

Hektnerhagan 10



Velkommen til

Hektnerhagan 10



Salgsoppgaven produsert 8. august 2025

Hektneråsen/Smestad

Attraktivt enderekkehus o/2 plan i familievennlig område! Carport - Peisovn - To herlige terrasser på hele 43m² og 18m²

Prisantydning	5 590 000,-
Fellesgjeld	55 069,-
Omkostninger	142 470,-
Totalpris	5 787 539,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 232,-
BRA-i	101 kvm
Totalt BRA	120 kvm
Soverom	3

Etasje	2
Boligtype	Rekkehus
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2014

Megler	Magnus Gjellan
Telefon	924 87 029
E-post	m.gjellan@nordvikbolig.no

Megler 2	Amalie Oline Soelberg
Telefon	991 67 920
E-post	a.soelberg@nordvikbolig.no


10





Kort fortalt

- <B>Velkommen til Hektnerhagan 10, presentert av Magnus Gjellan i Nordvik Bolig!
- Dette er et attraktivt enderekkehus fra 2014 med god planløsning over 2 etasjer og barnevennlig beliggenhet. Rekkehuset har flotte uteplasser på 2 sider, en terrasse på 43,7m² i forkant og terrasse på 18,7m² i bakkant - her kan sommerhalvåret nytes!

- Rekkehuset gir et meget tiltalende inntrykk med parkett i alle oppholdsrom og moderne fargevalg. Med 3 gode soverom, stort bad samt toalettrom er boligen godt tilrettelagt for en familie. Første etasjen har pent Sigdal-kjøkken med mye skap-/benkplass, samt en åpen løsning mot den romslige stuen, hvor det er peisovn og store vindusflater.

- Boligen har også godt med lagringsplass med utvendig bod på 5m² og en innvendig bod. Det disponeres parkering i carport.</B>

Arealer og innhold

BRA-i:	101 kvm
BRA-e:	19 kvm
Totalt BRA:	120 kvm
TBA:	63 kvm

Beskrivelse

Eierseksjon rekkehus
Underetasje:
BRA-i: 49 kvm. 3 soverom, 2 boder, bad
Total BRA: 49 kvm.
TBA: 19 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 52 kvm. Entré, toalettrom, stue/spisestue, kjøkken
BRA-e: 5 kvm. Utvendig bod
Total BRA: 57 kvm.
TBA: 44 kvm.

Carport
1. etasje:
BRA-e: 14 kvm.
Total BRA: 14 kvm.



1. Etasje
Hektnerhagan 10

taksator
Remi Bjørnstad
Takstingeniør / Tømrermester
www.taksator.no

Planskissen er kun ment som illustrasjon og kan ikke benyttes til detaljmåling. Avvik kan forekomme


10




















1
2





Underetasje
Hektnerhagan 10

taksator

Remi Bjørnstad
Takstingeniør / Tømrermester
www.taksator.no

Planskissen er kun ment som illustrasjon og kan ikke benyttes til detaljmåling. Avvik kan forekomme



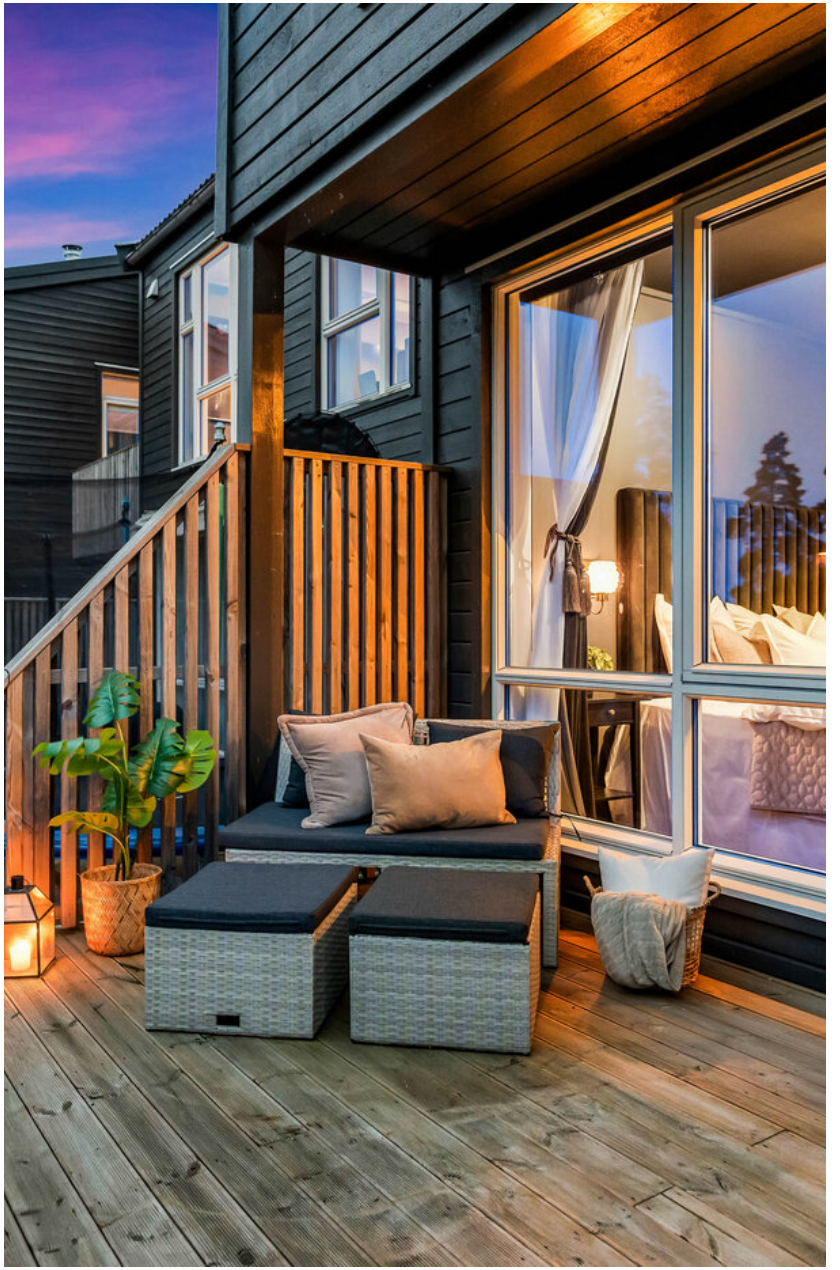





Philippe
MOËT & CHANDON
CHAMPAGNE
















TOYS
TOYS













Informasjon

Hektnerhagan 10

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
65-0178/25

Boligtype
Rekkehus

Adresse og betegnelse
Hektnerhagan 10, 2008 FJERDINGBY
Gnr 92, bnr 140, snr 5 (ideell andel 1/1) i Rælingen kommune

Selgere
Daniel Christian Adler
Selena Athene Troyke

Kjøpesum og omkostninger
5 590 000,- (Prisantydning)
55 069,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 645 069,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
141 120,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
142 470,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
161 670,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 787 539,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 806 739,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
2014

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 101 kvm
BRA-e: 19 kvm
Totalt BRA: 120 kvm
TBA: 19 kvm

Beskrivelse:

Eierseksjon rekkehus
Underetasje:
BRA-i: 49 kvm. 3 soverom, 2 boder, bad
Total BRA: 49 kvm.
TBA: 19 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 52 kvm. Entré, toalettrom, stue/spisestue, kjøkken
BRA-e: 5 kvm. Utvendig bod
Total BRA: 57 kvm.
TBA: 44 kvm.

Carport
1. etasje:
BRA-e: 14 kvm.
Total BRA: 14 kvm.

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

Innhold

Eierseksjon rekkehus over to plan:
Underetasje BRA-i 49 m². 3 soverom, 2 boder, bad
1. etasje BRA-i 52 m². Entré, toalettrom, stue/spisestue, kjøkken

I tillegg disponeres en utvendig bod på BRA-e 5 m² samt parkering i carport.

Standard

1. ETASJE
Entré:
Rekkehuset har adkomst via et trivelig inngangsparti med en herlig terrasse på hele 43,7 m². Her ute er det god plass til flere utemøbler, samt grill. Nåværende eiere har hatt en paviljong på terrassen. Fra inngangspartiet er det også tilgang til en ekstern bod. Vel inne i entreen er det montert en garderobe med plass til å henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko.

Stue:
I første etasje ligger boligens stue, et luftig rom med parkettgulv, pent malte vegger og mange innredningsmuligheter. Store vindusflater langs den ene veggen slipper inn rikelig med naturlig lys. Stuen har god plass til sofaseksjon, tv-møbel og spisegruppe. En frittstående vedovn er tilkoblet, denne sikrer ekstra varme i vinterhalvåret.

Kjøkken:
Boligen har et pent Sigdal-kjøkken med innredning fra byggeåret. Det er åpen kjøkkenløsning med kjøkkenøy som gir mye benk- og skapplass! Videre har innredningen glatte, folierte skapfronter samt laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Selger har satt opp pent fliser på veggen over benkeplaten, og det er tilkoblet belysning under overskapene. Kjøkkenet har opplegg for oppvaskmaskin, kran, plass til komfyr og kjøl-/fryseskap. Det er også mekanisk avtrekk over stekesone.

Toalettrom:
Etasjen har et praktisk toalettrom fra byggeåret. Rommet har flislagt gulv med varmekabler, ellers glatte, malte vegg og himlingsflater. Videre er det satt inn

vegghengt servantskap med benkeplate og servantbolle, samt speil montert over. Det er også montert et veggmontert toalett, og det er avtrekksventil i himling.

UNDERETASJE
Gang:
Fra trappen kommer man ned i en gang. Herfra er det inngang til tre soverom, samt et bad. I tillegg er det tilgang til to boder, en ved badet, og en annen under trappen - her er det rikelig med lagringsplass!

Bad:
Etasjens bada har flislagte overflater fra byggeåret. Rommet er utstyrt med servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant, samt speil på vegg over servanten. Videre er det opplegg for vaskemaskin, med skapløsning over, samt dusjhjørne med svingdører, regnfalls dusj, håndholdt dusj og termostatstyrt blandebatteri. Det er også satt inn veggmontert toalett, samt avtrekksventil i vegg.

Tre soverom:
Boligen har tre gode soverom. Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord. Videre er det plass til garderobeløsning. Fra rommet er det utgang til en terrasse i trekonstruksjoner, på 18,7 ^{2}. Her ute er det plass til sittegruppe, og uteplassen er fint skjermet med en hekk. Rekkehuset ligger på enden av rekken, og har en fin utvendig trapp opp til overetasjen/terrassen ved inngangspartiet.
Soverom nr. 2 og 3 fungerer ypperlig som barnerom, gjesterom eller kontor - her er mulighetene mange. Rommene har plass til seng, nattbord, garderobeløsning og evt. skrivebord.

INNVENDIGE OVERFLATER
Gulv: parkett, fliser
Vegger: fliser, malte flater
Himling: malte flater

For full oversikt over tilstandsgrader, se punktet Byggemåte eller se vedlagt tilstandsrapport.

Parkering
Det disponeres carport merket nr. 5 i felles rekke.
For øvrig gateparkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Modernisering og påkostninger
Selger opplyser om følgende moderniseringsarbeider:
- Malt alle vegger (2020)
- Ny terrasse, port, trapp, tak over gang mellom bod og hus (ca. 2021)
- Fliser over kjøkkenbenk (2024)

Sammendrag selgers egenerklæring
- 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? Ja, ufaglært. Arbeid som er utført: Maling fasade(2024 - gjennom sameiet(faglærte) , laget terrasse port, trapp, takk fra bod til hus (2020 /2021) , flislagt over kjøkkenbenk (2024) malt samtlige vegger innvendig (2020)

- Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller
soppskader? Nei. Eventuell kommentar: Noe kondens i våtromskap

Bygningssakkyndig

Remi Bjørnstad

Byggemåte

Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 07.08.2025
Bygning:
Rekkehus med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i trekonstruksjoner. Utfyllende bindingsverk med liggende kledning. Saltak i trekonstruksjoner, tekket med takstein. Tak er ikke inspisert ved befaring da dette er en del av felles ansvarsområde.

Vinduer:
Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2013.

Dører:
Entrédør med trerammer og isolerglass, fra byggeårene.
To terrassedører med trerammer og isolerglass, begge merket med produksjonsår 2013.
Glatte innvendige dører.

