

Tristilvegen 27



Velkommen til

Tristilvegen 27



Salgsoppgaven produsert 28. august 2024

Hektneråsen:

Moderne og luftig 3-roms fra 2022, med sydvendt balkong! 5. etasje m/ heis - Vannbåren gulvvarme - Mulighet for garasje

Prisantydning	4 190 000,-
Omkostninger	116 390,-
Totalpris	4 306 390,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 155,-
BRA-i	60 kvm
Totalt BRA	65 kvm
Soverom	2
Etasje	5

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2022
Megler	Malin Goa
Telefon	480 09 310
E-post	m.goa@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Hektneråsen!

Tristilvegen 27 er en luftig og innbydende 3-roms leilighet i 5. etasje, med turmuligheter, gode bussforbindelser, nærbutikk, skole og barnehager i gangavstand. Leiligheten har heisadkomst, sportsbod og mulighet for kjøp av garasjeplass med elbillader. Sommerdager kan nytes til det fulle på en sydvendt balkong på 14 kvm!

Kort fortalt

- Luftig og innbydende 3-roms
- Heisadkomst til etasjeplan
- Mulighet for kjøp av garasjeplass med lader
- Felles takterrasse og uteareal
- Felles sykkelbod i 1. etasje
- Entré med plass til yttertøyet
- Stue og kjøkken i åpen løsning, men likevel avgrensede soner
- Store vindusflater
- Stilrent kjøkken med hvitevarer
- Delikat baderom
- Kjellerbod
- Vannbåren gulvvarme
- Balansert ventilasjonsanlegg

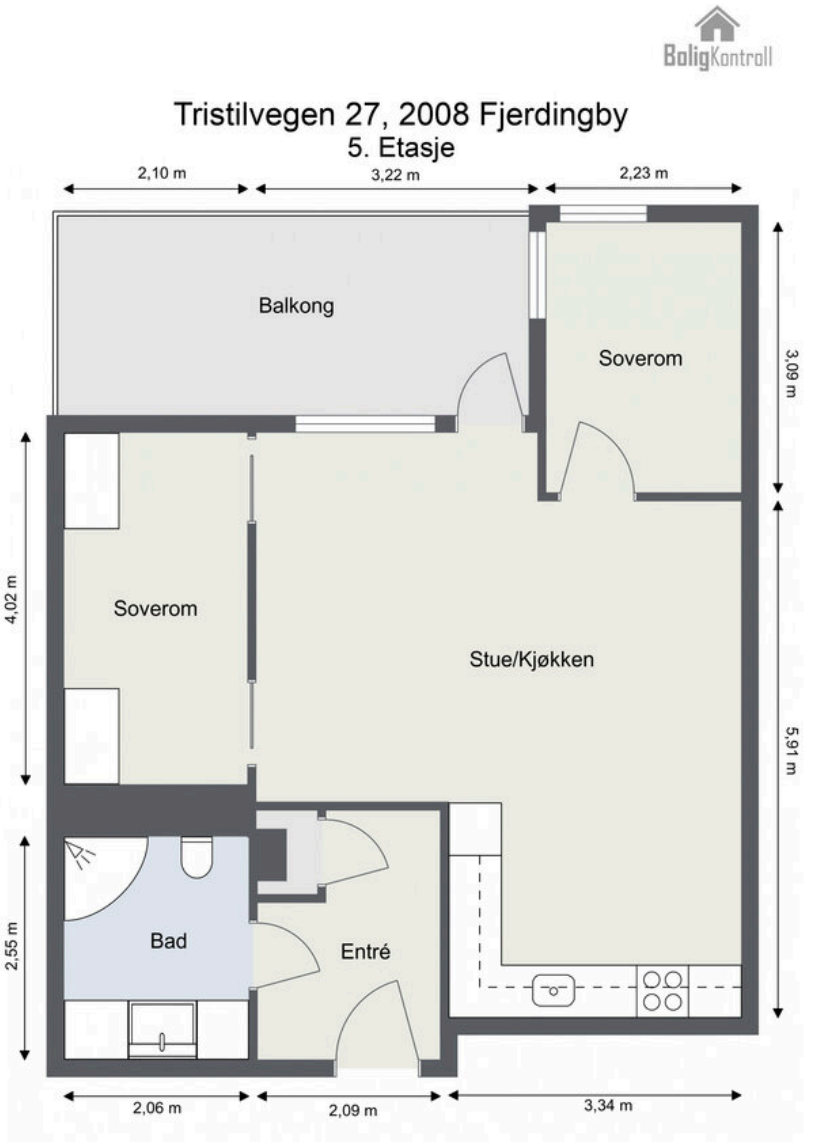
Arealer og innhold

BRA-i:	60 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	65 kvm
TBA:	14 kvm

Beskrivelse

5. etasje:
BRA-i: 60 kvm. Entré, stue/kjøkken, to soverom og bad.
Total BRA: 60 kvm.
TBA: 14 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm.
Total BRA: 5 kvm.



Forklaring av bilde/rommet












SAMSUNG










Whirlpool


















14
15

Informasjon

Tristilvegen 27

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
60-0269/24

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Tristilvegen 27, 2008 FJERDINGBY
Gnr 96, bnr 46, snr 28 (ideell andel 1/1) i Rælingen kommune

Selger
Andrea Juell Færgestad

Kjøpesum og omkostninger
4 190 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
104 750,- (Dokumentavgift)
240,- (Pantattest kjøper)
500,- (Tinglyst pantedokument)
500,- (Tinglyst skjøte)
10 400,- (Trygghetspakke kjøper* (valgfritt))
---
105 990,- (Omkostninger totalt (uten Trygghetspakke kjøper))
116 390,- (Omkostninger totalt (med Trygghetspakke kjøper))
---
4 295 990,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Trygghetspakke kjøper))
4 306 390,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Trygghetspakke kjøper))

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

Om boligen

Byggeår
2022

Etasje
5

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 60 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 65 kvm
TBA: 14 kvm

Beskrivelse:
5. etasje:
BRA-i: 60 kvm. Entré, stue/kjøkken, to soverom og bad.
Total BRA: 60 kvm.
TBA: 14 kvm.

Underetasje:

BRA-e: 5 kvm.
Total BRA: 5 kvm.

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

Innhold

5. etasje:
Entré, stue/kjøkken, to soverom og bad.

Med leiligheten følger kjellerbod og garasjeplass.

Standard

Entré:
Leiligheten ligger i 5. etasje med adkomst via felles trapper og heis. Vel innenfor dørkarmen gir entreen et godt førsteinntrykk av denne moderne og smakfullt innredede leiligheten. Entreen har vannbåren gulvvarme, god plass til entrémøblement, callinganlegg og downlights i himling.

Stue:
Fra entreen kommer man inn i en delikat og luftig stue med åpen kjøkkenløsning. Utformingen skaper en følelse av å ha stuen separat. Utformingen gjør det også naturlig hvor man plasserer sofa, tv-benk og spisebord.

I likhet med entreen har stuen enstavs parkettgulv og malte slette vegger. Et stort vindu og en glassdør gir fin kontakt med den romslige, sydvendte balkongen utenfor.

Kjøkken:
Kjøkkenet med hvitevarer har et stilrent design. Innredningen går i vinkel og er pent integrert i flukt med veggene. Den har slette lyse fronter, laminert benkeplate og nedfelt, sort oppvaskkum. Hvitevarene er integrert og består av koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys. Kjøkkenet er videre utstyrt med ventilator, komfyrvakt og waterguard.

Baderom:
Badet er et delikat rom. Rommet har lyse fliser på gulv og lyse fliser på vegger, downlights og gulvvarme. Det er vegghengt toalett og nedsenket dusjhjørne. Dusjhjørnet har rette, innfellbare glassdører og dusjgarnityr med hånddusj og regnfallsdusj.

Parkering

Det er mulighet for kjøp av garasjeplass i felles lukket garasjeanlegg.

Sameiet har også en bildelingstjeneste, hvor man kan leie bil. Det er to biler som står parkert i garasjen. For øvrig er det fire minutters gange til nærmeste bussholdeplass, hvorav bussen går hvert tiende minutt i rush-trafikken.

Etter eierseksjonsloven § 26 kan styret, etter krav fra en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne, pålegge en annen seksjonseier uten behov for å tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Dette gjelder kun dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.
Med samtykke fra styret kan en seksjonseier anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider ved parkeringsplassen som seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn, jf. eierseksjonsloven § 25.

Bygningssakkyndig
Martin S. Hoem

Byggemåte
Grunnmur i betong. Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, kledd med fasadeplater og trepanel. Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med takpapp.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking
A - gul

Oppvarming
Oppvarming via vannbåren gulvvarme tilknyttet felles varmeanlegg. Varmekabler i bad.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 155,- pr. mnd.
Inkluderer: Kabel-TV og bredbånd fra Viken Fiber / Altibox (grunnpakke), oppvarming, varmtvann, garasjeplass, diverse drift og vedlikehold,, kommunale avgifter, vaktmestertjenester, strøm til fellesarealene, forretningsfører-, styre og revisjonshonorarer.

Fellesutgiftene fordeles slik:
Felleskostnader: kr 2 106
Oppvarming og varmtvann: kr 480
TV/Bredbånd: kr 369
Garasjeplass nr. 14: kr 200

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkl. i felleskostnadene.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr xx,- pr år.
- Alarm fra xx kr xx,- pr mnd.
- Kabel-tv/internett fra xx kr xx,- pr mnd.

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 893 900,- pr. 2022
Sekundærbolig: Kr 3 396 819,- pr. 2022
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Viken Fiber / Altibox er leverandør av TV/Bredbåndstjenester.

Sameiet

Navn og orgnr.

Hektneråsen Sameie, orgnr. 928842320

Om sameiet

Hektneråsen Sameie og Hektneråsen garasjesameie
Styreleder: Lars Eriksen
Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Hektneråsen sameie består av 150 boligseksjoner og 1 næringsseksjon fordelt på 4 blokker på eiendommen gnr. 96, bnr. 46 i Rælingen kommune.

Styrets arbeid

Sameiet er nå ett år gammelt og tre av fire bygg er ferdigstilt. Sameiet har overtatt avtalene som utbygger har inngått med ulike aktører og foreløpig vil vi fortsette disse avtalene til alle byggene i prosjektet er overlevert.
Styret opplever at dialogen med utbygger har vært god i oppstartsåret og at feil/mangler i stor grad blir utbedret tilfredsstillende. Det er enkelte problemer som fortsatt skal utbedres i samråd med utbygger, blant annet vannansamlinger i parkeringskjeller og vanninntrenging på balkonger.
Styret har avholdt styremøter jevnlig og informert beboere om aktuelle saker og temaer gjennom året. Kanalen vi bruker til kommunikasjon er i hovedsak e-post til beboere og leietakere. Ved akutte situasjoner som heisstans o.l. har også felles sms blitt sendt ut til alle beboere som har mobilnummer i registeret hos USBL.

Styret i Hektneråsen har i første driftsår hatt fokus på følgende områder:
• Kontinuerlig dialog og oppfølging med utbygger og leverandører om utbedringer, serviceavtaler og annet vedlikehold.
• Bomiljøtiltak som utebord på fellesarealer, søppelkasser på fellesarealer, felles bestillinger av utelys til balkong, oppslagstavler i oppgangen og innkjøp av annet vedlikeholdsutstyr (garasjevasker, koster, snøskuffer m.m.
• God informasjon til sameiere om relevante saker som angår bofellesskapet
• Oppfølging av parkeringsbestemmelsene som er nedfelt i ordensreglene.

Framtidsutsikter:
• Styret har inngått avtale med Apcoa om parkeringssystem for sameiere og gjester. Dette vil komme på plass i løpet av 2023. Systemet vil ikke medføre økte kostnader for sameiere.
• Styret vil jobbe med gode løsninger for vedlikehold av utearealer som ikke inngår i vaktmesteravtalen. Gjengroing av bed kan bli et problem hvis ikke dette blir tatt hånd om.
• Styret vil samarbeide med utbygger om løsninger på vannansamlinger i

parkeringskjeller og vanninntrenging på balkonger.
• Flere utbord er bestilt og kommer på plass våren 2023. Dette vil bli satt opp på takterrasse i nr 23 og ute ved noen av lekeapparatene.
• Styret vil fortsatt ha jevnlige møter og sørge for god informasjonsflyt til beboere. Alle oppfordres til å bruke avvikssystemet Viscenario slik at utbygger får beskjed om feil og mangler. Samtidig oppfordres alle til å bruke styrets e-post til spørsmål, forslag, ris og ros.
• Styret vil fokusere på driftskostnadene med mål om god økonomistyring og forutsigbarhet for sameiere. Det legges opp til at felleskostnadene holdes stabile i neste driftsår.

Garasjesameiet omfatter en egen seksjon, snr. 151 på eiendommen gnr. 96, bnr. 46 i rælingen kommune.
Garasjesameiet er et tingsrettslige sameie hvor hver sameier eier en ideell andel. Sameiet består av 162 parkeringsplasser, hvorav noen er HC-plasser. Inkludert i dette garasjesameiet er det også 25 gjesteparkeringsplasser som disponeres av alle boligseksjonseierne i Hektneråsen sameie.
Parkeringsplassene kan leies ut ellller lånes ut til beboere i overliggende sameier. Utleie utover d ette må godkjennes av styre som ikke kan nekte utleie uten at det foreligger saklig grunn.

Forretningsfører
Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet har ingen lån pt.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Sameiets forsikring
IF Skadeforsikring NUF
Polisenr. SP3940623

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 17 260 kvm (Eiertomt)
Felles tomt med pent opparbeidet uteareal.

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

Adkomst
På Finn.no kan du se kartskisse i annonse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. Ved felles visninger vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilt.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

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

Kommunen har et rikt tilbud innenfor kultur- og fritidsaktiviteter for alle aldre og grupper. Det finnes flere organiserte lag og foreninger som driver med alt fra idrett, kultur, humanitært arbeid og friluftsliv for å nevne noe. 3. september 2022 kunne Rælingen kommune åpne storsatsingen Ravinen – innbyggernes nye storstue for kultur- og helsetjenester i Fjerdingby.

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

I tillegg er det helsestasjon, kontor for barnevern og pedagogisk psykologisk tjeneste, samt legesenter og tjenester for fysioterapi. Bygget har også en kafé like ved hovedinngangen med en ekstern driver.

Eiendommen har også umiddelbar nærhet til flotte tur- og friluftsområder i Rælingsåsen. Her finner du flere lysløyper, et mylder av turstier og mulighet for blant annet stolpejakt. Marikollen idrettspark ligger like i nærheten med hopp- og alpinbakke, skøytebane og en romslig kafeteria/varmestue. De senere årene er det foretatt store utbedringer av anlegget med blant annet skilek- og akeområde for de aller minste.

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

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

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

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.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 27.05.2022. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen: Blokk C og blokk D med tilhørende parkeringsanlegg samt tilhørende utomhusanlegg for blokkene.

