NORDVIK

Tristilsvingen 15

3 soverom | 83 kvm | Rekkehus



Velkommen til

Tristilsvingen 15

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Nabolagsprofil
8	Om boligen
20	Vedlegg
38	Egenerklæringsskjema
49	Andre vedlegg
145	Kontaktinfo
148	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
151	Forbrukerinformasjon om budgivning
152	Budskjema

Salgsoppgave produsert 22.10.2026









Nøkkelinformasjon

Lekkert enderekkehus fra 2014 - 3 soverom - 2 bad - Solrik terrasse/hage - 2 garasjeplasser m/lading - Fjernvarme inkl.

Prisantydning	**4 990 000,-**
Omkostninger	**126 140,-**
Totalpris	**5 128 316,-**
Fellesgjeld	**12 176,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**2 599,-**
BRA-i	**83 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Rekkehus**
Byggeår	**2014**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

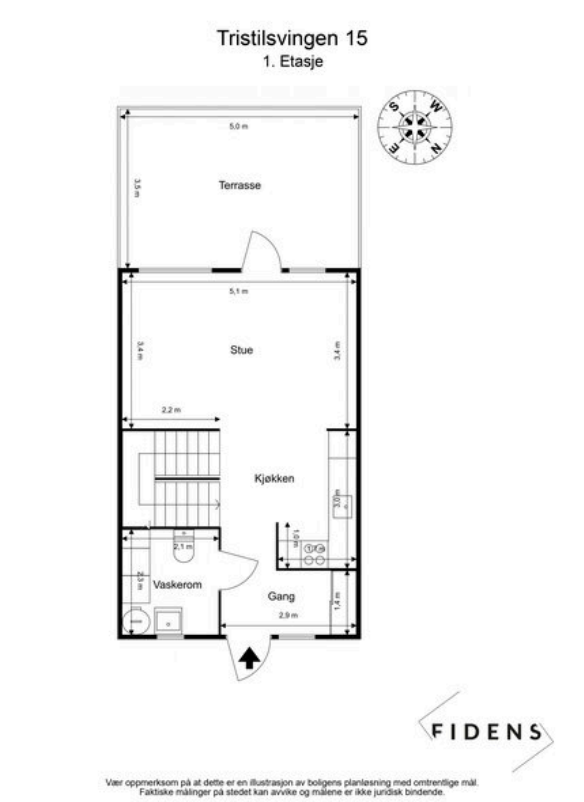
Velkommen til Tristilsvingen 15 - et moderne enderekkehus med barnevennlig beliggenhet på Hektneråsen.
Her bor man i trivelige omgivelser med marka som nærmeste nabo. Det er gangavstand til barnehage og skole, samt offentlig kommunikasjon.
Boligen går over to plan og inneholder flislagt entré med romslig skyvedørsgarderobe, kjøkken og stue i åpen løsning, to bad fordelt på hver etasje og tre soverom samlet i 2.etg. Ute er det solrik terrasse og hageareal

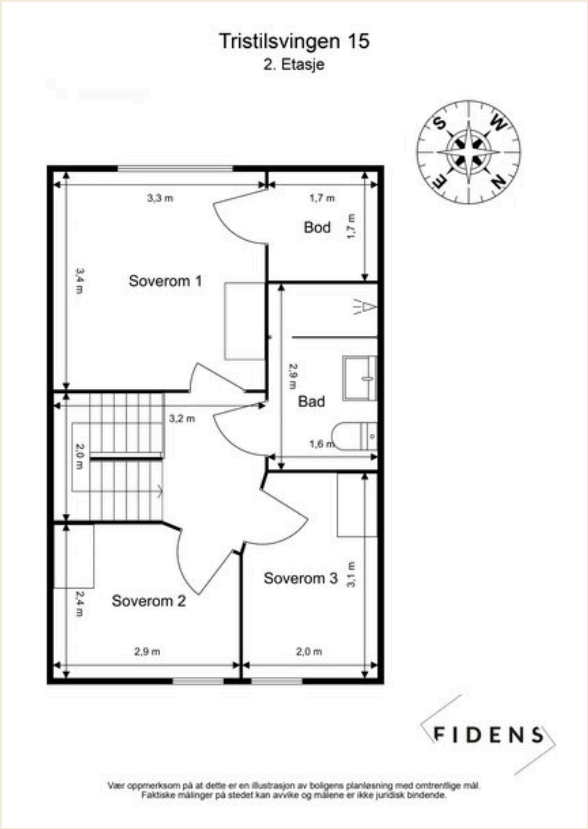
Kort fortalt:
3 soverom beliggende samlet i 2.etg
Hovedsoverom med walk-in-closet
Vannbåren varme
2 boder på 3m² og 5m² + lagringsloft
2 garasjeplasser i oppvarmet kjeller m/ladestasjon
Lave felleskostnader - TV, internett, oppvarming, garasje og snømåking ink!
Svært barnevennlig og hyggelig nabolag.

Velkommen!

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 42 kvm
Total BRA: 47 kvm





2. Etasje
BRA-i: 41 kvm
Total BRA: 41 kvm

Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Tristilsvingen 15

Nabolaget Smestad - vurdert av 70 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Smestad skole (1-7 kl.) 481 elever, 26 klasser	11 min 0.9 km
Marikollen ungdomsskole (8-10 ... 444 elever, 19 klasser	7 min 3.7 km
Rælingen videregående skole 579 elever	8 min 4.1 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	14 min 8.6 km

Ladepunkt for el-bil

Smedstad skole	13 min
Recharge Joker Hektnersletta	13 min

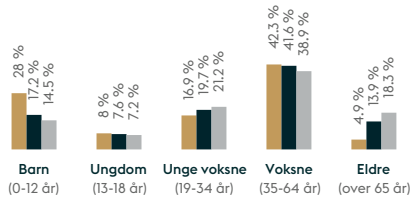
Offentlig transport

Engerhagan Linje 350	7 min 0.6 km
Lillestrøm stasjon Totalt 10 ulike linjer	12 min 7.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	30 min 26.7 km
Oslo Gardermoen	39 min

Barnehager

Hektneråsen Fus barnehage (0-5... 112 barn	4 min 0.4 km
Espira Tristilbakken barnehage... 118 barn	5 min 0.4 km
Smestadtoppen barnehage (0-6 å... 88 barn	12 min 1 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 92/100

Naboskapet
Godt vennskap 80/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Solstua/Smestad lekeplass	12 min
Smestad lekeplass	12 min
Puls Marikollen	7 min
Feel24 Rælingen	8 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 94/100

Støynivået
Lite støynivå 92/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
65-0227/26

Boligtype og eierform
Rekkehus (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Tristilsvingen 15, 2008 FJERDINGBY
Gnr 96, bnr 262, snr 8 (ideell andel 1/1) / Gnr 96, bnr 174 (ideell andel 574/42541) / Gnr 96, bnr 265 (ideell andel 574/42541) i Rælingen kommune

Selgere
Marthe Skaret Amper
Josue Camarin Amper

Kjøpesum og omkostninger
4 990 000,- (Prisantydning)
12 176,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 002 176,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
125 050,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
15 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
126 140,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
141 140,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 128 316,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 143 316,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Ved papirbasert tinglysing av pantedokument tilkommer en tilleggskostnad på kr 290,- for pantattest.

Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
2014

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 83 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 88 kvm
TBA: 17 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 42 kvm. Gang, stue, kjøkken og vaskerom
BRA-e: 5 kvm. Utebod
Total BRA: 47 kvm.
TBA: 17 kvm. Terrasse

2. etasje:
BRA-i: 41 kvm. Gang, tre soverom, baderom og bod
Total BRA: 41 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Rekkehuset disponerer en ekstern bod på ca. 5 m² og en garasjeplass i felles anlegg. Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
På loftet er det ett parti det er lagt gulv for lagring, på ca. 10 m²

Innhold
Boligen strekker seg over to plan og inneholder:
1. etasje BRA-I 42m²: Gang, stue, kjøkken og vaskerom/bad
2. etasje BRA-I 61m²: Gang, tre soverom, baderom og bod

1. etasje TBA 17 kvm: Terrasse

I tillegg disponerer boligen:

- Utebod på 5 kvm

Se punkt om ferdigattest for utfyllende informasjon om arealene i boligen.

Standard
Entré
Et pent opparbeidet inngangsparti med steinheller ønsker deg velkommen hjem. I tilknytning til inngangspartiet finner du en praktisk utvendig bod på ca. 5 kvm. Den lyse entréen har flislagt gulv med vannbåren gulvvarme og gode oppbevaringsmuligheter i garderobeskap.

Stue
Lys og koselig stue i åpen løsning mot kjøkkenet utgjør boligens naturlige samlingspunkt. Rommet har parkett på gulv og lysmalte overflater. Her er det god plass til både sofagruppe og spisebord med tilhørende møblement. Fra stuen er det direkte utgang til markterrasse og hage, som gir gode muligheter for hyggelige stunder utendørs.

Kjøkken
Kjøkkenet er innredet med en Norema-kjøkkeninnredning med profilerte fronter og gode oppbevaringsmuligheter. Laminert benkeplate med overliggende oppvaskkum gir gode arbeidsflater, mens flislagt vegg over benken gjør det enkelt å holde det rent. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer bestående av oppvaskmaskin, kjøl-/fryseskap, mikroovn, platetopp og stekeovn.

Baderom
Badet i første etasje er innredet med flislagt gulv med gulvvarme, flislagte vegger og malt himling. Rommet er utstyrt med vegghengt toalett, servantinnredning med skap og ovenpåliggende servant. Her er det opplegg for både vaskemaskin og tørketrommel, og det er montert en praktisk benkeplate samt overskap for oppbevaring.

Badet i andre etasje har fliser på gulv med gulvvarme, fliser på vegger og malt himling. Rommet er utstyrt med vegghengt servantskap med underskuffer, speil med overbelysning og dusjnisje med glassdør. Videre er rommet innredet med vegghengt toalett med innebygget sisterne.

Soverom og lagring
Boligen har tre soverom, hvor alle ligger i boligens andre etasje. Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng med tilhørende møblement, og har god plass til oppbevaring i omkledningsrom/bod. De øvrige soverommene passer ypperlig som barnerom, gjesterom eller kontor. Videre er det ytterligere med lagringsplass i bod ved inngangspartiet på ca. 5 kvm og lagringsloft med gulvflate på 10m²

Parkering
Det følger med to garasjeplasser i felles parkeringsanlegg (Nr.15 på begge plassene) - ladestasjon er montert mellom plassene.

Det er er vedtektsfestet biloppstillingsplass i garasjekjeller. I tillegg er det gode gjesteparkeringsmuligheter på felles parkering ved sameiets innkjørsel. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.
Bruksretten til biloppstillingsplassen kan kun overdras sammen med seksjonen eller til øvrige seksjonseiere i sameiet. Plassene kan ikke leies eller lånes ut til andre enn beboerne i sameiet.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Reparasjon av tak og utvendig vedlikehold.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av tilstandsrapporten at det mangler samsvarserklæring for arbeid på det elektriske anlegget utført etter 01.01.1999? det elektriske anlegget. Det er ikke forelagt noen dokumentasjon på det opprinnelige anlegget fra byggeår, og feil kan ikke utelukkes.

Bygningssakkyndig
Mathias Walla Brandshaug

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

Bygning:
Rekkehus er oppført i to etasjer. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med liggende panel. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer og terrassedør med 3-lags glass.

Takhøyder:
Gang: Takhøyde på 2,41 m.
Stue: Takhøyde på 2,40 m.
Vaskerom: Takhøyde på 2,37 m.

Gang: Takhøyde på 2,40 m.
Bad: Takhøyde på 2,36 m.
Soverom 1: Takhøyde på 2,39 m.
Soverom 2: Takhøyde på 2,39 m.
Soverom 3: Takhøyde på 2,39 m.
Bod: Takhøyde på 2,39 m.

Elektrisk anlegg:
Boligen har et elanlegg uten komplett dokumentasjon og feil kan ikke utelukkes. Det anbefales å gjennomføre en NEK 405-2 el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Ventilasjon:
Boligen har balansert ventilasjon. Det er opplyst at det er utført filterbytte i 2026.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Terrengforhold:
Ikke tilstrekkelig fall bort fra boligen/fare for vannansamling

-Yttervegg og fasade
Misfarging på overflater (maling, puss eller panel)
Stedvis råteskader i kledning

- Våtrom: Bad 2. etasje - Ventilasjon
Manglende/utilstrekkelig tilluft ved at spalten under døren er for liten.

Ingen bygningsdeler har fått TG3.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Varmesentral: ikke lokalisert eller inspisert

Innbo og løsøre
- Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger.
- Hvitevarer på badet følger ikke med (vaskemaskin og tørketrommel).
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

- Lamper i stuen og i trappen følger med og skoskap som er fastmontert følger med

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

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

Energi og oppvarming

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

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

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

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

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.
Selger har tegnet Norgespris. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet til og med 31.12.2026.

Informasjon om strømforbruk
Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk (Ca hittil i 2026) på ca. 6411 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 2 599,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:
Felleskostnader kr. 1 381,-
Garasje kr 128,-
Oppvarming kr. 582,-
Kabel-tv kr. 508,-

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Kommunale avgifter
Kr 15 526,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer:
Avløp kr. 5 882,07,-
Vann kr. 5 826,-
Renovasjon kr. 3 818,13,-
Totalt kr. 15 525,96

Årsprognose for kommunale avgifter i 2026 er kr. 17 349,-

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste.
Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.

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

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 992 392,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 969 569,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

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

Sameiet

Navn og orgnr.
Tristilsvingen 2 Boligsameie, orgnr. 912688704

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

Forretningsførsel utføres av OBOS.

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

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

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

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

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

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

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

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

Forretningsfører
Obos Bbl

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 12 176,-pr. 21.10.2026

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208058576
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,60%
Restsaldo 679 881,00
Innfrielsesdato: 30.12.2030
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

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

Boligselskapet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
ÅRSREGNSKAPET
Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.
Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Resultat: Årets resultat viser et overskudd på kr 97 014, som er en betydelig forbedring fra året før.
· Driftsinntekter: Inntektene utgjorde kr 1 572 012, noe som er høyere enn budsjettert.
· Likviditet: Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 317 390, noe som sikrer en sunn kortsiktig betalingsevne.
· Egenkapital: Sameiet har fortsatt negativ egenkapital (kr -441 029) grunnet tidligere lånefinansiert vedlikehold. Dette er normalt for sameier, da bygningsmassen ikke føres som verdi i balansen.
· Tiltak: For å styrke økonomien og redusere gjelden, økes felleskostnadene med 10 % fra 01.01.2026.

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

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad 2 ganger i året

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

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 8 852 kvm (Eiertomt)
Felles eiet tomt på 8 852 kvm.

Boligen har tinglyst andel i realsameie gnr. 96, bnr. 265 med ideell andel. 574/42541 og gnr. 96, bnr. 174 med ideell andel. 574/42541. I et realsameie er sameieandelene forbundet med eiendomsrett til en bestemt eiendom. Det betyr at det er tinglyst en andel av gjesteparkeringsplassen og fellesarealene som eier av eiendommen har rettigheter til.

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

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

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

Områdebeskrivelse

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

Marikollen idrettspark ligger på Fjerdingby, og her er det hopp- og alpinbakke, skøytebane, lekeplass, treningspark, skatepark, og en romslig kafeteria/varmestue. De senere årene er det foretatt store utbedringer av anlegget med blant annet skilek- og akeområde for de aller minste. En sykkeltur unna ligger Myrdammen, Rælingens flotteste badevann. Her er det toalett, flytebrygge, flere benker og bålplasser, samt store plenområder for lek og moro.

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

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

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

Bebyggelse
Primært småhus, rekkehus og noe blokkbebyggelse

Offentlig kommunikasjon
Buss:
Engerhagan ca (600m)

Tog:
Lillestrøm Stasjon ca (7,1km)

Skoler og barnehager
Barnehage:
Espira Tristilbakken barnehage (prioritert tildeling av barnehageplass) - 400m
Hektneråsen FUS barnehage - 400m
Smestadtoppen barnehage - 1km

Skole:
Smestad skole (1-7 kl.) - 0.9km
Marikollen ungdomsskole (8-10) - 3,7km
Rælingen videregående skole - 4,1km
Strømmen videregående skole - 8,6km
Smestad

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 08.12.2014.