Trapper:
Utvendig trapp i trekonstruksjoner ned fra terrassen til terrasse. Åpne trinn og rekkverk med liggende spiler.
Innvendig trapp mellom etasjene i treverk. Tette opptrinn. Rekkverk med stående spiler i trevirke. Høyde på rekkverk ble målt til ca. 1m. Dette tilfredstiller dagen krav.

Balkong/terrasse:
Markterrasse ved inngangsparti i trekonstruksjoner, på 43,7 m^2. Utgang fra soverom til terrasse i trekonstruksjoner, på 18,7 m^2. Begge terrassegulv er oppført med trykkimpregnerte, rillede terrassebord på bjelkelag i trekonstruksjon. Rekkverk med stående spiler i trevirke. Det er montert markise med manuell styring, pergola samt utvendige stikkontakter ved markterrassen på inngangsplanet.

Pipe og ildsted:
Frittstående peisovn med glass i stue. Det er montert ildsikker glassplate i front/under peisen. Pipeløp i stål. Pipe og ildsteder er formelt ikke testet av takstmann eller vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og redningsetaten. Bygningsdelene tilfredsstiller tiltenkt funksjon. Det er ikke opplyst om feil, mangler eller avvik ved anlegget.

VVS-installasjoner:
Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg), fleksirør og kobber. Fordelerskapet er plassert på badet og har overløp med avrenning til rom med sluk.
Hovedstoppekran og vannmåler er lokalisert gjennom luke i boden. Rørføringer ligger hovedsaklig skjult i konstruksjonene. Interne og synlige avløpsrør i plast.
Stakeluke er lokalisert gjennom inspeksjonsluke på soverom i underetasjen.
Avløpsrør ført skjult i konstruksjonen er ikke tilgjengelige for visuell inspeksjon, og er derfor ikke videre vurdert.
Oppvarming via gulvvarme i flere rom, peisovn med vedfyring i stue og supplerende elektrisk oppvarming med panelovn(er).
Varmtvann fra bereder plassert på badet.
Frostfri utekran for tilkobling av vannslange, montert på fasade ved inngangsparti.
Varmtvann fra bereder plassert på badet. Volum: 200 Liter. Produksjonsår. 2014.
Berederen er tilknyttet strømnettet med fast koblingsboks.
Supplerende elektrisk oppvarming med panelovn(er).

Luftbehandling:
Balansert ventilasjonsanlegg med mekanisk tilluft og luftavtrekk.
Aggergat er lokalisert på loftet, ved entréen.
Avtrekk skjer via ventil på bad samt kjøkkenventilator.

Elkraft:
Sikringsskap lokalisert i boden.
EL-anlegg fra byggeårene.
Automatsikringer med jordfeilbrytere.
Overbelastningsvern, overspenningsvern og 9 fordelingskurser er montert.

Utvendig bod:
Boden er oppført med enkel bindingsverk i trevirke, og kledd med liggende panel. Pulttak i trekonstruksjon, tekket med papp/shingel. Gulvspon oppe på bjelkelag i trevirke. Det er registrert enkelte eldre fuktskjolder på undertaket. Det er montert flere veggventiler i boden, som kan tenkes å være etablert i ettertid som et tiltak knyttet til disse tidligere symptomene. Boden er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3).
TG2 med avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:
Utvendig - Dører:

Utvendig - Utvendige trapper: Det er ikke montert rekkverk/håndløper på begge sider i trappen. Eksisterende rekkverk tilfredsstiller ikke dagens strenge krav. Avstanden mellom bygningsdel og rekkverk skal ikke overstige 5 cm. Liggende spiler som kan gjøre det enkelt å klatre må unngås, med mindre rekkverket er utformet slik at klatring forhindres. Utbedring av rekkverk og montering av håndløper vil kunne lukke avviket.

Tekniske installasjoner - Vannledninger: Det er ikke montert lekkasjevarsler på kjøkkenet, selv om dette var et krav ved oppføringstidspunktet. Det anbefales å ettermontere en slik løsning som et forebyggende tiltak for å redusere risikoen for vannskader. Det gjøres oppmerksom på at det ble observert noe kondens på rørstokkene i fordelerskapet på badet. Det anbefales å lufte ut skapet og tørke bort kondens ved jevne mellomrom. Forholdet kan ha sammenheng med sirkulasjon i vanninstallasjonene, som gir temperaturforskjeller mellom varm og kald luft og som kan medføre kondensdannelse på rørstokkene. For å lukke avviket må lekkasjevarsler på kjøkkenet ettermonteres.

Våtrom - Underetasje - bad - Overflater Gulv: I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel. Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom). Fallforholdene i og utenfor dusjsonen tilfredstiller ikke helt dagens strenge krav til fallforhold. Det ble registrert noe antydning til bom (hulrom) i enkelte fliser, samt stedvis mindre riss i flisfuger. Dette vurderes å ha begrenset betydning i seg selv, så lenge membranen under flisene er intakt. Våtrommet fungerer fortsatt som tiltenkt, da risikoen knyttet til avviket i hovedsak oppstår ved en eventuell vannlekkasje. Lokal utbedring kan bidra til å lukke avviket.

Våtrom - Underetasje - bad - Sluk, membran og tettesjikt: Tilstandsgrad er satt som følge av manglende dokumentasjon på badets oppbygging samt evt. arbeider som er utført etter oppføring. Dette er i samsvar med gjeldende forskrifter og standarder. For våtrom, spesielt bad, er dokumentasjon på utførte arbeider viktig for å kunne sette riktig tilstandsgrad. Mangler dokumentasjon,

vurderes tilstand ut fra synlige overflater samt alder/elde og slitasje, noe som medfører TG2 i henhold til NS3600. Dette fordi man ikke kan bekrefte kvalitet, materialvalg og utførelse på underliggende konstruksjoner, som for eksempel membran/tettesjikt. Fremleggelse av tilstrekkelig dokumentasjon kan lukke avviket. Badet fungerer ellers som tiltenkt med dette avviket.

TGIU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:
Våtrom - Underetasje - bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom: Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det ble ikke påvist unormale indikasjoner på fukt. Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke. Øvrige symptomer ble ikke observert på befaringsdagen, og badet fremstår som tiltenkt.

Tilstandsrapport ligger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter anbefales å sette seg inn i denne.

Innbo og løsøre

Hvitevarer som følger med: Kjøleskap, komfyr, oppvaskmaskin
Hvitevarer som ikke følger med: Vaskemaskin
2x lamper over nattbord medfølger ikke boligen ved salget.

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

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking

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

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

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

Oppvarming

Oppvarming via gulvvarme i flere rom, peisovn med vedfyring i stue og supplerende elektrisk oppvarming med panelovn(er).

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser om et strømforbruk på 14 823 kWh i 2024.
Forbruk vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 232,- pr. mnd.
Inkluderer: Reparasjon og vedlikehold, TV/bredbånd, forsikringer, forretningsførerhonorar mm. Listen er ikke uttømmende.

Felleskostnadene fordeles slik:
- Avdrag felleslån: kr. 454,-
- Felleskostnader: kr. 1 878,-
- Renter felleslån: kr. 330,-
- Telenor: kr. 570,-

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

Kommunale avgifter

Kr 12 905,-pr. 2024

De kommunale avgiftene inkluderer vann, avløp, renovasjon og feiing.

Fakturert beløp i 2024:
Avløp 4 407,10 kr
Feiing 594,96 kr
Renovasjon 3 736,20 kr
Vann 4 166,27 kr
Sum 12 904,53 kr

Rælingen kommune har estimert kostnad på kommunale avgifter for 2025 på 17.473 kr.

Velavgift

Det er ikke kjent at eiendommen er tilknyttet velforening.

Andre utgifter

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 204 538,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 818 150,- 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.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Hektnerhagen, orgnr. 913645723

Om sameiet

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

Sameiet har en pågående vedlikeholdssak med Usbl vedrørende terrasse og inngangsdører. Inngangsdør for snr. 5 skal byttes. Terrassedør ved kjøkken skal byttes/utbedres. Usbl kommer med mer info og pristilbud til styret i august. Mer Info til seksjonseiere kommer ila. høsten.

Hentet fra innkalling til årsmøte 2025:
Styrets arbeid 2024-2025:
1. Styret har inngått en ny avtale med Telenor om tv/internett, se egen info om avtalen distribuert pr epost. Merk at hver seksjon i dag betaler 570,- pr mnd. Styret vil for budsjettåret 2026 øke dette til 765 kr pr enhet slik at innbetalingen dekker månedlig kostnad knyttet til ny avtale med Telenor.
2. Ny huske er (planlagt) montert på lekeplassen før årsmøtet 5. mai. Styret har søkt og fått innvilget 25 000 i støtte fra USBL ifm. arbeidene
3. Tilstandsrapport inkl. generell vedlikeholdsplan utarbeidet av takstmann.
Følgende saker har prioritet:
a) Inngangsdører som står for lavt ift. terreng og plattinger må alle vurderes utbedret eller
at dør skiftes ut. Noen dører ble skiftet ut allerede i 2024.
b)Videre befaring av inngangsdører og iverksetting av tiltak begynner i 2025.
c)Enkelte boder har panel som går ned i terrenget og her vil det monteres beslag for å hindre skader.
4. Generell vedlikeholdsplan (10 års plan):
a)Tilbud mottatt fra USBL. Styret vurderer kost/nytte ved å bruke USBL vedlikeholdsplan.
5. Belysning carport: Styret ser på alternative løsninger for bedret belysning i carport.
6. Grøntområde ved carport: Det er meldt inn ønske om å bruke grøntområde øst for carport til fotballbane e.l. Utfordringen mht å benytte arealet til noe annet enn i dag (utvikle) er at kun halve arealet er innenfor sameiets tomtegrense. Skal vi gruslegge og eks. lage fotballbane må dette søkes om via kommunen. Styret kan initiere dialog med kommunen, men vil ikke prioritere
evt. på årets budsjett. Styret kan imidlertid kjøpe inn to mål som et foreløpig tiltak.
7. Oppmerking p-plasser: Styret ønsker å merke opp p-plassene i sameiet, hovedsakelig i gata før evt. i carport. Trolig utføres dette i egen regi.
8. Mulig endring av vedtekter: Styret vurderer behov for å endre vedtekter knyttet til vedlikeholdsplikt. Dagens vedtekter er noe generelle og styret ser nytten av å spesifisere ansvar. Arbeidet med å foreslå og evt. endre vedtektene gjøres ila. 2025 og legges frem på neste årsmøte (om det kreves).
9. Generelt om økonomi: Styret ser at kostnadene generelt øker. Våre leverandører KPI justerer prisene og vi ser økte kostnader knyttet til vedlikehold. Styret må i neste budsjettprosess vurdere å øke felleskostnadene.
10. Avfallsbrønner: Vi har fått ny avfallsbrønn for matavfall (bygget om og betalt av ROAF). Vi får levert ny container (over bakken) for glass og metall.
11. Charge: Charge 365 har implementer ny løsning for betaling ved lading. Styret har inntil videre besluttet at vi ikke endrer fra fastpris (1,5 kr/kwh) til spotpris.
12. Trefelling: Styret har forespurt kommunen om det må søkes om tillatelse for å felle trær på baksiden av den østlige husrekken. Intet svar pt.

13. Maling av fasader: Eneste som gjenstår, er reklamasjonsarbeider på yttervegg til nr. 58. Tas ila. sommersesongen 25
14. Kum i svingen mellom 50, 18 og 20. Ved store nedbørsmengder er denne sårbar. Punktert rør er avdekket. Styret setter ut pumpe ved behov. Større tiltak prioriteres ikke nå da dette forventes å koste mye.

Forretningsfører
Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 55 069,-pr. 30.07.2025

Sameiet har ett felles lån:
Lånenummer: 16367048909, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 30.07.2025: 6.95% pa.
Antall terminer til innfrielse: 31
Saldo per 30.07.2025: 1 691 879
Andel av saldo: 55 069
Første termin/første avdrag: 30.09.2023 (siste termin 31.03.2033)

Sameiet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Fellesformue
Kr 20 060,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års regnskap viste er overskudd på kroner 192 971,-. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 285 057,-.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det praktiseres dugnad i sameiet.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt.

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring
Polisenr. 90029690

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 10 241 kvm (Eiertomt)
Eiendommen ligger fint plassert i enden av boligrekken med flotte uteplasser i impregnerte materialer på begge sider. I tilknytning til inngangspartiet ligger en terrasse på 43,7 kvm.