Vei, vann og avløp

Offentlig vann og avløp i henhold til informasjon til kommunen.
Det er private stikkledninger fra eiendommen og ut i det offentlige ledningsnettet.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til Boligbebyggelse, for mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside. Nærområder er regulert og kan disponeres til følgende formål:
-Bolig/blokkbebyggelse
-Forening/kontor / tjenesteyting
-Lekeareal
-Uteoppholdsareal
-Renovasjonsanlegg
-Energiannlegg
-Grønnstruktur
-Parkeringsanlegg

Nabotomten mot øst er regulert til næring.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3224/96/46/28:
20.04.1944 - Dokumentnr: 101085 - Skjønn
Rettighetshaver:Rælingen Kommunale vannverk.
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om vannledning
Overført fra: Knr:3224 Gnr:96 Bnr:46
Gjelder denne registerenheten med flere

08.01.1959 - Dokumentnr: 100058 - Skjønn
Rettighetshaver:Lillestrøm kommunale vannverk
Overført fra gnr 96 bnr 10
B 21/1957
Overført fra: Knr:3224 Gnr:96 Bnr:46
Gjelder denne registerenheten med flere

17.08.1961 - Dokumentnr: 102842 - Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:3224 Gnr:96 Bnr:46
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

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

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

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

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

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

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

17.01.2024 - Dokumentnr: 989254 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3224 Gnr:96 Bnr:175
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Rælingen Kommune
Org.nr: 952 540 556
Gjelder denne registerenheten med flere

03.02.2022 - Dokumentnr: 136748 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 28
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 60/15501

08.01.2024 - Dokumentnr: 953627 - Reseksjonering
Snr: 28
Formål: Bolig

Sameiebrøk: 60/15528
Vederlag: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
Endring av sameiebrøk
Endring av fellesareal
Endring av tegninger

Legalpant

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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

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

kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

setning.

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Trygghetspakke kjøper

I samarbeid med IF tilbyr Nordvik Trygghetspakken til våre boligkjøpere. Trygghetspakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle forsikringene du trenger til den nye boligen i et helt år. Leilighetspakken inneholder Boligkjøperforsikring, Super Innboforsikring, Flytteforsikring og Renteforsikring.

Super Innboforsikring er en av markedets beste innboforsikringer og med denne kan du være trygg på at alle tingene du eier er godt forsikret.

Flytteforsikring dekker skader på tingene dine ved transport, ut- og innflytting.

Renteforsikring kan hjelpe deg med rentekostnaden på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir deg hjelp til å avklare hva du kan ha rett på om du oppdager en mangel i den nye boligen din. Ved mangel etter reglene i avhendingslova, vil forsikringen også gi deg juridisk bistand til å rette kravet mot selger eller selgers forsikringsselskap. Boligkjøperforsikring er inkludert i Trygghetspakken, men kan også tegnes separat.

Trygghetspakken/Boligkjøperforsikring må senest tegnes på kontraktsmøtet. Se produktark vedlagt i salgsoppgaven for mer informasjon om Trygghetspakken, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. 35 000,-) – estimert til kr. 35 920,-
Tilrettelegging: 15 900,-
Nordvik Grunnpakke: 21 900,-
Visning /overtagelse pr. stk: 3 500,-
Oppgjørshonorar: 7 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 22 909,-
Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 108 029,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 500,-

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 16. desember 2024

Megler

Malin Goa, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 48009310

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Tristilvegen 27

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Nordvik Lillestrøm

Oppdragsnr.
60-0269/24

Selger 1 navn
Andrea Juell Færgestad

Gateadresse
Tristilvegen 27

Poststed
FJERDINGBY

Postnr
2008

Er det dødsbo?
☑ Nei ☐ Ja
Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☑ Nei ☐ Ja
Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?
År: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år: 2
Antall måneder: 4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap: Sparebank1
Polise/avtalenr.:

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 60-0269/24

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Ladeboks på parkeringsplass

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 60-0269/24

21 Er det foretatt radonmåling?
☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 60-0269/24

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

☑ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 60-0269/24

Tilstandsrapport

Adresse: Tristilvegen 27, 2008
Fjerdingby

Utarbeidet for eierskifte,
i samsvar med Tryggere Bolighandel.

BoligKontroll

OM RAPPORTEN

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

Formålet med tilstandsrapporten er å bidra til et tryggere grunnlag ved eierskifte. Dette oppnås ved å identifisere synlige avvik eller skader på de elementene som ble undersøkt under inspeksjonen. I tillegg kan det også inkluderes levetidsvurderinger basert på databladene fra SINTEF Byggforsk og den utførendes erfaring. Positive egenskaper vil normalt ikke bli spesielt fremhevet. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

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

Ved rapportens vurderinger vil bygningsdeler bli tildelt en tilstandsgrad, som reflekterer tilstanden i forhold til definert referansenivå. Valg av tilstandsgrad vurderes i hovedsak etter kriterier som er definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak.

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

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

TG 1 – Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

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

↓

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

OPPDRAGSINFORMASJON

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

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

Post@boligkontrollas.no | Org nr 932 153 688

Martin Hoem

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

Befaringen	
Befaringsdato	14. aug. 2024
Takstingeniør til stede	Martin Hoem
Selger/eier til stede	Andrea Juell Færgestad
Egenerklæring	Ikke fremvist

Eiendomsinformasjon	
Adresse	Tristilvegen 27, 2008 Fjerdingby
Kommune	0301 OSLO
Matrikkel	Gnr: 96 Bnr: 46 Fnr: 0 Snr: 28
Eiendomsbetegnelse	Leilighet
Eierform	Selveier
Tomteareal	17260.3 m^2
Hjemmelshaver	Andrea Juell Færgestad
Sameiebrøk	60 / 15528

OPPSUMMERING

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

Generell tilstand

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

Tilstandsgrad 2/3
Det er ikke tildelt tilstandsgrad 2 eller 3 i rapporten.

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

BEBYGGELSEN

Under finner du en kort beskrivelse av bygningsmassen. Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer og eventuelle oppvarmingskilder er normalt basert på selger/selgers representants opplysninger, med mindre annet er spesifisert.

Eiendomsinformasjon	
Byggeår	2021 Kilde Norges Eiendommer, Ambita Infoland.
Bebyggelsen	Leiligheten ligger i 5. etasje med sydvendt balkong. Utvendige bygningsdeler Grunnmur i betong. Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, kledd med fasadeplater og trepanel. Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med takpapp. Innvendige bygningsdeler Felles varmtvann. Etasjeskiller i betong. Personheis. Trapper i betong. Sprinkleranlegg. Dørcalling. Ovennevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.
Oppvarming	Oppvarming via vannbåren gulvvarme tilknyttet felles varmeanlegg. Varmekabler i bad.
Tilhørende arealer	Lagring Boligen disponerer en ekstern bod i kjelleren. Parkering En parkeringsplass i felles garasjekjeller følger boligen. Ladeboks for elbil er montert på plassen. Kjøreadkomst til plassen er via felles garasjeport.

NYLIGE OPPGRADERINGER

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

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

VURDERINGENE

Felles bygningsdeler under boligsammenslutningens (sameier, borettslag eller aksjelag) ansvarsområde tilstandsvurderes ikke, ved mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for en bygningsdel og dette er opplyst om til utførende, eller om en felles bygningsdel har særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen. Videre vises undersøkte elementer ved oppdraget.

Vær oppmerksom på at videre nevnte levetidsvurderinger basert på SINTEF Byggforsks levetidstabeller gir en indikasjon på forventet levetid, men at de ikke er absolutte garantier. Om en bygningsdel er nær eller over forventet levetid, må slitasje og eventuelt utskiftning påregnes.

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

Forhold under befaringen

Tilgjengelighet	
Begrensninger	Boligen var normalt møblert under befaringen. Møblering og inventar skjuler derfor enkelte overflater som begrenser den visuelle inspeksjonen.

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

Lovlighet/brannteknisk

Lovlighet/brannteknisk	
Har de godkjente plantegningene blitt fremlagt og kontrollert opp mot den nåværende planløsningen?	Nei.
Er det registrert åpenbare avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller himlingshøyde?	Nei.
Er det avdekket åpenbare visuelle forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i gjeldende teknisk forskrift?	Nei. Det er registrert brannklassifisering av entrédøren.

* Det kan være komplisert å vurdere krav til blant annet branncelleinndeling og rømningsveier i eldre boliger som er oppført etter tidligere regelverk opp mot dagens regelverk. Det vil kunne oppstå mange avvik i eldre byggverk rundt branncelleinndeling og rømningsveier om disse skal vurderes etter dagens krav. Brannskillekonstruksjoner er normalt ikke mulig å verifisere visuelt. Inspeksjonen fokuserer derfor primært på om ytterdører er brannsertifiserte og om det er åpenbare manglende brannskiller, hvor dette er et krav.

Vinduer og dører

Ytterdører — TG 0

Entrédør i brannklasse EI30 med 40 desibel lydmotstand.
Balkongdør med trelags isolerglass, produsert i 2021

Er det funnet tydelige visuelle tegn til punkterte glass?
Nei. Merk at punkterte glass kan være vanskelig eller umulig å oppdage ved en visuell inspeksjon.
Entrédøren har ikke glassfelt.

Er det funnet vesentlige skader eller avvik på ytre tetting?
Nei.

Er det under tilfeldig stikktakning registrert vesentlige avvik ved åpne/lukkemekanismen?
Nei.

* Normal tid før utskifting av ytterdører er 20-40 år. Justering av dører må generelt påregnes med jevne intervaller.

Vinduer — TG 0

Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2021.

Er det funnet tydelige visuelle tegn til punkterte glass?
Nei. Merk at punkterte glass kan være vanskelig eller umulig å oppdage ved en visuell inspeksjon.

Er det funnet vesentlige skader eller avvik på ytre tetting?
Nei. Et tilfeldig utvalg vinduer er inspisert fra innsiden av boligen, og disse avslørte ingen tydelige avvik.

Er det under tilfeldig stikktakning registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?
Nei.

* Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år. Justering av vinduer må generelt påregnes med jevne intervaller.

Innvendige dører — TG 0

Innvendige dører i tre.

Er det under tilfeldig stikktakning registrert vesentlige avvik ved åpne/ lukkemekanismen?
Nei.

* Justering av innvendige dører må generelt påregnes med jevne intervaller.

Horisontalmåling

Etasjeskiller — TG 0

Etasjeskiller i betong.

Er det ved bruk av laser på fem tilfeldige punkter i etasjen funnet betydelige skjevheter ved horisontalmåling?
Nei.
Skjevheter over to meters avstand i ett soverom er målt til 3 mm.
Totalt avvik i stuen er målt til 2 mm.

* Horisontalmålinger gjøres ved tilfeldig stikktakninger, og vil ikke avsløre alle eventuelle skjevheter/ujevnheter. I eldre boliger må skjevheter normalt påregnes.

Innvendige overflater

Gulv — TG 0

Enstavs parkett.

Vegger — TG 1

Sparklet/pussede og malte overflater.

Vurdering
Det er observert noe sprekkdannelser på veggoverflater i ett soverom.
Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Himling — TG 0

Sparklet og malte plater i entréen.
Hvit plater i badet.
Malte betongelementer overflater for øvrig.

Himlingshøyde i stue er målt til 2,55 meter.

Vanninstallasjoner, varme og ventilasjon

Ledningsnett for sanitær — TG 0

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

Er hovedstoppekran funksjonstestet?
Ja. Hovedstoppekran er testet og funnet tilfredsstillende.

Er det registrert nedsatt funksjon på avløpskapasitet og vanntrykk?
Nei. Undersøkelsen er begrenset til en enkel funksjonstesting av sanitærutstyr i våtrom og blandebatteri i kjøkkenet.

Er det funnet åpenbare visuelle avvik på synlige materialer, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon?
Nei. Forholdet er enkelt visuelt kontrollert av undertegnede uten spesialisert rørfaglig kompetanse.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Det er fremvist dokumentasjon i form av FDV-dokumentasjon.
Ved salg vil tilgang til Viscenario overføres til neste eier.

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

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

Vannbåren varme

TG 0

Vannbåren gulvvarme til entré og stue/kjøkken, med forsyning av varmtvann fra fjernvarmeanlegget.
Anlegget er hovedsakelig skjult.
Fordelerstokk er lokalisert i fordelerskapet.

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

Ventilasjon

TG 0

Balansert ventilasjonsanlegg med avtrekk fra kjøkken og bad. Tilluft via ventiler i oppholdsrom.
Luftespalte under dør mot våtrom.

Er boligens luftveksling funnet tilfredsstillende ved hjelp av papir eller lignende?
Ja, ventilasjonen er vurdert som tilfredsstillende basert på at boligen har mekanisk avtrekk på bad og kjøkken, samt tilstrekkelig tilluft i oppholdsrom. Luftmålinger er imidlertid ikke utført ved denne typen kontroll.

Er det utført rens, eller fornying?
Nei, ikke som er kjent.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning

TG 0

Kjøkkeninnredning med glatte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum.
Stekeovn og platetopp er integrert i innredningen.
Opplegg for oppvaskmaskin.
Belysning under overskap.
Komfyrvakt over koketopp.

HTH kjøkkeninnredning fra byggeår.

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

Vurdering
Hvitevarer er ikke undersøkt eller vurdert. Med unntak av området under kjøkkenvasken, ble ikke skuffer og skap gjennomgått med en funksjonstest.

Terrasse, balkong og lignende

Terrasse/balkong

TG 0

Sydvendt balkong i betongkonstruksjon, med adkomst fra stue, ca. 14 m².
Betongdekke.
Rekkverk i metall, med glass i felt.
Rekkverkshøyden er målt til 1,25 m.

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

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

Er det funnet avvik på vannavrenning og fuktsikring mot yttervegg?
Nei.

Bad

Om våtrommet og fuktmåling

Badet er fra byggeåret.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Ja. Det er fremvist dokumentasjon i form av FDV-dokumentasjon.

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

* Våtrom oppført i denne typen konstruksjon har en normal brukstid på 10-20 år avhengig av bruk, utførelse og materialvalg. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betrakting at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. Merk at hulltaking med fuktmåling kan avsløre lokale lekkasjer, men gir ingen absolutt garanti for å identifisere alle potensielle problemområder.

Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt og sluk

TG 0

Sluk i plast.
Gulv og vegger er flislagte.

Er det vanntette sjiktet synlig for inspeksjon?
Nei, derfor er vurderingen i hovedsak basert på alder og nevnte punkter under.

Spørsmål til eier: Hva er alderen på vanntett sjikt?
Det vanntette sjiktet er fra badets byggeår.

Er det funnet tegn til mansjett og klemring i sluket?
Det er registrert klemring, men mansjetten for membran er ikke registrert.

Er det mulig å rengjøre sluket?
Ja.

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

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

Er det registrert vesentlige riss eller sprekker i fuger/fliser?
Nei.

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

Er det registrert spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr?
Nei.

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

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

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

Sanitær

TG 0

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

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

Er det dreneringsspalte under veggfestet klosett?
Nei. Vurderingen baseres på at sisternen er lekkasjesikret via innvendig pose.

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

Fast inventar

TG 0

Benkeskap med glatte fronter.

Er det funnet vesentlige symptomer på fuktpåkjenninger?
Nei.

Elektrisk anlegg

Elektrisk anlegg

TG 0

Sikringsskap i entréen med jordfeilautomater.
Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen.
Varmekabler er ifølge eier lagt i bad.

* Dersom det ikke foreligger en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller annen kvalifisert elektrofaglig person de siste fem årene, utføres en forenklet vurdering basert på kontrollpunktene i Tryggere Bolighandel § 2-18. Hensikten med vurderingen er å avklare om det er nødvendig at en elektrofaglig person kontrollerer anlegget innen kort tid. Vurderingen er begrenset til de angitte kontrollpunktene, basert på enkle visuelle observasjoner i boligen uten funksjonstesting, da undertegnede ikke har elektrofaglig fagkompetanse. Denne forenklede vurderingen er ikke tilstrekkelig for å identifisere alle potensielle feil/mangler og kan ikke sammenlignes med en fullstendig el-kontroll. Bare autoriserte elektrofagpersoner kan utføre en slik omfattende el-kontroll. For å kartlegge tilstanden til anlegget, må en kvalifisert elektrofaglig person kontaktes.