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

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

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

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

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

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

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med Rælingen kommune sin kartportal: https://www.ralingen.kommune.no/kart.

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

22.06.2012 - Dokumentnr: 503091
Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Rælingen Kommune Org.nr: 952 540 556
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om beplantning
Overført fra: Knr:3224 Gnr:96 Bnr:262
Gjelder denne registerenheten med flere

Kommentar:
Det er tinglyst erklæring om vann- og avløpsanlegg. Kommunen har drifts- og vedlikeholdsansvar for de kommunale VA-anleggene, mens sameiene har ansvar

for private stikkledninger frem til tilknytningspunktet. Det gjelder restriksjoner for beplantning, terrenginngrep og oppføring av konstruksjoner innen 4 meter fra kommunale VA-ledninger.

25.09.2013 - Dokumentnr: 813097
Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 8
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 82/4478

07.12.2015 - Dokumentnr: 1144659 - Resek/tilleggssek
Resek/tilleggssek
Nye seksjoner:
Snr: 44
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 100/4478
Snr: 45
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 100/4478
Snr: 46
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 100/4478
Snr: 47
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 100/4478
Snr: 48
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 100/4478
Snr: 49
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 100/4478
Snr: 50
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 100/4478
Snr: 51
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 100/4478
Snr: 52
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 100/4478
Snr: 53
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 100/4478
Snr: 54
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 100/4478
Snr: 55
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 100/4478
Snr: 56
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 100/4478
Snr: 57
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 100/4478
Snr: 58
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 100/4478
Snr: 59
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 100/4478
Snr: 60
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 100/4478
Snr: 61
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 100/4478
Snr: 62
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 100/4478
Snr: 63
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 100/4478
Snr: 64
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 100/4478
Snr: 65
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 100/4478
Formål/ sameiebrøk for denne seksjon:
Snr: 8
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 82/4478

07.12.2015 - Dokumentnr: 1144659 - Resek/fjerning av seksjon
Fjernede seksjoner:
Snr: 24
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 6/4478
Snr: 25
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 6/4478
Snr: 26

Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 6/4478
Snr: 27
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 6/4478
Snr: 28
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 6/4478
Snr: 29
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 6/4478
Snr: 30
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 6/4478
Snr: 31
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 6/4478
Snr: 32
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 6/4478
Snr: 33
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 6/4478
Snr: 34
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 6/4478
Snr: 35
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 6/4478
Snr: 36
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 6/4478
Snr: 37
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 6/4478
Snr: 38
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 6/4478
Snr: 39
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 6/4478
Snr: 40
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 6/4478
Snr: 41
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 6/4478
Snr: 42
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 6/4478
Snr: 43
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 6/4478
Formål/sameiebrøk for denne seksjon:
Snr: 8
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 82/4578
Snr 24-43 er ikke bygget som oppgitt i seksjoneringen. Seksjonene slettes og erstattes av snr 44-65. Berører fellesarealer.

Opprettelse av realsameie
Denne matrikkelenheten har andel andel i realsameie:
KNR: 3224 GNR: 96 BNR: 265 IDEELL: 574/42541

ENDRING AV REALSAMEIE
DENNE MATRIKKELENHETEN HAR ANDEL I:
KNR: 3224 GNR: 96 BNR: 174 IDEELL: 574/42541

Kommentar:
Eiendommen er tilknyttet et realsameie. Tinglyste heftelser og rettigheter som gjelder realsameiet fremgår av realsameiets grunnbok. Det er innhentet grunnboksutskrift for realsameiet, og denne viser de samme tinglyste heftelsene som fremgår av eiendommens grunnbok.

Rettigheten og seksjoneringen er tinglyst på eiendommen og på realsameiet og føler vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt

boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

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

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo. Boligkjøperpakke kan kun tegnes av kjøper som er forbruker (privatperson som ikke handler som ledd i næringsvirksomhet).

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

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

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens

utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,85% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-
Grunnpakke Hus kr. 8 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 1 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca kr. 1 100,-
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 4 300,-
Utlegg tilstandsrapport kr. 15 000,-

Samlet skal selger betale kr. 138 925,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven
- Selgers egenerklæring, datert 19.10.2026

- Tilstandsrapport, datert 14.10.2026
- Energiattest
- Megleropplysninger, datert 14.10.2026
- Årsrapport og protokoll 2026
- Vedtekter
- Reguleringsplankart, datert 28.10.2024
- Kommuneplankart, datert 28.10.2026
- Ferdigattest, datert 08.12.2014
- Godkjente byggetegninger, datert 12.08.1975
- Servitutter 18.12.2014

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 23. oktober 2026

Ansvarlig megler
Sebastian Chodkowski, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 41234540

Megler 2
Kasper Arbøll Hansen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 46636001

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

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

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

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

Tristilsvingen 15
2008 FJERDINGBY

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Rekkehus
Byggeår:	2014
Hovedbygg BRA:	83 m^2
Hovedbygg BRA-i:	83 m^2
Sum alle bygg BRA:	88 m^2
Sum alle bygg BRA-i:	83 m^2
Rapportdato:	14.10.2026 (Gyldig til 14.10.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	28	3	0	1

Mathias Walla Brandshaug
Bygningssakkyndig
FIDENS AS
mwb@ktaksering.no
45276275
Tristilsvingen 15
2008 Fjerdingby

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate 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: 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: Store eller alvorlige avvik
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad TGIU: ikke undersøkt
Denne tilstandsgraden (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt etter kriteriene i NS 3600:2025, jf. forskriften § 2-23.

Enkelte bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav til undersøkelse, kan likevel være omtalt i rapporten som tilleggsopplysning til kjøper og selger. Slike forhold er vurdert med utgangspunkt i NS 3600:2025 så langt dette er relevant og praktisk gjennomførbart innenfor rammen av oppdraget, men utgjør ikke nødvendigvis en like uttømmende undersøkelse som forhold som omfattes av forskriftens undersøkelsesplikt. Dette skal ikke tolkes som en fullstendig teknisk kontroll etter samtlige av standardens bestemmelser.

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Vurderingen bygger på det som er synlig og tilgjengelig for bygningssakkyndig ved befaringen, samt opplysninger gitt av eier/selger. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig for forhold som er skjult, tilbakeholdt eller uriktig opplyst, og som ikke kunne vært avdekket gjennom en normal, faglig forsvarlig undersøkelse.

Rapporten omfatter ikke en vurdering av boligens tilbehør (hvitevarer, brunevarer og annet inventar), heller ikke om tilbehøret er integrert. Der tilbehøret er tilknyttet vann-, avløps- eller elektrisk installasjon, kan installasjonen likevel være omtalt som del av vurderingen av den aktuelle bygningsdelen.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar 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.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet «Registrerte avvik» gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Registrerte avvik
Terrengforhold	- ikke tilstrekkelig fall bort fra boligen/fare for vannansamling (TG 2)
Yttervegg og fasade	- misfarging på overflater (maling, puss eller panel) (TG 2) - stedvis råteskader i kledning (TG 2)
Våtrom: Bad 2. etasje - Ventilasjon	- manglende/utilstrekkelig tilluft (TG 2)

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Registrerte avvik
Varmesentral	- ikke lokalisert eller inspisert

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato:	14.10.2026	Rapportdato:	14.10.2026

Hjemmelshavere

Navn:	**Marthe Skaret Amper**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**
Navn:	**Josue Camarin Amper**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Mathias Walla Brandshaug**	Telefon:	**45276275**
Firma:	**FIDENS AS**	Epost:	**mwb@ktaksering.no**
Tittel:	**Bygningssakkyndig**	Adresse:	**Olav Helsets vei 5, 0694 Oslo**
Profesjonsansvarsforsikring:	**IF Forsikring**		



Informasjon om boligen

Adresse:	**Tristilsvingen 15, 2008 Fjerdingby**		
Kommunenr: **3224**	Gårdsnr: **96**	Bruksnr: **262**	Festenr:
Seksjonsnr: **8**	Andelsnr:	Leilighetsnr:	Byggeår: **2014**
Boligtype:	**Rekkehus**		

Generell beskrivelse av boligen:

Rekkehus er oppført i to etasjer. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med liggende panel. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer og terrassedør med 3-lags glass.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.
Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	**BRA-b**	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	83	83	0	0	17
Utebod	5	0	5	0	0
Totalt m²	**88**	**83**	**5**	**0**	**17**

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**42**	**42** Gang, stue/kjøkken, vaskerom.	**0**	**0**	**17**
1. etasje	**41**	**41** Gang, bad, 3 soverom, bod.	**0**	**0**	**0**
Totalt m²	**83**	**83**	**0**	**0**	**17**

Bygning: Utebod

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**5**	**0**	**5** Bod.	**0**	**0**
Totalt m²	**5**	**0**	**5**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

På loftet er det lagt gulv på ca. 10 m² for lagring.
Det medfølger to garasjeplass i felles anlegg på ca. 25 m² samlet.

6. Hovedrapport

6.1 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Nei**
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Nei**
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Nei**
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Nei**
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**
Er det krav til snøfanger?	**Nei**
Er det krav til stige for adkomst feier?	**Nei**

6.2 Grunnmur og fundament TG-1

Type Fundament/grunnmur	**Grunnmur med underetasje**

Beskrivelse

Det er felles garasjeanlegg under alle rekkehusene.

Oppsummering **TG-1**

Grunnmuren er oppført i støpt betong, og boligen har felles garasjeanlegg under. Det er ikke registrert avvik ved befaringen, og bygningsdelen vurderes å være i henhold til forventet tilstand ut fra alder og byggemåte.

6.3 Fuktsikring og drenering TG-1

Konstruksjonsprinsipp	**Bygning med vegger og rom under terreng**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Beskrivelse

Felles garasjeanlegg under boligen. Siden garasjeanlegget er felles er det ikke kontrolleret.

Oppsummering TG-1

Boligen har felles garasjeanlegg som har vegger under terreng. Det er ikke foretatt endringer av fuktsikring og drenering etter byggeår. Siden garasjeanlegget er felles, er dette ikke kontrollert. Det er ikke registrert forhold som tilsier avvik, og tilstandsgraden er satt til TG1.

6.4 Terrengforhold TG-2

Er det foretatt endringer etter byggeår? **Nei**

Registrerte avvik

- Ikke tilstrekkelig fall bort fra boligen/fare for vannansamling

Oppsummering TG-2

Terrenget rundt boligen har ikke tilstrekkelig fall bort fra bygningen, noe som gir fare for vannansamling inntil grunnmuren. Manglende terrengfall øker risikoen for at overvann ledes mot konstruksjonen og kan på sikt medføre fuktbelastning mot grunnmur og fundamenter. Det anbefales å etablere tilstrekkelig fall bort fra boligen for å sikre god bortledning av overflatevann.

6.5 Yttervegg og fasade TG-2

Type fasade/kledning **Liggende kledning**

Registrerte avvik

- Misfarging på overflater (maling, puss eller panel)
- Stedvis råteskader i kledning

Oppsummering TG-2

Ytterveggen er oppført i bindingsverk med liggende panel. Det registreres værslitt kledning med malingsavflassing enkelte steder, samt sporadiske, mindre råteskader i panel, hjørnekasser og listverk. Luftingen av kledningen skjer på undersiden mellom kledning og bunnbeslag, og det er usikkert om dette gir tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen og bør undersøkes videre. Manglende utbedring og vedlikehold kan medføre at råteskadene utvikler seg videre og over tid svekke kledningen. Bygningsdelen vurderes til tilstandsgrad 2, og det anbefales vedlikehold av overflater samt utbedring av påviste råteskader.

6.6 Vinduer og dører TG-1

Er det foretatt endringer etter byggeår? **Nei**

Beskrivelse
Vinduer og terrassedør med 3-lags glass. Inngangsdør i malt utførelse.

Oppsummering TG-1

Boligen har vinduer og terrassedør med 3-lags glass, samt inngangsdør i malt utførelse. Det er ikke foretatt endringer etter byggeår. Vinduer og dører fremstår i normal stand i henhold til alder og forventet levetid, uten registrerte avvik.

6.7 Balkong, terrasse, platting TG-1

Type	**Terrasse**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Beskrivelse
Det er en terrasse med utgang fra stuen på 17 m² som er sør vendt.

Oppsummering TG-1

Boligen har en sørvendt terrasse på 17 m² med utgang fra stuen. Terrassen fremstår i henhold til byggeår fra 2014, og det er ikke registrert endringer etter oppføring. Det ble ikke påvist avvik ved inspeksjonen.

6.8 Takkonstruksjon og loft TG-1

Type konstruksjon	**Kaldt loft (uinnredet)**

Oppsummering TG-1

Takkonstruksjonen er et saltak med kaldt, uinnredet loft. Det ble ikke registrert avvik ved befaringen, og konstruksjonen fremstår i samsvar med forventet tilstand ut fra byggeår. Det var ikke mulig å komme til ved takfoten der platene ender mot vegg, og luftingen av konstruksjonen er derfor ukjent.

6.9 Taktekking TG-1

Type tekking	**Takstein**
Inspisert fra	**Fra bakken**

Taktekking er vurdert fra bakkenivå. Det har ikke vært mulig å inspisere takflaten på nært hold eller kontrollere detaljer som skjøter, innfestinger, beslag, gjennomføringer og slitasje i overflaten. Vurderingen er derfor med usikkerhet, og skjulte eller lokale skader kan ikke utelukkes. For en sikrere tilstandsvurdering anbefales kontroll fra tak eller via lift/stillas.

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Oppsummering	TG-1

Taktekkingen består av takstein på saltak og er fra byggeår 2014. Taket er vurdert fra bakkenivå, og det har ikke vært mulig å inspisere takflaten på nært hold eller kontrollere detaljer som skjøter, innfestinger, beslag, gjennomføringer og overflateslitasje. Vurderingen er derfor beheftet med usikkerhet, og lokale eller skjulte skader kan ikke utelukkes. Det er ikke registrert endringer etter byggeår, og det er ikke observert synlige avvik ut fra tilgjengelig besiktigelse. For en sikrere tilstandsvurdering anbefales kontroll fra tak eller via lift/stillas.

6.10 Renner og nedløp TG-1

Er det foretatt endringer etter byggeår?	Nei

Oppsummering	TG-1

6.11 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det foretatt endringer etter byggeår?	Nei

Beskrivelse

Flis på vegg over benkeplate på vegger. Kjøkkeninnredning fra Norema medprofilerte fronter, laminert benkeplate som har overliggende oppvaskkum med ett greps blandebatteri. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap, mikroovn, platetopp og stekovn.

Oppsummering overflater og innredning	TG-1

Kjøkkeninnredningen er fra Norema med profilerte fronter og laminert benkeplate med overliggende oppvaskkum og ettgreps blandebatteri. Over benkeplaten er det flis på vegg, og innredningen har mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert oppvaskmaskin, kjøl-/fryseskap, mikroovn, platetopp og stekeovn. På undersiden av benkeplaten ved oppvaskkummen er det registrert mindre fuktmerker etter vannsøl, noe som vurderes som normal bruksslitasje. Tilstanden vurderes for øvrig som normal i forhold til byggeåret.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk

Oppsummering avtrekk	TG-1

6.12 Innvendig trapp TG-1

Er det foretatt endringer etter byggeår?	Nei

Oppsummering	TG-1

Innvendig trapp fra byggeåret 2014 fremstår i henhold til tidsriktig standard, og det er ikke foretatt endringer etter byggeår. Det ble ikke registrert avvik ved befaringen.

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn TG-1

Type	Betongdekke, Trebjelkelag

Er det foretatt endringer etter byggeår?	Nei

Beskrivelse

1. etasje:
Ved enkel nivellering i gangen registreres det et høydeavvik på ca. 10 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 10 mm.
Ved enkel nivellering i stuen registreres det et høydeavvik på ca. 10 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 10 mm.

