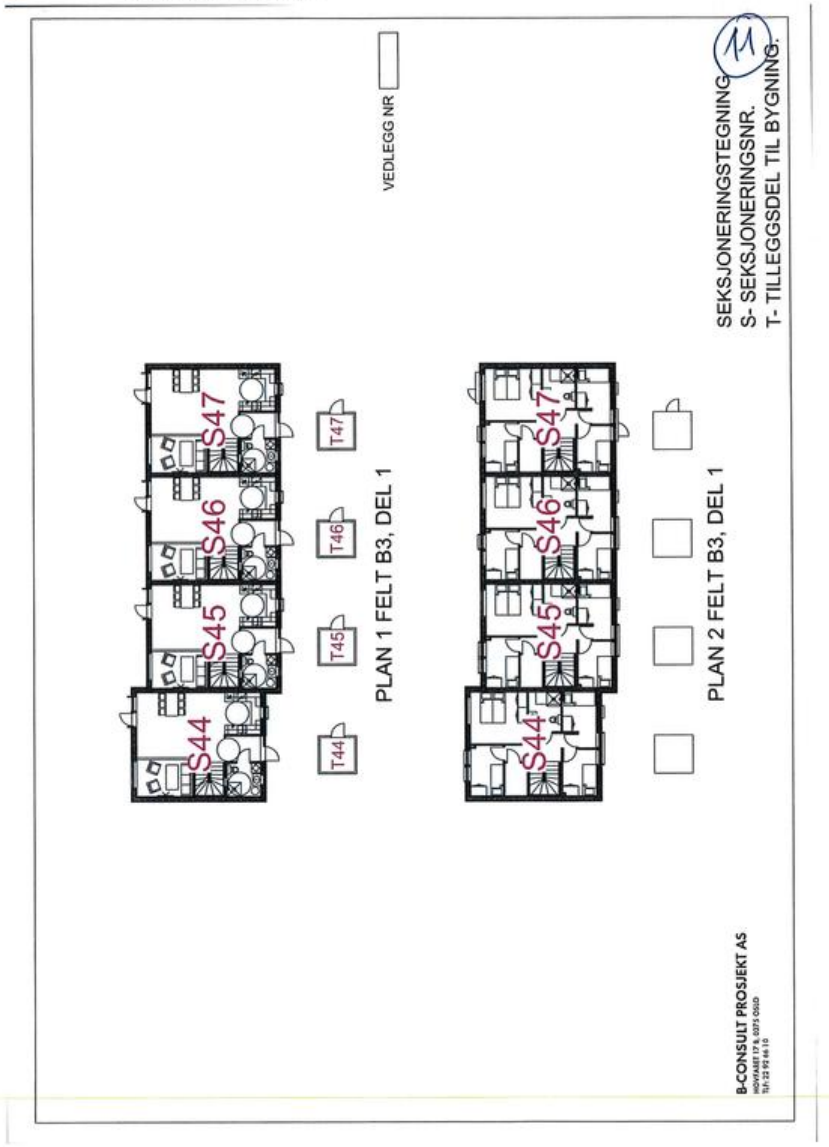
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2015/1144659/200
Uthentet 2024-10-29 10:41

10

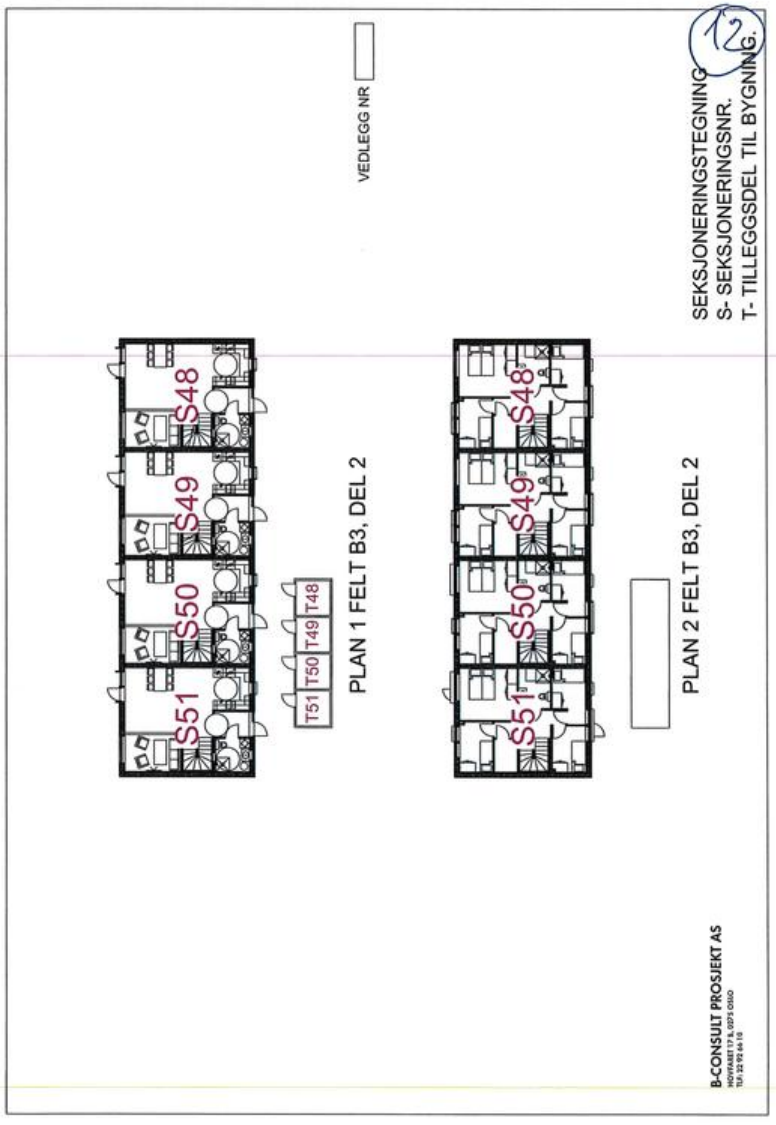


Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2015/1144659/200
Uthentet 2024-10-29 10:41