Fra hovedsoverommet i underetasjen er det utgang til en terrasse på 18,7 kvm.

Sameiet har en felles redskapsbod hvor det er mulig å låne bl.a. stige, snøfreser,

gressklipper mm.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet/borettslaget/selskapet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel/seksjon/leilighet/enhet en eksklusiv rett til bruk eller å disponere over området/områdene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt/det følger av vedtektene.

Adkomst

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

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

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

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

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

Servicetilbud

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

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss. Nærmeste holdeplass er Engerhagan som ligger ca. 500 meter fra boligen. Herfra går bussen til Lillestrøm hvert 10. minutt morgen og ettermiddag, og hver halvtime ellers på døgnet. Med bil fra området tar det ca. 11 min til Lillestrøm, 14 min til Strømmen, 30 min til Oslo S og 37 min til Oslo lufthavn. Det er ca. 8 km til Lillestrøm togstasjon, hvor hurtigtoget/flytoget fra Lillestrøm til Oslo S/Oslo Lufthavn har en reisetid på ca. 10-12 min.

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

Hektneråsen, Espira og Smestadtoppen er de nærmeste.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for Hektnerhagan 10 datert 11.06.2014.

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

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til konsentrert småhusbebyggelse. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.
I henhold til kommuneplanen ligger boligen i et område avsatt til boligbebyggelse - nåværende.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

2013/774696-1/200 13.09.2013 SEKSJONERING
Opprettet seksjoner:
SNR: 5
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 101/3103

Legalpant

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige

etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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

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

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

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

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

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

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller

næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

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

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

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

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

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

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

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

Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

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 overtakelsen.

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

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. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no 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.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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.

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

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 vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 35 000,-
Grunnpakke Hus kr. 12 900,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave OG Nordvik Ekstra M (VALGFRI) kr. 27 800,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. (Betaler for max 1 stk visning, evt resten gratis) kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Foto ink kveldsbilder ca kr. 12 000,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 3 630,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 15 000,-

Samlet skal selger betale kr. 141 690,- 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

- Selgers egenerklæring, datert 07.08.2025
- Tilstandsrapport, datert 07.08.2025
- Energiattest, datert 29.03.2023
- Brev fra forretningsfører, datert 30.07.2025
- Innkalling og protokoll fra årsmøte 2025, datert 05.05.2025
- Vedtekter og husordensregler
- Reguleringsplankart, datert 08.05.2025
- Kommuneplankart, datert 08.05.2025
- Ferdigattest, datert 11.06.2014
- Byggemeldte tegninger, datert 29.06.2011
- Seksjonering

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 8. august 2025

Megler

Magnus Gjellan, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 92487029

Megler 2

Amalie Oline Soelberg, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 99167920

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, og enkelte av

meglerkontorene i Nordvik-kjeden eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vedlegg

Hektnerhagan 10

Selgers egenerklæringsskjema

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Troyke, Selena Athene	9578-5999-4-2502681	2025-08-07 19:15:30
Adler, Daniel Christian	9578-5998-4-2775995	2025-08-07 19:47:31

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
7. aug. 2025

Oppdragsnummer
65-0178/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Hektnerhagan 10, 2008 FJERDINGBY

Meglerfirma
Nordvik Lørenskog

Selgere
Daniel Christian Adler, Selena Athene Troyke

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
20. juni 2020

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: 22478277
Forsikret i: Fremtind

Utført arbeid

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

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

Arbeid som er utført: Maling fasade(2024 - gjennom sameiet(faglærte) , laget terrasse port, trapp, takk fra bod til hus (2020 /2021) , flislagt over kjøkkenbenk (2024) malt samtlige vegger innvendig (2020)

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

Eventuell kommentar: Noe kondens i våtromskap,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
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: 65-0178/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Adler, Daniel Christian	**2025-08-07**	**Troyke, Selena Athene**	**2025-08-07**

Identifikasjon

bankID Adler, Daniel Christian

Identifikasjon

bankID Troyke, Selena Athene

Signicat

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

Tilstandsrapport

Tilstandsrapport

REKKEHUS OVER 2 PLAN MED TO TERRASSER
Hektnerhagan 10, 2008 FJERDINGBY
RÆLINGEN kommune
gnr. 92, bnr. 140, snr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 120 m² BRA-i: 101 m²



Befaringsdato: 23.07.2025 **Rapportdato:** 07.08.2025 **Oppdragsnr.:** 22179-25119 **Referansenummer:** VJ6263

Autorisert foretak: Taksator AS **Sertifisert Takstingeniør:** Remi Bjørnstad **Vår ref:**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig

Remi Bjørnstad

rb@taksator.no
900 60 067

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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Hektnerhagan 10, 2008 FJERDINGBY
Gnr 92 - Bnr 140
3224 RÆLINGEN

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO
Norsk takst

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

Rekkehus over to plan med to terrasser og utvendig bod.
Beliggende på Fjerdingby.

Boligen holder en normal standard og fremstår som vedlikeholdt.

Terrasser:
Markterrasse ved inngangsparti i trekonstruksjoner, på ca.43,7 m².
Utgang fra soverom til terrasse i trekonstruksjoner, på ca. 18,7 m².
Begge terrassegulv er oppført med trykkimpregnerte, rillede terrassebord på bjelkelag i trekonstruksjon.
Rekkverk med stående spiler i trevirke.
Det er montert markise med manuell styring, pergola samt utvendige stikkontakter ved markterrassen på inngangsplanet.

Teknisk:
Boligen er bygget med balansert ventilasjon.
Oppvarming via gulvvarme i flere rom, peisovn med vedfyring i stue og supplerende elektrisk oppvarming med panelovn(er).
Varmtvann fra bereder plassert på badet.

Toalettrom:
Toalettrom fra byggeårene.
Flislagt gulv med varmekabler.
Ellers glatte, malte vegg og himlingsflater.
Vegghengt servantskap med benkeplate og servantbolle, samt speil montert over.
Veggmontert toalett.
Avtrekksventil i himling.

Bad:
Flislagt baderom fra byggeårene.
Plasluk i dusjsone.
Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speil på vegg over servant.
Opplegg for vaskemaskin, med skapløsning over.
Dusjhjørne med svingdører, regnfalls dusj, håndholdt dusj og termostatstyrt blandebatteri.
Veggmontert toalett.
Avtrekksventil i vegg.

Kjøkken:
"Sigdal" kjøkkeninnredning fra byggeår.
Åpen kjøkkenløsning med kjøkkenøye som holder en normal standard og fremstår vedlikeholdt.
Innredning med glatte, folierte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Fliser over benkeplate, på kjøkkenvegger.
Belysning under overskap.
Kjøkkenet har opplegg for oppvaskmaskin, kran, platetopp, stekeovn og integrert kjøl/fryseskap.
Mekanisk avtrekk over stekesone.

Seksjonen disponerer en ekstern biloppstillingplass i felles carport.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

REKKEHUS OVER 2 PLAN MED TO TERRASSER

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

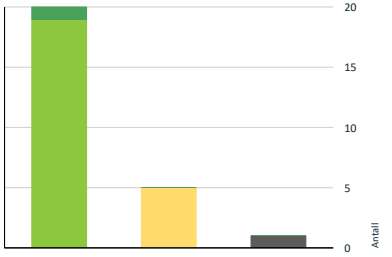
Dette i henhold til tegner som har blitt tilsendt.

Hektnerhagan 10, 2008 FJERDINGBY
Gnr 92 - Bnr 140
3224 RÆLINGEN

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

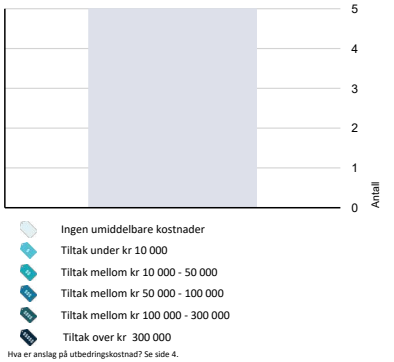
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende forskrift, instruks og retningslinjer.
Hjemmel er kontrollert ut fra «Norges Eiendommer/Ambita».

Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet.
Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til de til enhver tids gjeldende måleregler (NS3940) og ifølge gjeldende måleregler (NS3940) er følgende medregnet: "Frittliggende rør, montasjekanaler, peiser og piper".

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt og eventuelle svakheter som er registrert.

Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som BRA selv om de er i strid med byggeforskriftene. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs kun en visuell befaring , uten åpning av konstruksjoner.
Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons - eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger.
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt

Sammendrag av boligens tilstand

låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

NB! Eier/rekvirent plikter å lese gjennom rapporten for å avdekke evt. feilaktige opplysninger før bruk.

Viktig:
Det gjøres oppmerksom på at egenerklæringsskjemaet bør leses nøye, da det inneholder relevant og nyttig informasjon om boligen.
Skjemaet gir oversikt over forhold som er opplyst av selger, herunder utførte arbeider, vedlikehold og øvrige forhold som kan være av betydning for interessenter.
Innholdet utgjør en viktig del av dokumentasjonen ved eierskifte.

Oppsummering av avvik

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

REKKEHUS OVER 2 PLAN MED TO TERRASSER

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Underetasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Våtrom > Underetasje > bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Underetasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS OVER 2 PLAN MED TO TERRASSER



Byggeår
2014

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2013.

—

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer på befaringstidspunktet.
Ved befaringen ble det foretatt stikkprøvekontroll på åpne- og lukkemekanismer av enkelte vinduer.

Det er registrert normal og forventet brukslitasje, samt klimapåkjenning, sett ut fra bygningsdelens alder.

—

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.
Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 2 Dører

Entrédør med trerammer og isolerglass, fra byggeårene.

To terrassedører med trerammer og isolerglass, begge merket med produksjonsår 2013.

—

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.
Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det gjøres oppmerksom på at sameiet er i prosses og skal utbedre både entrédøren og terrassedøren ved inngangspartiet, grunnet påpekte avvik.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Markterrasse ved inngangsparti i trekonstruksjoner, på ca.43,7 m².
Utgang fra soverom til terrasse i trekonstruksjoner, på ca. 18,7 m².
Begge terrassegulv er oppført med trykkimpregnerte, rillede terrassebord på bjelkelag i trekonstruksjon.

Tilstandsrapport

Rekkverk med stående spiler i trevirke.
Rekkverkshøyde ble målt til ca.1,07 m. Dette tilfredstiller dagens krav.

Det er montert markise med manuell styring, pergola samt utvendige stikkontakter ved markterrassen på inngangsplanet.

—

Det er registrert normal og forventet bruksslitasje, samt klimapåvirkning.
Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Utvendige trapper

Utvendig trapp i trekonstruksjoner ned fra terrassen til terrasse.
Åpne trinn og rekkverk med liggende spiler.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Det er ikke montert rekkverk/håndløper på begge sider i trappen.

• Eksisterende rekkverk tilfredsstiller ikke dagens strenge krav. Avstanden mellom bygningsdel og rekkverk skal ikke overstige 5 cm. Liggende spiler som kan gjøre det enkelt å klatre må unngås, med mindre rekkverket er utformet slik at klatring forhindres.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utbedring av rekkverk og montering av håndløper vil kunne lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Andre utvendige forhold - Bod

Utvendig bod:

Boden er oppført med enkel bindingsverk i trevirke, og kledd med liggende panel.
Pulttak i trekonstruksjon, tekket med papp/shingel.
Gulvspon oppe på bjelkelag i trevirke.

Bemerkning:
Det er registrert enkelte eldre fuktskjolder på undertaket. Det er montert flere veggventiler i boden, som kan tenkes å være etablert i ettertid som et tiltak knyttet til disse tidligere symptomene.

—

Boden er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Andre utvendige forhold

Beskrivelse av bygningen:
Rekkehus med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i trekonstruksjoner.
Utfyllende bindingsverk med liggende kledning.

Hektnerhagan 10, 2008 FJERDINGBY
Gnr 92 - Bnr 140
3224 RÆLINGEN

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

Saltak i trekonstruksjoner, tekket med takstein.
Tak er ikke inspisert ved befaring da dette er en del av felles ansvarsområde.