2. etasje:
Ved enkel nivellering i sov 1 registreres det et høydeavvik på ca. 10 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 10 mm.
Ved enkel nivellering i sov 2 registreres det et høydeavvik på ca. 10 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 10 mm.

Oppsummering	TG-1

Etasjeskillene er utført som trebjelkelag, mens gulv på grunn er støpt betongdekke. Det er ikke registrert endringer etter byggeår. Ved enkel nivellering i både 1. og 2. etasje ble det målt høydeavvik på omkring 10 mm over 2 meter, og tilsvarende over hele rommene. Avvikene vurderes å ligge innenfor normale toleranser for byggemåten og alderen, og det er ikke registrert forhold som tilsier avvik.

6.14 Avløpsrør TG-1

Type avløpsrør	Plast

Er det foretatt endringer etter byggeår?	Nei

Beskrivelse

Synlig avløp i plast.

Oppsummering	TG-1

Avløpsrør er utført i plast og er synlig tilgjengelig for inspeksjon. Det er ikke foretatt endringer på anlegget etter byggeår. Det ble ikke registrert avvik ved befaringen.

6.15 Vannledninger — TG-1

Type vannledninger	**Plast (rør i rør)**
Er hovedstoppekran lokalisert og funksjonstestet?	**Ja**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Beskrivelse

Rørfordelerskap er plassert under trappen.

Oppsummering — **TG-1**

Boligen har vannledninger i plast utført som rør-i-rør-system, med rørfordelerskap plassert under trappen. Hovedstoppekran er lokalisert og funksjonstestet. Det er ikke registrert endringer på anlegget etter byggeår. Det er ikke registrert avvik som tilsier forhøyet tilstandsgrad.

6.16 Elektrisk



Beskrivelse

Sikringsskap plassert i gangen i 1. etasje med automatsikringer og kursfortegnelse.

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Nei**

Det er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegge når det var nybygg.

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall kurser?	**Nei**
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Ikke relevant, fasttilkobling**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Oppsummering

Boligen har sikringsskap plassert i gangen i 1. etasje med automatsikringer og kursfortegnelse, og det er samsvar mellom kursfortegnelse og antall kurser. Det er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget fra oppføringen som nybygg. Det er ikke registrert tegn til varmgang eller termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller øvrig elektrisk utstyr, og kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap fremstår tette. Eier opplyser at sikringene ikke løser seg ut ofte, og at det ikke har vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Det foreligger ikke dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll de siste fem årene.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

6.17 Varmtvannsbereder TG-1

Volum (liter)	**Ukjent**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Beskrivelse

Grunnet varmtvannsbereder plassering er skilt med produksjonsår og volum ikke synlig.

Oppsummering TG-1

Varmtvannsbereder antas å være fra byggeår i 2014. Grunnet berederens plassering er skilt med opplysninger om produksjonsår og volum ikke synlig ved befaringen. Det er ikke registrert tegn til lekkasje eller andre avvik. Normal forventet levetid for en varmtvannsbereder er omlag 20 år, og tilstandsgrad er satt ut fra alder og tilgjengelig informasjon.

6.18 Vannbåren varme TG-1

Type anlegg	**Kombinasjon med radiatorer og gulvvarme**

Oppsummering TG-1

Boligen har vannbåren varme utført som en kombinasjon av radiatorer og gulvvarme. Anlegget fremstår uten registrerte avvik ved befaringen.

6.19 Varmesentral TG-IU

Oppsummering TG-IU

Felles varmeanlegg. Anlegget er ikke lokalisert eller inspisert. Det anbefales å forhøre seg med styret angående tilstand og servicehistorikk på anlegget.

6.20 Skadedyr og fuktkrevende insekter — TG-1

Beskrivelse

Det er ikke obvservert fra meg eller opplyst av selger noe om skadedyr og fuktkrevende insekter.

Oppsummering — TG-1

Det er ikke observert tegn til skadedyr eller fuktkrevende insekter under befaringen, og selger har heller ikke opplyst om slike forhold. Det er ikke registrert avvik for denne bygningsdelen.

6.21 Ventilasjon — TG-1

Type ventilering	**Balansert ventilasjon**

Beskrivelse

Det er utført filterbytte i 2026.

Oppsummering — TG-1

Boligen har balansert ventilasjon. Det er opplyst at det er utført filterbytte i 2026. Det ble ikke registrert avvik ved befaringen.

6.22 Våtrom: Vaskerom 1. etasje



Er det behov for totalrenovering av våtrom?	**Nei**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Beskrivelse

Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med mekanisk avtrekk, bereder, opplegg for vaskemaskin, veggmontert wc og servantskap med ett greps blandebatteri.

Overflater

Type vegg	**Flis**
Type gulv	**Flis**

Oppsummering overflater — TG-1

Våtrommet har flislagte overflater på både gulv og vegger. Det ble ikke registrert synlige avvik ved overflatene på befaringstidspunktet. Tilstanden vurderes som normal i forhold til byggeår.

Fallforhold

Beskrivelse
Ingen avvik ble registrert på fallforhold.

Oppsummering fallforhold	**TG-1**
Det ble målt tilfredsstillende fall mot sluk, og det ble ikke registrert avvik ved fallforholdene på våtrommet.	

Membran, tettesjikt og sluk

Type tettesjikt	**Tettesjikt med dokumentert utførelse**

Type sluk	**Plast**

Beskrivelse
Siden det foreligger ferdigattest for det søknadspliktige våtromsarbeidet. For søknadspliktige våtrom oppført etter 1. januar 2013 var det normalt krav om uavhengig kontroll, og dokumentasjonen for tettesjikt / membran vurderes derfor som tilfredsstillende.

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk	**TG-1**
Våtrommet har tettesjikt med dokumentert utførelse og sluk i plast. Det foreligger ferdigattest for det søknadspliktige våtromsarbeidet, og for søknadspliktige våtrom oppført etter 1. januar 2013 var det normalt krav om uavhengig kontroll. Dokumentasjonen for tettesjikt og membran vurderes derfor som tilfredsstillende. Det er ikke registrert avvik som gir grunnlag for høyere tilstandsgrad.	

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Baderomsinnredning med servant, Vegghengt klosett**

Oppsummering sanitærutstyr	**TG-1**
Våtrommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant og vegghengt klosett. Det er ikke registrert avvik ved sanitærutstyret på befaringstidspunktet.	

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**

Oppsummering ventilasjon	**TG-1**
Våtrommet er ventilert med mekanisk avtrekk. Det er ikke registrert avvik ved ventilasjonen på befaringstidspunktet.	

Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)

Beskrivelse
Hull er tatt fra under trappen. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen. Det ble målt mindre en 6 vektprosent i vegg. Det ble ikke registrert skader ved visuell kontroll. Målingene ble gjort med Protimeter MMS2.

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-1

Det ble foretatt hulltaking fra under trappen for å kontrollere tilliggende konstruksjoner. Fuktmåling utført med Protimeter MMS2 viste mindre enn 6 vektprosent i veggen. Det ble ikke registrert tegn til fukt eller skader, verken ved måling eller visuell kontroll.

Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon?	**Ferdigattest er fremlagt**

6.23 Våtrom: Bad 2. etasje



Er det behov for totalrenovering av våtrom?	**Nei**

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Beskrivelse

Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med mekanisk avtrekk, dusjnisje, veggmontert wc og servantskap med ett greps blandebatteri.

Overflater

Type vegg	**Flis**

Type gulv	**Flis**

Oppsummering overflater	TG-1

Våtrommet har flislagte overflater på både gulv og vegger. Det ble ikke registrert synlige avvik ved overflatene på befaringstidspunktet. Overflatene fremstår i tråd med forventet tilstand ut fra byggeår.

Fallforhold

Beskrivelse

Ingen avvik ble registrert på fallforhold.

Oppsummering fallforhold	TG-1

Det er påvist tilfredsstillende fallforhold til sluk på våtrommet. Det ble ikke registrert avvik ved befaringen.

Membran, tettesjikt og sluk

Type tettesjikt	**Tettesjikt med dokumentert utførelse**

Type sluk	**Plast**

Beskrivelse

Siden det foreligger ferdigattest for det søknadspliktige våtromsarbeidet. For søknadspliktige våtrom oppført etter 1. januar 2013 var det normalt krav om uavhengig kontroll, og dokumentasjonen for tettesjikt / membran vurderes derfor som tilfredsstillende.

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk	TG-1

Våtrommet er utført med tettesjikt med dokumentert utførelse og har sluk i plast. Det foreligger ferdigattest for det søknadspliktige våtromsarbeidet, og for søknadspliktige våtrom oppført etter 1. januar 2013 var det normalt krav om uavhengig kontroll. Dokumentasjonen for tettesjikt og membran vurderes på denne bakgrunn som tilfredsstillende. Det er ikke registrert avvik ved befaringen.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Dusjvegger/dusjhjørne, Baderomsinnredning med servant, Vegghengt klosett**

Oppsummering sanitærutstyr	TG-1

Våtrommet er utstyrt med dusjhjørne med dusjvegger, baderomsinnredning med servant og vegghengt klosett. Sanitærutstyret fremstod uten synlige avvik på befaringstidspunktet.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**

Registrerte avvik

- Manglende/utilstrekkelig tilluft

Oppsummering ventilasjon	TG-2

Våtrommet er ventilert med mekanisk avtrekk. Det er registrert utilstrekkelig tilluft ved at spalten under døren er for liten. Manglende tilluft reduserer luftutskiftingen i rommet, noe som gir dårligere fuktavtrekk og økt risiko for kondens og fuktrelaterte skader over tid. Det anbefales å etablere tilstrekkelig tilluft til rommet.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)

Beskrivelse

Hull er tatt fra boden.

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen. Det ble målt mindre en 6 vektprosent i vegg. Det ble ikke registrert skader ved visuell kontroll. Målingene ble gjort med Protimeter MMS2.

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-1

Det ble foretatt hulltaking fra boden for kontroll av tilliggende konstruksjon. Fuktmåling ble utført med Protimeter MMS2 og viste under 6 vektprosent i veggen. Det ble ikke registrert tegn til fukt eller skader ved visuell kontroll av konstruksjonen.

Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon?	**Ferdigattest er fremlagt**

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Marthe Skaret Amper	9578-5999-4-1913182	2026-10-15 00:38:43
Josue Camarin Amper	9578-5999-4-2213481	2026-10-19 21:15:14

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
14. okt. 2026

Oppdragsnummer
65-0227/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Tristilsvingen 15, 2008 FJERDINGBY

Meglerfirma
Nordvik Lørenskog

Selgere
Marthe Skaret Amper, Josue Camarin Amper

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. august 2020

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja, forsikret via borettslag eller sameie

Utført arbeid

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Reparasjon av tak og utvendig vedlikehold.

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 65-0227/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Josue Camarin Amper	**2026-10-19**	**Marthe Skaret Amper**	**2026-10-15**

Identifikasjon

bankID Josue Camarin Amper

Identifikasjon

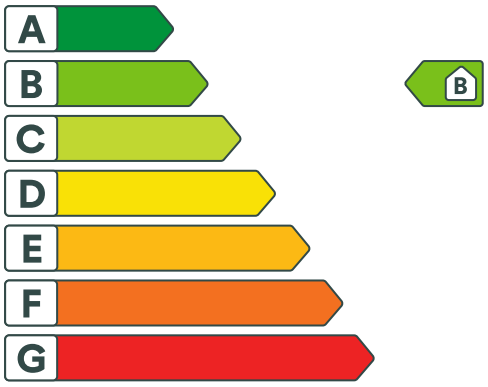
bankID Marthe Skaret Amper

Signicat

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



Adresse	
Tristilsvingen 15, 2008 FJERDINGBY	
Dato for energimerking **22.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-372591**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300333781**
Gårdsnummer **96**	Bruksnummer **262**
Seksjonsnummer **8**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **2014**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **83,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **83,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
96,17

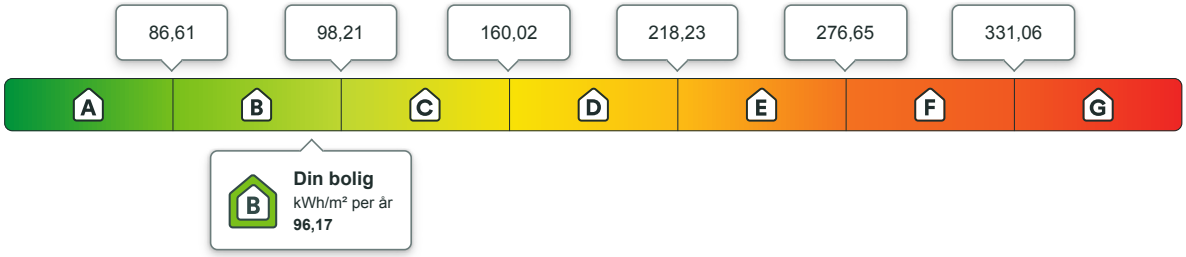
Tristilsvingen 15, 2008 FJERDINGBY

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
10 871,79	**103,08**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no



Tristilsvingen 15, 2008 FJERDINGBY

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**



Tristilsvingen 15, 2008 FJERDINGBY

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 3: Tiltak utendørs

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

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

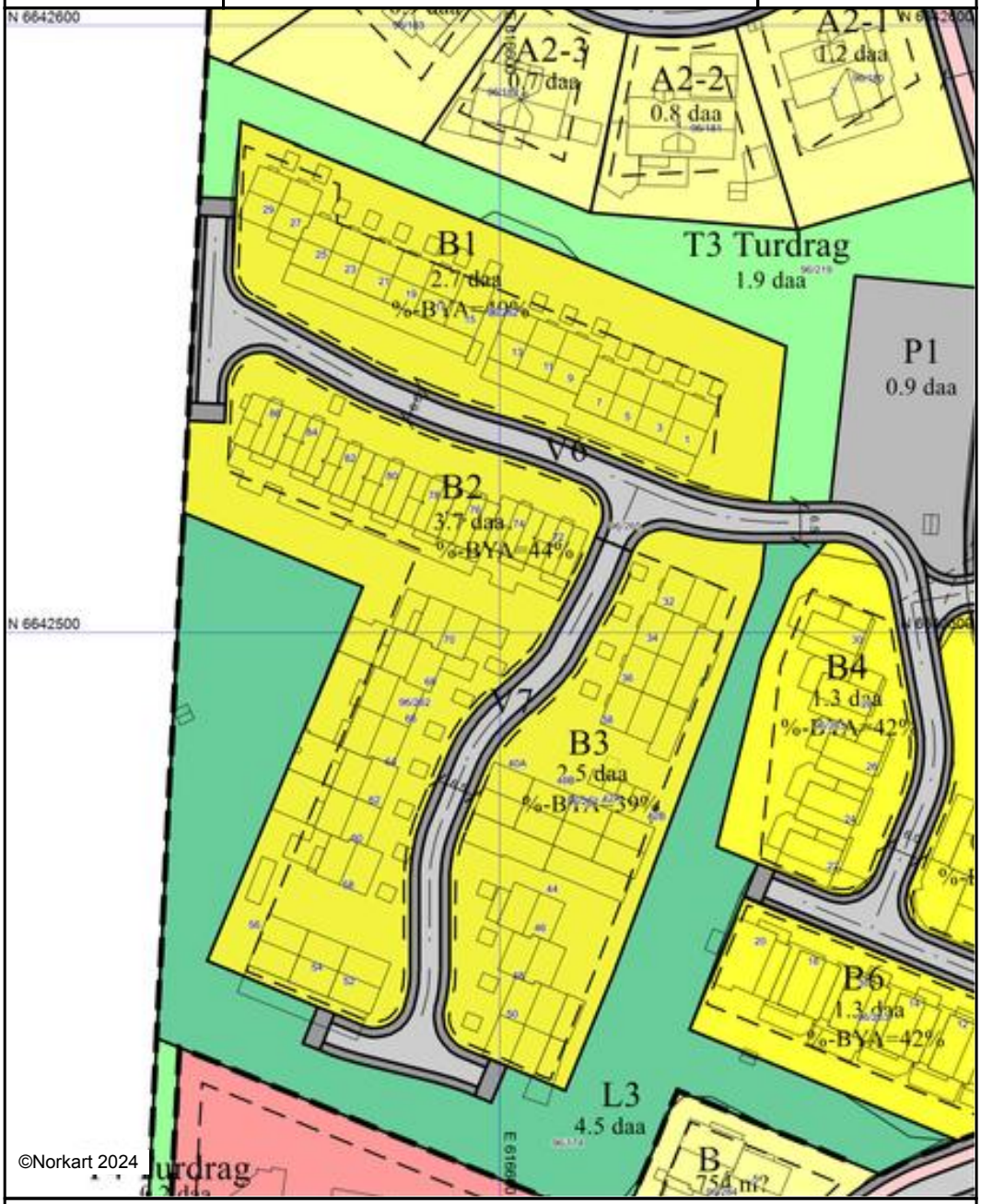
Rælingen kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 96/262/0/21
Adresse: Tristilsvingen 82
Utskriftsdato: 28.10.2024
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Rælingen kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 96/262/0/21
Adresse: Tristilsvingen 82
Utskriftsdato: 28.10.2024
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



RÆLINGEN KOMMUNE
Utbyggingsservice

B-Consult Prosjekt AS Att. Pål Martin Bjercke
Hovfaret 17 B

0275 OSLO

Deres dato:/mottatt dato:	Vår ref.:	Gnr./bnr.:	Vedtaksnr.:	Arkivkode:	Dato:
26.11.2014 /26.11.2014	2012/1642-38/ALIBEC	96/262	14/579	96/262	08.12.2014

FERDIGATTEST

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

Byggested: Smestad Vest felt B1, 2008 FJERDINGBY **Gnr/bnr**: 96/262
Tiltakshaver: PRE Smestad Vest AS c/o PRE Management
Ansvarlig søker: B-Consult Prosjekt AS

Vi viser til søknad om ferdigattest for rekkehusene i Tristilsvingen 1-29 - felt B1 mottatt 26.11.2014.