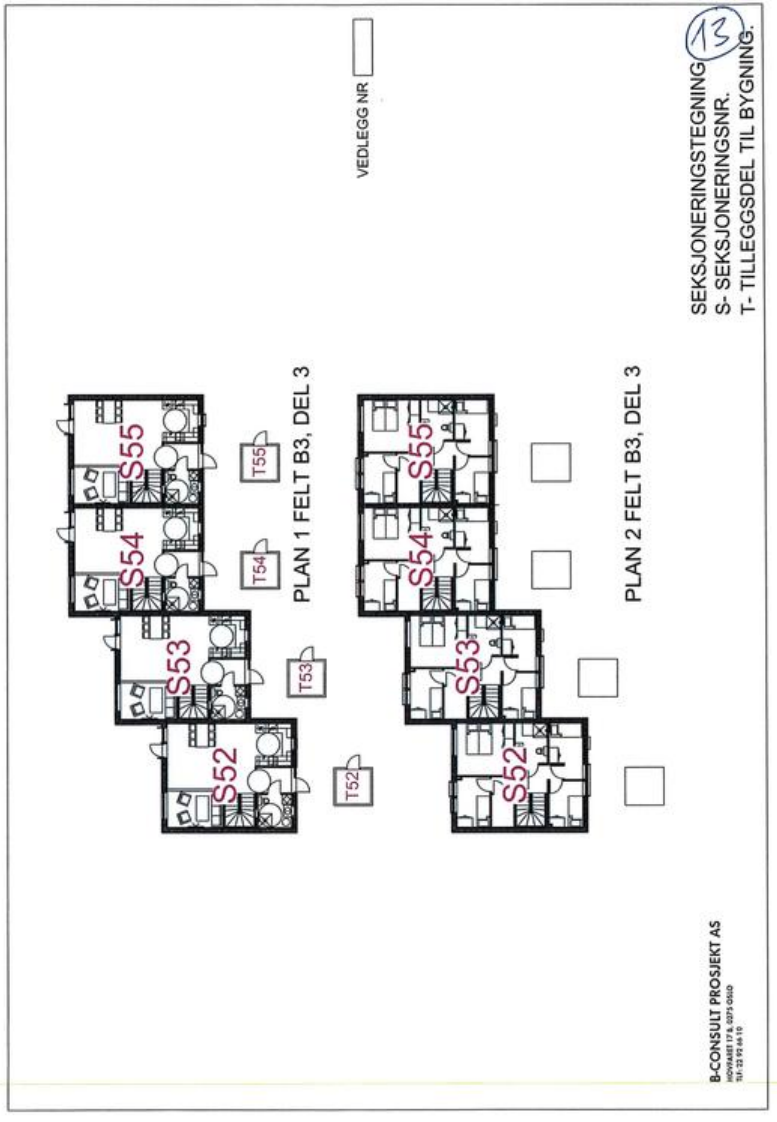
11



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2015/1144659/200
Uthentet 2024-10-29 10:41

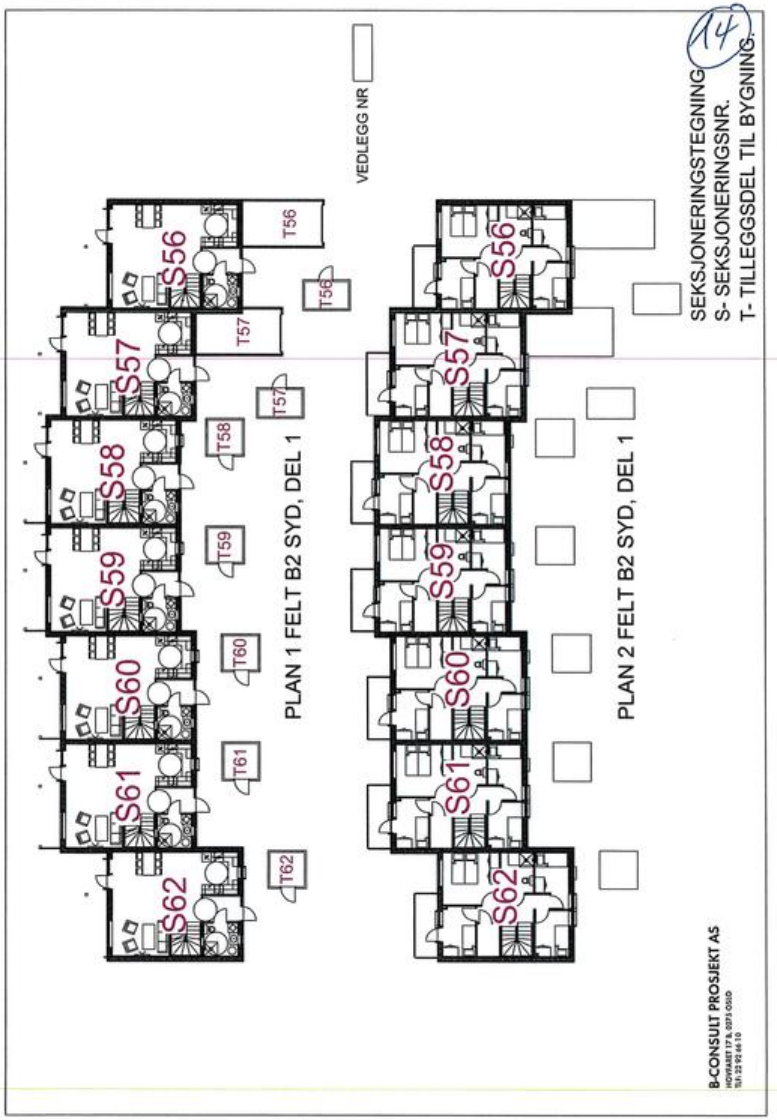


Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2015/1144659/200
Uthentet 2024-10-29 10:41