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

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

Spørsmål til eier: Løses sikringer ofte ut?
Nei.

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

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

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

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

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

Er det funnet synlige tegn på løse kabler?
Nei.

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

Vurdering: Basert på de tidligere nevnte kontrollpunktene, vurderes det som nødvendig at en elektrofaglig person utfører en utvidet kontroll av anlegget innen kort tid?
Ingen tydelige avvik ble funnet på de nevnte kontrollpunktene som indikerer behov for umiddelbar elektrofaglig kontroll. Tilstandsgraden er basert på de ovennevnte kontrollpunktene, men reflekterer ikke tilstanden til hele anlegget. For å avdekke anleggets fulle tilstand, anbefales det på generelt grunnlag å hyre en kvalifisert fagperson for en utvidet el-kontroll, for eksempel etter NEK 405-2-3.

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

AREAL OG ROMBETEGNELSER

Arealene er oppmålt under befaringen med avstandsmåler og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter, i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A. Fordelingen mellom primær- og sekundærareal fremstilles over en overgangsperiode, i samsvar med takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014). Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i noen tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. De ulike arealene er kort forklart i eksempeltegningen under.

Eksempeltegning



Arealer

Nivå /Sum	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong	TBA Terrasse- og balkongareal
Kjeller		5 m²		
5. etasje	60 m²			14 m²
Sum	60 m²	5 m²		14 m²
Totalt bruksareal	65 m²			

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

Rombetegnelser

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

Primær- og sekundærareal

Nivå	Primærareal P-rom	Sekundærareal S-rom	Primærrom P-rom	Sekundærrom S-rom
5. etasje	60 m²		Bad, entré, to soverom og stue/kjøkken.	

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

FORUTSETNINGER

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

Tilstandsgradene
Tilstandsgrader blir i hovedsak fastsatt basert på kriterier definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

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

Begrensninger
Vær oppmerksom på at denne rapporten ikke utgjør en garanti for eiendommens tilstand. Den identifiserer kun synlige avvik og mangler etter oppdragets omfang, observert under befaringen, uten å gi garantier for skjulte eller synlige feil/skader som synliggjøres i fremtiden. En slik rapport vil ikke avsløre alle eventuelle feil ved en bolig. Det bemerkes at selv om nevnte stikkprøver ikke avdekket noen avvik, skal dette ikke oppfattes som en absolutt garanti. I rapporten er 'avvik' betegnet som tilstander dårligere enn det fastsatte referansenivået. Det er viktig å understreke at den utførte analysen ikke dekker alle aspekter ved eiendommen, men kun fokuserer på de spesifikke elementene som er vurdert i rapporten. For eksempel, rapporten dekker ikke tilstanden til sidebygninger (garasje, boder etc.), fellesarealer, utendørsanlegg (f.eks basseng, pumpeanlegg osv), geotekniske forhold, radon, stikkledninger, statikk, tilbehør, hvite- og brunevarer (Dette gjelder også selv om tilbehør er integrert), full funksjonstesting av; VVS, piper, ildsteder- og elektriske installasjoner, isolasjon, utvendige trapper, støttemurer, skjulte installasjoner og normal slitasje i forhold til alder. Ved behov for ytterligere spesifikke vurderinger utover det som er dekket i denne rapporten, anbefales det å ta skritt for å innhente slike vurderinger av de elementene det skulle gjelde. Rapporten fremhever i hovedsak Tryggere Bolighandels kontrollpunkter, men visse punkter kan i noen tilfeller utelates selv om de er gjennomført. Bagatellmessige forhold som enkelt kan avdekkes uten vesentlig bygningsmessig betydning blir normalt ikke kommentert. Ved eventuelle vurderinger som omhandler det elektriske anlegget og VVS-installasjoner, vil dette utføres med en forenklet vurdering i rapporten, ettersom utførende ikke har spesifikk fagkompetanse på disse områdene. Dersom det er behov eller ønske for en mer omfattende og spesialisert vurdering av det elektriske anlegget eller VVS installasjoner, må en kvalifisert person med spisskompetanse engasjeres.

Arealer
Arealene er fysisk oppmålt med håndholdt avstandsmåler under befaringen og avrundet til nærmeste kvadratmeter i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A, som inneholder ytterligere presiseringer. Oppgitte arealer gir ikke alene grunnlag for en ren matematisk utregning av eiendommens verdi. Rommene vil betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i noen tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Arealberegninger for eksterne boder betraktes som omtrentlige, grunnet begrensninger i oppmåling forårsaket av lagrede gjenstander og anvendelsen av avrundingsregler. Bodene vil bli vist frem av selger. Det er ikke foretatt noen kontroll av bruksretten til disse.

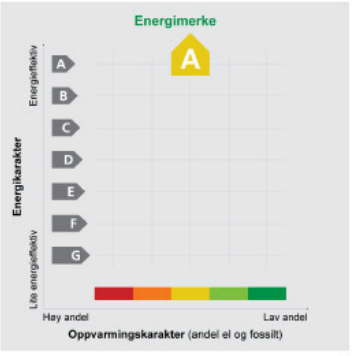
Selgers/kjøpers ansvar
Tilbakeholdt eller uriktig informasjon fra selger eller selgers representant som har betydning for tilstandsrapporten er ikke utførendes ansvar. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt. Før rapporten tas i bruk må selger eller selgerens representant lese gjennom rapporten, og gi oss tilbakemelding på eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger. Der rapporten indikerer potensielle problemområder, anbefales det å engasjere fagfolk for ytterligere undersøkelser.

Gyldighet
Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen og frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen. Dette betyr at hvis eiendommen ikke selges innen ett år etter befaringsdatoen, må det gjøres en ny befaring og rapporten må oppdateres. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun er gyldig i den tilstanden eiendommen var i på tidspunktet for befaringen og gir ingen garantier for fremtidige forhold. Eventuelle skader eller endringer som oppstår etter dette vil ikke være dekket av rapporten. Selger må derfor kontakte oss hvis det skjer endringer etter befaringen, slik at rapporten kan oppdateres og eventuelle nye skader eller endringer kan dokumenteres. Rapporten kan ikke brukes ved flere salg innenfor gyldighetsperioden.

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Tristilvegen 27
Postnr	2008
Sted	Fjerdingby
Leilighetsnr.	
Gnr.	96
Bnr.	46
Seksjonsnr.	25
Festenr.	
Bygn. nr.	300828451
Bolignr.	H0502
Merkenr.	A2022-1397006
Dato	16.05.2022



Innmeldt av	EM Teknikk - Energi AS v/ Bjørn André Hafsås

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se 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 energibehov 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.

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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.

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

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

Bygningskategori:	BOLIGBLOKKER	
Bygningstype:	LEILIGHET	
Byggeår:	2022	
BRA:	50,0	
Dato for lekkasjetall-måling:	28.04.2022	
Type bygg:	Nybygg	
Energiregler (TEK-standard):	ENERGIREGLER 2016	Angis kun for nybygg

Programvare: Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.017

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1

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 svaren@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Hektneråsen sameie

Tid og sted: Tirsdag 18.04.2023 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 2022

3 Årsmelding 2022

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Vanndrypp balkong
- 5.2 Tilgang til alle takterassene
- 5.3 Trifsel
- 5.4 Trappevask
- 5.5 Heller over plenen mot inngangen i nr.27

6 Valg

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

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2022

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2022 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2022 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2022 godkjennes

3. Årsmelding 2022

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

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2022-2023, og kostnadsføres i regnskapet for 2023.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 225 000 ,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Vanndrypp balkong

Det drypper vann fra kledning på balkong i etasjen over som drypper ned på gelender/rekkverk på min balkong. Dette forårsaker at balkongen blir våt og eventuelle utemøbler man har plassert i dette området blir fuktig.

Forslag til vedtak: Legge et beslag med fals/knekk på innside kledning balkong i etasje over. En sak som ordnes på en rimelig og enkel måte.

Styrets innstilling: Styret er i dialog med utbygger om montering av vannbrett.

5.2 Tilgang til alle takterassene

Det ble lover at man skulle få tilgang til alle takterassene. Nøkkelen til A blokka passer også til B blokka, men ikke til C blokka.

Forslag til vedtak: Universal nøkkel så alle har tilgang til alle takterrassene.

Styrets innstilling: Vi ønsker ikke at beboere skal ha tilgang til alle blokkene. Hva utbygger har kommunisert til kjøper/leietager har vi ikke oversikt over.

5.3 Trifsel

Det forsøples en del på fellesområdene, både ute og inne. Det er flere stygge møkka flekket på veggene. Generelt er folk lite flinke til å ivareta fellesområdene. Dette går utover trivselen.

Forslag til vedtak: Kanskje kan beboerne deles opp i grupper som på omgang plukker søppel og gjør det litt triveligere rundt oss en gang i uka?

Styrets innstilling: Vi har satt opp søppelkasser ute og informert alle beboere om å benytte disse. Vi gjør ytterligere vurderinger i forhold til antall søppelkasser på fellesområdet i løpet 2023.

5.4 Trappevask

Trappevasken i nr.27 er veldig dårlig. Det vaskes ikke rent og det lukter vondt etter at de har vasket. Noen gangetabellen det så ille at man brekker seg. Det eneste man kan merke på at de har vasket er lukta.

Forslag til vedtak: Bytte firma

Styrets innstilling: Vi gjør en evaluering på alt av serviceavtaler når bygg D er tatt over.

5.5 Heller over plenen mot inngangen i nr.27

De fleste går over plenen når de går ut og inn av oppgangen i 27. Dette resulterer i at det blir en leiresti over plenen. Det blir veldig stygt og leira blir også dratt inn i oppgangen.

Forslag til vedtak: Legge heller over plenen.

Styrets innstilling: Plenen er fellesområde og kan brukes av alle.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Nicholai Andre Baashus
Styremedlem, Lars Eriksen
Styremedlem, Torstein Sandvik - på valg
Varamedlem, Terje Karlsen - på valg
Varamedlem, Kåre Arnfinn Kjendlie - på valg

6.1 Valg av styreleder

Nicholai Andre Baashus ønsker å trekke seg som styreleder.

Lars Eriksen stiller som kandidat som styreleder for 2 år.

Forslag til vedtak: Lars Eriksen velges som styreleder for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Følgende kandidater er på valg:

1. Torstein Sandvik - Gjenvalg

2. Øyvind Larsen Tolgensbakk:
Født og oppvokst i Rælingen, 28 år og har nylig flyttet inn i Tristilvegen 23 med samboer og sønn. Jobber som kommunikasjonsrådgiver i Romerike Avfallsforedling IKS, et interkommunalt selskap eid av bl.a Rælingen kommune. Har ingen tidligere erfaring med styreverv. Klar for å lære mer om og kunne bidra inn i et sameie gjennom å sitte i styret.

Forslag til vedtak: Torstein Sandvik og Øyvind Larsen Tolgensbakk velges som styremedlemmer for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Følgende kandidater er på valg:

1. Terje Karlsen - gjenvalg

2. Kåre Kjendlie - gjenvalg

Forslag til vedtak: Terje Karlsen og Kåre Kjendlie velges som varamedlemmer for 1 år.

6.4 Valg av valgkomite

Ved mangel på kandidater før innkalling, gjøres valg ved benkeforslag under årsmøtet.

Forslag til vedtak: Inntil 2 kandidater velges for 1 år.

Arbeidskapital

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	806 629	0
B. Endring arbeidskapital	**806 629**	**0**
C. Arbeidskapital	**806 629**	**0**
Spesifikasjon av arbeidskapital		
Restansekonto	8 188	0
Mellomregning finansieringsforetak	4 982	0
Andre kortsiktige fordringer	239	0
Forskuddsbetalte forsikr.premie	43 254	0
Andre forskuddsbet. kostnader	1 183	0
Driftskonto	1 011 700	0
Leverandører	-257 935	0
Forskudd / overdekning	-4 982	0
Arbeidskapital	**806 629**	**0**

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

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	2 610 286	0	6 309 354	6 563 730
Sum leieinntekt		**2 610 286**	**0**	**6 309 354**	**6 563 730**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	24 160	0	0	0
Sum annen inntekt		**24 160**	**0**	**0**	**0**
Sum inntekt		**2 634 446**	**0**	**6 309 354**	**6 563 730**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad		0	0	31 750	31 750
Styrehonorar		0	0	225 000	225 000
Driftskostnad					
Energikostnad	3	601 046	0	1 120 000	1 271 880
Kostnad eiendom/lokaler	4	166 626	0	815 000	829 000
Kommunale avgifter/renovasjon	5	467 920	0	1 470 000	1 600 000
Lisenser, leie av maskiner ol.		0	0	8 125	6 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	54 769	0	20 000	24 000
Reparasjon og vedlikehold	7	115 866	0	955 000	981 000
Revisjonshonorar		6 906	0	12 000	13 000
Forretningsførerhonorar		79 125	0	212 000	219 000
Andre honorar	8	656	0	26 250	26 250
TV/bredbånd		220 765	0	664 200	664 200
Forsikringer		121 146	0	400 000	365 000
Andre kostnader	9	1 367	0	50 000	55 000
Sum kostnad		**1 836 191**	**0**	**6 009 325**	**6 311 080**
Driftsresultat		**798 255**	**0**	**300 029**	**252 650**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		8 374	0	0	0
Netto finansposter		**-8 374**	**0**	**0**	**0**
Årsresultat		**806 629**	**0**	**300 029**	**252 650**
Overført sameiekapital		806 629	0	0	0
SUM OVERFØRINGER		**806 629**	**0**	**0**	**0**

Balanse 2022 Hektneråsen sameie

	Note	2022	2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		8 188	0
Andre kortsiktige fordringer	10	5 221	0
Forskuddsbetalte kostnader		44 437	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		1 011 700	0
Sum omløpsmidler		**1 069 546**	**0**
SUM EIENDELER		**1 069 546**	**0**

Balanse 2022 Hektneråsen sameie

	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		806 629	0
Sum opptjent egenkapital		**806 629**	**0**
Sum egenkapital	**11**	**806 629**	**0**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		4 982	0
Leverandørgjeld		257 935	0
Sum kortsiktig gjeld		**262 917**	**0**
Sum gjeld		**262 917**	**0**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 069 546**	**0**

Sted:_____ Dato:_____

Nicholai Andre Baashus	Torstein Sandvik	Lars Eriksen
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

1878 Hektneråsen sameie Org. nr 928842320

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Sameiet er stiftet 03.02.2022

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

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

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

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

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

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/ tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenesten inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

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

Sameiet består av 115 seksjoner. Eiendommen er oppført på g.nr 96, b.nr 46 i Rælingen kommune. Eiertomt på 17 260 kvm
Sameiet er forsikret i IF - polisenr 3940623

Noter årsregnskap 2022 Hektneråsen sameie

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2022	2021
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 533 369	0
3609 Leie parkering	110 200	0
3610 Sameieinnbetalinger	356 896	0
3618 Leietillegg strøm	365 250	0
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	244 571	0
Sum	**2 610 286**	**0**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2022	2021
3990 Andre driftsinntekter	24 160	0
Sum	**24 160**	**0**

Konto 3990 er kompensasjon overforburk pga varmepumpe ute av drift

Note 3 - Energikostnader

	2022	2021
6200 Strøm- og energikostnader	601 046	0
Sum	**601 046**	**0**

For Polar Kraft: Energikostnaden inkluderer 2% storkundebonus fra Polar Kraft.