Kommunen gir herved ferdigattest for ovennevnte tiltak, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

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

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

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

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

Dersom du har noen spørsmål, ta kontakt med undertegnede.

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

Med hilsen

for Jørn Hammer
John Hage
plan- og bygningssjef

Ali Jafari Beck
avdelingsingeniør

Vedlegg:
Orientering om klagerett

Kopi:
Komtek registrering

56 parkeringplasser
(5-HC)
23 boder
GODKJENT
RÆLINGEN KOMMUNE
AVD. TEKNISK SERVICE

Deres ref.: 9545286 Vår ref.: 4368-1-08 Dato: 14.10.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Tristilsvingen 2 Boligsameie
Organisasjonsnr:	912688704
Seksjonseier:	Amper, Marthe Skaret
Medeier:	Amper, Josue Camarin
Leilighetsnummer:	08
Adresse:	Tristilsvingen 15, 2008 FJERDINGBY
Seksjonsnummer:	8
Gnr.	96
Bnr.	262

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208058576
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,60%
Restsaldo	679 881,00
Innfrielsesdato:	30.12.2030
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 598,50,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Garasje	128,00	
Felleskostnader	1 380,50	
Oppvarming	582,00	
Kabel-tv	508,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 4368
TRISTILSVINGEN 2 BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i TRISTILSVINGEN 2 BOLIGSAMEIE

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 10. mars kl. 12:00 og lukker 13. mars kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/4368

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i TRISTILSVINGEN 2 BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Rushil Pathak fra OBOS er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Jelena Eliassen og Madelen Melgaard Berg er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 4368 - Tristilsvingen 2 Boligsameie Årsregnskap 2025.pdf
2. 4368 Årsregnskap Tristilsvingen 46 2025 kommentarer.pdf
3. Tristilsvingen 2 Boligsameie - REVISJONSBERETNING revisors beretning 2025_pades.pdf

---

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 85 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 85 000

Sak 6

Fastsettelse av vaktmesterhonorar

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vaktmestergruppen har utført blant annet følgende oppgaver

- Klipping av gress
- Strøing av grus
- Tilsyn med eiendommen
- Mindre vedlikeholdsoppgaver o.l

Forslag til vedtak

Honorar til vaktmestergruppen settes til kr 20 000

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Runar Bendiksen

Styrets årsrapport

Årsberetning 2025 – Tristilsvingen 2 Boligsameie

1. Styrets sammensetning

I løpet av 2025 har det vært endringer i styrets sammensetning. Styret har bestått av følgende medlemmer:

- **Thomas Hübscher:** Styreleder (fra november 2025, tidligere nestleder).
- **Thomas Hagen:** Nestleder (fra desember 2025).
- **Torill Otnes:** Styremedlem.
- **Thor Håkon Hansen:** Styremedlem (fra desember 2025).
- **Stian Nilsen Årskaug:** Styremedlem (fra desember 2025).

Tidligere medlemmer i perioden: Morten Eriksen (Styreleder til nov. 2025) og Kaweh Almassy (Styremedlem til sept. 2025).

2. Styrets arbeid

Administrasjon og møtevirksomhet Styret har i perioden avholdt **8 styremøter**, hvorav to ble gjennomført digitalt og to i samarbeid med OBOS. Møtene har vært strukturerte med faste sakslister og etterfølgende oppfølgingslister for å sikre effektiv gjennomføring av vedtak.

Kommunikasjon Kommunikasjonen med beboerne har hovedsakelig foregått digitalt via **Vibbo** og sameiets interne Facebook-gruppe. Ved behov har styret også hatt direkte dialog med enkelte beboere og grupper.

Vedlikehold og prosjekter Alle løpende serviceavtaler er fulgt opp i henhold til gjeldende regler for vedlikehold. Følgende større tiltak er gjennomført:

- Malerarbeid på fellesarealer.
- Skadedyrkontroll og forebyggende tiltak (høst 2025).
- Utskifting av brannslokkingsutstyr i alle boenheter og fellesarealer.

Avtaler med leverandører Styret har reforhandlet avtalen med **Viken Fiber** (gjeldende fra 30.01.2026). Styret jobber kontinuerlig med å vurdere eksisterende serviceavtaler for å finne mer kostnadseffektive løsninger uten at det går på bekostning av kvaliteten.

Beboeraktiviteter og dugnad Det ble arrangert to dugnader (mai og september). Styret bemerker at oppmøtet har vært synkende og oppfordrer alle seksjonseiere til å bidra til fellesskapet. Vi ønsker også å etablere en **sosial komité** som kan bistå med sommer- og høstfester.

3. Økonomisk oversikt

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets økonomiske stilling.

- **Resultat:** Årets resultat viser et overskudd på **kr 97 014**, som er en betydelig forbedring fra året før.
- **Driftsinntekter:** Inntektene utgjorde **kr 1 572 012**, noe som er høyere enn budsjettert.
- **Likviditet:** Arbeidskapitalen pr. 31.12 var **kr 317 390**, noe som sikrer en sunn kortsiktig betalingsevne.
- **Egenkapital:** Sameiet har fortsatt negativ egenkapital (**kr -441 029**) grunnet tidligere lånefinansiert vedlikehold. Dette er normalt for sameier, da bygningsmassen ikke føres som verdi i balansen.
- **Tiltak:** For å styrke økonomien og redusere gjelden, økes felleskostnadene med **10 % fra 01.01.2026**.

4. Framtidsplaner
For den kommende perioden vil styret fokusere på:

- Optimalisering av avtaler for å redusere driftskostnader og fjerne historiske underskudd.
- Utarbeidelse av en langsiktig **vedlikeholdsplan** for forutsigbar økonomisk styring og avsetning til fond.
- Styrke det sosiale bomiljøet gjennom økt engasjement fra beboerne.

En særlig takk til Torill Otnes Styret ønsker å rette en stor og hjertelig takk til Torill Otnes, som nå velger å gå ut av styret. Vi takker for den fantastiske innsatsen, din profesjonalitet og din utrettelige støtte gjennom hele perioden. Din bidragsyting har vært svært verdifull for fellesskapet, og vi ønsker deg alt godt videre.

TRISTILSVINGEN 2 BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 912688704, KLIENTNR. 4368

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 572 012	1 508 482	1 199 000	1 656 000
Andre inntekter		0	39 210	35 000	35 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 572 012**	**1 547 692**	**1 234 000**	**1 691 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-34 100	-32 690	-35 000	-35 000
Styrehonorar	4	-80 000	-70 000	-80 000	-80 000
Avskrivninger	11	-8 868	-8 869	-9 000	-9 000
Revisjonshonorar	5	-7 063	-6 563	-7 000	-7 210
Forretningsførerhonorar		-101 535	-97 630	-104 000	-108 680
Konsulenthonorar		-30 365	-13 453	-10 000	-20 000
Drift og vedlikehold	6	-229 089	-332 617	-455 000	-466 000
Forsikringer		-204 406	-176 954	-204 000	-228 480
Energi/fyring	7	-303 887	-326 432	-350 000	-325 000
TV-anlegg/bredbånd		-260 460	-249 660	-260 000	-265 000
Andre driftskostnader	8	-155 854	-108 101	-101 200	-106 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 415 627**	**-1 422 969**	**-1 615 200**	**-1 650 570**
DRIFTSRESULTAT		**156 385**	**124 723**	**-381 200**	**40 430**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	6 484	7 625	0	0
Finanskostnader	10	-65 855	-76 636	-67 000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-59 371**	**-69 011**	**-67 000**	**0**
ÅRSRESULTAT		**97 014**	**55 712**	**-448 200**	**40 430**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		97 014	55 712		

TRISTILSVINGEN 2 BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 912688704, KLIENTNR. 4368

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	11	20 694	29 563
SUM ANLEGGSMIDLER		**20 694**	**29 563**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		259	16 075
Forskuddsbetalte kostnader		0	10 864
Driftskonto OBOS-banken		306 900	309 840
Driftskonto OBOS-banken II		1	1
Sparekonto OBOS-banken		165 805	160 217
SUM OMLØPSMIDLER		**472 965**	**496 997**
SUM EIENDELER		**493 659**	**526 559**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	12	-441 029	-538 044
SUM EGENKAPITAL		**-441 029**	**-538 044**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	779 114	902 082
SUM LANGSIKTIG GJELD		**779 114**	**902 082**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		36 404	21 394
Leverandørgjeld		118 857	140 738
Påløpte renter		314	389
SUM KORTSIKTIG GJELD		**155 575**	**162 521**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**493 659**	**526 559**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Rælingen, 09.02.2026
Styret i Tristilsvingen 2 Boligsameie

Thomas Hübscher /S/ Torill Otnes /S/ Thor Håkon Hansen /S/

Thomas Hagen /S/ Stian Nilsen Årskaug /S/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Energi	390 144
Felleskostnader	841 500
Garasje	66 048
Kabel-tv	274 320
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 572 012**

NOTE 3
PERSONALKOSTNADER

Annen opplysningspliktig godtgjørelse	-20 000
Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	**-34 100**

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

NOTE 4
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-80 000
SUM STYREHONORAR	**-80 000**

NOTE 5
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-7 063
SUM REVISJONSHONORAR	**-7 063**

NOTE 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-112 375
Drift/vedlikehold VVS	-6 518
Drift/vedlikehold elektro	-18 965
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-20 202
Drift/vedlikehold heisanlegg	-15 845
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-8 497
Drift/vedlikehold brannsikring	-10 969
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-32 312
Kostnader dugnader	-3 407
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-229 089**

NOTE 7
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-303 887
SUM ENERGI / FYRING	**-303 887**

NOTE 8
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-36 525
Vakthold	-27 994
Snørydding	-83 700
Andre driftskostnader	-1 147
Andre kontorkostnader	-3 360
Bank- og kortgebyr	-3 129
Øreavrunding	1
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-155 854**

NOTE 9
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	637
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 588
Andre renteinntekter	259
SUM FINANSINNTEKTER	**6 484**

NOTE 10
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-65 699
Renter på leverandørgjeld	-156
SUM FINANSKOSTNADER	**-65 855**

NOTE 11
VARIGE DRIFTSMIDLER

Lekeapparat		
Tilgang 2018	88 688	
Avskrevet tidligere	-59 125	
Avskrevet i år	-8 869	
		20 694
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**20 694**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-8 869**

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

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

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

NOTE 13
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 7,35 %. Løpetiden er 8 år.		
Opprinnelig 2023	-1 124 482	
Nedbetalt tidligere	222 400	
Nedbetalt i år	122 968	
		-779 114
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-779 114**

ÅRSREGNSKAPET

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

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

Driftsinntektene er kr **1 572 012** og er noe høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak mer innkrevd i andre kostnader og noe i innkrevde felleskostnader..

Driftskostnadene er **kr -1 415 627.**

Finanskostnader er **kr -59 371.** Skyldes renteendringer.

Resultat

Årets resultat **kr 97 014.** Vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var **kr 317 390**.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift. Det er budsjettert med **kr 466 00**0 til vedlikehold.

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

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2026.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

ALPHA REVISJON AS

Til årsmøtet i Tristilsvingen 2 Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Tristilsvingen 2 Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse

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

Vedlegg 2 Tristilsvingen 2 Boligsameie - 20REVISJONSBERETNING revisors beretning 2025.pdf
Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.
Verifisert av SIGNICAT 16.02.2026

som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til: https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/.

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

Vedlegg 2 Tolethuvingen 2 Bolig 16 avi 20REVISJONSBERETNING revisors beretning 2025 signert.pdf

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

Verifisert av SIGNICAT 16.02.2026

Elektronisk signatur

Signert av

Skogly, Roger

(Identitet bekreftet med BankID (NO))

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

16.02.2026 12:54:32

Signaturmetode

BankID (NO)

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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

Årsmøtet åpnes 10.03.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 13.03.26
Selskapsnummer: 4368 **Selskapsnavn:** TRISTILSVINGEN 2 BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Rushil Pathak fra OBOS er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Jelena Eliassen og Madelen Melgaard Berg er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

_____ _____

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 85 000

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Fastsettelse av vaktmesterhonorar

Honorar til vaktmestergruppen settes til kr 20 000

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Runar Bendiksen

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2026 for TRISTILSVINGEN 2 BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 912688704
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 10. mars kl. 12:00 til 13. mars kl. 12:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 30.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Rushil Pathak fra OBOS er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **27**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Jelena Eliassen og Madelen Melgaard Berg er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **27**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **27**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **27**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 85 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 85 000
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **26**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Fastsettelse av vaktmesterhonorar

Vaktmestergruppen har utført blant annet følgende oppgaver

- Klipping av gress

- Strøing av grus

- Tilsyn med eiendommen

- Mindre vedlikeholdsoppgaver o.l

> **Forslag til vedtak:**
> Honorar til vaktmestergruppen settes til kr 20 000
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **25**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Valg av tillitsvalgte

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Runar Bendiksen (24 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Runar Bendiksen

V E D T E K T E R

for

Tristilsvingen 2 Boligsameie
Org.nr.912688704.

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

1. Innledende bestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

2. Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

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

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

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Organisering

(1) Seksjonseierne disponerer biloppstillingsplasser som ligger på fellesareal.

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

4-2 Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

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

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Bygningsmessige arbeider

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

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

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

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

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

7. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

7-1 Felleskostnader

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

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

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

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

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

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

(7) Felleskostnadene indeksreguleres årlig.

7-2 Betaling av felleskostnader

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

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

7-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

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

7-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

8 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

8-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

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

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

9. Styret og dets vedtak

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

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

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

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

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

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

9-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

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

9-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

9-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

9-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

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

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

10. Årsmøtet

10-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

10-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

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

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

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

10-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

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

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

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

10-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

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

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

10-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

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

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

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

10-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

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

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

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

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

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

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

g) endring av vedtektene

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

10-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

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

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

10-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

11 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

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

11-2 Regnskap og revisjon

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

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

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

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

12 Diverse opplysninger

12-1 Definisjoner
I disse vedtektene menes med

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

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

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

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

Vedlegg 1: Tinglyst seksjoneringsbegjæring.