Grunnforhold og drenering:
Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, og det foreligger begrenset kunnskap om byggegrunn og stabilitet.
Kontroll av drenering og drenerende masser er begrenset.
Dreneringens levetid påvirkes av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.
Grunnmur i betong og støpt såle. Fundamentering kan være på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

Byggeår og vedlikeholdsansvar:
Bygningen er oppført etter byggetidens byggeforskrifter og metoder.
Bygningen tilfredsstiller ikke alle krav i dagens byggeforskrifter når det gjelder tetthet, ventilasjon og varmeisolering.
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar.
Dette omfatter alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer ikke bygningens fellesdeler som tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner.

Vedlikehold og fremtidige behov:
Alle bygninger, både eldre og nyere, har et løpende behov for vedlikehold.
Setninger i konstruksjonen kan medføre skjevheter i gulv.

Felles ansvar:
Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar er beskrevet, men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Alder og tilstand:
Alder er definert som et symptom på slitasje, utidsmessighet eller svikt.
Dette gjelder samtlige konstruksjoner.
En bygningsdel eller konstruksjon kan få TG2 basert på høy alder, selv om den er i brukbar tilstand og funksjon.
Bygningsdelers og konstruksjoners alder vurderes i hovedsak ut fra Sintef sine levetidstabeller.

INNVENDIG

Overflater

Gulv:
Flislagt gulv på bad og toalettrom.
Ellers 3 stavs parkett.

Gulvvarme i de fleste rom.

—

Vegger:
Flissatte vegger på bad.
Ellers glatte, malte flater.

—

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater.

Romhøyden ble i stue målt til ca. 2,51 m (1.etg).
Romhøyden ble på soverom målt til ca. 2,68 m (U.etg).

—

Overflater har normal og forventet bruksslitasje.
Stedvise riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig.
I tillegg er det ikke uvanlig med noe oppsprekking i hjørner og plateskjøter, som følge av forandringer i trevirke ut fra årstid, vær o.l.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått.
Slik bruksslitasje må man påregne, 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.
Det samme gjelder spiker- og skruehull i vegger som følge av oppheng av bilder, tv o.l.

Overflater på baderom er vurdert separat under punktet "Baderom" i rapporten.

Tilstandsrapport

Bemerkning:
Parkettgulvet er stedvis noe mer slitt som følge av normal bruk over tid, og kan ha behov for behandling eller utskiftning.
Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av overflater, og at bruksfunksjonen ikke er nedsatt.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trekonstruksjoner fra byggeårene.

Etasjeskille virker å ha sin tiltenkte funksjon uten konstruksjonsmessig negative avvik utover gjeldende standard.
Lokale skjevheter kan forekomme.

Etasjeskillere (gulv mellom etasjer) er i henhold til gjeldende forskrift, ikke en del av det som undersøkes i tilstandsrapporten. Det er derfor ikke utført analyser av etasjeskillere.
Dersom skjevheter er av betydning for kjøper anbefales det ytterligere kontroller og eventuelt statiske beregninger utført av byggteknisk konsulent.

Radon

Det er ikke opplyst om utførte radonmålinger.
I borettslag, sameier og aksjeselskap pleier dette å gjøres som et felles tiltak.

Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på radonnivåer, anbefales radonmåling i vinterhalvåret for å vurdere eventuelt behov for tiltak.

TG 1 Pipe og ildsted

Frittstående peisovn med glass i stue.

Det er montert ildsikker glassplate i front/under peisen.
Pipeløp i stål.

Pipe og ildsteder er formelt ikke testet av takstmann eller vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og redningsetaten.
Bygningsdelene tilfredsstiller tiltenkt funksjon.

Det er ikke opplyst om feil, mangler eller avvik ved anlegget.

Det er opplyst at det gjennomføres årlig piperens av anlegget i regi av sameiet.
Tilstandsgrad er satt ut fra en visuell vurdering/inspeksjon.



TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hektnerhagan 10, 2008 FJERDINGBY
Gnr 92 - Bnr 140
3224 RÆLINGEN

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Tilstandsrapport

Deler av underetasjen ligger under terreng.
Det ble utført hulltaking i nedre del av påforet vegg i invendig bod.

Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved kontrollpunktet, som viste en måling på 10,9 % (grønt nivå).

Det presiseres at symptombildet kan variere med årstid og klimatiske forhold, og at eventuelle avvik kan fremkomme på et senere tidspunkt. Dette er likevel ingen garanti for at det ikke finnes skjulte avvik eller skader som først kan avdekkes ved åpning av konstruksjonene.

Konstruksjonen må også vurderes i sammenheng med utvendig drenering.
Tilstandsgrad er satt med bakgrunn i observerte forhold og utførte fuktsøk, i samsvar med gjeldende forskrift.



TG 1 Innvendige trapper

Innvendig trapp mellom etasjene i treverk.
Tette opptrinn.

Rekkverk med stående spiler i trevirke.
Høyde på rekkverk ble målt til ca. 1m. Dette tilfredstiller dagen krav.

Trappen har normal og forventet bruksslitasje i henhold til alder og bruk, samt noe knirk. Dette vurderes ikke som unormalt for en trapp i treverk.

TG 1 Innvendige dører

Glatte innvendige dører.

Dørene har normal og forventet bruksslitasje.

Bemerkning:
Baderomsdør har noe mer kosmetisk slitasje, fungerer fortsatt som tiltenkt.

Tilstandsgrad er satt ut ifra en helhetlig vurdering av dørene.
Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 1 Andre innvendige forhold

Entré:
Skyvedørsgarderobe.

Soverom:
Skyvedørsgarderobe.

Tilstandsgrad er satt ut ifra en helhetlig vurdering.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Flislagt baderom fra byggeårene.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på hvilket firma som har utført arbeidet på baderommet, eller på baderommets oppbygging og løsninger.
Rapporten tar utgangspunkt i tilgjengelige opplysninger samt det som var synlig ved visuell inspeksjon på befaringsdagen.

Tilstandsgradene tar høyde for dette.

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:
Ha alltid god gjennomlufting på våtrommet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.
Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.
Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.
Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.
Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.
Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruehullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippes opp med skrutrekker eller lignende.
Rør ikke klemringen (festet med skruer).
Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).
Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.
Vannlåsen trekkes rett opp.
Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.
Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger:
Flissatte vegger.

Himling:
Glatt, malt himlingsflate.

Overflater har normal og forventet bruksslitasje.
Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

UNDERETASJE > BAD

Hektnerhagan 10, 2008 FJERDINGBY
Gnr 92 - Bnr 140
3224 RÆLINGEN

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med termostatstyrt gulvvarme.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 10 mm.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

Fallforholdene i og utenfor dusjsonen tilfredstiller ikke helt dagens strenge krav til fallforhold.

• Det ble registrert noe antydning til bom (hulrom) i enkelte fliser, samt stedvis mindre riss i flisfuger. Dette vurderes å ha begrenset betydning i seg selv, så lenge membranen under flisene er intakt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Våtrommet fungerer fortsatt som tiltenkt, da risikoen knyttet til avviket i hovedsak oppstår ved en eventuell vannlekkasje. Lokal utbedring kan bidra til å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med synlig klemring og membran/mansjett, fra byggeår.
Sluk i dusjsone.

Generell info om sluk:
Merk at sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk, samt for å forlenge slukets levetid.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Tilstandsgrad er satt som følge av manglende dokumentasjon på badets oppbygging samt evt. arbeider som er utført etter oppføring.
Dette er i samsvar med gjeldende forskrifter og standarder.

For våtrom, spesielt bad, er dokumentasjon på utførte arbeider viktig for å kunne sette riktig tilstandsgrad.
Mangler dokumentasjon, vurderes tilstand ut fra synlige overflater samt alder/elde og slitasje, noe som medfører TG2 i henhold til NS3600.
Dette fordi man ikke kan bekrefte kvalitet, materialvalg og utførelse på underliggende konstruksjoner, som for eksempel membran/tettesjikt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fremleggelse av tilstrekkelig dokumentasjon kan lukke avviket.
Badet fungerer ellers som tiltenkt med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speil på vegg over servant.
Opplegg for vaskemaskin, med skapløsning over.
Dusjhjørne med svingdører, regnfalls dusj, håndholdt dusj og termostatstyrt blandebatteri.
Veggmontert toalett.

Normal og forventet bruksslitasje er observert. Tilstandsgrad er satt ut fra helhetlig vurdering av innredning.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon i rommet.
Avtrekksventil i vegg.
Tilluft via spalte ved terskel.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

UNDERETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke utført hulltaking da dusjsonen grenser til yttervegger.
Dette er i henhold til gjeldende forskrift.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det ble ikke påvist unormale indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

Øvrige symptomer ble ikke observert på befaringsdagen, og badet fremstår som tiltenkt.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

"Sigdal" kjøkkeninnredning fra byggeår.
Åpen kjøkkenløsning med kjøkkenøye som holder en normal standard og fremstår vedlikeholdt.

Innredning med glatte, folierte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Fliser over benkeplate, på kjøkkenvegger.
Belysning under overskap.
Kjøkkenet har opplegg for oppvaskmaskin, kran, platetopp, stekeovn og integrert kjøl/fryseskap.

Komfyrvakt og aquastop/lekkasjevarsler med sensor og magnetventil er ikke installert.
Dette var et krav på oppføringstiden. (se punkt "Vannledninger" og "Elektrisk" for videre vurdering).

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.

Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

Hektnerhagan 10, 2008 FJERDINGBY
Gnr 92 - Bnr 140
3224 RÆLINGEN

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Tilstandsrapport



1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Mekanisk kjøkkenventilator.

Ventilator over stekesone, med avtrekk til kanal som er ført til ut.
Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Balansert ventilasjon ellers i rommet.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

SPESIALROM

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom fra byggeårene.

Overflater:
Flislagt gulv med varmekabler.
Ellers glatte, malte vegg og himlingsflater.

Installasjoner:
Vegghengt servantskap med benkeplate og servantbolle, samt speil montert over.
Veggmontert toalett.

Avtrekksventil i himling.

Bemmerkning:
Det påpekes at rommet ikke har sluk.
Det er derfor en anbefaling at det monteres lekkasjevarsler med sensorer og magnetventiler der det kan oppstå vann ved evt. lekkasje.

Tilstandsgrad er satt ut ifra en helhetlig vurdering.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg), fleksirør og kobber.

Fordelerskapet er plassert på badet og har overløp med avrenning til rom med sluk.
Hovedstoppekran og vannmåler er lokalisert gjennom luke i boden.

Rørføringer ligger hovedsaklig skjult i konstruksjonene.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.

Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Det er ikke montert lekkasjevarsler på kjøkkenet, selv om dette var et krav ved oppføringstidspunktet. Det anbefales å ettermontere en slik løsning som et forebyggende tiltak for å redusere risikoen for vannskader.

Det gjøres oppmerksom på at det ble observert noe kondens på rørstokkene i fordelerskapet på badet. Det anbefales å lufte ut skapet og tørke bort kondens ved jevne mellomrom. Forholdet kan ha sammenheng med sirkulasjon i vanninstallasjonene, som gir temperaturforskjeller mellom varm og kald luft og som kan medføre kondensdannelse på rørstokkene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• For å lukke avviket må lekkasjevarsler på kjøkkenet ettermonteres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Hektnerhagan 10, 2008 FJERDINGBY
Gnr 92 - Bnr 140
3224 RÆLINGEN

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Tilstandsrapport







Avløpsrør

Interne og synlige avløpsrør i plast.
Stakeluke er lokalisert gjennom inspeksjonsluke på soverom i underetasjen.

Avløpsrør ført skjult i konstruksjonen er ikke tilgjengelige for visuell inspeksjon, og er derfor ikke videre vurdert.

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg med mekanisk tilluft og luftavtrekk.
Aggergat er lokalisert på loftet, ved entréen.

Avtrekk skjer via ventil på bad samt kjøkkenventilator.

Balanserte anlegget er som regel utstyrt med utskiftbare filtre som bør skiftes minst 1 gang årlig, fortrinnsvis på høsten etter pollensesongen.
Dersom filtre ikke blir skiftet vil skitne og tette filter redusere kvaliteten på inneluften samt redusere aggregatets funksjon.
Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg i kanalene og skaper brannfare.

Bygningen har den type ventilasjon som var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen bygger på det samme prinsippet som benyttes i dag.

Det er opplyst at aggergatet ble renset i 2025.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Tilstandsrapport



TG 1 Andre VVS-installasjoner

Frostfri utekran for tilkobling av vannslange, montert på fasade ved inngangsparti.