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

	2022	2021
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	81 684	0
6341 Brannalarm	6 388	0
6361 Fast renhold	47 725	0
6391 Snømåking/strøing/feiing	600	0
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	30 230	0
Sum	**166 626**	**0**

Note 5 - Kommunale avgifter

	2022	2021
6329 Kommunale avgifter	467 920	0
Sum	**467 920**	**0**

1878 Hektneråsen sameie Org. nr. 928842320

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2022	2021
6500 Verktøy og redskaper	31 611	0
6530 Drift og linjeleie IT	3 050	0
6540 Inventar	18 482	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	1 625	0
Sum	**54 769**	**0**

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

	2022	2021
6610 Andre vaktmestertjenester	32 115	0
6611 Vedlikehold heiser	34 689	0
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	42 500	0
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	6 563	0
Sum	**115 866**	**0**

Note 8 - Andre honorarer

	2022	2021
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	656	0
Sum	**656**	**0**

Konto 6714 gjelder viderefakturering av utelamper

Note 9 - Andre kostnader

	2022	2021
7770 Betalingskostnader	899	0
7773 Omkostninger innkreving	469	0
Sum	**1 367**	**0**

Note 10 - Andre kortsiktige fordringer

	2022	2021
1542 Mellomregning finansieringsforetak	4 982	0
1570 Andre kortsiktige fordringer	239	0
Sum	**5 221**	**0**

Konto 1570 gjelder renter fra Klare

Noter årsregnskap 2022 Hektneråsen sameie

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	0	806 629	806 629
Sum opptjent egenkapital	**0**	**806 629**	**806 629**
Sum egenkapital	**0**	**806 629**	**806 629**

1878 Hektneråsen sameie Org. nr. 928842320

Resultat og balanse med noter for Hektneråsen sameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Hektneråsen sameie

Styreleder	Nicholai Andre Baashus (sign.)	21.03.2023
Styremedlem	Torstein Sandvik (sign.)	21.03.2023
Styremedlem	Lars Eriksen (sign.)	21.03.2023

KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

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

Til årsmøtet i Hektneråsen sameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Hektneråsen sameies årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer – medlemmer av Den norske Revisorforening

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

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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på 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 den interne 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 hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og 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 inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter 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 omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Oslo, 22. mars 2023
KPMG AS

Svein Arthur Lyngroth
Statsautorisert revisor

Årsmelding 2022 - Hektneråsen sameie

Etter endring i regnskapsloven 1. januar 2018 er det ikke lenger lovpålagt å skrive årsmelding. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått, og har derfor laget en forenklet årsmelding.

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2022 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Nicholai Andre Baashus
Styremedlem, Lars Eriksen
Styremedlem, Torstein Sandvik
Varamedlem, Terje Karlsen
Varamedlem, Kåre Arnfinn Kjendlie

Styret i Hektneråsen sameie består av ingen kvinner og 3 menn

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Virksomhetens art

Hektneråsen sameie er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Hektneråsen sameie ligger i Rælingen kommune, og har organisasjonsnummer 928842320
Hektneråsen sameie består av 115 boliger og ingen næringslokaler.

Forsikring

Hektneråsen sameie er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP3940623. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

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

Hektneråsen sameie har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2022:

- Utebord på fellesarealer
- Søppelkasser på fellesarealer

Styrets arbeid

Sameiet er nå ett år gammelt og tre av fire bygg er ferdigstilt. Sameiet har overtatt avtalene som utbygger har inngått med ulike aktører og foreløpig vil vi fortsette disse avtalene til alle byggene i prosjektet er overlevert.

Styret opplever at dialogen med utbygger har vært god i oppstartsåret og at feil/mangler i stor grad blir utbedret tilfredsstillende. Det er enkelte problemer som fortsatt skal utbedres i samråd med utbygger, blant annet vannansamlinger i parkeringskjeller og vanninntrenging på balkonger.

Styret har avholdt styremøter jevnlig og informert beboere om aktuelle saker og temaer gjennom året. Kanalen vi bruker til kommunikasjon er i hovedsak e-post til beboere og leietakere. Ved akutte situasjoner som heisstans o.l. har også felles sms blitt sendt ut til alle beboere som har mobilnummer i registeret hos USBL.

Styret i Hektneråsen har i første driftsår hatt fokus på følgende områder:

- Kontinuerlig dialog og oppfølging med utbygger og leverandører om utbedringer, serviceavtaler og annet vedlikehold.
- Bomiljøtiltak som utebord på fellesarealer, søppelkasser på fellesarealer, felles bestillinger av utelys til balkong, oppslagstavler i oppgangen og innkjøp av annet vedlikeholdsutstyr (garasjevasker, koster, snøskuffer m.m.
- God informasjon til sameiere om relevante saker som angår bofellesskapet
- Oppfølging av parkeringsbestemmelsene som er nedfelt i ordensreglene.

Framtidsutsikter:

- Styret har inngått avtale med Apcoa om parkeringssystem for sameiere og gjester. Dette vil komme på plass i løpet av 2023. Systemet vil ikke medføre økte kostnader for sameiere.
- Styret vil jobbe med gode løsninger for vedlikehold av uteareales som ikke inngår i vaktmesteravtalen. Gjengroing av bed kan bli et problem hvis ikke dette blir tatt hånd om.
- Styret vil samarbeide med utbygger om løsninger på vannansamlinger i parkeringskjeller og vanninntrenging på balkonger.
- Flere utbord er bestilt og kommer på plass våren 2023. Dette vil bli satt opp på takterrasse i nr 23 og ute ved noen av lekeapparatene.
- Styret vil fortsatt ha jevnlige møter og sørge for god informasjonsflyt til beboere. Alle oppfordres til å bruke avvikssystemet Viscenario slik at utbygger får beskjed om feil og mangler. Samtidig oppfordres alle til å bruke styrets e-post til spørsmål, forslag, ris og ros.
- Styret vil fokusere på driftskostnadene med mål om god økonomistyring og forutsigbarhet for sameiere. Det legges opp til at felleskostnadene holdes stabile i neste driftsår.

Årsmeldingen er godkjent av styret 21.03.2023

PROTOKOLL

Dato og klokkeslett: **07.02.2022 kl 09:00**

Sted: **Attivo, Parkveien 53B, 0256 Oslo**

ble det avholdt ekstraordinært konstituerende årsmøte i Hektneråsen sameie.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Som møteleder ble valgt: Espen Strand

1.2 Valg av sekretær

Som sekretær ble valgt: Ole-Jacob Leirskar

1.3 Valg av 1 representant til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Valgt ble: Eva Marianne Aalby

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Antall fremmøtte med stemmerett:	3
Antall fremlagte fullmakter:	0
Totalt:	3

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak: Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak: Godkjent

2. Saker til behandling

2.1 Sakstittel: Godkjenning av vedtekter

Vedtekter sendt ut i innkallingen til godkjenning.

Forslag til vedtak: Vedtektene som ligger vedlagt godkjennes i sin helhet.

Vedtak: Vedtektene godkjennes.

2.2 Sakstittel: Valg av revisor

Usbl har fremforhandlet en rammeavtale med revisjonsfirmaet KPMG som kan tilby revisjon til vårt boligselskap. Felles revisor sikrer gode rutiner for kvalitetssikring av regnskapene, samt forutsigbare og konkurransedyktige priser.

Innstilling: Sameiermøtet vedtar å engasjere revisjonsfirmaet KPMG

Vedtak: Godkjent.

3 Valg

Sameiets vedtekter sier at styret skal bestå av en leder og minimum 2 medlemmer og inntil to varamedlemmer.

3.1 Valg av styreleder

Valgt ble: Espen Strand for 1 år

3.2 Valg av styremedlemmer

Valgt ble: Ole-Jacob Leirskar for 1 år

Valgt ble: Eva Marianne Aalby for 1 år

Espen Strand
Møteleder

Eva Marianne Aalby
Valgt av konstituerende møte

VEDTEKTER

for

Hektneråsen sameie,
(org. nr.)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet 07.02.2022, sist endret på årsmøtet xx.xx.xxxx.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Hektneråsen sameie. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 03.02.2022.

1-2 Hva sameiet omfatter
Sameiet er et kombinert eierseksjonssameie som består av 150 boligseksjoner og 1 næringsseksjon fordelt på 4 blokker på eiendommen gnr. 96, bnr. 46 i Rælingen kommune.

Sameiet består av 151 seksjoner, hvorav 150 boligseksjoner (snr. 1-150) og 1 næringsseksjon snr. 151 som er en ren parkeringsseksjon. En angivelse av den enkelte seksjons formål, bruk, areal og sameierbrøk følger av seksjoneringsbegjæringen.

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

- private uteplasser

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

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

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

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

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

2-2 Godkjenning av leier
En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon, men leier må informere styret om leietaker(e). Godkjenning kan bare nektes dersom det er saklig grunn til det.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

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

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

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

4. Parkering
Parkeringsgarasje reguleres av egne vedtekter.

5. Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

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

c) ventilasjon og bytte av ventilasjonsfilter

d) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

e) skap, benker, innvendige dører med karmer

f) listverk, skillevegger, tapet

g) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

h) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen og kostnader til drift av parkeringsgarasje som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne med 30 prosent av utgiftene med like store beløp på hver seksjon, mens øvrige 70 prosent av utgiftene fordeles på hver seksjon etter sameiebrøken. Det gjelder ikke bredbånd/TV som skal fordeles med like store beløp på hver seksjon. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

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

6-2 Betaling av felleskostnader
Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens §
31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7-2 Pålegg om salg
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt

7-3 Fravikelse
Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha minimum 2 medlemmer og inntil 2 varamedlemmer.

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

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

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

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang
(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet
I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

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

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

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

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

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

g) endring av vedtektene.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

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

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

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

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder
Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

9-12 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

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

Vedtekter

for

Hektneråsen garasjesameie

Org.nr.: ( )

Vedtatt på ekstraordinært årsmøte 07.02.2022

1. Sameiet
Sameiets navn er Hektneråsen garasjesameie.

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

Garasjeeiendommen består av parkeringsplasser. Som **vedlegg 1** følger en bruksrettsplan over Garasjeeiendommen med blant annet angivelse av parkeringsplassene med nummerering og hvem i Hektneråsen boligsameie som disponerer hvilken parkeringsplass. Som **vedlegg 2** er plantegning over garasjeeiendommen med p-plassnummerering.

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

Garasjesameiet er et tingsrettslig sameie hvor hver sameier eier en ideell andel. Seksjon nr. 151 består av 162 parkeringsplasser, hvorav noen er HC-plass som vist på vedlegg 2. Inkludert i dette Garasjesameiet er det også 25 gjesteparkeringsplasser som disponeres av alle boligseksjonseierne i Hektneråsen sameie.

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

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

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

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

3. Formål og virkemidler
Garasjesameiets formål er å drifte og vedlikeholde Garasjeeiendommen, herunder bygninger, installasjoner, innretninger, parkeringsplasser og sykkelparkeringsplasser, til beste for sameierne.

Sameierne og rettighetshavere plikter å følge den til enhver tid gjeldende og oppdaterte planen/oversikten som føres av styret/forretningsfører.

Inntil alle eierseksjonssameiere som skal ha rett til og eierandel i Garasjeeiendommen er ferdigstilt, innehar utbygger alle nødvendige rettigheter til eiendommen herunder også grunnbokshjemmel til eierandeler som ikke er overtatt. Utbygger forbeholder seg retten til at ideell andel (eierbrøk) kan utvides/reduseres.

Utbygger holder løpende oversikt over og underretter forretningsfører om hvilke sameiere som disponerer hvilke garasjeplasser. Vedlegg 1 (bruksrettsplan) og vedlegg 2 (plantegning med p-plassnummerering) utarbeides av utbygger og vedlegges Garasjesameiets vedtekter når alle garasjeplasser er overtatt.

4. Garasjeeiendommen

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

Som **vedlegg 1** følger en tegning over Garasjeeiendommen med angivelse av parkeringsplassene med nummerering. Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid er eier og gis fullmakt til å endre vedlegget (parkeringsoversikt) uten vedtak fra sameiermøtet. Endring i vedlegget krever tilslutning fra de berørte sameiere.

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

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

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra Garasjeeiendommen. Utleie av parkeringsplass iht. § 5 er ikke å anse som næringsvirksomhet etter denne paragraf. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert i Garasjeeiendommen. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av styret iht. § 13.

Garasjeeiendommen kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 2 og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av Garasjeeiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere og øvrige brukere. Bilvask er ikke tillatt i garasjeanlegget.

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

Inntil alle eierseksjonssameierne som skal ha rett til og eierandel i Garasjeeiendommen er ferdigstilt, forbeholder utbygger seg retten til å omstrukturere den fysiske organiseringen og plasseringen av parkeringsplasser.

4.2 Rettslige disposisjoner i Garasjeeiendommen
Alle sameierne får sin rettighet sikret ved at det tinglyses en ideell eierandel til hver av sameierne i Garasjeeiendommens grunnboksblad.

Sameierne kan leie ut og for øvrig disponere over sin sameieandel innenfor rammen av disse vedtekter. Enhver rettslig disponering over bruksrettene skal meldes til styret/forretningsfører uten ugrunnet opphold.

Sameieandel i Garasjeeiendommen kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over sammen med tilhørende eierseksjon med mindre annet uttrykkelig følger av disse vedtekter, jf. § 5. Skjøte på slik sameieandel kan påføres egen erklæring om dette.

Enhver rettslig disponering (eierskifte eller utleie) av sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder. Ingen rettslig disponering av sameieandel er bindende for

sameiet før den er godkjent av sameiets styre, med mindre det gjelder pantsettelse eller salg av sameieandel sammen med eierseksjon og som er godkjent av det aktuelle sameiet hvor eierseksjonen er organisert.

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

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

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

4.3 Utleie
Parkeringsplassene kan leies ut eller lånes ut til beboere i overliggende sameier angitt under punkt 5. Utleie utover dette må godkjennes av styre som ikke kan nekte utleie uten at det foreligger saklig grunn.

Parkeringsplassene tilhørende utbygger kan likevel uten styrets godkjenning leies ut eller lånes ut til andre enn beboerne i overliggende sameier angitt under punkt 3.1 etter følgende retningslinjer:

1. Styret skal varsle utbygger når det er beboere på venteliste til å leie parkeringsplass. Beboerne har fortrinnsrett til å leie til markedsmessige vilkår.
2. Bruk av fortrinnsretten forutsetter at styret gjør fortrinnsretten gjeldende innen 14 dager fra mottagelsen av et slikt tilbud.
3. Hvis ikke utbygger er gjort kjent med at beboere ønsker å leie, kan utbygger leie ut til andre.
4. Utbygger fastsetter leien for parkeringsplassen som ikke skal overstige markedspris.

5. Disposisjonsrett over sameieandel og parkeringsplasser

En sameieandel i Garasjeeiendommen gir rett til bruk av en bestemt parkeringsplass i garasjeanlegget. Hver slik sameieandel skal være tildelt et nummer som gir eksklusiv rett til én parkeringsplass. Den som disponerer de respektive p-plasser følger av bruksrettsplanen – **Vedlegg 1.**

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

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

Visse parkeringsplasser i Garasjeeiendommen er dimensjonert for kjøretøy tilpasset funksjonshemmede.

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

6. Fordeling og betaling av felleskostnader

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

Kostnader forbundet med drift og vedlikehold av Garasjeeiendommen fordeles likt pr garasjeplass.

Styret i sameiet fastsetter beløpene som innbetales. Beløpene fastsettes ut fra vedtatt budsjett. Kostnadene faktureres fra sameiet til de respektive sameierne og rettighetshaverne.