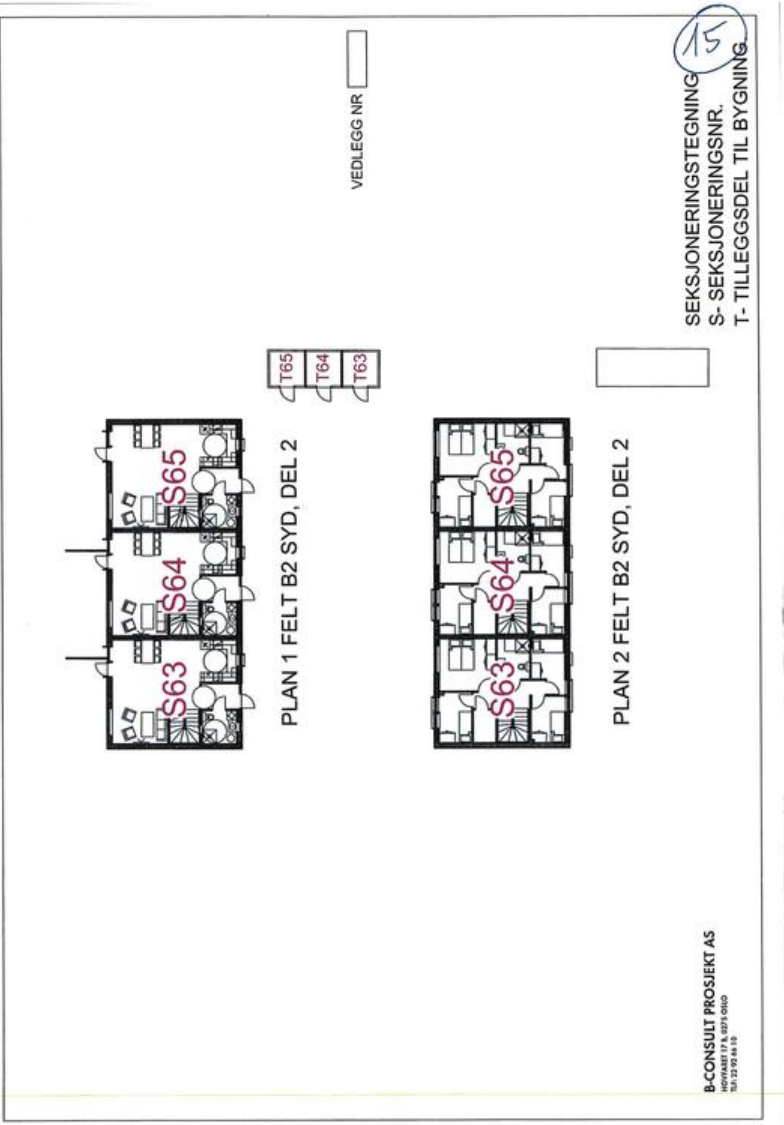
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2015/1144659/200
Uthentet 2024-10-29 10:41

14



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2015/1144659/200
Uthentet 2024-10-29 10:41

15



Kartverket

BG30 EIENDOMSMEGLING AS
V/SEBASTIAN CHODKOWSKI
HANEBORGVEIEN 103
1463 FJELLHAMAR

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 65-0214/24
Vår referanse: 3616379/25204710
Bestilling: C3 2024-10-29 80

Dato
29.10.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
503091	200	22.6.2012	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3224 RÆLINGEN	96	174	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/503091/200
Uthentet 2024-10-29 10:41

OVERENSKOMST

Doknr: 503091 Tinglyst: 22.06.2012
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

mellom

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

og

ØIE Bolig AS, org.nr. 967 003 824 (heretter kalt **ØIE**)
utbygger og hjemmelshaver gnr. 96, bnr. 174,
262, 264, 265 og alle 15 seksjoner i bnr. 263

VEDRØRENDE RETTIGHETSFORHOLD FOR OFFENTLIGE OG PRIVATE FELLES VANN-, SPILLVANNS- OG OVERVANNSLEDNINGER M.M. FOR B-FELTET PÅ SMESTAD VEST

Grensene mellom offentlige og private VA-ledninger. Heftelsesforhold.

RK skal overta og ha drifts- og vedlikeholdsansvaret for alle VA-anlegg merket grønt på vedlegg 1 og vedlegg 2. De kommunale VA-ledningene legges over felles lekeplass L4 (del av gnr. 96, bnr. 174) og i felles kjøreveier V5, V6 og V7 (gnr. 96, bnr. 265).

Områdene for boligbebyggelse B1 - B9 (gnr. 96, bnr. 262, 263 og 264) blir organisert som flere eierseksjonssameier. Sameiene er eiere av lekeplasser og veier, enkeltvis eller sammen.

Hjemmelshaverne til seksjonene i det enkelte sameie og senere hjemmelsetterfølgere har i fellesskap ansvaret for VA-ledningene fra og med påkobling, i forgrening eller i kum, til det kommunale VA-anlegget og frem til den enkelte seksjon.

De kommunale VA-ledningene kan i enkelte tilfeller bli lagt nærmere områdene for boligbebyggelse enn 4 m. Hjemmelshaverne til seksjonene i det enkelte sameie og senere hjemmelsetterfølgere plikter enkeltvis og i fellesskap å hensynta dette ved beplanting og opparbeidelse av tomta i området på egen eiendom. Dette gjelder innen et område på 4 meter fra nærmeste rørledning i anlegget og slik at drift og vedlikehold av disse ikke vanskeliggjøres. Enhver beplantning innenfor 4-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 4 meter fra nærmeste rørledning i kommunalt VA-anlegg må forhåndsgodkjennes av RK.

Ovennevnte gjelder for, og tinglyses på **gnr. 96, bnr. 174, 262, 264, 265 og alle 15 seksjoner i gnr. 96, bnr. 263**. Sletting/avlysning av ovennevnte tilkommer RK alene.