Selv om kranen er av type "frostfri" er det viktig at man stenger vannet og tømmer rør og kran for vann før frosten kommer.
Dette for å hindre potensielle skader.

———

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvann fra bereder plassert på badet.
Volum: 200 Liter.
Produksjonsår. 2014.

Berederen er tilknyttet strømnettet med fast koblingsboks.

——

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering samt alder på bereder.



TG 1 Andre installasjoner

Supplerende elektrisk oppvarming med panelovn(er).

Det må påregnes at det over tid vil være behov for utskiftinger av de enkelte installasjoner/elementer.

Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner.
Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst.

Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.

Elektrisk anlegg

Hektnerhagan 10, 2008 FJERDINGBY
Gnr 92 - Bnr 140
3224 RÆLINGEN

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Tilstandsrapport

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.

Sikringsskap lokalisert i boden.
EL-anlegg fra byggeårene.
Automatsikringer med jordfeilbrytere.
Overbelastningsvern, overspenningsvern og 9 fordelingskurser er montert.

Strømmåler plassert i skapet.
Kursfortegnelsen stemmer med dagens bruk og er plassert i sikringsskapet.

——

Det foreligger samsvarserklæring utstedt av entreprenør i forbindelse med oppføringen av bygningen.

——

Rapporten tar utgangspunkt i at det er tilstrekkelig kapasitet på El-anlegget til normal bruk.

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Sitat : "Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i kap. 5."

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg.
Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.
Kravet om samsvarserklæring har ikke tilbakevirkende kraft.

Takstmannen utfører 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.
Evt. angivelse av Tilstandsgrad 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.

Takstmannen beskriver anlegget, men vurderer det ikke da dette krever spesialkompetanse.

Generell kommentar

• Det anbefales på generelt grunnlag at det gjennomføres en utvidet EL-kontroll i boligen, av anlegget i sin helhet.
En utvidet EL-kontroll er en vesentlig grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.
Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.

• Det bør monteres komfyrvakt på kjøkkenet, da dette var et krav ved oppføringstidspunktet. Tiltaket er forebyggende og øker sikkerheten mot brann ved ettermontering av godkjent løsning.



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 branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske 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 branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannslukkingsapparat i boligen.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg.
Det er viktig at selger sørger for at dette er i orden ved salg.

Alarmanlegg og øvrig utstyr er ikke fysisk testet av takstmann, kun visuelt inspisert.

Generell info om brannslukkingsutstyr (i henhold til TEK17):
Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslokkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.
Håndslokkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.
I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.
Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslokkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.
Brannslokkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slokke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):
Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.
Dessuten må følgende være oppfylt:
- Det må være minst én detektor per etasje.
- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

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

Hektnerhagan 10, 2008 FJERDINGBY
Gnr 92 - Bnr 140
3224 RÆLINGEN

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO
Norsk takst

Bygninger på eiendommen

Carport



Anvendelse
Frittstående felles carport

Byggeår
2014

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

Standard

Vedlikehold
Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Hektnerhagan 10, 2008 FJERDINGBY
Gnr 92 - Bnr 140
3224 RÆLINGEN

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

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

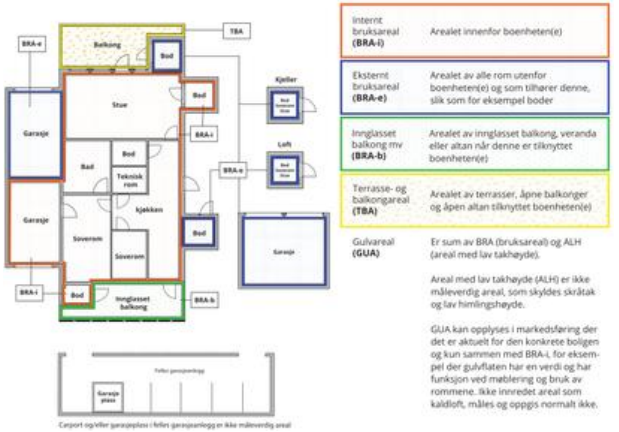
Hva er måleverdig areal?

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.

Arealer

Hektnerhagan 10, 2008 FJERDINGBY
Gnr 92 - Bnr 140
3224 RÆLINGEN

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

REKKEHUS OVER 2 PLAN MED TO TERRASSER

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje	52	5		57	44
Underetasje	49			49	19
SUM	**101**	**5**			**63**
SUM BRA	**106**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1.Etasje	Entré, toalettrom, stue/spisestue, kjøkken	Utvendig bod	
Underetasje	3 soverom, 2 boder, bad		

Kommentar

1.Etasje:
Entré/gang, toalettrom, stue/spisestue og kjøkken.

Markterrasse ved inngangsplan.
Plassen ble målt til ca. 43,7 m².
Arealet er medtatt i arealoppstillingen under "åpent areal" i gjeldene etasje.

—

Underetasje:
3 soverom, 2 boder og bad.

Utgang fra soverom til terrasse.
Terrassen ble målt til ca. 18,7 m².
Arealet er medtatt i arealoppstillingen under "åpent areal" i gjeldene etasje.

—

Eier(e) har påvist en stk utvendig bod som opplyses å tilhøre seksjonen.
Denne boden er medtatt arealoppstillingen under " BRA-e" i gjeldene etasje.

Utvendig bod ble målt til ca. 4,6 m².

—

Innvendig målte arealer.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall.
Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.
Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).
Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig.
Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniøren av eier/representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniøren har ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Dette i henhold til tegner som har blitt tilsendt.

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

Kommentar: 2020: Malt alle overflater i samtlige rom i boligen.
2020: Bygd platting på uteområdene (både oppe og nede), samt tak mellom bygning og bod, og rekkverk ved inngangspartiet.
2023: Fasademaling av alle boliger i regi av sameiet.
2024: Fliser montert over kjøkkenbenken.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Carport

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		14		14	
SUM		**14**			
SUM BRA	**14**				

Romfordeling

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

Kommentar

Frittstående carport.
Garasjeplass ble målt til ca.13,6 m².
Plassen er merket med nr: 5

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)
REKKEHUS OVER 2 PLAN MED TO TERRASSER	97	4
Carport	0	0

Kommentar

REKKEHUS OVER 2 PLAN MED TO TERRASSER	S-rom = to boder inne i underetasjen. Bodene ble målt til ca. 3,3 m² og ca. 1,4 m².

Hektnerhagan 10, 2008 FJERDINGBY
Gnr 92 - Bnr 140
3224 RÆLINGEN

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.7.2025	Remi Bjørnstad	Takstingeniør
	Daniel Christian Adler	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3224 RÆLINGEN	92	140		5		Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Ikke relevant

Adresse
Hektnerhagan 10

Hjemmelshaver
Adler Daniel Christian, Troyke Selena Athene

Kommentar
Bolignummer (SSB) : H0101

Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Hektnerhagan 10 ligger i et nyere, familievennlig boligområde i Fjerdingby, med en kombinasjon av rolige omgivelser og nærhet til daglige fasiliteter. Området er attraktivt for både barnefamilier og pendlere, med god tilgang til servicetilbud, skoler, barnehager og kollektivtransport.

Det er kort vei til både nærbutikk og handelstilbud i nærliggende tettsteder, samt større kjøpesentre og byfasiliteter innen få minutters kjøring. Området byr også på flotte rekreasjonsmuligheter med nærhet til skog, turstier og friluftsområder, som gjør det enkelt å være aktiv hele året.

Det er gode bussforbindelser i området, og reisetiden til Lillestrøm og Oslo er kort med både kollektivtransport og bil. Dette gir et praktisk og balansert bomiljø for både hverdag og fritid.

Om tomten

Felleseie tomt: 10.2 daa.
- Ifølge Norges eiendommer

Tomten er omkranset av variert vegetasjon, som skaper en naturlig og frodig ramme rundt eiendommen.

Parkering er tilgjengelig i samsvar med gjeldende regler for området, og tilrettelegger for praktisk adkomst til eiendommen.
Samlet sett utgjør tomten et attraktivt og funksjonelt miljø, som beriker eiendommens verdi og appell.

Tinglyste/andre forhold

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiet.

Bebyggelsen

Rekkehus over 2 plan med markterrasser ved inngangsparti og i hage.
Frittstående carport i rekke. Utvendig bod ved inngangsparti.
Området består hovedsakelig av trehusbebyggelse.
Bygningen stod ferdig i 2014 med bærende konstruksjoner, etasjeskillere i trekonstruksjoner.
Yttervegger over grunnmur er oppført i bindingsverk i trekonstruksjoner.
Utvendig kledning består av liggende panel.
Terrasser er utført i trekonstruksjoner.
Saltak i trekonstruksjoner, tekket med takstein.

Rammetillatelse: 19/07-2011
Igangset.till: 14/11-2012
Ferdigattest: 11/06-2014
- I følge Norges eiendommer

Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til sameiets styre samt sameiets årsmelding.

Gitte opplysninger fra eier om arbeider gjort på boligen:
2020: Malt alle overflater i samtlige rom i boligen.
2020: Bygd platting på uteområdene (både oppe og nede), samt tak mellom bygning og bod, og rekkverk ved inngangspartiet.
2023: Fasademaling av alle boliger i regi av sameiet.
2024: Fliser montert over kjøkkenbenken.

Hektnerhagan 10, 2008 FJERDINGBY
Gnr 92 - Bnr 140
3224 RÆLINGEN

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Utfylt av selger.	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	23.07.2025	Eiendomsverdi informasjon fra statens kartverk. Opplysninger om adresse, bnr.,gnr., hjemmelshaver, byggeår, tomteareal, salgspriser mm.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	23.07.2025	Hjemmelshaver(e), ser., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse	Gjennomgått		Nei
Eier	23.07.2025	Som påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. 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.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette 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 skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun 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 dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale 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 avhendingsloven. 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 fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres 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 foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen 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. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Hektnerhagan 10, 2008 FJERDINGBY
Gnr 92 - Bnr 140
3224 RÆLINGEN

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (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 nedsliting 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 fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, 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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/VJ6263

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

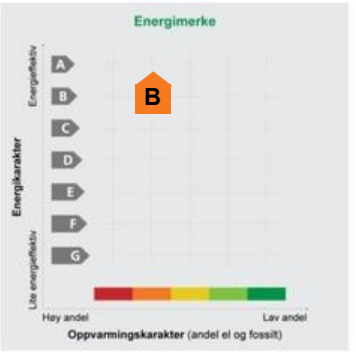
Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Energiattest

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Hektnerhagan 10
Postnr	2008
Sted	FJERDINGBY
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	92
Bnr.	140
Seksjonsnr.	5
Festenr.	0
Bygn. nr.	300235464
Bolignr.	H0101
Merkenr.	2a591bdb-353a-4dcb-9c4d-e9bd3b71a3d0
Dato.	29.03.2023



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.energimerking.no.

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)

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Følg med på energibruken i boligen
- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Velg hvitevarer med lavt forbruk

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 www.energimerking.no/beregninger.

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår:	2014
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	97
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon:	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 energimerkeordingen. 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 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Hektnerhagan 10
Postnr/Sted: 2008 FJERDINGBY
Bolignr: H0101
Dato: 29.03.2023 17:46:52
Energimerkenr: 2a591bdb-353a-4dcb-9c4d-e9bd3b71a3d0

Gårdsnr: 92
Bruksnr: 140
Seksjonsnr: 5
Festenr: 0
Bygningsnr: 300235464

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 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: 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 10: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 12: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 14: 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 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: 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.

Tiltak 17: 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.

Informasjon fra forretningsfører

Boligopplysninger:

Sameiet Hektnerhagen	**Vår ref.:**	529/5	**Fødselsdato eier:**	07.10.1987
HEKTNERHAGAN 10	**Type:**	Boligsameie	**Fødselsdato medeier:**	04.06.1992
2008 FJERDINGBY	**Eiere:**	Daniel Christian Adler, Selena Athene Troyke		
Organisasjonsnr: 913 645 723	**Seksjonsnr:**	5		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **3 232**

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	454
	Felleskostnader	1 878
	Renter felleslån	330
Tilleggsytelser:	Telenor	570

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

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

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: **01.08.2025** **Tot. utg. i kr.:** **3 227**

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	463
	Felleskostnader	1 878
	Renter felleslån	316
Tilleggsytelser:	Telenor	570

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	55 069	Gjeld siste årsoppg.:	57 689
Klient ajourf. lån:	1 691 878,87	Klient gj. s. årsoppg.:	1 772 376

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16367048909, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 30.07.2025: 6.95% pa.