Felleskostnader for parkeringsplassene betales fra overtakelsesdato av den enkelte eierseksjon.

6.2
Som felleskostnader anses blant annet:

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

Sameierne til, og rettighetshaverne i Garasjeeiendommen betaler felleskostnader til Hektneråsen sameie i tråd med disse vedtekter.

Dersom det i tillegg til dette er kostnader som skal betales av sameierne og rettighetshaverne, fordeles dette basert på fordelingsnøkkelen som fremgår av § 6.1. Sameiermøtet kan vedta at det skal etableres et fond med avsetninger til dekning av påkostninger og andre fellestiltak i Garasjeeiendommen.

Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm, administrasjon mv. dekkes av den enkelte sameier. Strøm betales etter målt forbruk og sameier må selv betale etableringsgebyr for tilgang til abonnementsløsning. Styret kan kreve a-konto innbetalt kostnadene.

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

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

8. Ordinært årsmøte

8.1 Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet.

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

8.2 Styret i Hektneråsen sameie utgjør fortrinnsvis styret i Hektneråsen garasjesameie. Årsmøtet er vedtaksført med det antall medlemmer som møter. Representanten for hvert boligsameiene har samme antall stemmer som antall ideelle andeler som er tilknyttet deres eierseksjonssameie. Alle sameieres representanter har rett til å delta med forslags-, tale- og stemmerett. En sameierrepresentant kan møte med fullmektig og har også rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet.

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

8.4 Det velges en møteleder til å lede årsmøtet og en referent. Møtelederen behøver ikke være medlem i sameiet. Årsmøtets vedtak og dissenser som forlanges protokollert lagres i protokoll.

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

9. Ekstraordinært årsmøte

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

10. Årsmøtets vedtak

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

Styret i det enkelte boligsameie representerer sine seksjonseiere i forhold til deres eierandeler. Årsmøtet er vedtaksført med det antall medlemmer som møter. Representantene for boligsameiene har samme antall stemmer som antall ideelle andeler som er tilknyttet deres eierseksjonssameie. Stemmegivningen kan skje ved fullmakt.

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

1. endring i vedtektene
2. ombygging, påbygging eller andre endringer i bebyggelsen eller av installasjoner, innretninger som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning og vedlikehold
3. andre rettslige disposisjoner som går ut over vanlig forvaltning
4. Vedtak om at enkelte medlemmer gis disposisjonsrett til deler av området, dog under forutsetning av at de aktuelle medlemmer i så fall selv må dekke kostnadene tilknyttet deres bruk,
5. tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende vedtak krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

1. endring av §§ 3, 4 og 7
2. endring av den bestemte parkeringsplassen den enkelte sameier disponerer annet enn det som er bestemt i vedtektene, eller
3. endring av denne bestemmelse.

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

11. Sameiets styre

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

Dersom årsmøte velger et eget styre, skal dette bestå av 3 medlemmer som velges av årsmøtet. Styrets leder velges særskilt. Styret konstituerer seg selv.

Det gjelder særskilte bestemmelser i oppstartfasen spesifisert i disse vedtekter

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

11.3 Styret skal blant annet:

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

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

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

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

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

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

12. Ordensregler

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

13. Diverse bestemmelser

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

14. Oppløsning

Sameiet kan ikke oppløses.

15. Sameieloven

Sameielovens alminnelige regler gjelder i den utstrekning nærværende vedtekter ikke regulerer forholdet.

Rælingen kommune
Adresse Postboks 100, 2025
Telefon

Utskriftsdato: 02.08.2022

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Planstatus — Kilde: Rælingen kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3027 **Gårdsnr.:** 96 **Bruksnr.:** 46 **Seksjonsnr.:** 58
Adresse: Tristilvegen 25, 2008 FJERDINGBY
Referanse: 60-0163/22

Status reguleringsplan	
Planen vedlagt	Ja
Eiendommen ligger i regulert område	Ja
Navn på plan	Hektneråsen Nord
Reguleringsformål	Boligbebyggelse

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

RÆLINGEN KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser til
detaljreguleringsplan for Hektneråsen nord – området nord for Tristilvegen, gnr/bnr 96/ 11,19,26,35,36,46,58,59,60,64,70,71,72,175
Jf. plan- og bygningsloven §§ 12-6 og 12-7 fra 2008

Reguleringskart er datert 15.01.2019.
Reguleringsbestemmelser er datert 15.01.2019
Plan nr: 212

Reguleringsplan er vedtatt av Kommunestyret i Rælingen 13.02.2019.

§ 1 AVGRENSNING

Bestemmelsene gjelder for området som er vist på plankart datert 15.01.2019

§ 2 REGULERINGSFORMÅL

Det regulerte området kan disponeres til følgende formål:

- Bebyggelse og anlegg:
  - Bolig/ blokkbebyggelse
  - Forretning/ kontor/ tjenesteyting
  - Uteoppholdsareal (f_U)
  - Leke areal (f_L)
  - Renovasjonsanlegg (f_R)
  - Energianlegg (f_E)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:
  - Vei (o_V, f_V)
  - Gatetun (f_Gt)
  - Gang- og sykkelveg (o_GS og f_GS)
  - Fortau (f_F)
  - Annen veggrunn (o_AV, f_AV)
  - Felles avkjørsel (f_A)

- Parkering (f_P)

- Parkeringsanlegg

- Grønnstruktur:

  - Grønnstruktur (f_Gn)

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1 Utnyttelse
Byggegrenser og høyder er angitt på plankartet.
Felt 1 skal det bygges to boligblokker med maksimalt 8 etasjer + underetasje.
Felt 2 skal det bygges to boligblokker med maksimalt 8 etasjer + underetasje.
Felt 3 skal det bygges ett bygg med maksimalt 3 etasjer + underetasje.
Felt 4 skal det bygges ett bygg med maksimalt 5 etasjer + underetasje.

På takene kan det være takterrasser med oppbygg for oppganger og fellesareal. På takene kan det være oppbygg for heis og piper. Ventilasjonsanlegg tillates ikke på tak.

Minsteuteoppholdsareal (MUA) pr. boenhet skal være minimum 77 m^2. Takterrasser og felles areal for lek regnes inn i MUA. Arealer som er brattere en 1:3 regnes ikke inn i MUA.

Etablering av «rene» kontorbedrifter i felt 3 begrenses til 500 m^2 eller 25 kontorplasser.

3.2 Uttrykk og materialbruk
Byggene innenfor planområdet gis variasjon i fasadeuttrykket men skal til sammen danne en helhet og fremstå som en gruppe.

Byggene oppføres med flate tak. På deler av takene som ikke er benyttet til opphold eller teknikk skal det være grønt tak (sedum eller lignende).
Det tillates ikke bruk av svalganger i bygningene innenfor planområdet, samt at prinsippene med bruk av inntrukne balkonger vist i illustrasjoner, datert 05.02.2018, for bygninger i felt 1 og 2 skal videreføres i byggeplaner for disse byggene. Bygninger i felt 4 skal også planlegges med delvis inntrukne balkonger.
Bebyggelsen skal ha høy arkitektonisk kvalitet. Det skal legges stor vekt på utforming av bygninger og opparbeiding av ubebygde arealer (arealer for opphold og lek, adkomster, parkering og vegetasjonsfelt m.m.)
Boligbebyggelsen skal i hovedsak utformes med trematerialer. Rekkverk skal utformes med glass (frostet).
Bygg i felt 3 utformes med oppbygging av volumer, med ulik materialbruk: tegl (50%) og tre (25%) og glassfelt (25%).
Ved søknad om rammetillatelse skal det følge estetisk redegjørelse for tiltaket og forholdet til omgivelsene.

3.3 Tilgjengelighet
Ved søknad om rammetillatelse skal det gjøres rede for hvordan tilgjengelighet for orienterings – og bevegelseshemmede er løst både utvendig og innvendig (jfr. TEK 17).

3.4 Dagslysforhold i leilighetene i planområdet skal være iht. TEK 17. Dagslysforhold skal dokumenteres ved rammesøknad.

3.5 Leilighetsstørrelser og sammensetning

Innenfor hvert delfelt, felt 1, 2 og 4, skal leilighetsfordeling være:
- maks. 20% leiligheter 42 - 55 m^2
- min. 30% leiligheter 55-75 m^2
- min. 20% leiligheter større enn 75 m^2

3.6 Parkering
Antall p-plasser for sykler og bil skal tilpasses antall leiligheter. Det skal være 1,5 p-plass for bil og 2 plasser for sykler pr. boenhet. 10 % av p-plassene for bil skal avsettes til gjesteparkering.
Det skal være 0,15 p-plass for bil og 0,2 plass for sykler pr. sitteplass i forsamlingslokale.
Det skal være 1,7 p-plass for bil og 1 plass for sykler pr. 100 m^2 BRA av forretningslokale.
Det skal være 1 p-plass for bil og 2 plasser for sykler pr. 100 m^2 BRA av kontor.

Det skal opparbeides oppstillingsplasser for sykler på overdekket areal ved adkomst til hver av boligblokkene i tillegg til areal for oppstilling av barnevogner og lignende.

P-plasser for bil:
For næringsbygg skal 20% av biloppstillingsplasser, minimum 2 plasser, ha ladepunkt for el-bil. For næringsbygg skal det være tilrettelagt med trekkerør ved ytterligere 10% av plassene. For boligbygg i planområdet skal 50% av biloppstillingsplasser, minimum 2 plasser, ha ladepunkt for el-bil. Parkeringsanlegget skal bygges slik at det senere er mulig å tilrettelegge samtlige p-plasser for lading av biler.

3.7 Utomhusplan
Før rammetillatelse gis skal det foreligge utomhusplan i målestokk 1:500, godkjent av kommunen for aktuelt felt som viser sammenheng med og tilknytning til tilstøtende arealer. Hovedprinsippene i Landskapsplanen, datert 21.01.2019, skal legges til grunn ved godkjenning av utomhusplanen.
Utomhusplan skal ha løsninger av god kvalitet, og vise følgende:
- Bebyggelse
- Eiendomsgrense/tomtegrense
- Avkjøringer
- Interne veger med stigningsforhold
- Parkeringsplasser for biler og sykler
- Renovasjonsplass
- Forstøtningsmurer
- Gjerder/hekker
- Støyskjermer
- Terrengtrapper
- Opparbeidelse av lekeplasser med utstyr
- Opparbeidelse av stier og gangveier
- Eksisterende og planlagt terreng med koter
- Planlagt vegetasjon med planteliste
- Areal for snølagring
- Behandling av overflatevann/ vanndam/ fordrøyning/ bekker
- Brannoppstillingsplasser

Lyssetting av utearealene:

- Det skal utarbeides en lysplan ved rammesøknad.

Materialbruk på uteareales:

- Norsk kantstein av granitt på gater, plasser og promenader
- Platekanstein 30/23 i gater og på promenaden
- Kantstein 15/25 på plasser, parkeringsplasser og mot grønt
- Granitt 50/23 ved åpne renner
- Asfalt på offentlige veier og hoved gang- og sykkelvei
- Tegl på deler av gang- og sykkelveier

Vegetasjonsbruk, det brukes:

- Kortreist vegetasjon langs bekker og grøfter
- Blomstrende prydtrær og frukttrær langs gater, plasser og i forhager
- Klatreplanter for å dekke parkeringssokkelen og fjellskjæring
- Bunndekkere
- Plener
- Møblering skal ha høy kvalitet.

3.8 Renovasjonsanlegg (f_R1 og f_R2)
Det skal være nedgravde løsninger for avfallshåndtering, plassert som vist på plankartet.
Renovasjonsanlegg f_R1 og f_R2 skal være felles for bygg i felt 1, 2, og 4.
Renovasjonsanlegg f_R1 skal ha brønner for glass og metall som er tilgjengelig for allmennheten.
Næringsbygg i felt 3 skal ha sitt eget renovasjonsanlegg som plasseres inn i bygget.
Planlegging av anleggene skal skje i samarbeid med ROAF.

3.9 Energianlegg (f_E)
Plassering av energianlegg (nettstasjon) er vist på plankart. Planlegging av anlegget skal skje i samarbeid med Hafslund Nett.

3.10 Lekeareal (f_L)
Det skal opparbeides nærlekeplasser i felt 1, 2 og 4 (en del av f_L1, f_L2, f_L4, f_L5, f_L6) med lekeutstyr tilpasset barn 1 – 6 år; hver lekeplass skal ha sandkasse, huske og sklie.
Det skal opparbeides en del av f_L1, f_L3, f_L7 og f_L8 som kvartallekeplasser med utstyr for barn 5-13 år. f_L7 opparbeides som naturlekeplass. f_L8 opparbeides med sandvolleyballbane.

Lekens funksjon og formål skal fremgå av utomhusplanen. Deler av lekeplassene skal være tilgjengelig for barn med nedsatt funksjonsevne.

Samlet størrelse på nærlekeplasser skal være minimum 850 m^2, med minimum størrelse på en lekeplass på 25 m^2. Samlet størrelse på kvartallekeplasser skal være minimum 2550 m^2. Alle lekeplassene skal være felles for boligbebyggelsen i planområdet.

3.11 Uteoppholdsareal f_U1 og f_L8:
Det skal opparbeides Tristilparken i f_U1 og f_L8. Tristilparken skal opparbeides med en sandvolleyballbane, bocciabane og fordrøyningsdam.

3.12 Brannhydrant
Som hovedregel stilles det krav til brannhydranter ved etablering av nye brannvannsuttak, eventuelle avvik fra dette må være avklart med brannvesen.
Lokalisering av hydranten avtales med Brann- og Redningsetaten ved søknad om rammetillatelse.

3.13 Gjenåpning av en bekk
Bekkeåpning er markert på plankart. Bekken kan brukes for håndtering av veivann fra o_V2.

3.14 Alle fellesområdene som ligger innenfor hvert av delfeltene felt 1, 2 og 4 skal være felles for boligbebyggelsen innenfor disse tre feltene, utenom kjørevei f_V3 som skal være felles for alle delfeltene i planområdet, samt at fortau f_F1 skal være felles for felt 3. I tillegg skal fellesområdene gang- og sykkelvei f_GS, grøft f_AV3, lekearel f_L7, grønnstruktur f_Gn4, renovasjonsanlegg f_R1 og energianlegg f_E2 som ligger innenfor felt 3 være felles for boligbebyggelsen i delfeltene 1, 2 og 4. Fellesområdene fortau f_F1, parkering f_P1-P3, avkjørsel f_A2 og grønnstruktur f_Gn3 skal være felles for felt 3 (Forretning / kontor / tjenesteyting).

§ 4.0 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1 Kjørevei f_V3 skal anlegges i samsvar med plankartet, som fellesvei og skal være felles for alle delfeltene i planområdet.
Det er avsatt areal til et fremtidig høyresvingfelt i retning sør på fv. 120 innenfor o_V1.

4.2 Gang- og sykkelvei og fortau (o_GS, f_GS, f_F1 og f_F2) anlegges i samsvar med plankartet. Gang- og sykkelveien o_GS skal være offentlig. Fortau f_F1 skal være felles for felt 3. Fortau f_F2 skal være felles for felt 1, 2 og 4.

4.3 Gatetunet (f_Gt) skal være felles for boligbebyggelsen i felt 1, 2 og 4. For renovasjonsfirma tillates det å kjøre på del av gatetunet f_Gt fra felles adkomstvei f_V3 til felles adkomstvei f_A1.

4.4 Parkering (f_P1, f_P2, f_P3) skal være felles for bygg i felt 3.

4.5 Felles avkjørsel (f_A1) skal være felles for bygg i felt 1, 2 og 4.
Felles avkjørsel (f_A2) skal være felles for bygg i felt 3.