Smestad, 19/6 - 2012

Rælingen kommune, org.nr. 952 540 556

ØIE Bolig AS, org.nr. 967 003 824
utbygger og hjemmelshaver gnr. 96, bnr. 174,
262, 264, 265 og alle 15 seksjoner i bnr. 263

Vedlegg 1



Attestert kopi av dok.nr. 2012/503091/200
Uthentet 2024-10-29 10:41
Kartverket

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/503091/200
Uthentet 2024-10-29 10:41

Vedlegg 2



Kartverket

BG30 EIENDOMSMEGLING AS
V/SEBASTIAN CHODKOWSKI
HANEBORGVEIEN 103
1463 FJELLHAMAR

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 65-0214/24
Vår referanse: 3616380/25204715
Bestilling: C3 2024-10-29 86

Dato
29.10.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
813097	200	25.9.2013	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3224 RÆLINGEN	96	262	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2013/813097/200
Uthentet 2024-10-29 10:44

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 601499956
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
952540556	RÆLINGEN KOMMUNE	Postboks 100, 2025 FJERDINGBY

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
967003824	Øie Bolig AS		Postboks 1, 1469 RASTA

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0228	96	262

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0228	96	262	0	1	82 / 4478	Boligseksjon	Ja	Nei
0228	96	262	0	2	82 / 4478	Boligseksjon	Ja	Nei
0228	96	262	0	3	82 / 4478	Boligseksjon	Ja	Nei
0228	96	262	0	4	82 / 4478	Boligseksjon	Ja	Nei
0228	96	262	0	5	82 / 4478	Boligseksjon	Ja	Nei
0228	96	262	0	6	82 / 4478	Boligseksjon	Ja	Nei
0228	96	262	0	7	82 / 4478	Boligseksjon	Ja	Nei
0228	96	262	0	8	82 / 4478	Boligseksjon	Ja	Nei
0228	96	262	0	9	82 / 4478	Boligseksjon	Ja	Nei
0228	96	262	0	10	82 / 4478	Boligseksjon	Ja	Nei
0228	96	262	0	11	82 / 4478	Boligseksjon	Ja	Nei
0228	96	262	0	12	82 / 4478	Boligseksjon	Ja	Nei
0228	96	262	0	13	82 / 4478	Boligseksjon	Ja	Nei
0228	96	262	0	14	82 / 4478	Boligseksjon	Ja	Nei
0228	96	262	0	15	82 / 4478	Boligseksjon	Ja	Nei
0228	96	262	0	16	116 / 4478	Boligseksjon	Nei	Nei
0228	96	262	0	17	116 / 4478	Boligseksjon	Nei	Nei
0228	96	262	0	18	116 / 4478	Boligseksjon	Nei	Nei
0228	96	262	0	19	116 / 4478	Boligseksjon	Nei	Nei

Doknr: 813097 Tinglyst: 25.09.2013
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2013/813097/200
Uthentet 2024-10-29 10:44

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0228	96	262	0	20	116 / 4478	Boligseksjon	Nei	Nei
0228	96	262	0	21	116 / 4478	Boligseksjon	Nei	Nei
0228	96	262	0	22	116 / 4478	Boligseksjon	Nei	Nei
0228	96	262	0	23	116 / 4478	Boligseksjon	Nei	Nei
0228	96	262	0	24	116 / 4478	Boligseksjon	Ja	Nei
0228	96	262	0	25	116 / 4478	Boligseksjon	Ja	Nei
0228	96	262	0	26	116 / 4478	Boligseksjon	Ja	Nei
0228	96	262	0	27	116 / 4478	Boligseksjon	Ja	Nei
0228	96	262	0	28	116 / 4478	Boligseksjon	Ja	Nei
0228	96	262	0	29	116 / 4478	Boligseksjon	Ja	Nei
0228	96	262	0	30	116 / 4478	Boligseksjon	Ja	Nei
0228	96	262	0	31	116 / 4478	Boligseksjon	Ja	Nei
0228	96	262	0	32	116 / 4478	Boligseksjon	Ja	Nei
0228	96	262	0	33	116 / 4478	Boligseksjon	Ja	Nei
0228	96	262	0	34	116 / 4478	Boligseksjon	Ja	Nei
0228	96	262	0	35	116 / 4478	Boligseksjon	Ja	Nei
0228	96	262	0	36	116 / 4478	Boligseksjon	Ja	Nei
0228	96	262	0	37	116 / 4478	Boligseksjon	Ja	Nei
0228	96	262	0	38	116 / 4478	Boligseksjon	Ja	Nei
0228	96	262	0	39	116 / 4478	Boligseksjon	Ja	Nei
0228	96	262	0	40	116 / 4478	Boligseksjon	Ja	Nei
0228	96	262	0	41	116 / 4478	Boligseksjon	Ja	Nei
0228	96	262	0	42	116 / 4478	Boligseksjon	Ja	Nei
0228	96	262	0	43	116 / 4478	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Returneres etter tinglysning til
Bo Klokt AS, org. nr. 985 196 044
Postboks. 83
1469 Rasta

13/2391
17 SEPT. 2013
TORHAUG
96/762

Begjæring[1] om
☒ oppdeling i eierseksjonen
☐ reseksjonering

Opplysninger i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0228	Rælingen kommune	96	262		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
967 003 824	ØIE Bolig AS	1/1