Vedlegg 2: Oversikt over garasjekjeller.

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

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

Kartverket

BG30 EIENDOMSMEGLING AS
V/SEBASTIAN CHODKOWSKI
HANEBORGVEIEN 103
1463 FJELLHAMAR

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 65-0214/24
Vår referanse: 3616381/25204720
Bestilling: C3 2024-10-29 79

Dato
29.10.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1144659	200	7.12.2015	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT RESEK/FJERNING AV SEKSJON RESEK/TILLEGGSSEK

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3224 RÆLINGEN	96	262	0	1

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med bruksfellelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 601860839
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
952540556	RÆLINGEN KOMMUNE	Postboks 100, 2025 FJERDINGBY

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Brukstenhet	Adresse
967003824	BO KLOKT PROSJEKT AS		Postboks 1, 1469 RASTA

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
0228	96	262

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 1144659 Tinglyst: 07.12.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

21.10.2015 11.58

Side 1 av 1

Begjæring om ☐ oppdeling i eierseksjoner ☒ reseksjonering

Rekvirentens navn	Plass for tinglysingsstempel
BING HODNELAND ADV. DA	
Adresse: POSTBOKS 775 SENTRUM	
Postnr.: 0106 Poststed: OSLO	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr.: 985 770 573	Ref. nr.

Opplysninger i feltene **1-4** registeres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
0228	Rælingen kommune	96	262		24-43

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
967 003 824	Bo Klokt Prosjekt AS (eier S24-S43 som utgår, og skal eie de nye seksjonene S44-S65 som erstatter de som utgår)	1/1

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)
1	B	82	B	13	B	82	B	25				37				49	B	110	B
2	B	82	B	14	B	82	B	26				38				50	B	110	B
3	B	82	B	15	B	82	B	27				39				51	B	110	B
4	B	82	B	16	B	116		28				40				52	B	110	B
5	B	82	B	17	B	116		29				41				53	B	110	B
6	B	82	B	18	B	116		30				42				54	B	110	B
7	B	82	B	19	B	116		31				43				55	B	110	B
8	B	82	B	20	B	116		32				44	B	110	B	56	B	110	B
9	B	82	B	21	B	116		33				45	B	110	B	57	B	110	B
10	B	82	B	22	B	116		34				46	B	110	B	58	B	110	B
11	B	82	B	23	B	116		35				47	B	110	B	59	B	110	B
12	B	82	B	24				36				48	B	110	B	60	B	110	B

Sum tellere: 4028 = nevner: 4028

4. Supplerende tekst 7)

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Seksjonene 1-23 er ferdig bygget, overlevert til nye eiere ~~og endres ikke ved reseksjoneringen~~.
Gamle seksjoner nr. 24-43 er ikke bygget og utgår, nye seksjoner nr. 44-65 etableres. Delarealer endres fra å inngå i gamle seksjoner til å inngå i nye, fra fellesareal til nye seksjoner og fra gamle seksjoner til fellesareal.
Tilsvarende endres bruken av delarealer for tilleggsdeler til seksjoner. Detaljer er vist på vedlegg 4-6
Samlet forbruken endres for samtlige seksjoner.

Dato	Utstederens underskrift
15.10.15	

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☒ RE- seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensing av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene samelemes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Eiendomsregistrert panthaver (Ved reseksjonering kreves samtykke fra eiendelsregistrert panthaver for de seksjoner hvor fellesrommet reduseres)
Smestad, Rælingen ~~15.10.15~~ 7/12-15 ~~4.12.2015~~ 6/12·15 6/12·15	Sjur Grinde	ØISTEIN SCHØIEN HJELSETH FOR BO KLOKT PROSJEKT AS ØYSTEIN S. HJELSETH FOR BO KLOKT PROSJEKT AS SJUR GRINDE FOR STYRET I TRISTRØMVINGEN SAMEIE FREDRIK HENRIKSEN

Nr. 703034 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-1998/9-2006 PDF Side 2 av 3

Rett kopi bekreftes
Marius A. Ro
Advokat

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8)

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller

☒ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift
Rælingen 6/12-15 ~~4.12.2015~~	Sjur Grinde
Rælingen ~~15.10.2015~~	Sjur Grinde Fredrik Helmersen

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.	Kommune
96	262			0228 Rælingen

Dato	Stempel og underskrift
21/10-15	Tor Haugland RÆLINGEN KO Utbygging

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Dato	Utstederens underskrift
15.10.15	Rune Bjerke

Rett kopi bekreftes
Arcus AS

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8)

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller

☒ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift
Rælingen 15.10.2015	Sjur Grinde / FREDRIK HAUKLIEN

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.	Kommune
96	262			0228 Rælingen

Dato	Stempel og underskrift
21/10-15	Tor Haugland

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Dato	Utstedelsens underskrift
15.10.15	Hans Bråten

Vedlegg til: Begjæring om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
228	Rælingen kommune	96	262		

3. Begjæring

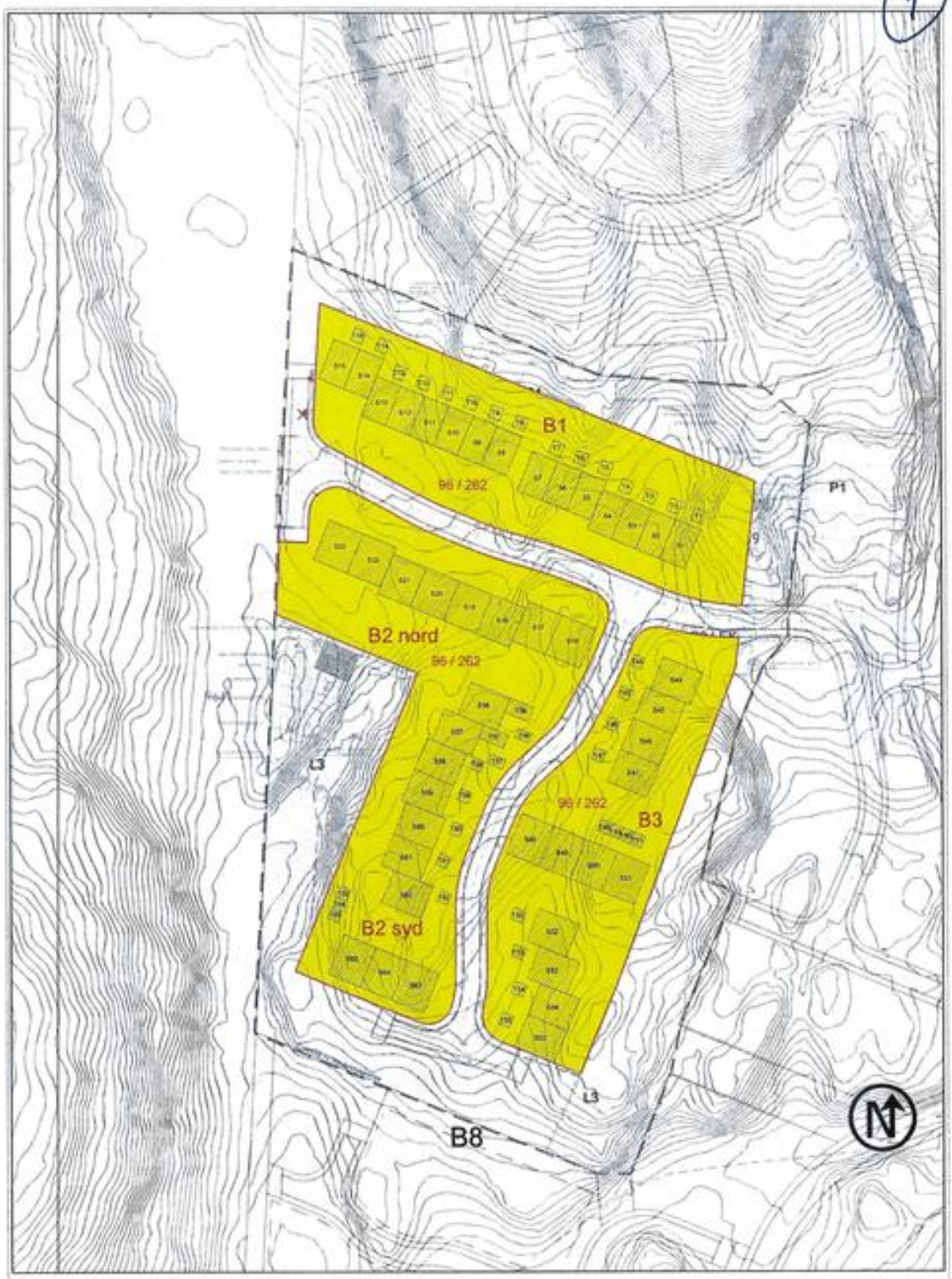
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr.	For-mål	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)
61	B	110	B	91				121				151				181			
62	B	110	B	92				122				152				182			
63	B	110	B	93				123				153				183			
64	B	110	B	94				124				154				184			
65	B	110	B	95				125				155				185			
66				96				126				156				186			
67				97				127				157				187			
68				98				128				158				188			
69				99				129				159				189			
70				100				130				160				190			
71				101				131				161				191			
72				102				132				162				192			
73				103				133				163				193			
74				104				134				164				194			
75				105				135				165				195			
76				106				136				166				196			
77				107				137				167				197			
78				108				138				168				198			
79				109				139				169				199			
80				110				140				170				200			
81				111				141				171				201			
82				112				142				172				202			
83				113				143				173				203			
84				114				144				174				204			
85				115				145				175				205			
86				116				146				176				206			
87				117				147				177				207			
88				118				148				178				208			
89				119				149				179				209			
90				120				150				180				210			

Sum tellere:	550	= nevner:	550

Dato	Utsteders underskrift
15.10.15	

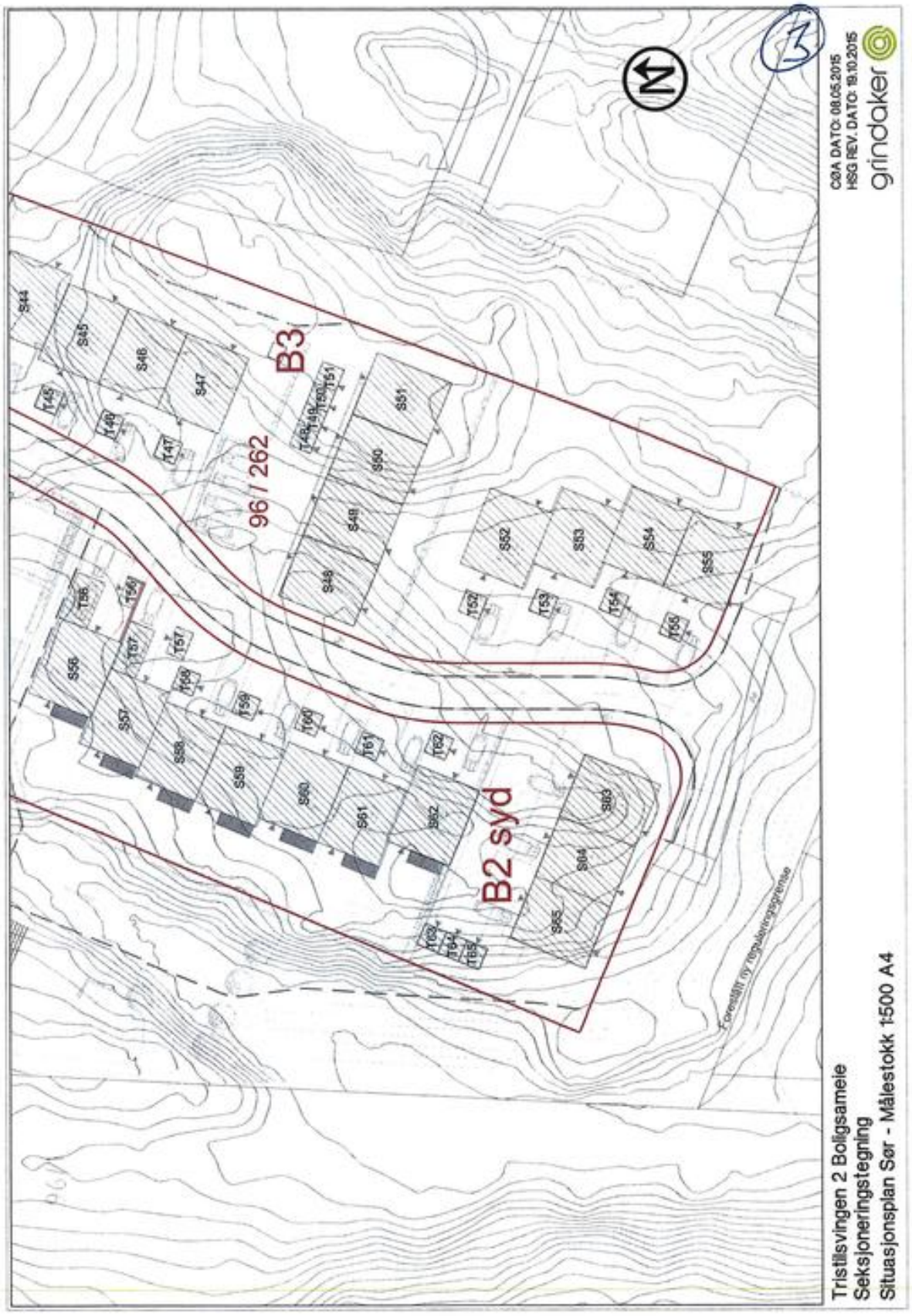
1

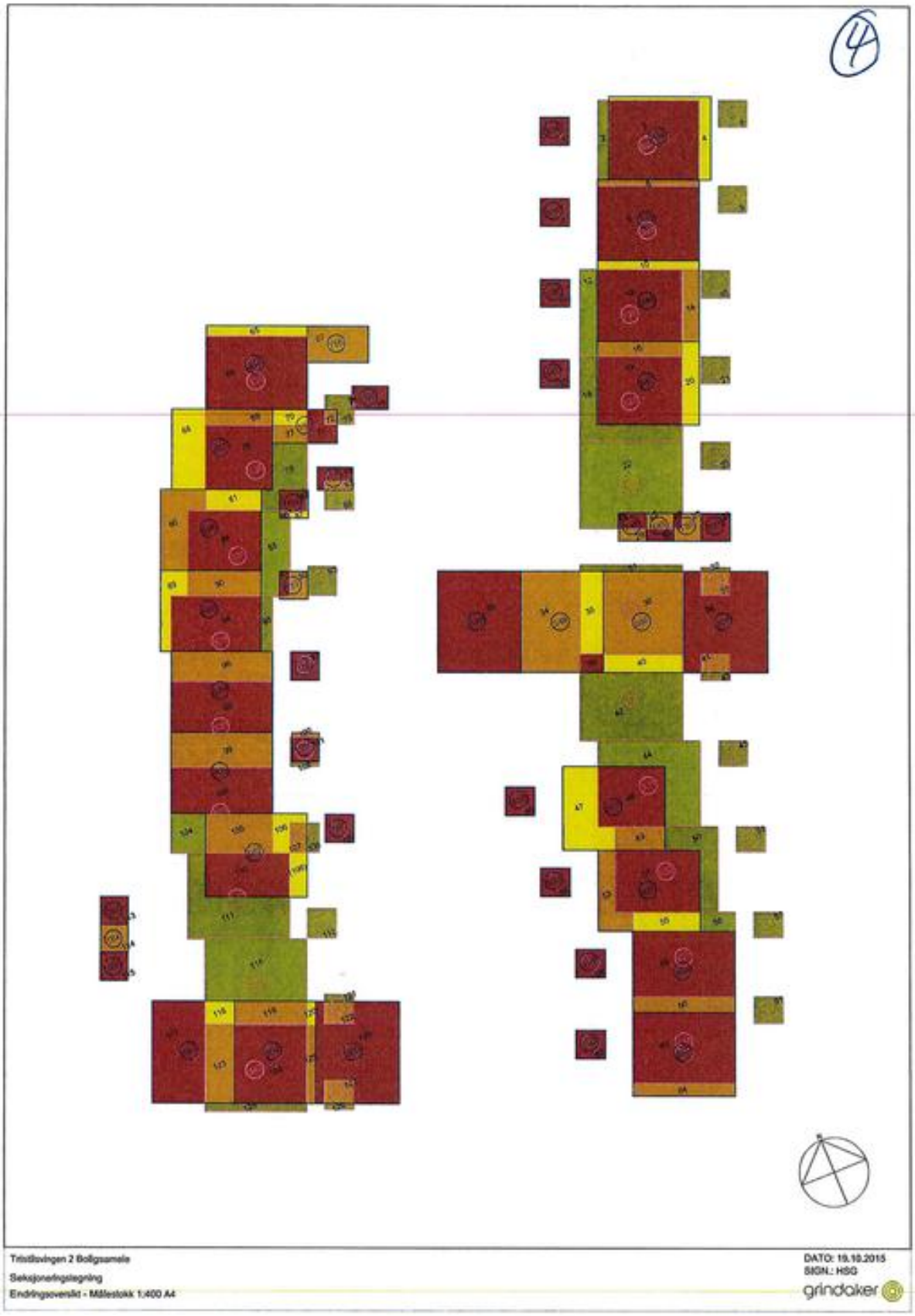


Tristilsvingen 2 Boligsameie
Seksjoneringstegning
Situasjonsplan oversikt - Målestokk 1:1000 A4