4.6 Annen veggrunn (o_AV1, f_AV1, f_AV2)
o_AV1, f_AV1, f_AV2 skal opparbeides iht. godkjent utomhusplan.

4.7 Parkeringsanlegg (Vertikalnivå 2)
Parkeringsanlegg i felt 1, 2 og 4 er vist på plankartet. Parkeringsanlegg med parkering for biler og sykler samt boder og tekniske rom skal være felles for bebyggelse i felt 1, 2 og 4.

Parkeringsanlegg i felt 3 er visst på plankartet.

4.8 Parkeringsanlegg (Vertikalnivå 3)
Parkeringsanlegg i felt 1 er vist på plankartet. Parkeringsanlegg med parkering for biler og sykler samt boder og tekniske rom skal være felles for bebyggelse i felt 1, 2 og 4.

§ 5 MILJØTEMA

5.1 Overvannshåndtering
Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltak.
For hvert bygg skal det redegjøres for behandling av overvann, både takvann, overflatevann og drensvann.

Overvann skal håndteres på egen eiendom, samt (med fordrøyning) til kommunens ledningsnett. På takene skal det være sedum/ grønt tak på arealene som ikke nyttes til opphold eller teknikk.

5.2 Radon
Bebyggelsen skal sikres mot radoninntrengning. Ved søknad om igangsettingstillatelse må det redegjøres for radontiltak.

5.3 Støy
Beregnet støynivå på uteoppholdsareal og for bebyggelse med støyfølsomme formål skal tilfredsstille anbefalte grenser i tabell 3 i retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2016, eller senere retningslinjer som erstatter denne.

Det skal etableres en støyskjerm langs fv. 120 i felt 3 og 4 som vist på plankartet. Støyskjermen skal ha en høy visuell kvalitet og kan kombineres med en voll. Støyskjermen må være av absorberende materiale for å hindre at boligene på motsatt side av fv. 120 får økt støynivå som følge av refleksjonsstøy. Byggeplan for støyskjerm skal godkjennes av Statens vegvesen.

5.4 Bekjempelse av fremmede arter
Det skal ikke innføres eller spres fremmede arter ved utbygging av planområdet, samt at fremmede arter skal bekjempes før masser forflyttes.

5.5 Bearbeidelse av masser
Det gis anledning til å etablere midlertidig anlegg for bearbeiding av masser, med tilhørende sortering og knusing av masser. Før det gis tillatelse til knusing skal konsekvenser og plassering vurderes.
Knusing av masser skal skje i tidsrommet 07:00-16:00 mandag til fredag. Knuseverk skal kun betjene regulert område og det forutsetter at foredling skal skje til eget forbruk. Virksomheten skal være avsluttet ved første brukstillatelse.

§ 6 GRØNNSTRUKTUR

6.1 Grønnstruktur f_Gn er felles for planområdet. Det skal opparbeides areal for en fordrøyningsdam nord i felt 4. I f_Gn1-3 skal det opparbeides en bekk/ drag samt anlegg for overvannshåndtering.

§ 7 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

7.1 Utbygging av feltene kan skje i byggetrinn, som følger feltfordeling.

7.2 Avkjørsel til eiendom 96/19 skal stenges før det gis igangsettingstillatelse for bygg i felt 4. Stenging av avkjørsel er markert på plankartet.

7.3 Før det gis rammetillatelse for utbygging av hvert felt må nødvendig skole- og barnehagekapasitet være dokumentert.

7.4 Før det gis igangsettingstillatelse for bygging og anleggsarbeid innenfor planområdet må fjellknaus og vegetasjon innenfor frisiktsonen i krysset mellom Tristilvegen og fv. 120 fjernes.

7.5 Fjellskjæring mot nordvest skal etableres i skråning 3:1 beplantet med klatrehortensia og eventuelt sikres med bolter og eventuell annen sikring i henhold til geoteknisk rapport. Sikringen av fjellskjæringen og oppsetting av sikringsgjerde på toppen av skjæringen skal være utført før det gis igangsettingstillatelse for bebyggelse i felt 1, 2 og 4.

7.6 For hvert felt skal veier, vann- og avløpsanlegg og nødvendige tiltak for håndtering av overvann i feltet være opparbeidet før det gis brukstillatelse.

7.7 For hvert felt skal det utarbeides plan for tilstrekkelig slokkvannsmengde og slokkevannsuttak for hver felt før det gis igangsettingstillatelse.

7.8 Adkomst og vannforsyning for brannvesenet skal være ferdigstilt før det gis brukstillatelse for bygg innenfor planområdet.

7.9 Statens vegvesen skal godkjenne byggeplan for gang- og sykkelvei langs fv. 120 før kommunen kan gi igangsettingstillatelse for bygging av gang- og sykkelveien.

7.10 Det skal opparbeides gang- og sykkelvei, o_GS, f_GS, fortau, f_F2, samt o_SGS3 i reguleringsplan for Myrvold sør, mellom Tristilvegen og adkomstveg SKV4, samt undergang ved Myrvold sør, før kommunen kan gi igangsettingstillatelse for bygging av boliger innenfor planområdet.

7.11 Det skal utarbeides en trafikksikkerhetsplan som skal være godkjent før det gis igangsettingstillatelse for bygging av boliger innenfor planområdet.

7.12 Før det gis brukstillatelse for bygninger innenfor hvert delfelt skal utomhus-områdene være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan for aktuelt delfelt.

7.13 For felt 1 skal lekeplassene f_L1, f_L2, f_L3, vei f_A1, garasjekjeller, renovasjonsanlegg f_R2 og tilliggende del av gatetun, f_Gt med tilkopling fra f_V3, samt kryss mellom f_V3 og Tristilvegen, være opparbeidet før det gis brukstillatelse. Bekkedrag / grøfter i f_Gn1-2, o_AV1, f_AV1 som ligger langs de samme strekningene av gatetun f_Gt skal opparbeides samtidig.

7.14 For felt 2 skal lekeplassene f_L4, f_L5, f_L8 og lekeplass f_L7 med nødvendig støyskjermingstiltak, garasjekjeller, renovasjonsanlegg f_R1, uteoppholdsarealene f_U1, f_U2, vei f_V3, f_AV2, samt tilliggende del av gatetun f_Gt og gatetunets kobling mot gang- og sykkelvei o_GS være opparbeidet før det gis brukstillatelse. Bekkedrag / grøfter f_Gn, o_AV1, f_AV1 som ligger langs de samme strekningene av gatetun f_Gt skal opparbeides samtidig.

7.15 For felt 3 skal vei f_V3 og fortau f_F1 langs f_V3, avkjørsel f_A2, parkeringsplasser f_P1-P3, garasjekjeller, renovasjonsanlegg f_R1 og bekkedrag/grøft i f_Gn3 og o_AV1 være opparbeidet før det kan gis brukstillatelse.

7.16 For felt 4 skal lekeplass f_L6, garasjekjeller, tilliggende del av gatetun f_Gt, fordrøyningsdam i grønnstruktur f_Gn1 og gatetunets kobling mot gang- og sykkelvei o_GS være opparbeidet før det gis brukstillatelse. Bekkedrag / grøft i f_AV1 som ligger langs de samme strekningene av gatetun f_Gt skal opparbeides samtidig.

7.17 For hvert bygg skal garasjer og biloppstillingsplasser på terreng bygges samtidig med boligene og være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse.

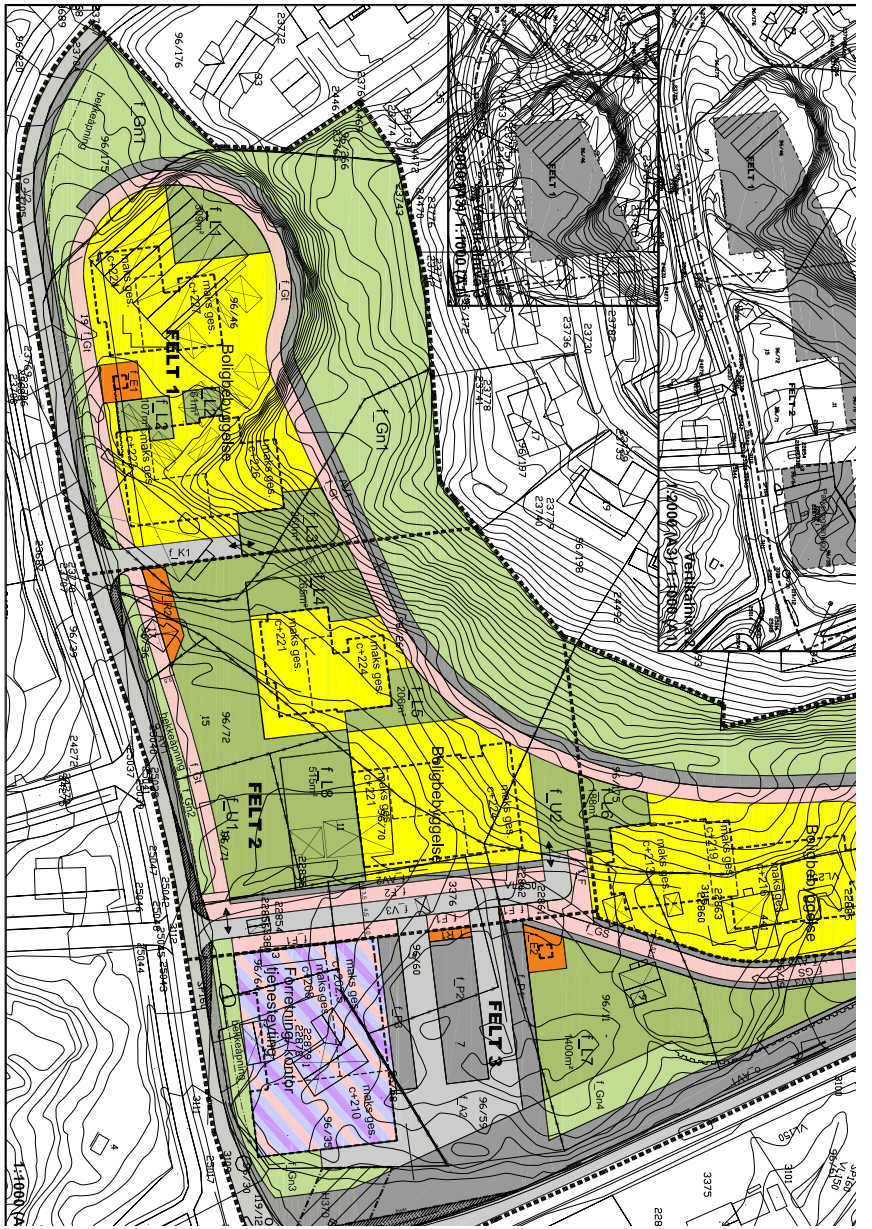
7.18 Støyreduserende tiltak skal være på plass før det gis brukstillatelser til bygninger innenfor planområdet. Det skal være dokumentert at det er utført støyskjermingstiltak som sikrer at utendørs og innendørs støynivå ikke overstiger grenseverdiene i retningslinje T-1442/2016 og teknisk forskrift til plan- og bygningsloven NS8175 – klasse C, før kommunen kan gi ferdigattest for boliger/ leiligheter som ligger i gul sone.

7.19 Det skal utarbeides miljøoppfølgingsprogram (MOP) som redegjør for hvordan miljøet ivaretas under utbygging. Miljøoppfølgingsprogrammet skal utarbeides for å begrense forurensing og tilslamming av bekk, fordrøynings-magasin og dammer innenfor området og bekk nedstrøms i forbindelse med utbyggingen i Hektneråsen nord. Dette med tanke på at vannkvaliteten skal opprettholdes nedstrøms i bekken i forhold til dagens tilstand. Programmet skal også beskrive oppfølging og vedlikehold av de samme overvannselementene etter utbyggingen er ferdig. MOP skal godkjennes av kommunen før byggearbeidene settes i gang.

7.20 Det skal utarbeides en detaljert plan for håndtering av overvann (VA-plan) ved søknad om rammetillatelsen.

§ 8 HENSYNSSONER

I områder regulert til frisiktsone skal vegetasjon holdes nede og det er ikke tillatt å sette opp installasjoner som hindrer fri sikt i sonen i høyde mer enn 50 cm over nivået på tilstøtende vei.



RÆLINGEN KOMMUNE
Utbyggingsservice
Byggesaksavdelingen

Petter Bogen Arkitektkontor AS
Pilestredet 29
0166 Oslo

Deres ref:	Vår ref:	Gnr/Bnr/Fnr/Snr:	Vedtaksnummer:	Dato:
	2021/1026-Hans Kristian Rønning	96/46/0/0	177/22	27.05.2022

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

Midlertidig brukstillatelse - Blokk A - Tristilvegen 27 - Gnr/bnr 96/46 - Hektneråsen Nord

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

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

Vedtak

Kommunen gir herved midlertidig brukstillatelse for blokk A – Tristilvegen 27, jf. plan- og bygningsloven § 21-10 med gyldighet til 01.03.2024.

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

Gjenstående arbeid.

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

Pbl. § 21-10: Ansvarlig søker/tiltakshaver har ansvar for å søke om ferdigattest, jf. byggesaksforskriften (SAK10) §§ 8-1og 12-2 j. Dersom gjenstående arbeider og innsendelse av søknad om ferdigattest ikke blir utført innen fristen, skal kommunen i medhold av pbl. §

RÆLINGEN KOMMUNE

21- 10 tredje ledd gi pålegg om ferdigstillelse som kan gjennomføres ved sanksjoner etter kapittel 32.

Gebyr

Søknadspliktige tiltak gebyrlegges i henhold til kommunens gebyrregulativ.

Faktura sendes tiltakshaver separat, beløpet er avgiftsfritt.

Opplysning om klageadgang:

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

Dersom du har noen spørsmål, ta kontakt med undertegnede.

Med hilsen

Per Egil Johnsen
avdelingsleder

Hans Kristian Rønning
saksbehandler

Dette dokumentet er godkjent elektronisk og sendes derfor uten signatur

RÆLINGEN KOMMUNE

Kopi til:

Peder Gaare	PIlestredet 29	0166	OSLO
Attivo Eiendomsutvikling III AS	Parkveien 53B	0256	OSLO

Rælingen kommune
Adresse Postboks 100, 2025
Telefon

Utskriftsdato: 02.08.2022

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Tilknytning til vei, vann og avløp — Kilde: Rælingen kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3027 **Gårdsnr.:** 96 **Bruksnr.:** 46 **Seksjonsnr.:** 58
Adresse: Tristilvegen 25, 2008 FJERDINGBY
Referanse: 60-0163/22

Vann	Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.
Avløp	Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.
Vei	Eiendommen er tilknyttet privat vei.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Utskriftsdato: 27.05.2024

Rælingen kommune

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

Kommunale gebyrer 2024

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

Kommunenr.	3224	**Gårdsnr.**	96	**Bruksnr.**	46	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	12
Adresse	Tristilvegen 27, 2008 FJERDINGBY								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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 2023
Ingen gebyrer registrert på eiendommen.	