Antall terminer til innfrielse: 31

Saldo per 30.07.2025: 1 691 879

Andel av saldo: 55 069

Første termin/første avdrag: 30.09.2023 (siste termin 31.03.2033)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

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

5: Restanse felleskostnader pr. 30.07.2025

Utestående saldo: **0**

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

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

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	57 689	Andre inntekter:	992
Annen formue:	20 060	Utgifter:	4 376		

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

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 2013

Boligopplysninger:

Sameiet Hektnerhagen	**Vår ref.:**	529/5	**Fødselsdato eier:**	07.10.1987
HEKTNERHAGAN 10	**Type:**	Boligsameie	**Fødselsdato medeier:**	04.06.1992
2008 FJERDINGBY	**Eiere:**	Daniel Christian Adler, Selena Athene Troyke		
Organisasjonsnr: 913 645 723				

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 92/140 - seksjon:5

Bygningstype: Rekkehus

Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i: Gjensidige Polisenr: 90029690

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:		Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	4
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Rekkehus

Fasiliteter:

Alle boligene har en parkeringsplass hver.

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

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

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



INNKALLING 2025

Sameiet Hektnerhagen

Mandag 05.05.2025 kl. 18:00
Smestad skole

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

usbl

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameiet Hektnerhagen

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

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

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

6 Valg

6.1 Valg av leder

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

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

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 50.000,- godkjennes

Styrets innstilling: Styrehonorar endres ikke.

5. Andre saker

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

Forslag om endring av sameiets ordensregler punkt 5.

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Valg

Sittende styre består av:

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

6.1 Valg av leder

Peter Fredriksen stiller til gjenvalg som styreleder for 2 år.

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

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges ett nytt varamedlem for 1 år.

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

Arbeidskapital

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

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

Resultatregnskap 2024 Sameiet Hektnerhagen

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

Balanse 2024 Sameiet Hektnerhagen

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

Balanse 2024 Sameiet Hektnerhagen

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

Sted:_____ Dato:_____

Peter Fredriksen
Styreleder

Shangar Migdadee
Styremedlem

Kim Kroken
Styremedlem

Noter årsregnskap 2024 Sameiet Hektnerhagen

Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

Samiet ble stiftet 4.12.2013.

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

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

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

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

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

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

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

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

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

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

Note 3 - Varige driftsmidler

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

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

Noter årsregnskap 2024 Sameiet Hektnerhagen

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

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

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

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

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

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

Gjelder innkjøp av myggfelle med gassbeholdere.

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

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

Note 8 - Andre honorarer

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

529 Sameiet Hektnerhagen Org. nr. 913645723

Note 8 - Andre honorarer

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

Note 9 - Andre kostnader

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

Note 10 - Egenkapital

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

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

Note 11 - Langsiktig gjeld

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

Langsiktig gjeld

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

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

Resultat og balanse med noter for Sameiet Hektnerhagen.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Hektnerhagen

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

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til årsmøtet i Sameiet Hektnerhagen

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: DLM4Y-0ZO9R-B50PZ-OSW96-EOU8I-C9EU3

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: DLM4Y-0ZO9R-B50PZ-OSW96-EOU8I-C9EU3

PENNEO

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

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

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

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

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

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

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

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

Årsmelding 2024 - Sameiet Hektnerhagen

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2024 bestått av følgende representanter:

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

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

Virksomhetens art

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

Sameiet Hektnerhagen består av 29 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

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

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

HMS/Internkontroll

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

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

Styrets arbeid

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Årsmeldingen er godkjent av styret.

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

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

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

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

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

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

1.2 Valg av sekretær

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

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Erik Arnulf Tornøe

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Antall fremmøtte med stemmerett: 17

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 17

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 50.000,- ble godkjent

5. Andre saker

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

Forslag om endring av sameiets ordensregler punkt 5.

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

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

Vedtak:
Styrets innstilling ble enstemmig vedtatt.

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

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

6. Valg

6.1 Valg av leder

Peter Fredriksen stiller til gjenvalg som styreleder for 2 år.

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

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges ett nytt varamedlem for 1 år.

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

Protokoll for Sameiet Hektnerhagen

Dokumentet er signert elektronisk av:

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

VEDTEKTER

for

Sameiet Hektnerhagen Org.nr.: 913 645 723

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

1 Navn, hva sameiet omfatter og dets formål

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

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

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

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

Sameiebrøken bygger på BRA for enheten.

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

2 Rettslig råderett

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

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

3 Bruken av boligen og fellesarealene

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

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

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

3-2 Ordensregler

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler.

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

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

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

Årsmøtet kan fastsette ordensregler og retningslinjer for bruken av parkeringsplassene.

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

4 Vedlikehold, ombygning og endring av egen seksjon

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

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

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

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

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

6 Mislighold m.m.

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

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

6-3 Fravikelse
Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7 Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

8 Årsmøtet

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

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

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

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

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

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

8-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

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

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

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

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

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

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

9 Ugildhet (inhabilitet) og mindretallsvern

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

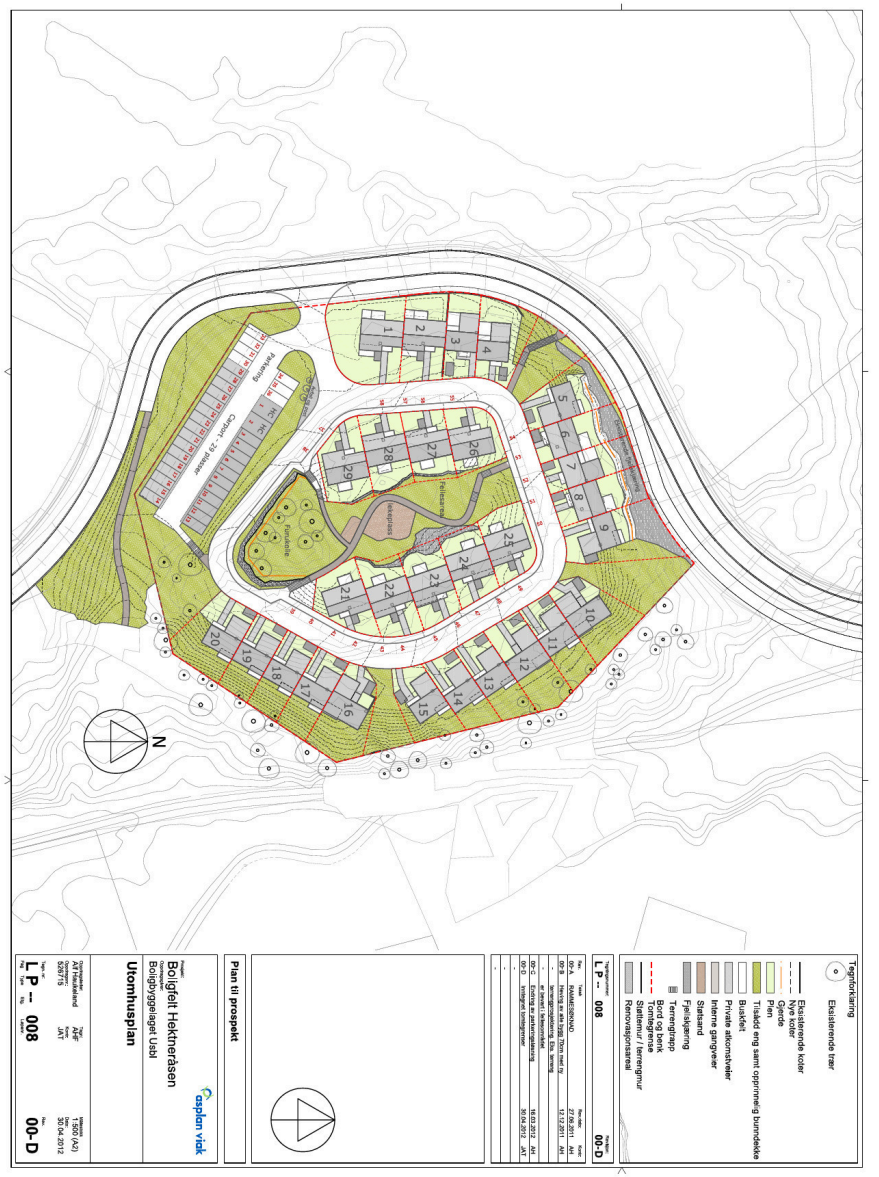
(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på årsmøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til sameiet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§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

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

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

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

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



Ordensregler Hektnerhagan boligsameie

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

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

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

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

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

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

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

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

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne.

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

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

6. Dyrehold

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

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

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

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

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

Informasjon fra kommunen

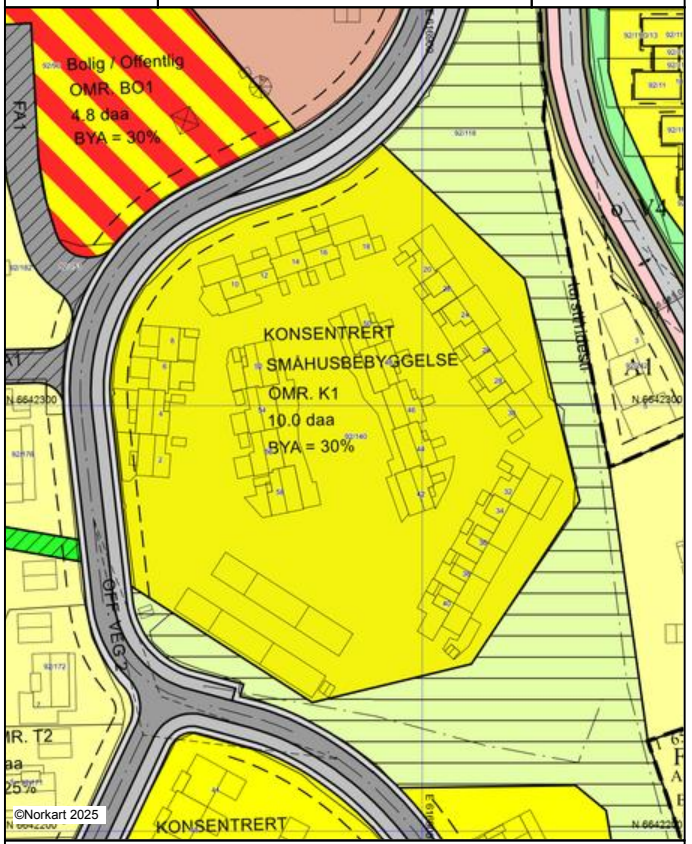
Rælingen kommune

Reguleringsplankart

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

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

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

Reguleringsplan PBL 2008

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

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

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

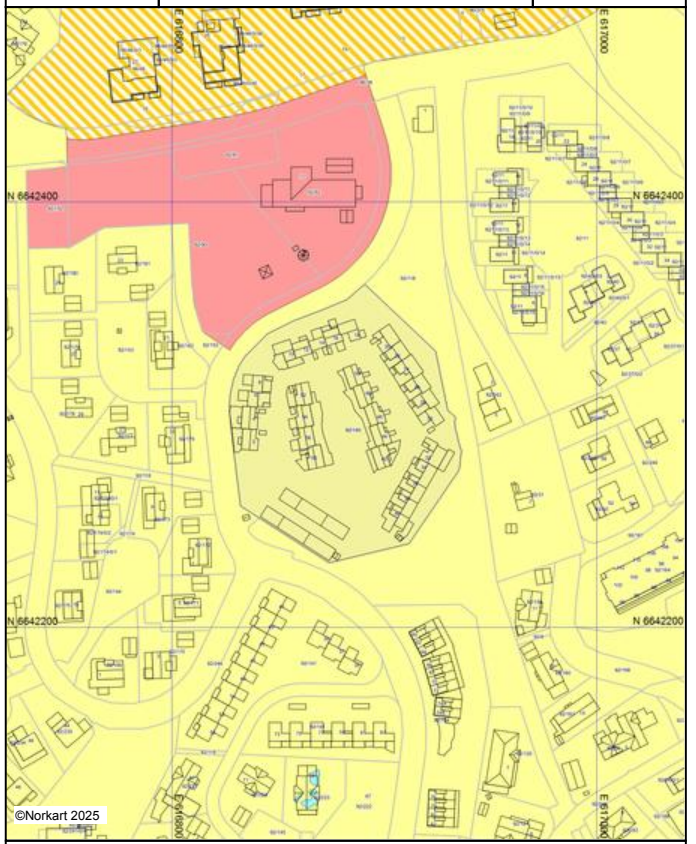
Rælingen kommune

Kommuneplankart

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

- Båndlegginggrense
- Boligbebyggelse - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nå
- LNFR - areal - nåværende
- Friluftsområde - nåværende
- Markagrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål

Utskriftsdato: 28.07.2025

Rælingen kommune

Adresse: Postboks 100, 2025 FJERDINGBY

Telefon: 63 83 51 00

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3224	**Gårdsnr.**	92	**Bruksnr.**	140	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	5
Adresse	Hektnerhagan 10, 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	4 407,10 kr
Feiing	594,96 kr
Renovasjon	3 736,20 kr
Vann	4 166,27 kr
Sum	**12 904,53 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%	109 m3	26.33	1/1	0 %	2 870,51 kr
Abb. vann privat	15%	1 Ab	1725.00	1/1	0 %	1 725,00 kr
A konto kloakk	15%	109 m3	25.97	1/1	0 %	2 830,40 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
Feiegebyr	0%	1 LØP	595.00	1/1	0 %	595,00 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
					Sum	**17 473,01 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.