3.Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) %	til-leggs-areal m²	S.-nr	For-mål m²	Brøk (teller) %	til-leggs-areal m²	S.-nr	For-mål m²	Brøk (teller) %	til-leggs-areal m²	S.-nr	For-mål m²	Brøk (teller) %	til-leggs-areal m²	S.-nr	For-mål m²	Brøk (teller) %	til-leggs-areal m²
1	B	82	B	13	B	82	B	25	B	116	B	37	B	116	B	49	—	—	—
2	B	82	B	14	B	82	B	26	B	116	B	38	B	116	B	50	—	—	—
3	B	82	B	15	B	82	B	27	B	116	B	39	B	116	B	51	—	—	—
4	B	82	B	16	B	116		28	B	116	B	40	B	116	B	52	—	—	—
5	B	82	B	17	B	116		29	B	116	B	41	B	116	B	53	—	—	—
6	B	82	B	18	B	116		30	B	116	B	42	B	116	B	54	—	—	—
7	B	82	B	19	B	116		31	B	116	B	43	B	116	B	55	—	—	—
8	B	82	B	20	B	116		32	B	116	B	44	—	—	—	56	—	—	—
9	B	82	B	21	B	116		33	B	116	B	45	—	—	—	57	—	—	—
10	B	82	B	22	B	116		34	B	116	B	46	—	—	—	58	—	—	—
11	B	82	B	23	B	116		35	B	116	B	47	—	—	—	59	—	—	—
12	B	82	B	24	B	116	B	36	B	116	B	48	—	—	—	60	—	—	—

Sum tellere: 4.478 = sum nevner: 4.478

4. Supplerende tekst [7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato	Hjemmelshaverens(enes) underskrift(er)
13.09.13	Rune Bråten

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☒ Seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (boli eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelser til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøpsrett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og §190).

6. tegninger mv

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd). 1, 2 og 3
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysning.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysning.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/ Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres
Rasta, 13.09.13	Rune Bråten Øystein Schøyen Hjelseth	

8. Styrets samtykke mv ved reseksjonering[8]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

17 SEPT 2013

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt
☒ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt[9]
☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Festenr	Snr	kommune
96	262			Rælingen (0228)

Dato	Stempel og underskrift
20/9-13	Tor Haugland RÆLINGEN KOMMUNE Utbyggingsservice

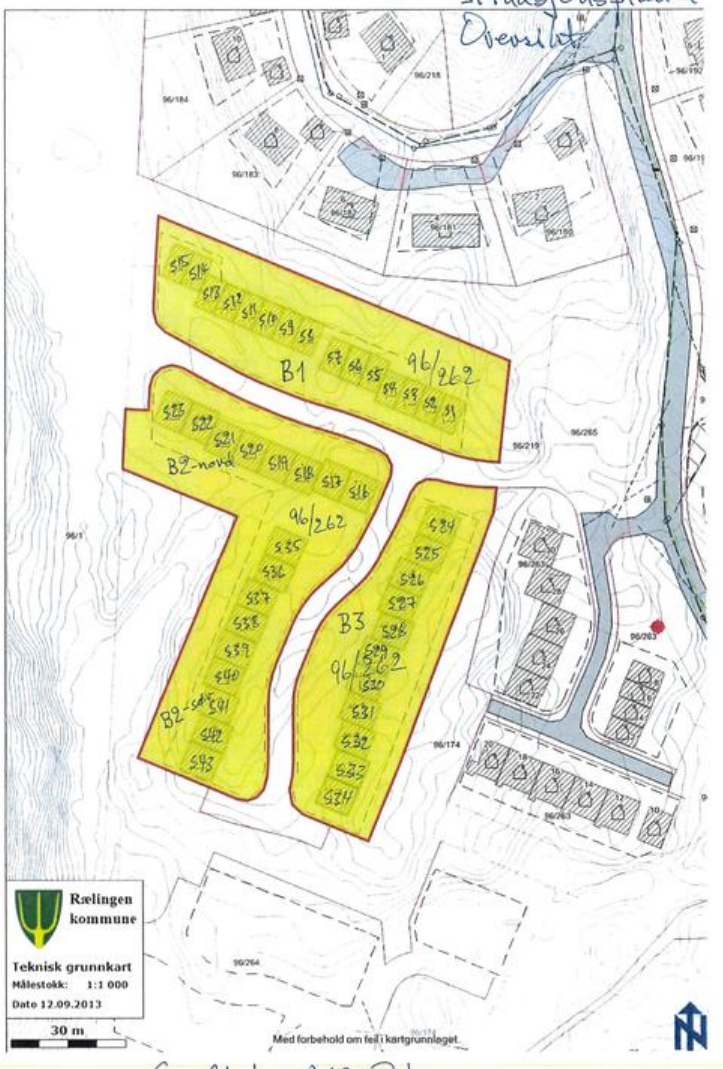
Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering /reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysning. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysningspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en samlebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjoneringsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevskart med tinglysningsgjenpart.

Plass for tinglysningsattest, påtegninger mv

Dato	Hjemmelshaverens(enes) underskrift(er)
13.09.13	

17 SEPT 2013 Situasjonsplan 1
Oversikt



Gnr. 96, bnr. 262 Rælingen

12.09.2013

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2013/813097/200
Uthentet 2024-10-29 10:44
Side 7 av 22



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2013/813097/200
Uthentet 2024-10-29 10:44
Side 8 av 22



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2013/813097/200
Uthentet 2024-10-29 10:44
Side 9 av 22

Plantegn. garasjekjeller

17 SEPT 2013

Sekkjeoppbevaring
AH avsatt i garasjekjeller
og fellesareal.

57 parkeringplasser
(2-HC)
8 boder

Garasjekjeller
Ligger inndelt S1-S15
Delområde B1

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2013/813097/200
Uthentet 2024-10-29 10:44
Side 10 av 22

Plantegn. felt B1

Felt B1

17 SEPT 2013

Sekkjeoppbevaring
S - sekkjerom
T - tilknytta bygning

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2013/813097/200
Uthentet 2024-10-29 10:44
Side 11 av 22

Plantegning felt B2-nord

Felt B2_nord

17 SEPT 2013

Selvbetjeningsarkitektening
S - selskapsrom

Plan 1 etg.

Plan 2 etg.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2013/813097/200
Uthentet 2024-10-29 10:44
Side 12 av 22

Plantegning felt B2-syd

Felt B2_syd

17 SEPT 2013

Selvbetjeningsarkitektening
S - selskapsrom
T - tilhørende bygning

Plan 1 etg.