CØA DATO: 20.04.15
HSG REV. DATO: 19.10.15
grindaker


B1
B2 nord
96 / 262
96 / 262
T1
T2
T3
T4
T5
T6
T7
T8
T9
T10
T11
T12
T13
T14
T15
S1
S2
S3
S4
S5
S6
S7
S8
S9
S10
S11
S12
S13
S14
S15
S16
S17
S18
S19
S20
S21
S22
S23
S44
S45
T44
T45
T56
S56
N
CØA DATO: 20.04.15
HSG REV. DATO: 19.10.15
grindaker
Tristilsvingen 2 Boligsamele
Seksjoneringstegning
Situasjonsplan Nord - Målestokk 1:500 A4


B3
96 / 262
B2 syd
N
3
C03A DATO: 08.05.2015
H5G REV. DATO: 19.10.2015
grindaker
Tristilsvingen 2 Boligsamele
Seksjoneringstegning
Situasjonsplan Sør - Målestokk 1:500 A4


4
Tristlovingen 2 Boligsamele
Seksjoneringslegning
Endringsoversikt - Målestokk 1:400 A4
DATO: 19.10.2015
SIGN.: HSG
grindaker

5

Tristilsvingen 2 Boligsameie

Reseksjonering

1.	Fra fellesareal til T44
2.	Fra S24 til fellesareal
3.	Fra S24 til S44
4.	Fra fellesareal til S44
5.	Fra T24 til fellesareal
6.	Fra S24 til S45
7.	Fra fellesareal til T45
8.	Fra S25 til S45
9.	Fra T25 til fellesareal
10.	Fra S25 til S46
11.	Fra fellesareal til T46
12.	Fra S26 til fellesareal
13.	Fra S26 til S46
14.	Fra fellesareal til S46
15.	Fra T26 til fellesareal
16.	Fra S26 til S47
17.	Fra fellesareal til T47
18.	Fra S27 til fellesareal
19.	Fra S27 til S47
20.	Fra fellesareal til S47
21.	Fra T27 til fellesareal
22.	Fra S28 til fellesareal
23.	Fra T28 til fellesareal
24.	Fra S28 til T48
25.	Fra S28 til T49
26.	Fra S28 til T50
27.	Fra fellesareal til T50
28.	Fra fellesareal til T51
29.	Fra fellesareal til T48
30.	Fra fellesareal til T49
31.	Fra S29 til fellesareal
32.	Fra T29 til fellesareal
33.	Fra fellesareal til S48
34.	Fra fellesareal til S49
35.	Fra S29 til S49
36.	Fra S29 til S50
37.	Fra T29 til S51
38.	Fra fellesareal til S51
39.	Fra S30 til S49
40.	Fra S30 til S50
41.	Fra T30 til S51
42.	Fra S30 til fellesareal
43.	Fra T30 til fellesareal
44.	Fra S31 til fellesareal
45.	Fra T31 til fellesareal
46.	Fra fellesareal til T52
47.	Fra fellesareal til S52
48.	Fra S31 til S52
49.	Fra S32 til S52
50.	Fra S32 til fellesareal
51.	Fra T32 til fellesareal
52.	Fra fellesareal til T53
53.	Fra fellesareal til S53
54.	Fra S32 til S53
55.	Fra S33 til S53
56.	Fra S33 til fellesareal
57.	Fra T33 til fellesareal
58.	Fra fellesareal til T54
59.	Fra S33 til S54
60.	Fra S34 til S54
61.	Fra T34 til fellesareal
62.	Fra fellesareal til T55
63.	Fra S34 til S55
64.	Fra fellesareal til S55
65.	Fra fellesareal til S56
66.	Fra S35 til S56
67.	Fra fellesareal til T56
68.	Fra fellesareal til S57
69.	Fra S35 til S57
70.	Fra S35 til T57
71.	Fra fellesareal til S57
72.	Fra T35 til T57
73.	Fra T35 til fellesareal
74.	Fra T35 til T56
75.	Fra fellesareal til T56
76.	Fra S36 til S57
77.	Fra S36 T57
78.	Fra S36 til fellesareal
79.	Fra fellesareal til T57
80.	Fra fellesareal til S58
81.	Fra S36 til S58
82.	Fra S36 til T58
83.	Fra T36 til T57
84.	Fra S37 til S58
85.	Fra S37 til fellesareal
86.	Fra S37 til T58
87.	Fra fellesareal til T58
88.	Fra T36 til fellesareal
89.	Fra fellesareal til S59
90.	Fra S37 til S59
91.	Fra S37 til T59
92.	Fra fellesareal til T59
93.	Fra T37 til fellesareal
94.	Fra S38 til S59
95.	Fra S38 til fellesareal
96.	Fra S38 til S60
97.	Fra T38 til T60
98.	Fra S39 til S60
99.	Fra S39 til S61
100.	Fra fellesareal til T61

Endringsoversikt

101.	Fra T39 til T61
102.	Fra T39 til fellesareal
103.	Fra S40 til S61
104.	Fra S40 til fellesareal
105.	Fra S40 til S62
106.	Fra fellesareal til S62
107.	Fra T40 til S62
108.	Fra T40 til fellesareal
109.	Fra fellesareal til T62
110.	Fra S41 til S62
111.	Fra S41 til fellesareal
112.	Fra T41 til fellesareal
113.	Fra fellesareal til T63
114.	Fra fellesareal til T64
115.	Fra fellesareal til T65
116.	Fra S42 til fellesareal
117.	Fra fellesareal til S65
118.	Fra S42 til S65
119.	Fra S42 til S64
120.	Fra fellesareal til S64
121.	Fra T42 til fellesareal
122.	Fra T42 til S63
123.	Fra S43 til S65
124.	Fra S43 til S64
125.	Fra fellesareal til S64
126.	Fra fellesareal til S63
127.	Fra T43 til S63
128.	Fra S43 til fellesareal
129.	Fra T43 til fellesareal

Trøstervegen 2 Boligsamele
Sekjonenngsteging
Endringsoversikt - Målestokk 1:125 A1 / 1:250 A3
DATO: 19.10.2015
SIGN.: HSG
gåndokele
Side 13 av 22
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 4U1by114465M/4UU
Utfernet 2024-10-29 10:41

VEDLEGG NR
SEKSJONERINGSTEGNING
S- SEKSJONERINGSNR.
T- TILLEGGSDEL TIL BYGNING.
PLAN 1 FELT B1, DEL 1
PLAN 2 FELT B1, DEL 1
T1
T2
T3
T4
T5
T6
T7
S1
S2
S3
S4
S5
S6
S7
B-CONSULT PROSJEKT AS

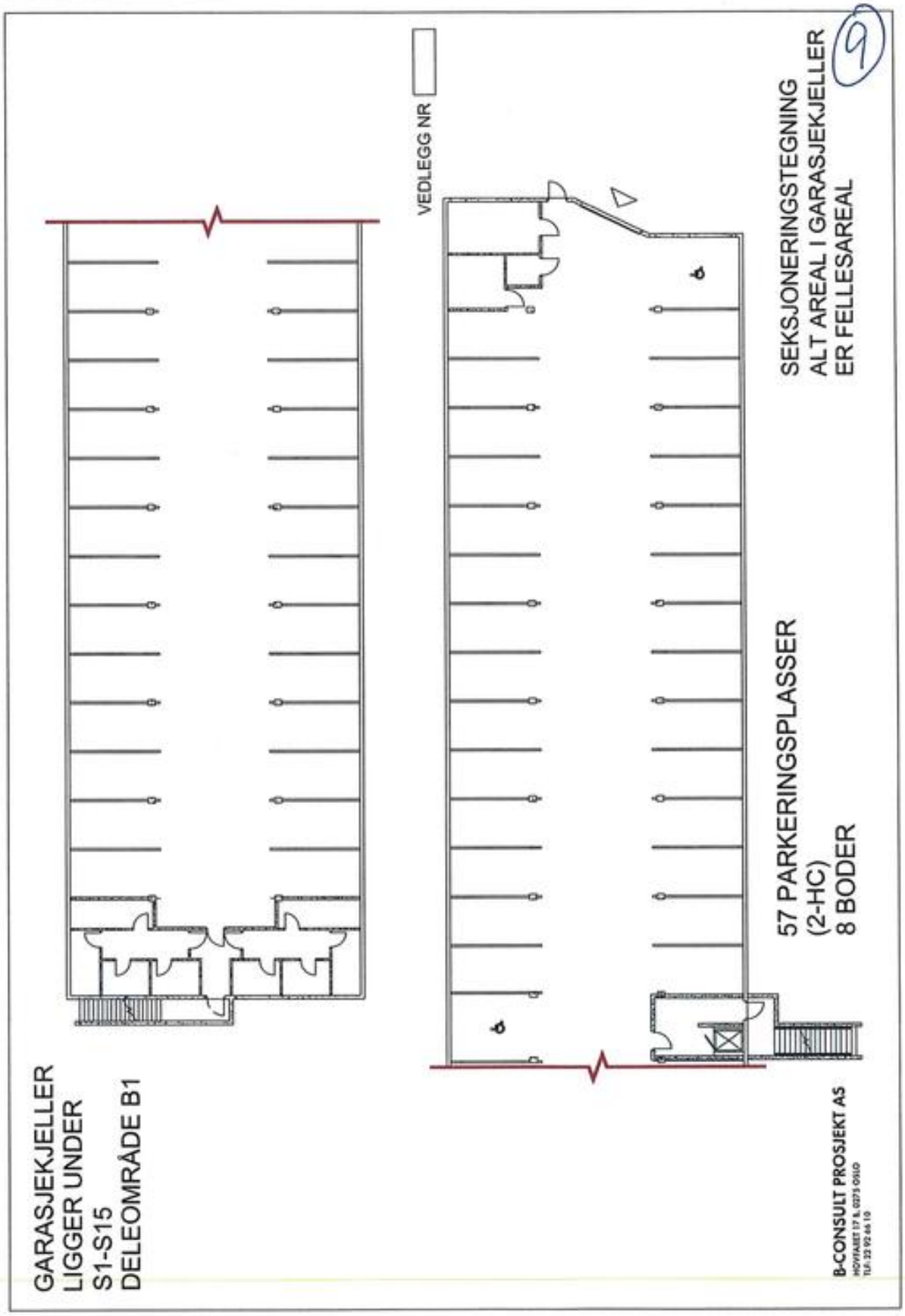
VEDLEGG NR

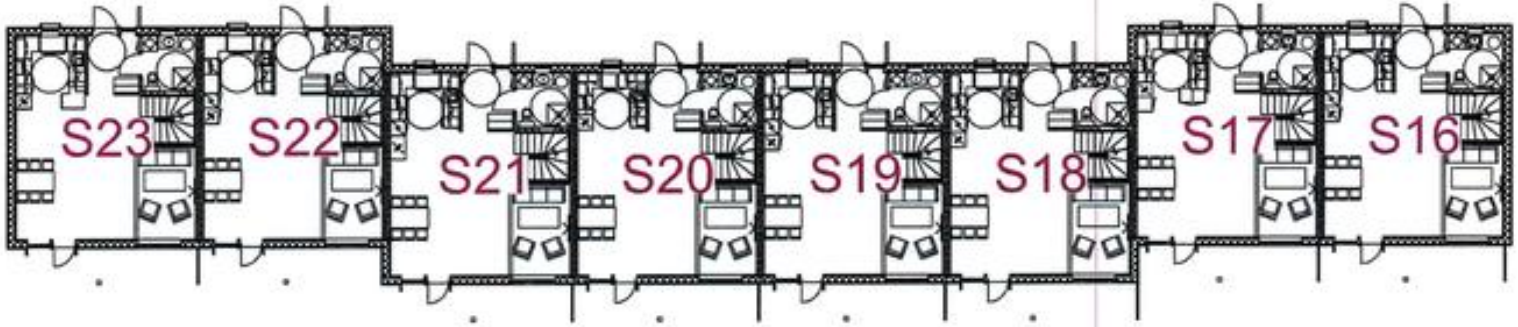
SEKSJONERINGSTEGNING
S- SEKSJONERINGSNR.
T- TILLEGGSDEL TIL BYGNING.

PLAN 1 FELT B1, DEL 2

PLAN 2 FELT B1, DEL 2

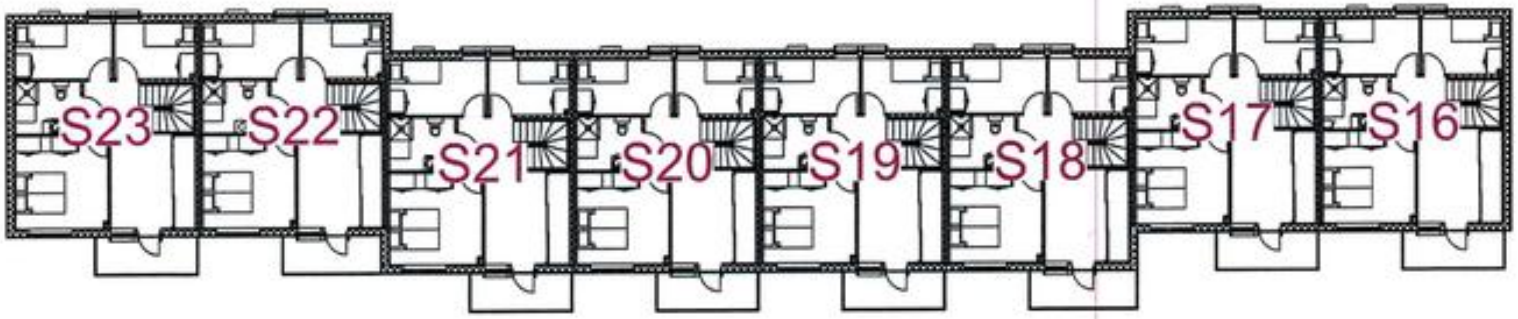
B-CONSULT PROSJEKT AS


9
VEDLEGG NR
SEKSJONERINGSTEGNING
ALT AREAL I GARASJEKJELLER
ER FELLESAREAL
57 PARKERINGSPLASSER
(2-HC)
8 BODER
GARASJEKJELLER
LIGGER UNDER
S1-S15
DELEOMRÅDE B1
B-CONSULT PROSJEKT AS



PLAN 1 FELT B2 NORD

VEDLEGG NR



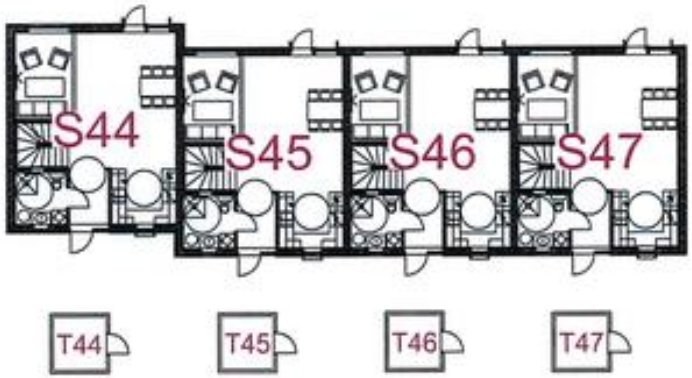
PLAN 2 FELT B2 NORD

B-CONSULT PROSJEKT AS
HOVFARET 17 B, 0275 OSLO
TLF: 22 92 66 10

SEKSJONERINGSTEGNING
S- SEKSJONERINGSNR.
T- TILLEGGSDEL TIL BYGNING.