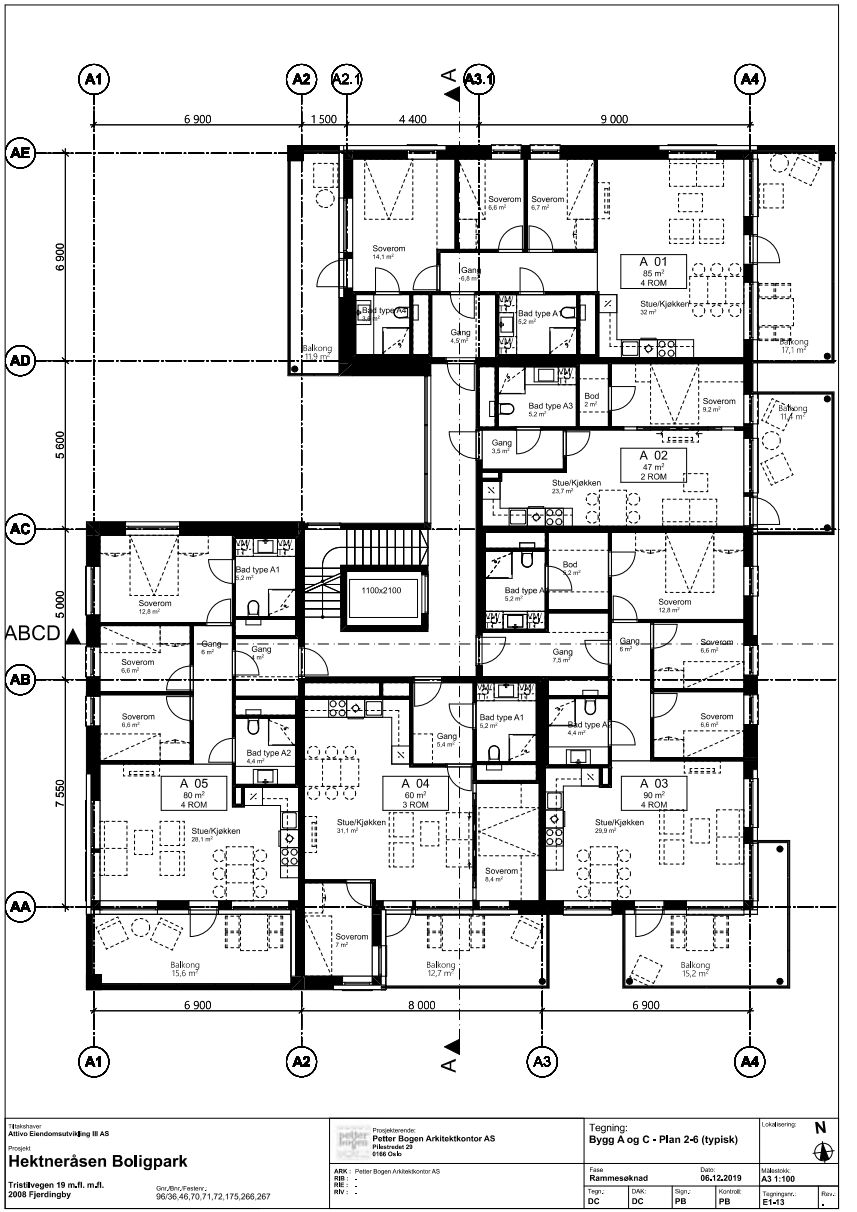
Noen kommunale gebyrer sendes muligens kun til sameiet, og kommer dermed ikke med i denne rapporten.

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Forskudd/prognose for inneværende år er ikke beregnet.

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.



Tiltakshaver:
Aktiva Eiendomsutvikling III AS

Prosjekt:
Hektneråsen Boligpark

Tristilvegen 19 m.fl. m.fl.
2008 Fjerdingby

Grn./Bnr./Festenr.:
96/36,46,70,71,72,175,266,267

Prosjekterende:
Petter Bogen Arkitektkontor AS
Pilestredet 29
0166 Oslo

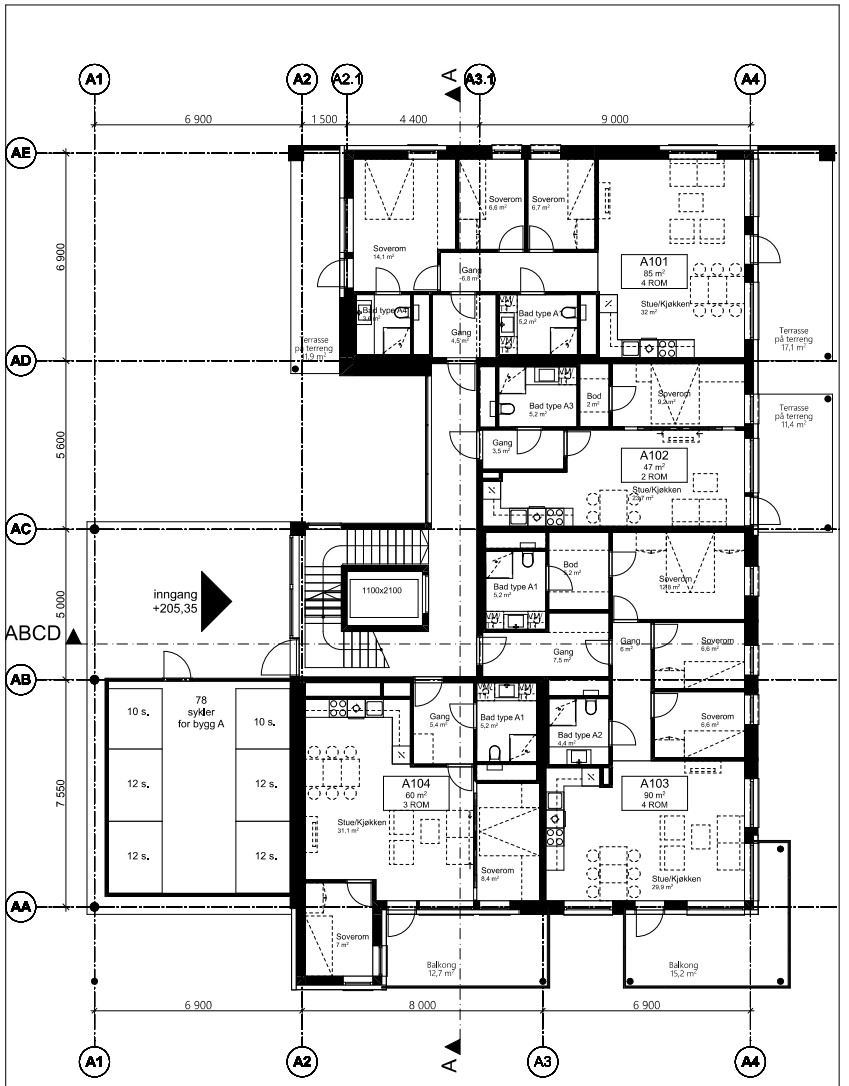
ARK : Petter Bogen Arkitektkontor AS
RIB : -
RIE : -
RIV : -

Tegning:
Bygg A og C - Plan 2-6 (typisk)

Lokalisering: N

Fase: Rammesøknad
Dato: 06.12.2019
Målestokk: A3 1:100

Tegn.: DC
DAK: DC
Sign.: PB
Kontroll: PB
Tegningsnr.: E1-13
Rev.: .



Tiltakshaver
Altivo Eiendomsutvikling III AS

Prosjekt
Hektneråsen Boligpark

Tristilvegen 19 m.fl. m.fl.
2008 Fjerdingby

Gnr./Bnr./Festenr.:
96/36,46,70,71,72,175,266,267

Prosjekterende:
Petter Bogen Arkitektkontor AS
Pilestredet 29
0166 Oslo

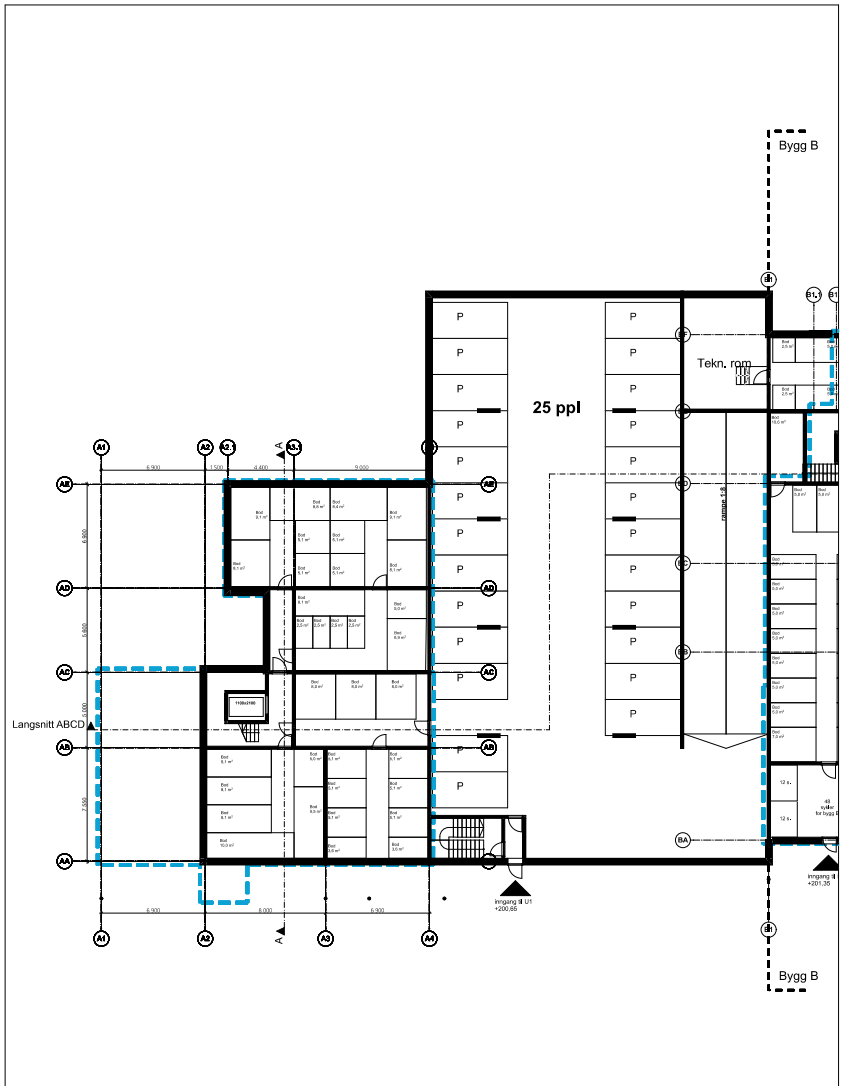
ARK : Petter Bogen Arkitektkontor AS
RIB : -
RIE : -
RIV : -

Tegning:
Bygg A - Plan 1

Lokalisering: N

Fase	Dato	Målestokk
Rammesøknad	06.12.2019	A3 1:100

Tegn.:	DAK:	Sign.:	Kontroll:	Tegningsnr.	Rev.:
DC	DC	PB	PB	E1-09	.



Tiltakshaver
Altivo Eiendomsutvikling III AS

Prosjekt
Hektneråsen Boligpark

Tristilvegen 19 m.fl. m.fl.
2008 Fjerdingby

Gnr./Bnr./Festenr.:
96/36,46,70,71,72,175,266,267

Prosjekterende:
Petter Bogen Arkitektkontor AS
Pilestredet 29
0166 Oslo

ARK : Petter Bogen Arkitektkontor AS
RIB : -
RIE : -
RIV : -

Tegning:
Bygg A - Plan U

Lokalisering: N

Fase	Dato	Målestokk
Rammesøknad	06.12.2019	A3 1:200

Tegn.:	DAK:	Sign.:	Kontroll:	Tegningsnr.	Rev.:
DC	DC	PB	PB	E1-05	.





Tiltakshaver
Aktivo Eiendomsutvikling III AS

Prosjekt
Hektneråsen Boligpark
Tristilvegen 19 m.fl. m.fl.
2008 Fjerdingby
Grv./Bnr./Festenr.:
96/36,46,70,71,72,175,266,267

Prosjekterende:
Petter Bogen Arkitektkontor AS
Pilestredet 29
0166 Oslo

ARK : Petter Bogen Arkitektkontor AS
RIB : -
RIE : -
RIV : -

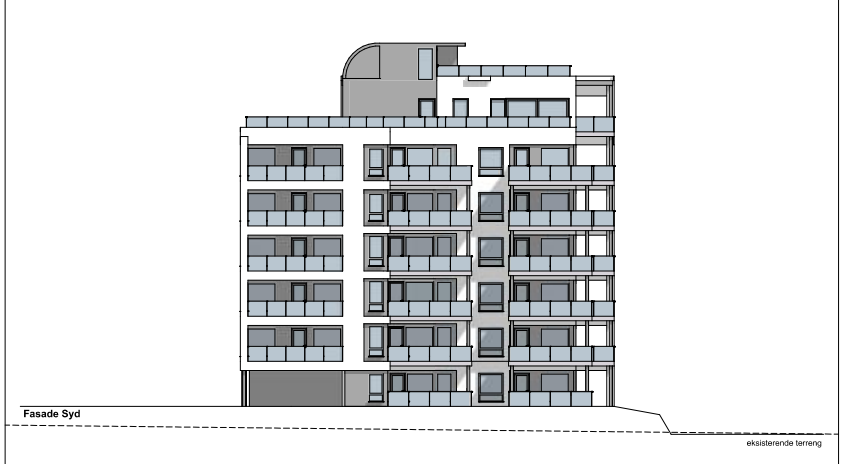
Tegning:
Bygg A - Fasade Vest / Øst

Lokalisering:

Fase	Dato	Målestokk
Rammesøknad	06.12.2019	A3 1:200

Tegn.:	DAK:	Sign.:	Kontroll:	Tegningsnr.:	Rev.:
DC	DC	PB	PB	E3-02	.





Tiltakshaver
Aktivo Eiendomsutvikling III AS

Prosjekt
Hektneråsen Boligpark
Tristilvegen 19 m.fl. m.fl.
2008 Fjerdingby
Grv./Bnr./Festenr.:
96/36,46,70,71,72,175,266,267

Prosjekterende:
Petter Bogen Arkitektkontor AS
Pilestredet 29
0166 Oslo

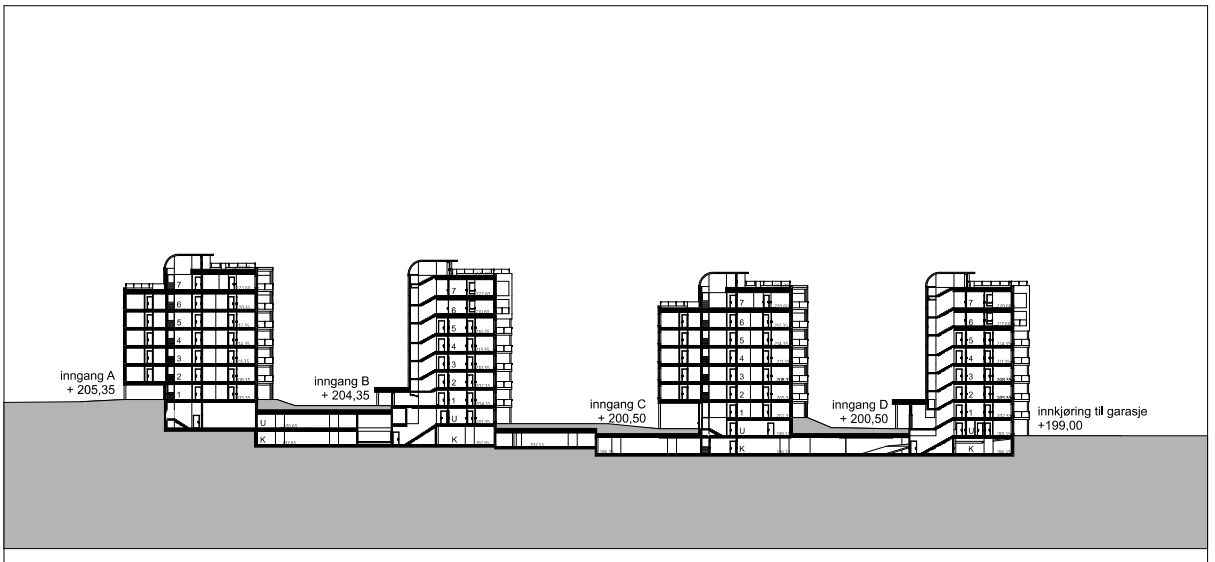
ARK : Petter Bogen Arkitektkontor AS
RIB : -
RIE : -
RIV : -

Tegning:
Bygg A - Fasade Nord / Syd

Lokalisering:

Fase	Dato	Målestokk
Rammesøknad	06.12.2019	A3 1:200

Tegn.:	DAK:	Sign.:	Kontroll:	Tegningsnr.:	Rev.:
DC	DC	PB	PB	E3-03	.