RÆLINGEN KOMMUNE
Utbyggingsservice

ABC-BYGGSYSTEM AS
Kveldroveien 7

1407 Vinterbro

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

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

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

Beregningsgrunnlag for årsgebyrer: (BRA).

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

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

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

Totalt : 3103 m2

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

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

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

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

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

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

Dersom du har noen spørsmål, ta kontakt med undertegnede.

Med hilsen

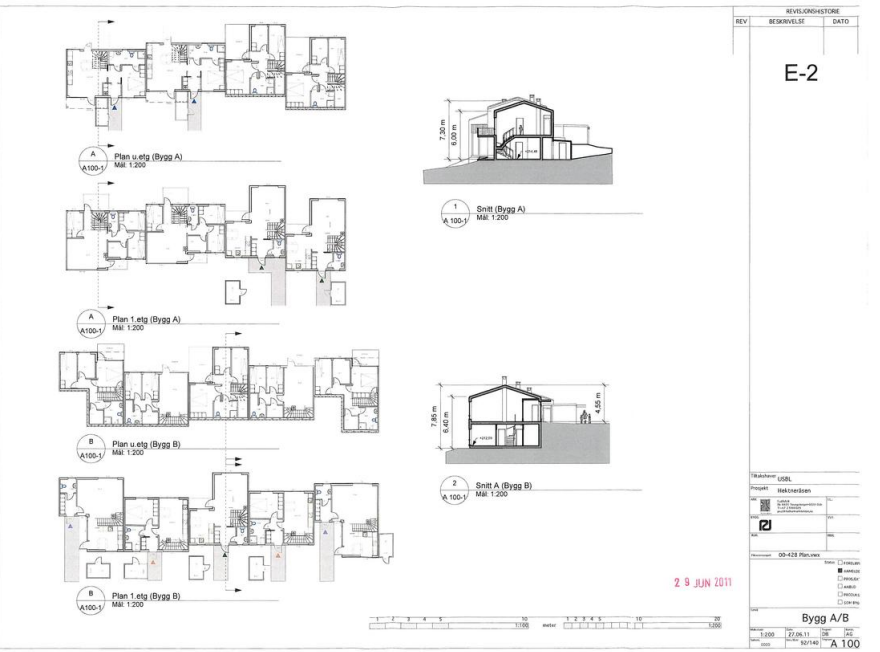
John Hage
plan- og bygningssjef

Lena Hammer
arkitekt

Vedlegg:
Orientering om klagerett
Renovasjonsforskrifter

Usbl utbygging AS


1A A301 Fasade øst (Bygg A) Mål: 1:200
2A A301 Fasade vest (Bygg A) Mål: 1:200
1B A301 Fasade syd (Bygg B) Mål: 1:200
2B A301 Fasade nord (Bygg B) Mål: 1:200
3A A301 Fasade nord (BYgg A) Mål: 1:200
4A A301 Fasade Syd (Bygg A) Mål: 1:200
3B A301 Fasade øst (Bygg B) Mål: 1:200
4B A301 Fasade vestt (Bygg B) Mål: 1:200
2 9 JUN 2011
E-7
REVISJONSHISTORIE
REV BESKRIVELSE DATO
Bygg A/B
A 30


A A100-1 Plan u.etg (Bygg A) Mål: 1:200
A A100-1 Plan 1.etg (Bygg A) Mål: 1:200
B A100-1 Plan u.etg (Bygg B) Mål: 1:200
B A100-1 Plan 1.etg (Bygg B) Mål: 1:200
1 A 100-1 Snitt (Bygg A) Mål: 1:200
2 A 100-1 Snitt A (Bygg B) Mål: 1:200
7.30 m
6.00 m
7.85 m
6.40 m
4.55 m
2 9 JUN 2011
E-2
REVISJONSHISTORIE
REV BESKRIVELSE DATO
Bygg A/B
A 100

Kartverket

BG30 EIENDOMSMEGLING AS
V/MAGNUS GJELLAN
HANEBORGVEIEN 103
1463 FJELLHAMAR

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 65-0178/25
Vår referanse: 3793272/26767839
Bestilling: C3 2025-07-14 15

Dato
14.07.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
774696	200	13.9.2013	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3224 RÆLINGEN	92	140	0	0

[X] 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 seksjonering i matrikkelen
Det er ført med bruksstillelse: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 601494644
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
952540556	RÆLINGEN KOMMUNE	Postboks 100, 2025 FJERDINGBY

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
98271397	USBL UTBYGGING AS		Postboks 8944 Youngstorget, 0028 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0226	92	140

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0228	92	140	0	1	114 / 3103	Boligseksjon	Ja	Nei
0228	92	140	0	2	114 / 3103	Boligseksjon	Ja	Nei
0228	92	140	0	3	95 / 3103	Boligseksjon	Ja	Nei
0228	92	140	0	4	95 / 3103	Boligseksjon	Ja	Nei
0228	92	140	0	5	101 / 3103	Boligseksjon	Ja	Nei
0228	92	140	0	6	97 / 3103	Boligseksjon	Ja	Nei
0228	92	140	0	7	95 / 3103	Boligseksjon	Ja	Nei
0228	92	140	0	8	97 / 3103	Boligseksjon	Ja	Nei
0228	92	140	0	9	101 / 3103	Boligseksjon	Ja	Nei
0228	92	140	0	10	120 / 3103	Boligseksjon	Ja	Nei
0228	92	140	0	11	101 / 3103	Boligseksjon	Ja	Nei
0228	92	140	0	12	120 / 3103	Boligseksjon	Ja	Nei
0228	92	140	0	13	101 / 3103	Boligseksjon	Ja	Nei
0228	92	140	0	14	101 / 3103	Boligseksjon	Ja	Nei
0228	92	140	0	15	101 / 3103	Boligseksjon	Ja	Nei
0228	92	140	0	16	120 / 3103	Boligseksjon	Ja	Nei
0228	92	140	0	17	101 / 3103	Boligseksjon	Ja	Nei
0228	92	140	0	18	101 / 3103	Boligseksjon	Ja	Nei
0228	92	140	0	19	101 / 3103	Boligseksjon	Ja	Nei

Doknr: 774696 Tinglyst: 13.09.2013
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

10.09.2013 08:52

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0228	92	140	0	20	101 / 3103	Boligseksjon	Ja	Nei
0228	92	140	0	21	114 / 3103	Boligseksjon	Ja	Nei
0228	92	140	0	22	114 / 3103	Boligseksjon	Ja	Nei
0228	92	140	0	23	114 / 3103	Boligseksjon	Ja	Nei
0228	92	140	0	24	114 / 3103	Boligseksjon	Ja	Nei
0228	92	140	0	25	114 / 3103	Boligseksjon	Ja	Nei
0228	92	140	0	26	114 / 3103	Boligseksjon	Ja	Nei
0228	92	140	0	27	114 / 3103	Boligseksjon	Ja	Nei
0228	92	140	0	28	114 / 3103	Boligseksjon	Ja	Nei
0228	92	140	0	29	114 / 3103	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Begjæring om ☒ oppdeling i eierseksjoner ☐ reseksjonering

Rekvirentens navn
Boligbyggelaget Usbl v/adv Marianne Bjaaland

Adresse
Postboks 8944 Youngstorget

Postnr | Poststed
0028 Oslo

(Under-)organisasjonsnr /fødselsnr | 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	92	140		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr /Org nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
982713978	Usbl Utbygging AS	1/1

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste

S.nr	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.nr	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.nr	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.nr	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.nr	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)
1	B	114	B	13	B	101	B	25	B	114	B	37				49			
2	B	114	B	14	B	101	B	26	B	114	B	38				50			
3	B	95	B	15	B	101	B	27	B	114	B	39				51			
4	B	95	B	16	B	120	B	28	B	114	B	40				52			
5	B	101	B	17	B	101	B	29	B	114	B	41				53			
6	B	97	B	18	B	101	B	30				42				54			
7	B	95	B	19	B	101	B	31				43				55			
8	B	97	B	20	B	101	B	32				44				56			
9	B	101	B	21	B	114	B	33				45				57			
10	B	120	B	22	B	114	B	34				46				58			
11	B	101	B	23	B	114	B	35				47				59			
12	B	120	B	24	B	114	B	36				48				60			

Sum tellere 3103 = nevner 3103

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 4/9-2013 Utstedernes underskrift FOR USBL Utbygging AS

KNUT SANNEM VERA M. M. HOUCK

Nr. 733034 Sem & Stenersen Prokom AS Oslo 5-1998/9 2006 PDF
Side 1 av 3

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 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)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ekteffelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
4/9-2013	For Asta Utbygging AS KNUT SANNEM VERA M. M. HOUCK	

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

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	Bnr	Festenr	Snr	Kommune
92	140			Relingen (228)

Dato	Stempel og underskrift
10/9-13	for Hanslord RELINGEN KOMMUNE Utbyggingsservice

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.

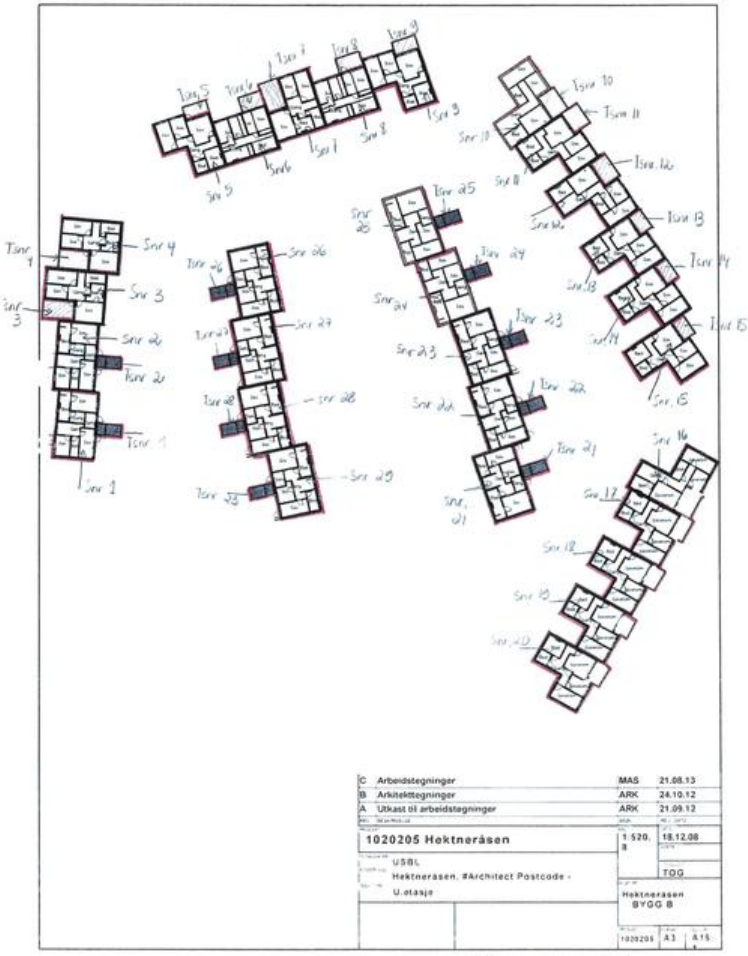
Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Dato	Utstederens underskrift