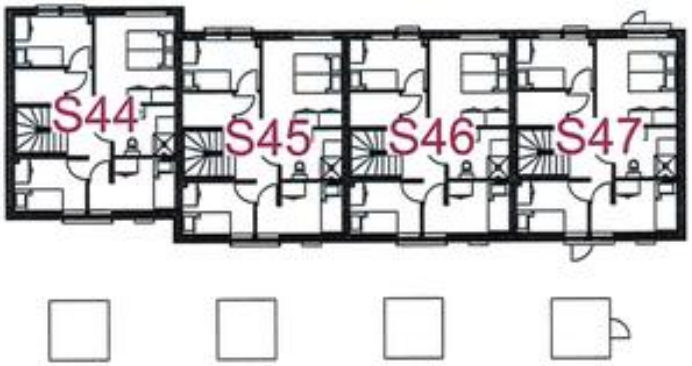
10

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2015/1144659/200
Uthentet 2024-10-29 10:41



PLAN 1 FELT B3, DEL 1

VEDLEGG NR



PLAN 2 FELT B3, DEL 1

SEKSJONERINGSTEGNING
S- SEKSJONERINGSNR.
T- TILLEGGSDEL TIL BYGNING.

B-CONSULT PROSJEKT AS
HOVFARET 17 B, 0375 OSLO
TLF: 22 92 46 10

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2015/1144659/200
Uthentet 2024-10-29 10:41

SEKSJONERINGSTEGNING
S- SEKSJONERINGSNR.
T- TILLEGGSDEL TIL BYGNING.

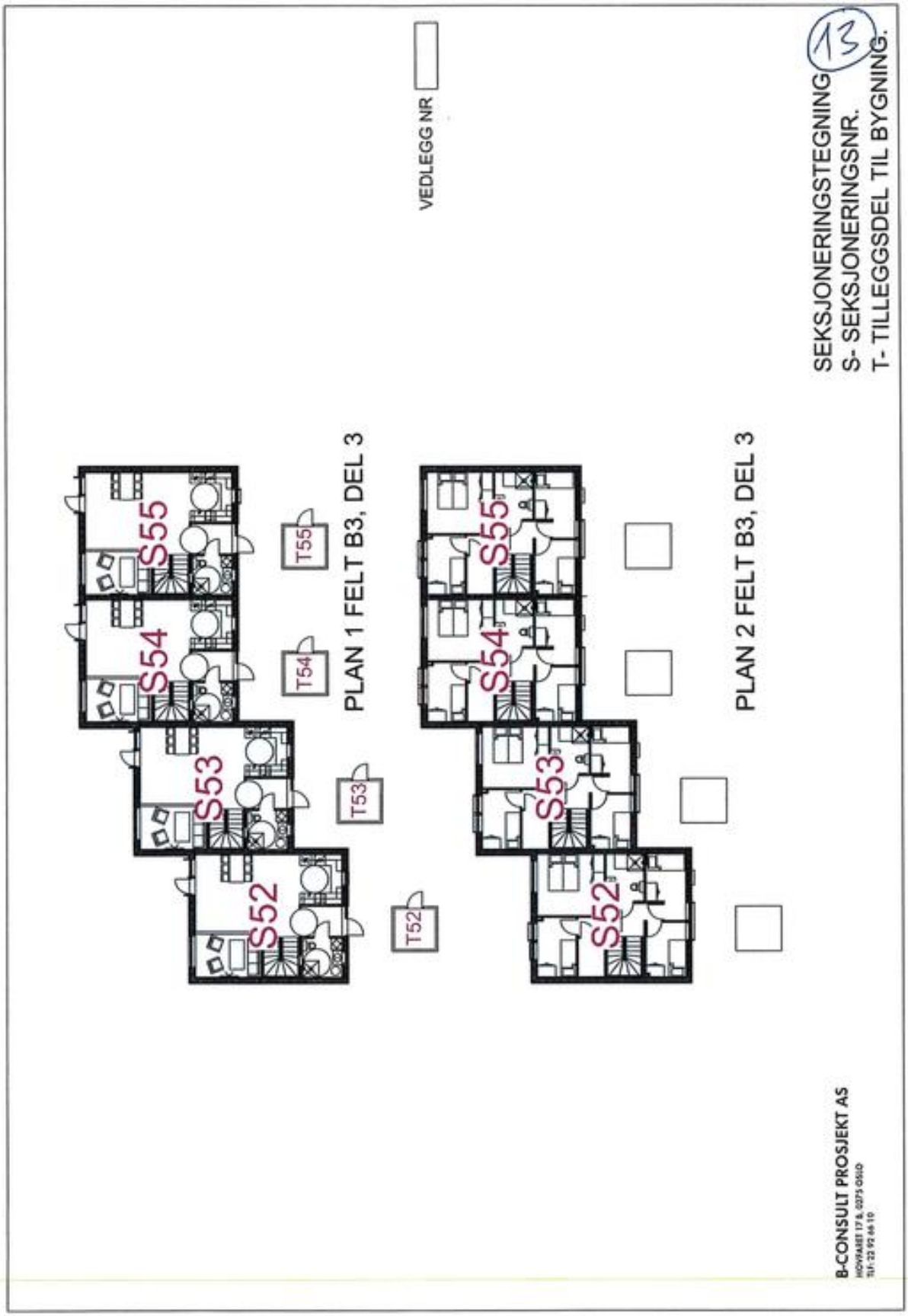
12

VEDLEGG NR

PLAN 1 FELT B3, DEL 2

PLAN 2 FELT B3, DEL 2

B-CONSULT PROSJEKT AS
HOVFARET 17 B, 0275 OSLO
TLF: 22 92 66 10


SEKSJONERINGSTEGNING
S- SEKSJONERINGSNR.
T- TILLEGGSDEL TIL BYGNING.
13
VEDLEGG NR
PLAN 1 FELT B3, DEL 3
PLAN 2 FELT B3, DEL 3
S55
S54
S53
S52
T55
T54
T53
T52
B-CONSULT PROSJEKT AS

VEDLEGG NR 14

SEKSJONERINGSTEGNING
S- SEKSJONERINGSNR.
T- TILLEGGSDEL TIL BYGNING.

PLAN 1 FELT B2 SYD, DEL 1

PLAN 2 FELT B2 SYD, DEL 1

S56 S57 S58 S59 S60 S61 S62

T56 T57 T58 T59 T60 T61 T62

B-CONSULT PROSJEKT AS
HOVFARET 17 A, 0275 OSLO
TLF: 22 92 66 10

15

VEDLEGG NR

SEKSJONERINGSTEGNING
S- SEKSJONERINGSNR.
T- TILLEGGSDEL TIL BYGNING

T65 T64 T63

PLAN 1 FELT B2 SYD, DEL 2

PLAN 2 FELT B2 SYD, DEL 2

B-CONSULT PROSJEKT AS

Kartverket

BG30 EIENDOMSMEGLING AS
V/SEBASTIAN CHODKOWSKI
HANEBORGVEIEN 103
1463 FJELLHAMAR

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 65-0214/24
Vår referanse: 3616379/25204710
Bestilling: C3 2024-10-29 80

Dato
29.10.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
503091	200	22.6.2012	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3224 RÆLINGEN	96	174	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

OVERENSKOMST

Doknr: 503091 Tinglyst: 22.06.2012
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

mellom

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

og

ØIE Bolig AS, org.nr. 967 003 824 (heretter kalt **ØIE**)
utbygger og hjemmelshaver gnr. 96, bnr. 174, 262, 264, 265 og alle 15 seksjoner i bnr. 263

VEDRØRENDE RETTIGHETSFORHOLD FOR OFFENTLIGE OG PRIVATE FELLES VANN-, SPILLVANNS- OG OVERVANNSLEDNINGER M.M. FOR B-FELTET PÅ SMESTAD VEST

Grensene mellom offentlige og private VA-ledninger. Heftelsesforhold.

RK skal overta og ha drifts- og vedlikeholdsansvaret for alle VA-anlegg merket grønt på vedlegg 1 og vedlegg 2. De kommunale VA-ledningene legges over felles lekeplass L4 (del av gnr. 96, bnr. 174) og i felles kjøreveier V5, V6 og V7 (gnr. 96, bnr. 265).

Områdene for boligbebyggelse B1 - B9 (gnr. 96, bnr. 262, 263 og 264) blir organisert som flere eierseksjonssameier. Sameiene er eiere av lekeplasser og veier, enkeltvis eller sammen.

Hjemmelshaverne til seksjonene i det enkelte sameie og senere hjemmelsetterfølgere har i fellesskap ansvaret for VA-ledningene fra og med påkobling, i forgrening eller i kum, til det kommunale VA-anlegget og frem til den enkelte seksjon.

De kommunale VA-ledningene kan i enkelte tilfeller bli lagt nærmere områdene for boligbebyggelse enn 4 m. Hjemmelshaverne til seksjonene i det enkelte sameie og senere hjemmelsetterfølgere plikter enkeltvis og i fellesskap å hensynta dette ved beplanting og opparbeidelse av tomta i området på egen eiendom. Dette gjelder innen et område på 4 meter fra nærmeste rørledning i anlegget og slik at drift og vedlikehold av disse ikke vanskeliggjøres. Enhver beplantning innenfor 4-meters sonen kan måtte fjernes i forbindelse med drift- og vedlikehold av anleggene. Etablering av bygninger eller andre konstruksjoner som f.eks. støttemurer samt andre større terrengmessige inngrep nærmere enn 4 meter fra nærmeste rørledning i kommunalt VA-anlegg må forhåndsgodkjennes av RK.

Ovennevnte gjelder for, og tinglyses på **gnr. 96, bnr. 174, 262, 264, 265 og alle 15 seksjoner i gnr. 96, bnr. 263**. Sletting/avlysning av ovennevnte tilkommer RK alene.

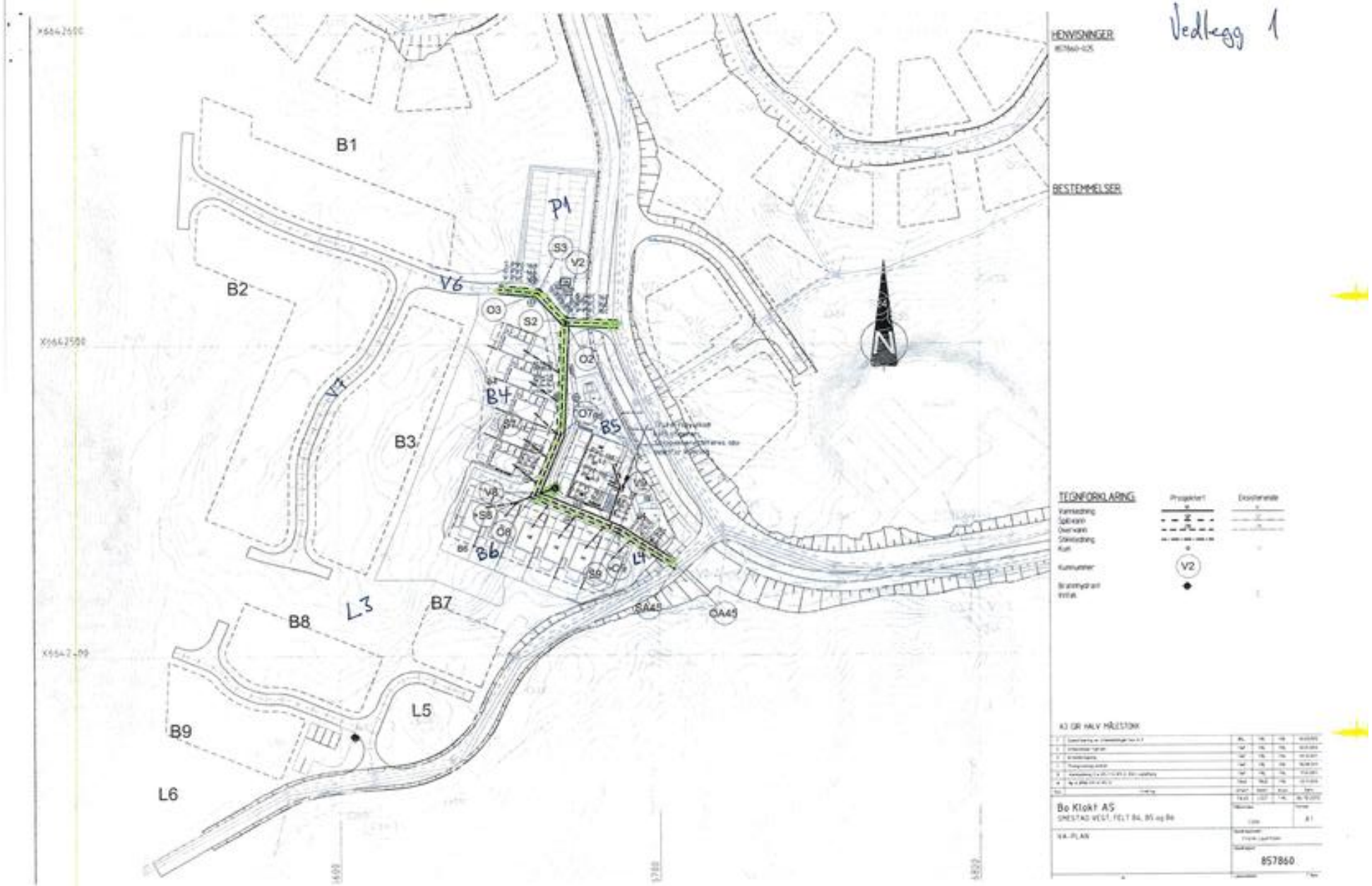
Smestad, 19/6 - 2012

Rælingen kommune, org.nr. 952 540 556

ØIE Bolig AS, org.nr. 967 003 824
utbygger og hjemmelshaver gnr. 96, bnr. 174, 262, 264, 265 og alle 15 seksjoner i bnr. 263

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/503091/200
Uthentet 2024-10-29 10:41

Vedlegg 1



Vedlegg 2



TEGNFORKLARING:

Bo Klokt AS

VA-PLAN

859490

H1

Kartverket

BG30 EIENDOMSMEGLING AS
V/SEBASTIAN CHODKOWSKI
HANEBORGVEIEN 103
1463 FJELLHAMAR

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 65-0214/24
Vår referanse: 3616380/25204715
Bestilling: C3 2024-10-29 86

Dato
29.10.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
813097	200	25.9.2013	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3224 RÆLINGEN	96	262	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 601499956
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
952540556	RÆLINGEN KOMMUNE	Postboks 100, 2025 FJERDINGBY

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
967003824	Øie Bolig AS		Postboks 1, 1469 RASTA