Plan 2 etg.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2013/813097/200
Uthentet 2024-10-29 10:44
Side 13 av 22

Plantegn. felt B3

Felt B3

17 SEP 2013

Plan 1 etg.

Plan 2 etg.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2013/813097/200
Uthentet 2024-10-29 10:44
Side 14 av 22

20.09.2013 10:03

Matrikkelbrev for 0228 - 96 / 262

Side 38 av 46

Oversiktskart for 96 / 262

Målestokk 1:2 000

EUREF89 UTM Sone 32

N

80m

96 / 262

96 / 263

Side 16 av 22
Attestert kopi av dok.nr. 2013/813097/200
Uthentet 2024-10-29 10:44
Kartverket

Areal og koordinater

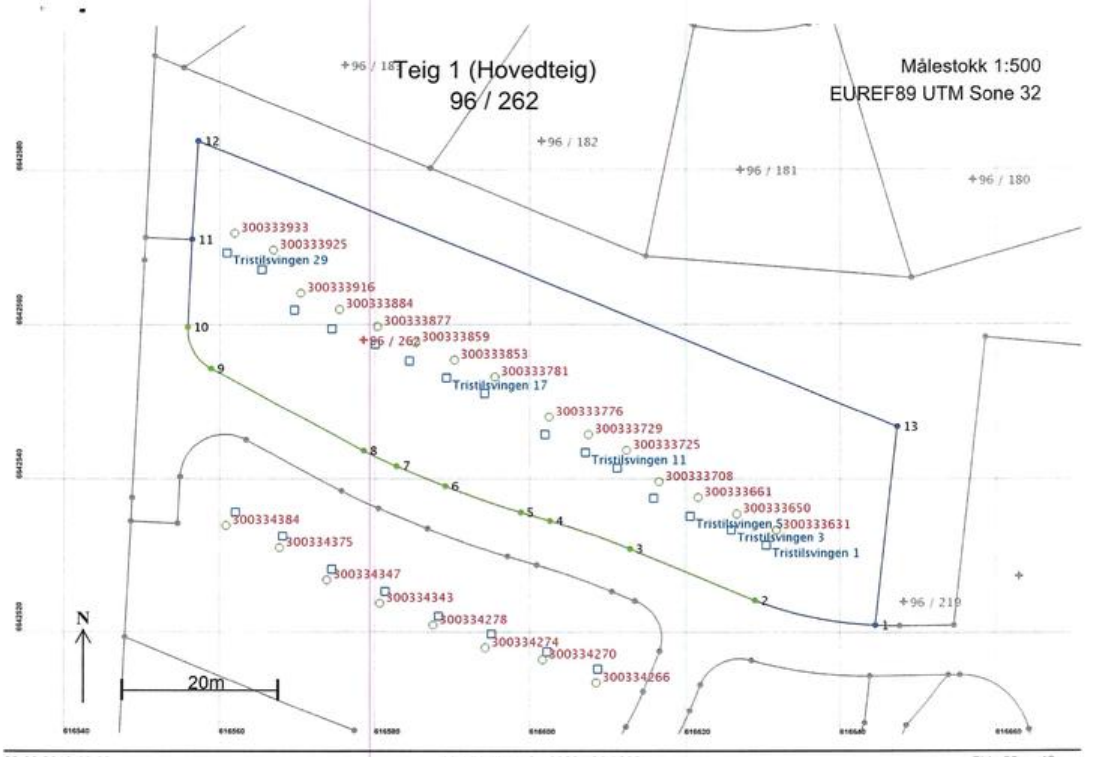
Areal: 2 696,1 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6642558 **Øst:** 616578

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Merke nedsatt i / Lengde	Grensepunkttype / Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6642521,44	616644,41	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	100	48,05
			15,87	Ikke hjelpelinje			
2	6642524,68	616628,95	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			17,45	Ikke hjelpelinje			
3	6642531,35	616612,83	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	-103,25
			10,93	Ikke hjelpelinje			
4	6642534,98	616602,53	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			3,92	Ikke hjelpelinje			
5	6642536,08	616598,77	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	96,76
			10,29	Ikke hjelpelinje			
6	6642539,50	616589,07	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			6,83	Ikke hjelpelinje			
7	6642542,11	616582,76	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	47,13
			4,68	Ikke hjelpelinje			
8	6642544,10	616578,53	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			22,38	Ikke hjelpelinje			
9	6642554,80	616558,87	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	5,75
			6,46	Ikke hjelpelinje			
10	6642560,14	616555,87	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			11,37	Ikke hjelpelinje			
11	6642571,50	616556,43	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	100	
			12,81	Ikke hjelpelinje			
12	6642584,28	616557,23	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	100	
			97,30	Ikke hjelpelinje			
13	6642547,24	616647,20	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	100	
			25,95	Ikke hjelpelinje			

Side 15 av 22
Attestert kopi av dok.nr. 2013/813097/200
Uthentet 2024-10-29 10:44
Kartverket