Tiltakshaver
Attivo Eiendomsutvikling III AS

Prosjekt
Hektneråsen Boligpark

Tristvegen 19 m.fl.
2008 Fjerdingby

Grn./Brn./Festenr.:
96/36,46,70,71,72,175,266,267

Prosjekterende:
Petter Bogen Arkitektkontor AS
Pilestredet 29
0166 Oslo

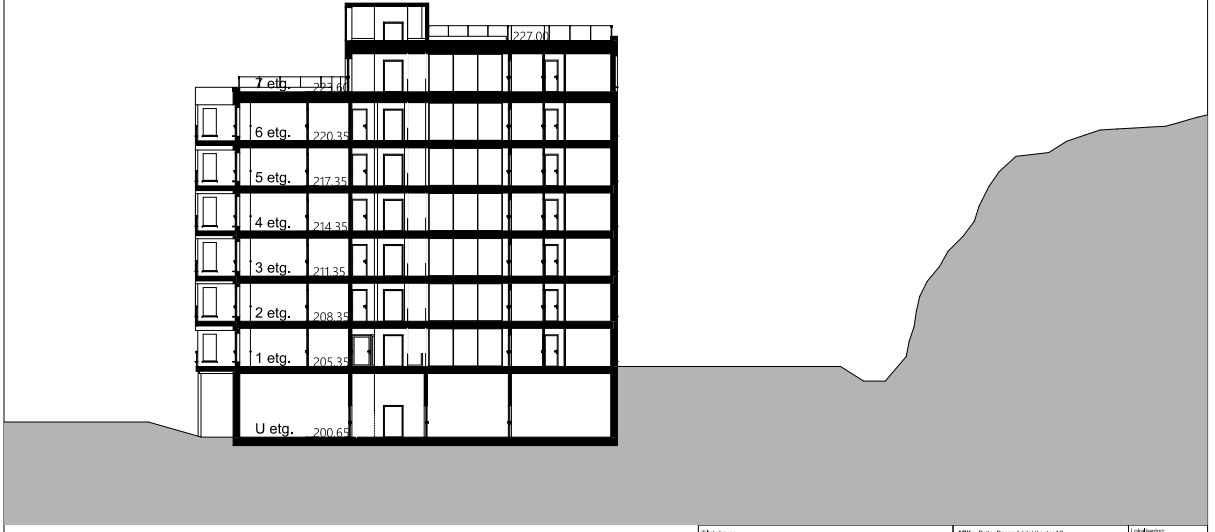
ARK : Petter Bogen Arkitektkontor AS
RIB : -
RIE : -
RIV : -

Tegning:
Bygg A B C D - Snitt

Lokalisering:

Fase	Dato:	Målestokk:
Rammesøknad	06.12.2019	A3 1:500

Tegn.:	DAK:	Sign.:	Kontroll:	Tegningsnr.:	Rev.:
DC	DC	PB	PB	E2-01	.



Tiltakshaver
Attivo Eiendomsutvikling III AS

Prosjekt
Hektneråsen Boligpark

Tristvegen 19 m.fl.
2008 Fjerdingby

Grn./Brn./Festenr.:
96/36,46,70,71,72,175,266,267

Prosjekterende:
Petter Bogen Arkitektkontor AS
Pilestredet 29
0166 Oslo

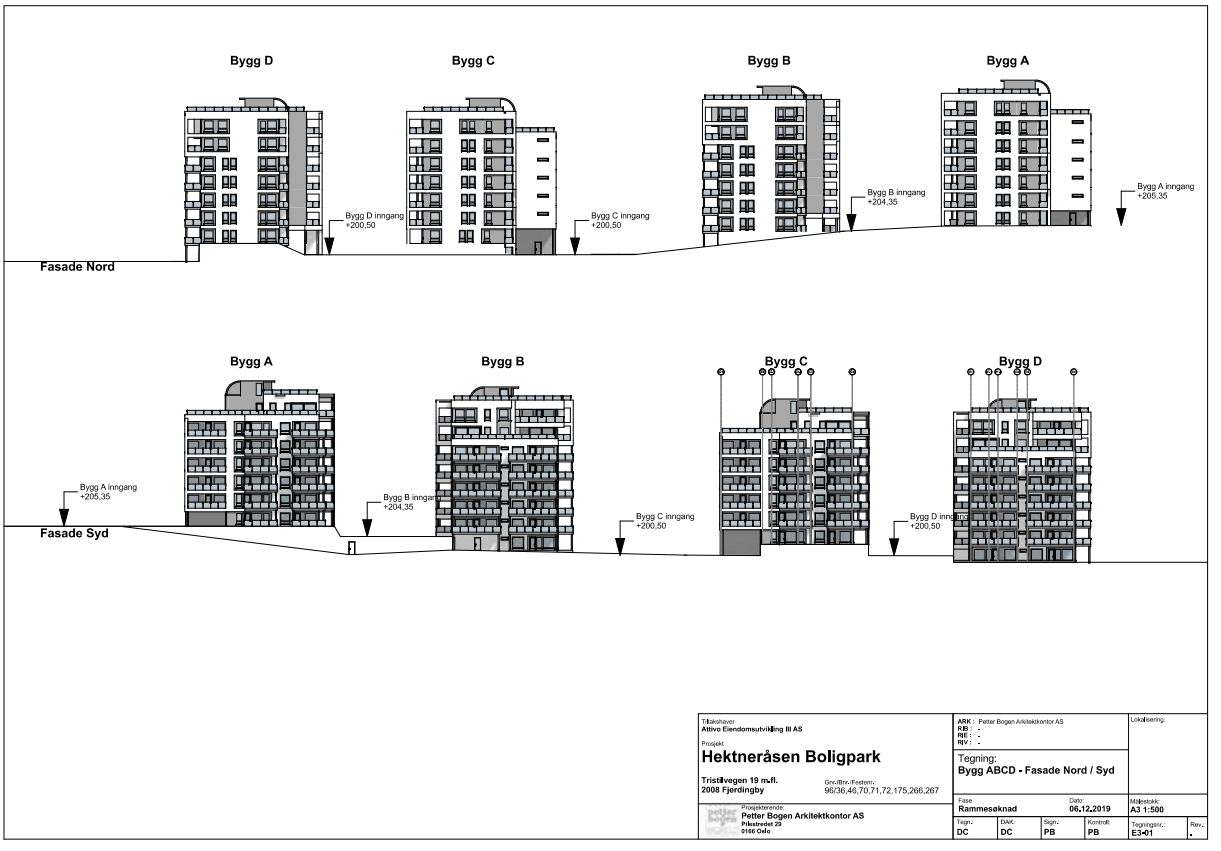
ARK : Petter Bogen Arkitektkontor AS
RIB : -
RIE : -
RIV : -

Tegning:
Bygg A - Snitt

Lokalisering:

Fase	Dato:	Målestokk:
Rammesøknad	06.12.2019	A3 1:200

Tegn.:	DAK:	Sign.:	Kontroll:	Tegningsnr.:	Rev.:
DC	DC	PB	PB	E2-02	.


Bygg D
Bygg C
Bygg B
Bygg A
Bygg D inngang +200,50
Bygg C inngang +200,50
Bygg B inngang +204,35
Bygg A inngang +205,35
Fasade Nord
Bygg A
Bygg B
Bygg C
Bygg D
Bygg A inngang +205,35
Bygg B inngang +204,35
Bygg C inngang +200,50
Bygg D inngang +200,50
Fasade Syd
Tiltakshaver
Attivo Eiendomsutvikling III AS
Prosjekt
Hektneråsen Boligpark
Tristvegen 19 m.fl.
2008 Fjerdingby
Gnr./Bnr./Festenr.:
96/36,46,70,71,72,175,266,267
Prosjekterende:
Petter Bogen Arkitektkontor AS
Pilestredet 29
0166 Oslo
ARK : Petter Bogen Arkitektkontor AS
RIB : -
RIE : -
RIV : -
Tegning:
Bygg ABCD - Fasade Nord / Syd
Lokalisering:
Fase
Rammesøknad
Dato:
06.12.2019
Målestokk:
A3 1:500
Tegn.: DC
DAK: DC
Sign.: PB
Kontroll: PB
Tegningsnr.: E3-01
Rev.: -







Tristilvegen 27

Nabolaget Smestad - vurdert av 59 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Smestad skole (1-7 kl.) 474 elever, 29 klasser	9 min 0.7 km	
Marikollen ungdomsskole (8-10 ... 465 elever, 23 klasser	5 min 3.6 km	
Rælingen videregående skole 579 elever	5 min 4 km	
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	11 min 8.4 km	

Ladepunkt for el-bil

Recharge Joker Hektnersletta	12 min
Smedstad skole	12 min

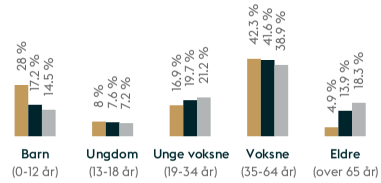
Offentlig transport

Engerhagan Linje 350	4 min 0.3 km	
Lillestrøm stasjon Totalt 10 ulike linjer	9 min 6.8 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	31 min 26.4 km	
Oslo Gardermoen	37 min	

Barnehager

Hektneråsen Fus barnehage (1-5... 114 barn	0.1 km	
Espira Tristilbakken barnehage... 119 barn	3 min 0.2 km	
Smestadtoppen barnehage (1-5 å... 96 barn	8 min 0.6 km	

Aldersfordeling



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

Kvalitet på skolene
Veldig bra 93/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Naboskapet
Godt vennskap 80/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Solstua/Smestad lekeplass	10 min
Smestad lekeplass	15 min
SATS Lillestrøm	9 min
Fresh Fitness Lillestrøm	9 min

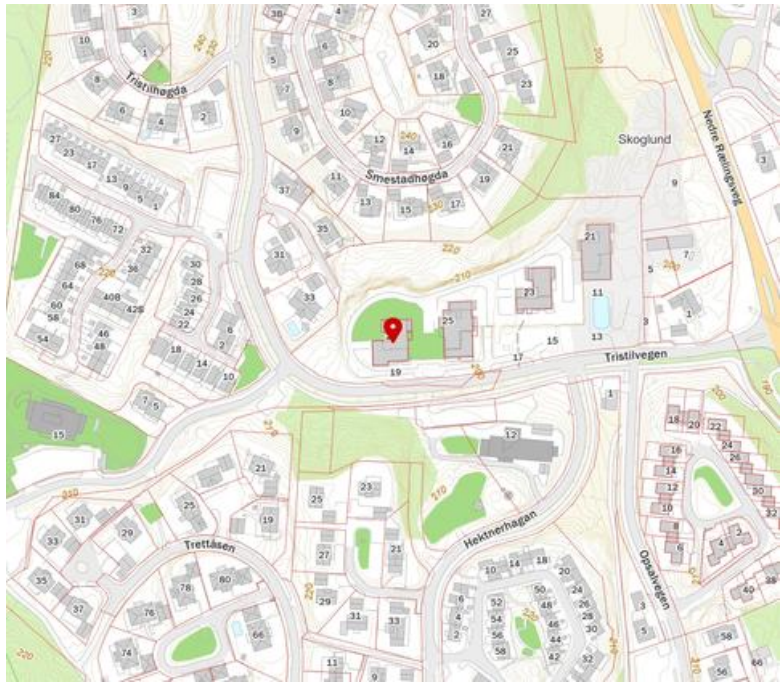
«Det er litt som i Hakkebakkeskogen. Ganske trygt for barna»

Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 94/100

Støynivået
Lite støynivå 91/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2024

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Lillestrøm

, 2000 Lillestrøm

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 Lillestrøm og Romerike godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

nordvikbolig.no/kontorer/lillestroem

Gjennom våre nye 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.

482 86 852

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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



Trygghetspakken

Riktig forsikret fra start

Huspakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hus-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

19 500,-

Leilighetspakken

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Pakken inneholder boligkjøper-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

10 400,-

Renteforsikring gjelder ikke for fritidsboliger.

Hyttepakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hytte-, innbo- og flytteforsikring.

19 500,-

Alle forsikringene i pakken leveres av If forsikring – Nordens største forsikringsselskap. Med forsikringer fra If kan du være trygg på at du har noen av de aller beste forsikringene på markedet.

Skann QR-koden for å lese mer om Trygghetspakken.

I samarbeid med

Söderberg & Partners

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer
IPID (standardisert informasjonsdokument)
På denne siden finner du IPID-er for de produktene som inngår i pakken.

https://www.if.no/privat/ipid/ipid-arkiv

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

https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/klagemuligheter

Dersom du ikke er fornøyd med forsikringsmeglertjenesten levert av Söderberg & Partners har du anledning til å sende en klage direkte til dem. Om du er uenig i vurderingen kan klagen sendes videre til Finansklagenemda, eventuelt direkte dit i første omgang.

Se kontaktinformasjon i boksene nedenfor.

Lovgivning og verneting
Norsk lovgivning gjelder og avgjøres ved norsk domstol.

Forsikringene i pakken kan også kjøpes særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning kan Boligkjøper-forsikringen kjøpes alene. 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 du må da kontakte If direkte.

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

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom If 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.

Pris
Pris for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder i ett år og ved fornyelse vil det beregnes en pris per produkt i pakken. Du vil motta informasjon om dette i forkant av fornyelse.

Dersom du angrer på ditt kjøp av pakke kan du lese mer om dette her:

https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/angrerett

Forsikringsforetak
If Skadeförsäkring (publ)
106 80 Stockholm, Sverige
Organisasjonsnummer 516401-8102
Forsikringsfilial:
If Skadeforsikring NUF
Postboks 240, 1326 Lysaker
Telefon: 21 49 24 00
Foretaksregisteret NO 981 290 666
if.no

Spørsmål om Trygghetspakken fra If
If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
boligkjoper@if.no

Forsikringsmegler
Söderberg & Partners AS
Organisasjonsnummer 965575162
Lysaker Torg 15, 1326 Lysaker
Telefon: 930 00 020
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com

Bruke Trygghetspakken
If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
Meld skade på hus- eller innboforsikring
Få juridisk hjelp

Finansklagenemda
Telefon: 23 13 19 60
post@finkn.no

Klageinstans Söderberg
Klagen sendes per e-post til
klage@soderbergpartners.com
eller per brev til
Söderberg & Partners
v/klageansvarlig
Postboks 324, 1326 Lysaker

If Kundeombud
Send klagen din her

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 60-0269/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Tristilvegen 27 2008 FJERDINGBY

Betegnelse: Gnr 96, bnr 46, snr 28 (ideell andel 1/1) i Rælingen kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no