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2013/774696/200
Attesteringstidspunkt 2025-07-14 08:58

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2013/774696/200
Attesteringstidspunkt 2025-07-14 08:58

Vedlegg side 1 av 3

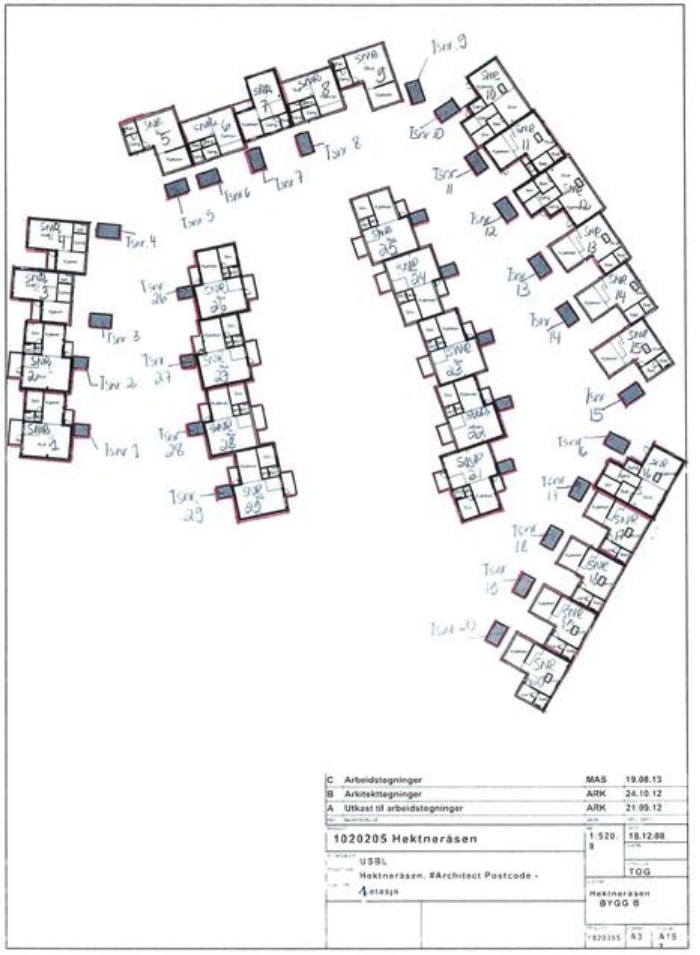


Rælingen kommune
Gnr. 92 bnr 140

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2013/774696/200
Attesteringstidspunkt 2025-07-14 08:58

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2013/774696/200
Attesteringstidspunkt 2025-07-14 08:58

Vedlegg side 2 av 3

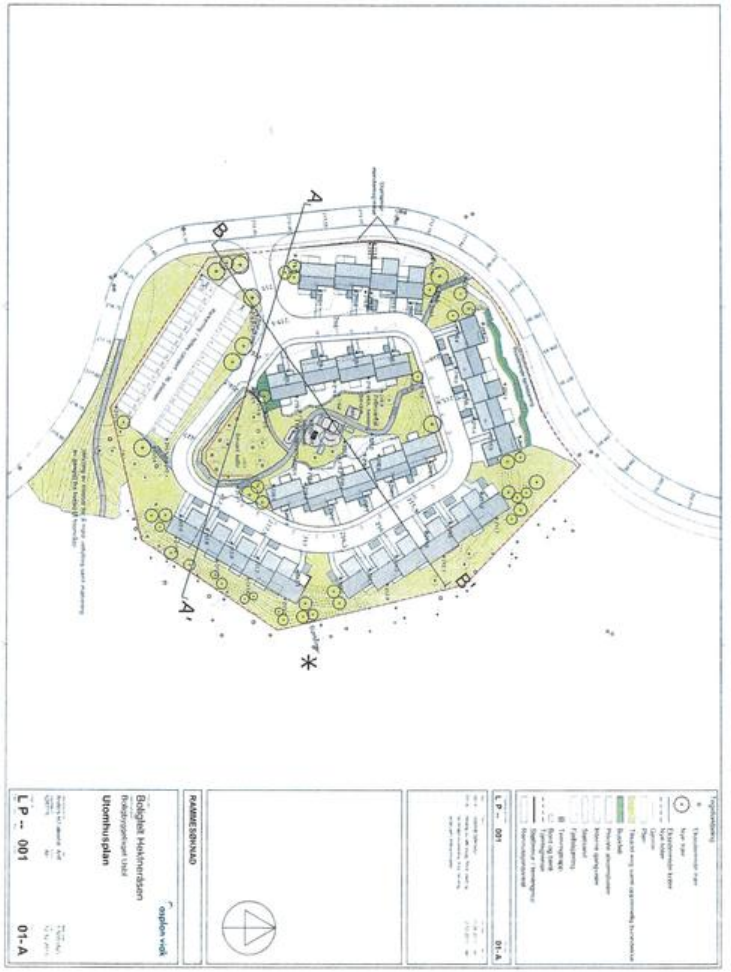


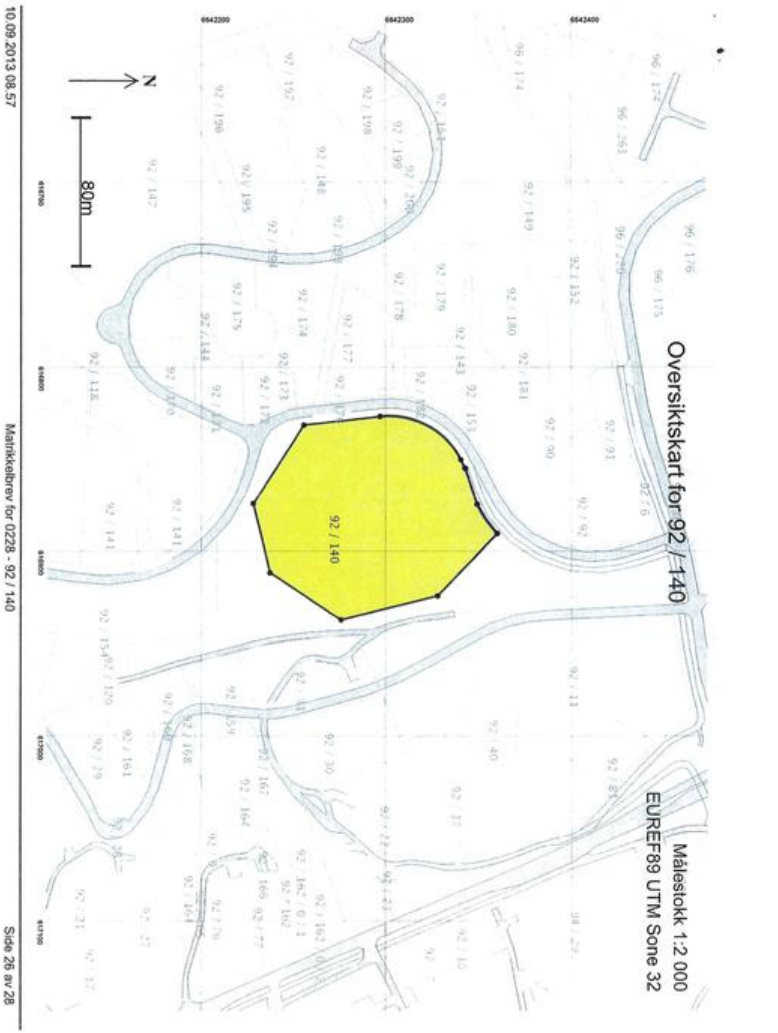
Rekkjen kommune
Gnr. 92 bnr 140

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2013/774696/200
Attesteringstidspunkt 2025-07-14 08:58

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2013/774696/200
Attesteringstidspunkt 2025-07-14 08:58

Vedlegg side 3 av 3




10.09.2013 08:57
Matrikkelbrev for 0228 - 92 / 140
Side 26 av 28
N
80m
92 / 140
Oversiktskart for 92 / 140
Målestokk 1:2 000
EUREF89 UTM Sone 32

Teig 1 (Hovedteig)
92 / 140
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
10.09.2013 08.57
Matrikkelbrev for 0228 - 92 / 140
Side 27 av 28
40m
N
+92 / 140
+92 / 180
+92 / 181
+92 / 143
+92 / 153
+92 / 182
+92 / 177
+92 / 176
+92 / 174
+92 / 173
+92 / 172
+92 / 175
+92 / 40
+92 / 31
+92 / 30
+92 / 159
Hektnerhagan 2
Hektnerhagan 4
Hektnerhagan 6
Hektnerhagan 12
Hektnerhagan 24
Hektnerhagan 26
Hektnerhagan 28
Hektnerhagan 30
Hektnerhagan 32
Hektnerhagan 44
Hektnerhagan 46
Hektnerhagan 48
Hektnerhagan 54
Hektnerhagan 56
Hektnerhagan 58
300235334
300235394
300235456
300235478
300235525
300235579
300235614
300235668
300235903
300235922
300235946
300236006
300236030
300236050
300236054
300236058
300236127
300236159
300236164
300236218
300236221
300236224
300236225
300236232
300236234
300236325
300236346

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2013/774696/200
Attesteringstidspunkt 2025-07-14 08:58

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2013/774696/200
Attesteringstidspunkt 2025-07-14 08:58

Areal og koordinater

Areal: 10 353,5 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6642275 **Øst:** 616877

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Merke nedsatt i / Lengde	Grensepunkttype / Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6642230,25	616874,02	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			50,61	Ikke hjelpelinje			
2	6642257,61	616831,44	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			41,58	Ikke hjelpelinje			
3	6642298,92	616826,75	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	43,00
			52,50	Ikke hjelpelinje			
4	6642342,24	616850,28	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			5,23	Ikke hjelpelinje			
5	6642344,58	616854,96	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			20,37	Ikke hjelpelinje			
6	6642350,89	616874,33	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	-70,00
			19,37	Ikke hjelpelinje			
7	6642361,81	616890,25	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			46,55	Ikke hjelpelinje			
8	6642329,82	616924,07	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			53,71	Ikke hjelpelinje			
9	6642277,70	616937,03	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			46,10	Ikke hjelpelinje			
10	6642239,29	616911,53	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			38,58	Ikke hjelpelinje			

Hektnerhagan 10

Nabolaget Smestad - vurdert av 65 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Smestad skole (1-7 kl.)	**10 min**
489 elever, 29 klasser	0.8 km
Marikollen ungdomsskole (8-10 ...	**7 min**
442 elever, 19 klasser	3.6 km
Rælingen videregående skole	**8 min**
579 elever	4 km
Strømmen videregående skole	**14 min**
515 elever, 45 klasser	8.6 km

Ladepunkt for el-bil

Recharge Joker Hektnersletta	**11 min**
Smedstad skole	**12 min**

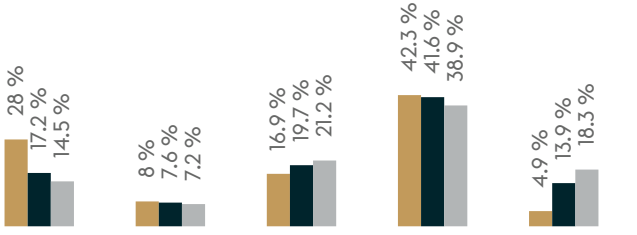
Offentlig transport

Engerhagan	**6 min**
Linje 350	0.5 km
Lillestrøm stasjon	**12 min**
Totalt 10 ulike linjer	7 km
Oslo S	**30 min**
Totalt 24 ulike linjer	26.7 km
Oslo Gardermoen	**40 min**

Barnehager

Hektneråsen Fus barnehage (1-5...	**4 min**
114 barn	0.4 km
Espira Tristilbakken barnehage...	**7 min**
119 barn	0.6 km
Smestadtoppen barnehage (1-5 å...	**11 min**
96 barn	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	11 min
Smestad lekeplass	11 min
Puls Marikollen	7 min
Feel24 Rælingen	8 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 95/100

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 2025

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 -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/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: 65-0178/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Hektnerhagan 10 2008 FJERDINGBY

Betegnelse: Gnr 92, bnr 140, snr 5 (ideell andel 1/1) i Rælingen kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no