Attestert kopi av dok.nr. 2013/813097/200
Uthentet 2024-10-29 10:44
Kartverket

Areal og koordinater

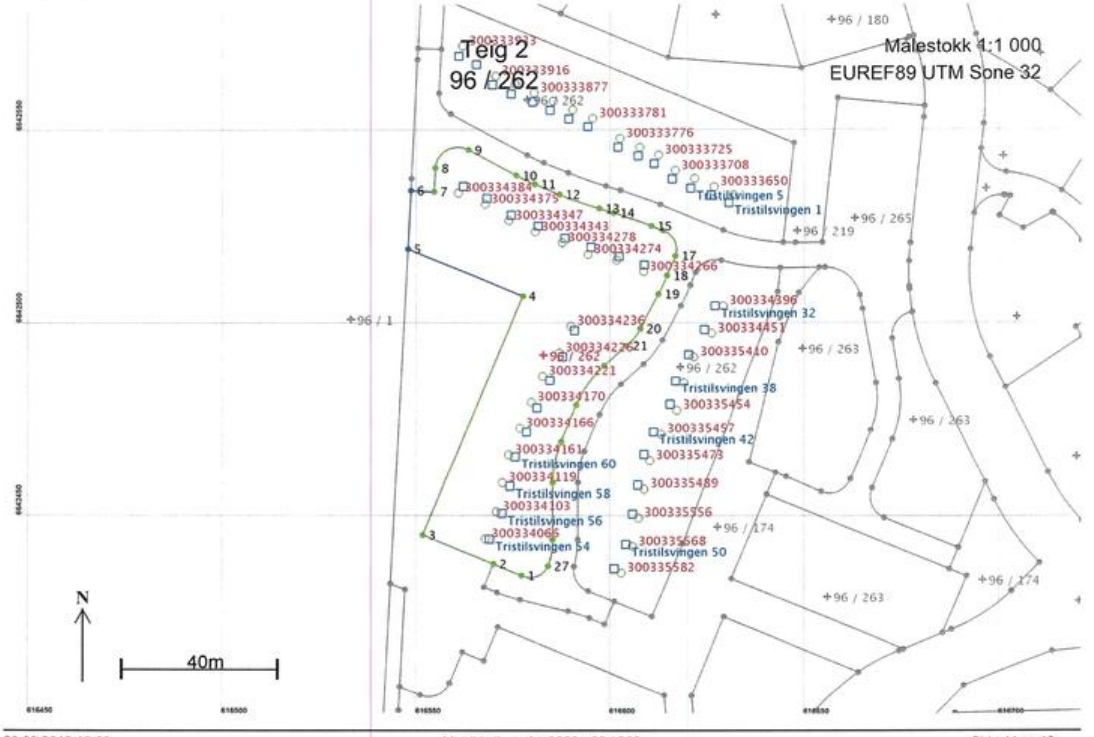
Areal: 3 688,5 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6642492 **Øst:** 616583

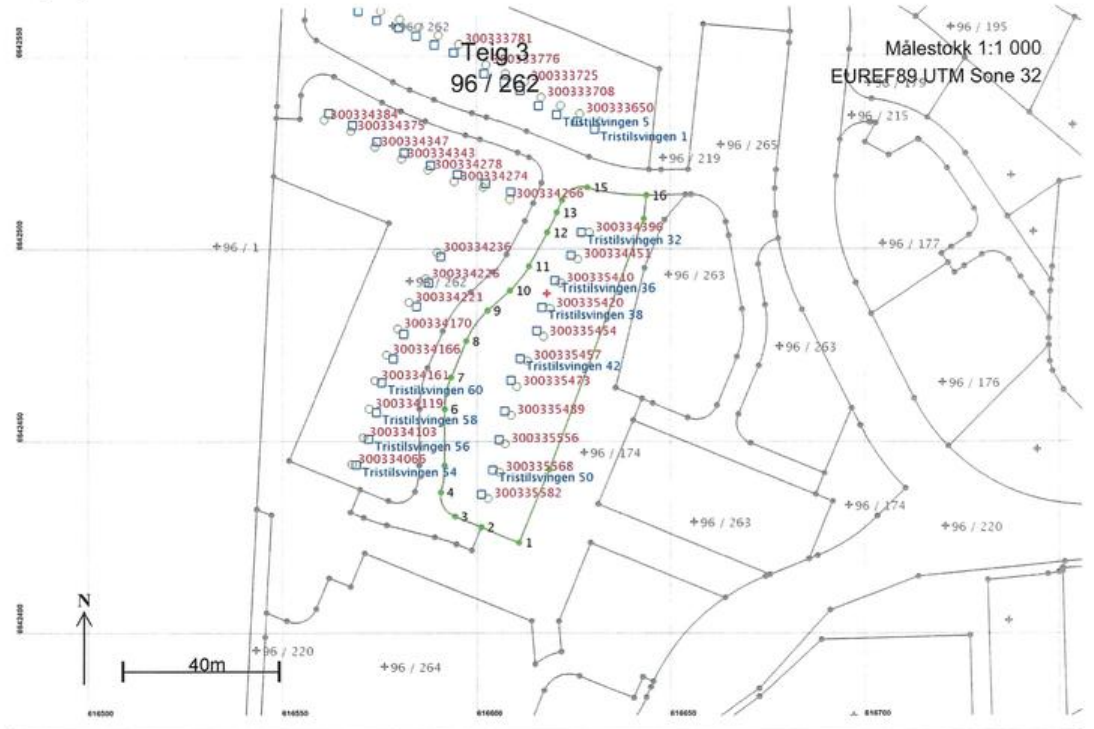
Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Merke nedsatt i / Lengde	Grensepunkttype / Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6642435,32	616577,14	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			7,78	Ikke hjelpelinje			
2	6642438,28	616569,94	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			19,74	Ikke hjelpelinje			
3	6642445,86	616551,71	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			66,85	Ikke hjelpelinje			
4	6642507,59	616577,38	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			31,98	Ikke hjelpelinje			
5	6642519,77	616547,81	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	100	
			15,21	Ikke hjelpelinje			
6	6642534,96	616548,58	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	100	
			6,00	Ikke hjelpelinje			
7	6642534,66	616554,57	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			6,11	Ikke hjelpelinje			
8	6642540,76	616554,88	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	5,75
			11,61	Ikke hjelpelinje			
9	6642545,52	616563,37	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			14,02	Ikke hjelpelinje			
10	6642538,82	616575,68	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	-53,42
			5,30	Ikke hjelpelinje			
11	6642536,56	616580,47	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			6,82	Ikke hjelpelinje			
12	6642533,96	616586,78	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	-102,35
			10,93	Ikke hjelpelinje			
13	6642530,33	616597,08	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			3,91	Ikke hjelpelinje			

Attestert kopi av dok.nr. 2013/813097/200
Uthentet 2024-10-29 10:44
Kartverket



Side 20 av 22
Attestert kopi av dok.nr. 2013/813097/200
Uthentet 2024-10-29 10:44
Kartverket



Side 19 av 22
Attestert kopi av dok.nr. 2013/813097/200
Uthentet 2024-10-29 10:44
Kartverket

Løpenr	Nord	Øst	Merke nedsatt i / Lengde	Grensepunkttype / Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
14	6642529,22	616600,83	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	97,08
			10,30	Ikke hjelpelinje			
15	6642525,80	616610,54	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			3,17	Ikke hjelpelinje			
16	6642524,59	616613,47	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	5,20
			8,15	Ikke hjelpelinje			
17	6642517,99	616616,69	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			5,60	Ikke hjelpelinje			
18	6642512,81	616614,55	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	57,29
			5,19	Ikke hjelpelinje			
19	6642508,11	616612,35	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			9,95	Ikke hjelpelinje			
20	6642499,33	616607,67	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	16,72
			5,77	Ikke hjelpelinje			
21	6642494,81	616604,13	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			7,80	Ikke hjelpelinje			
22	6642489,57	616598,35	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	-28,26
			12,55	Ikke hjelpelinje			
23	6642479,39	616591,19	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			10,23	Ikke hjelpelinje			
24	6642469,93	616587,30	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	-28,22
			10,96	Ikke hjelpelinje			
25	6642459,25	616585,17	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			14,62	Ikke hjelpelinje			
26	6642444,63	616585,13	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	18,36
			7,07	Ikke hjelpelinje			
27	6642437,70	616583,98	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	5,13
			8,04	Ikke hjelpelinje			

Løpenr	Nord	Øst	Merke nedsatt i / Lengde	Grensepunkttype / Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
14	6642513,63	616621,92	Ikke spesifisert 8,00	Umerket Ikke hjelpelinje	18 Tatt fra plan	10	5,50
15	6642516,83	616628,50	Ikke spesifisert 15,39	Umerket Ikke hjelpelinje	18 Tatt fra plan	10	-53,18
16	6642514,82	616643,70	Ikke spesifisert 6,13	Umerket Ikke hjelpelinje	18 Tatt fra plan	10	
17	6642508,73	616643,04	Ikke spesifisert 69,51	Umerket Ikke hjelpelinje	18 Tatt fra plan	10	
18	6642443,64	616618,65	Ikke spesifisert 20,71	Umerket Ikke hjelpelinje	18 Tatt fra plan	10	

Denne matrikkelenheten har andel i følgende fellesareal: 96 / 174 og 96 / 265
Det vises til egne matrikkelbrev for disse fellesarealene.

Attestert kopi av dok.nr. 2013/813097/200
Uthentet 2024-10-29 10:44
Kartverket

Areal og koordinater

Areal: 2 468,3 Arealmerknad:
Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6642489 **Øst:** 616618

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Merke nedsatt i / Lengde	Grensepunkttype / Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6642424,49	616610,77	Ikke spesifisert 10,50	Umerket Ikke hjelpelinje	18 Tatt fra plan	10	
2	6642428,49	616601,06	Ikke spesifisert 7,28	Umerket Ikke hjelpelinje	18 Tatt fra plan	10	
3	6642431,26	616594,33	Ikke spesifisert 7,87	Umerket Ikke hjelpelinje	18 Tatt fra plan	10	5,84
4	6642437,57	616590,68	Ikke spesifisert 7,16	Umerket Ikke hjelpelinje	18 Tatt fra plan	10	-25,20
5	6642444,64	616591,64	Ikke spesifisert 14,60	Umerket Ikke hjelpelinje	18 Tatt fra plan	10	
6	6642459,24	616591,67	Ikke spesifisert 8,43	Umerket Ikke hjelpelinje	18 Tatt fra plan	10	21,74
7	6642467,46	616593,31	Ikke spesifisert 10,22	Umerket Ikke hjelpelinje	18 Tatt fra plan	10	
8	6642476,91	616597,20	Ikke spesifisert 9,66	Umerket Ikke hjelpelinje	18 Tatt fra plan	10	21,75
9	6642484,75	616602,71	Ikke spesifisert 7,81	Umerket Ikke hjelpelinje	18 Tatt fra plan	10	
10	6642489,99	616608,50	Ikke spesifisert 8,00	Umerket Ikke hjelpelinje	18 Tatt fra plan	10	-23,26
11	6642496,27	616613,40	Ikke spesifisert 9,96	Umerket Ikke hjelpelinje	18 Tatt fra plan	10	
12	6642505,06	616618,09	Ikke spesifisert 5,82	Umerket Ikke hjelpelinje	18 Tatt fra plan	10	-63,11
13	6642510,33	616620,56	Ikke spesifisert 3,57	Umerket Ikke hjelpelinje	18 Tatt fra plan	10	

Attestert kopi av dok.nr. 2013/813097/200
Uthentet 2024-10-29 10:44
Kartverket

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 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.

nordvikbolig.no/kontorer/loerenskog

90252930

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

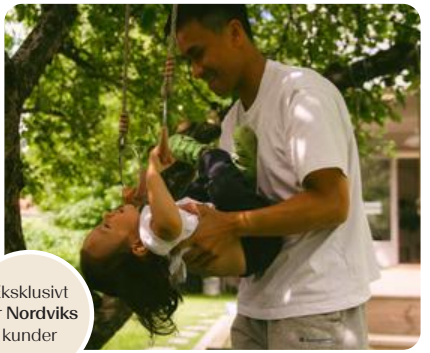
Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **19 200,-**
Pris rekkehus: **14 700,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **24 200,-**
Pris rekkehus: **19 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 300,-** Rekkehus: **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 kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller 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 avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 65-0206/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Tristilsvingen 68 2008 FJERDINGBY

Betegnelse: Gnr 96, bnr 262, snr 57 (ideell andel 1/1) / Gnr 96, bnr 174 (ideell andel 738/42541) / Gnr 96, bnr 265 (ideell andel 738/42541) i Rælingen kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no