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0228	96	262

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0228	96	262	0	1	82 / 4478	Boligseksjon	Ja	Nei
0228	96	262	0	2	82 / 4478	Boligseksjon	Ja	Nei
0228	96	262	0	3	82 / 4478	Boligseksjon	Ja	Nei
0228	96	262	0	4	82 / 4478	Boligseksjon	Ja	Nei
0228	96	262	0	5	82 / 4478	Boligseksjon	Ja	Nei
0228	96	262	0	6	82 / 4478	Boligseksjon	Ja	Nei
0228	96	262	0	7	82 / 4478	Boligseksjon	Ja	Nei
0228	96	262	0	8	82 / 4478	Boligseksjon	Ja	Nei
0228	96	262	0	9	82 / 4478	Boligseksjon	Ja	Nei
0228	96	262	0	10	82 / 4478	Boligseksjon	Ja	Nei
0228	96	262	0	11	82 / 4478	Boligseksjon	Ja	Nei
0228	96	262	0	12	82 / 4478	Boligseksjon	Ja	Nei
0228	96	262	0	13	82 / 4478	Boligseksjon	Ja	Nei
0228	96	262	0	14	82 / 4478	Boligseksjon	Ja	Nei
0228	96	262	0	15	82 / 4478	Boligseksjon	Ja	Nei
0228	96	262	0	16	116 / 4478	Boligseksjon	Nei	Nei
0228	96	262	0	17	116 / 4478	Boligseksjon	Nei	Nei
0228	96	262	0	18	116 / 4478	Boligseksjon	Nei	Nei
0228	96	262	0	19	116 / 4478	Boligseksjon	Nei	Nei

Dokn: 813097 Tinglyst: 25.09.2013
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2013/813097/200
Uthentet 2024-10-29 10:44
Side 1 av 22

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2013/813097/200
Uthentet 2024-10-29 10:44

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0228	96	262	0	20	116 / 4478	Boligseksjon	Nei	Nei
0228	96	262	0	21	116 / 4478	Boligseksjon	Nei	Nei
0228	96	262	0	22	116 / 4478	Boligseksjon	Nei	Nei
0228	96	262	0	23	116 / 4478	Boligseksjon	Nei	Nei
0228	96	262	0	24	116 / 4478	Boligseksjon	Ja	Nei
0228	96	262	0	25	116 / 4478	Boligseksjon	Ja	Nei
0228	96	262	0	26	116 / 4478	Boligseksjon	Ja	Nei
0228	96	262	0	27	116 / 4478	Boligseksjon	Ja	Nei
0228	96	262	0	28	116 / 4478	Boligseksjon	Ja	Nei
0228	96	262	0	29	116 / 4478	Boligseksjon	Ja	Nei
0228	96	262	0	30	116 / 4478	Boligseksjon	Ja	Nei
0228	96	262	0	31	116 / 4478	Boligseksjon	Ja	Nei
0228	96	262	0	32	116 / 4478	Boligseksjon	Ja	Nei
0228	96	262	0	33	116 / 4478	Boligseksjon	Ja	Nei
0228	96	262	0	34	116 / 4478	Boligseksjon	Ja	Nei
0228	96	262	0	35	116 / 4478	Boligseksjon	Ja	Nei
0228	96	262	0	36	116 / 4478	Boligseksjon	Ja	Nei
0228	96	262	0	37	116 / 4478	Boligseksjon	Ja	Nei
0228	96	262	0	38	116 / 4478	Boligseksjon	Ja	Nei
0228	96	262	0	39	116 / 4478	Boligseksjon	Ja	Nei
0228	96	262	0	40	116 / 4478	Boligseksjon	Ja	Nei
0228	96	262	0	41	116 / 4478	Boligseksjon	Ja	Nei
0228	96	262	0	42	116 / 4478	Boligseksjon	Ja	Nei
0228	96	262	0	43	116 / 4478	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Returneres etter tinglysning til
Bo Klokt AS, org. nr. 985 196 044
Postboks. 83
1469 Rasta

AVD: Utl. Dok.nr: 13/2391 Sakid: 1 Kopi nr:
17 SEPT. 2013
TORHAUG
Arkivkode P: 96/262
Arkivkode S:
Gradering: Løpenr:

Begjæring[1] om
☒ **oppdeling i eierseksjonen**
☐ **reseksjonering**

Opplysninger i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0228	Ralingen kommune	96	262		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
967 003 824	ØIE Bolig AS	1/1

3.Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	til-leggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	til-leggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	til-leggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	til-leggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	til-leggs-areal [6]
1	B	82	B	13	B	82	B	25	B	116	B	37	B	116	B	49	—	—	—
2	B	82	B	14	B	82	B	26	B	116	B	38	B	116	B	50	—	—	—
3	B	82	B	15	B	82	B	27	B	116	B	39	B	116	B	51	—	—	—
4	B	82	B	16	B	116		28	B	116	B	40	B	116	B	52	—	—	—
5	B	82	B	17	B	116		29	B	116	B	41	B	116	B	53	—	—	—
6	B	82	B	18	B	116		30	B	116	B	42	B	116	B	54	—	—	—
7	B	82	B	19	B	116		31	B	116	B	43	B	116	B	55	—	—	—
8	B	82	B	20	B	116		32	B	116	B	44	—	—	—	56	—	—	—
9	B	82	B	21	B	116		33	B	116	B	45	—	—	—	57	—	—	—
10	B	82	B	22	B	116		34	B	116	B	46	—	—	—	58	—	—	—
11	B	82	B	23	B	116		35	B	116	B	47	—	—	—	59	—	—	—
12	B	82	B	24	B	116	B	36	B	116	B	48	—	—	—	60	—	—	—

Sum tellere:	4.478	= sum nevner:	4.478	

4. Supplerende tekst [7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato	Hjemmelshaverens(enes) underskrift(er)
13.09.13	

© Begjæring om seksjonering S2 S3

Side 1 av 3

17 JUL 2013

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☒ Seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (boli eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelser til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøpsrett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og §190).

6. tegninger mv

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd). 1, 2 og 3

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysning.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysning.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/ Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Rasta, 13.09.13	Rune Bråten Øystein Schøyen Hjelseth	

8. Styrets samtykke mv ved reseksjonering[8]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), 17 SEPT 2013
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt
☒ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt[9]
☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Festenr	Snr	kommune
96	262			Rælingen (0228)

Dato	Stempel og underskrift
20/9-13	Tor Haugland RÆLINGEN KOMMUNE Utbyggingsservice

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering /reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tingslysning. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysningspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en samlebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjoneringsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevskart med tinglysningsgjenpart.

Plass for tinglysningsattest, påtegninger mv

Dato	Hjemmelshaverens(enes) underskrift(er)
13.09.13	

17 SEPT 2013 Situasjonsplan 1



Gnr. 96, bnr. 262 Rælingen

12.09.2013

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2013/813097/200
Uthentet 2024-10-29 10:44




17 SEPT 2013
Situationsplan 2 - sht
S - sekt/dom
T - tillbyggnad
B4
B6
B7
B8
B3
B2 - rivning
L3
L2
220

Plantegn. garasjekjeller

17 SEPT 2013

Seksjoneringsplan nr 7
AH areal i garasjekjeller
er fellesareal.

57 parkeringplasser
(2-HC)
8 boder

Garasjekjeller
Ligger under S1-S15
Delområde B1

Plantegn. felt B1



Felt B1



Seksjoneringstegning
S - seksjonsnr.
T - tilleggsdel bygning

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2013/813097/200
Uthentet 2024-10-29 10:44

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2013/813097/200
Uthentet 2024-10-29 10:44

Plantegning felt B2-nord

Felt B2_nord

17 SEPT 2013



Plan 1 etg.



Plan 2 etg.

Selvbyggingsdeltagere
5 - rekkehus.

Plantegning felt B2-syd

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2013/813097/200
Uthentet 2024-10-29 10:44



Plan 1 etg.



Plan 2 etg.

Felt B2_syd



17 SEPT 2019

Seksjonering tegning
S - seksjons nr.
T - tilleggsdel bygning

Plankart. felt B3

Felt B3

17 SEPT 2013

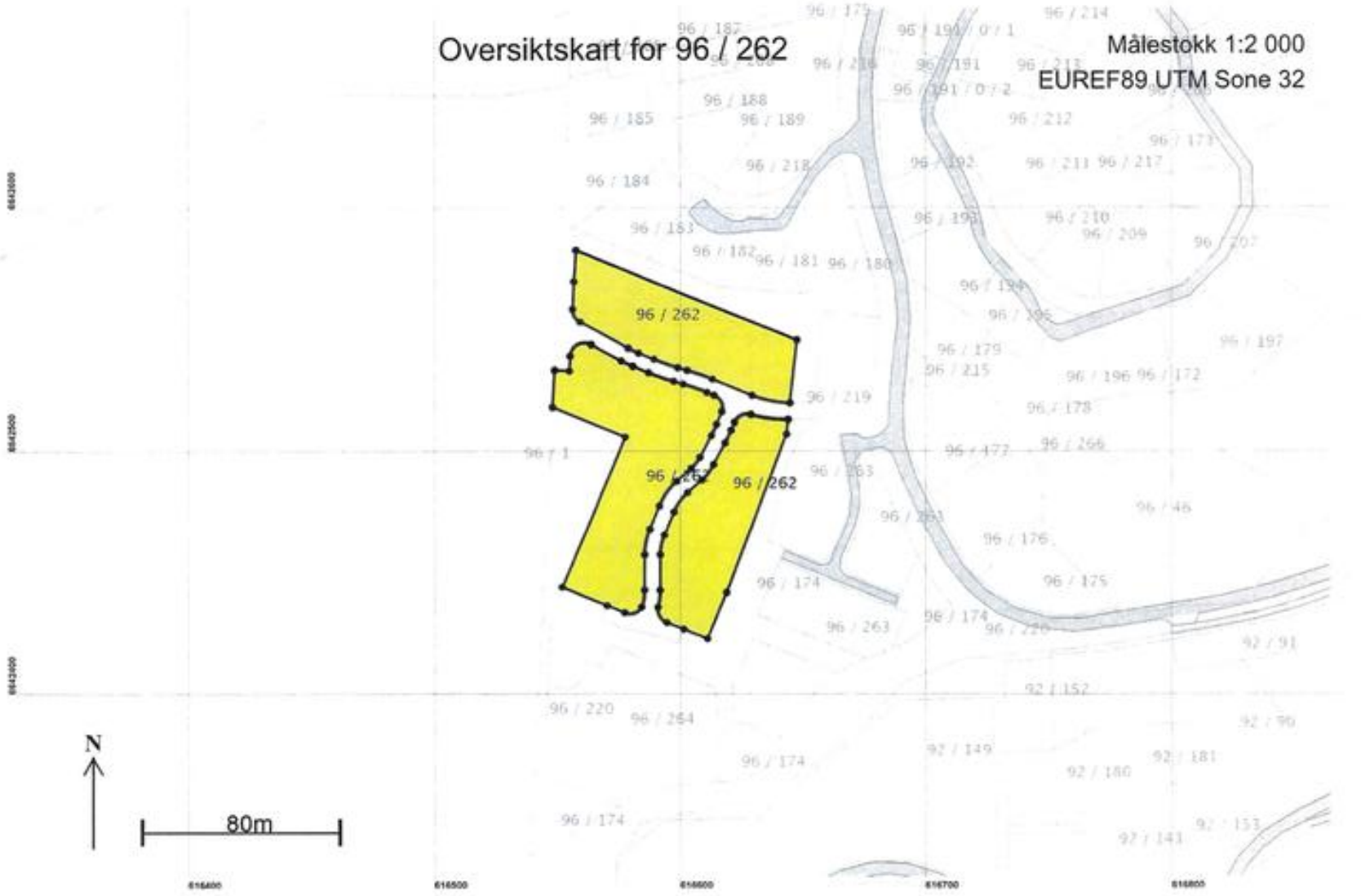
Plan 1 etg.

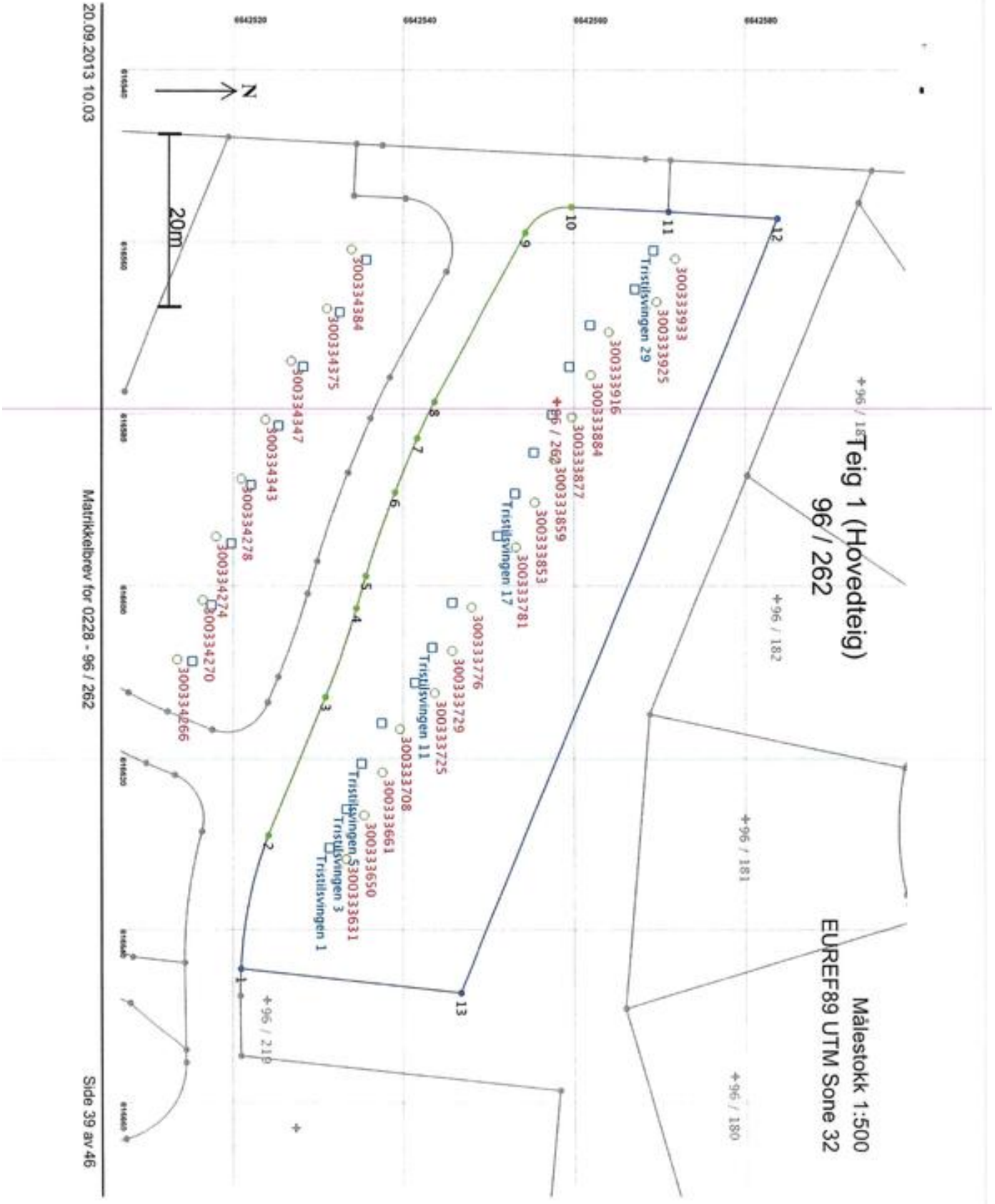
Plan 2 etg.

Attestert kopi av dok.nr. 2013/813097/200
Uthentet 2024-10-29 10:44
Kartverket

Oversiktskart for 96 / 262

Målestokk 1:2 000
EUREF89 UTM Sone 32




20.09.2013 10.03
Matrikkelbrev for 0228 - 96 / 262
Side 39 av 46
N
20m
Teig 1 (Hovedteig)
96 / 262
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
+96 / 182
+96 / 181
+96 / 180
+96 / 219
Tristilsvingen 29
Tristilsvingen 17
Tristilsvingen 11
Tristilsvingen 5
Tristilsvingen 3
Tristilsvingen 1
300333933
300333925
300333916
300333884
300333877
300333859
300333853
300333781
300333776
300333729
300333725
300333708
300333661
300333650
300333631
300334384
300334375
300334347
300334343
300334278
300334274
300334270
300334266

Areal og koordinater

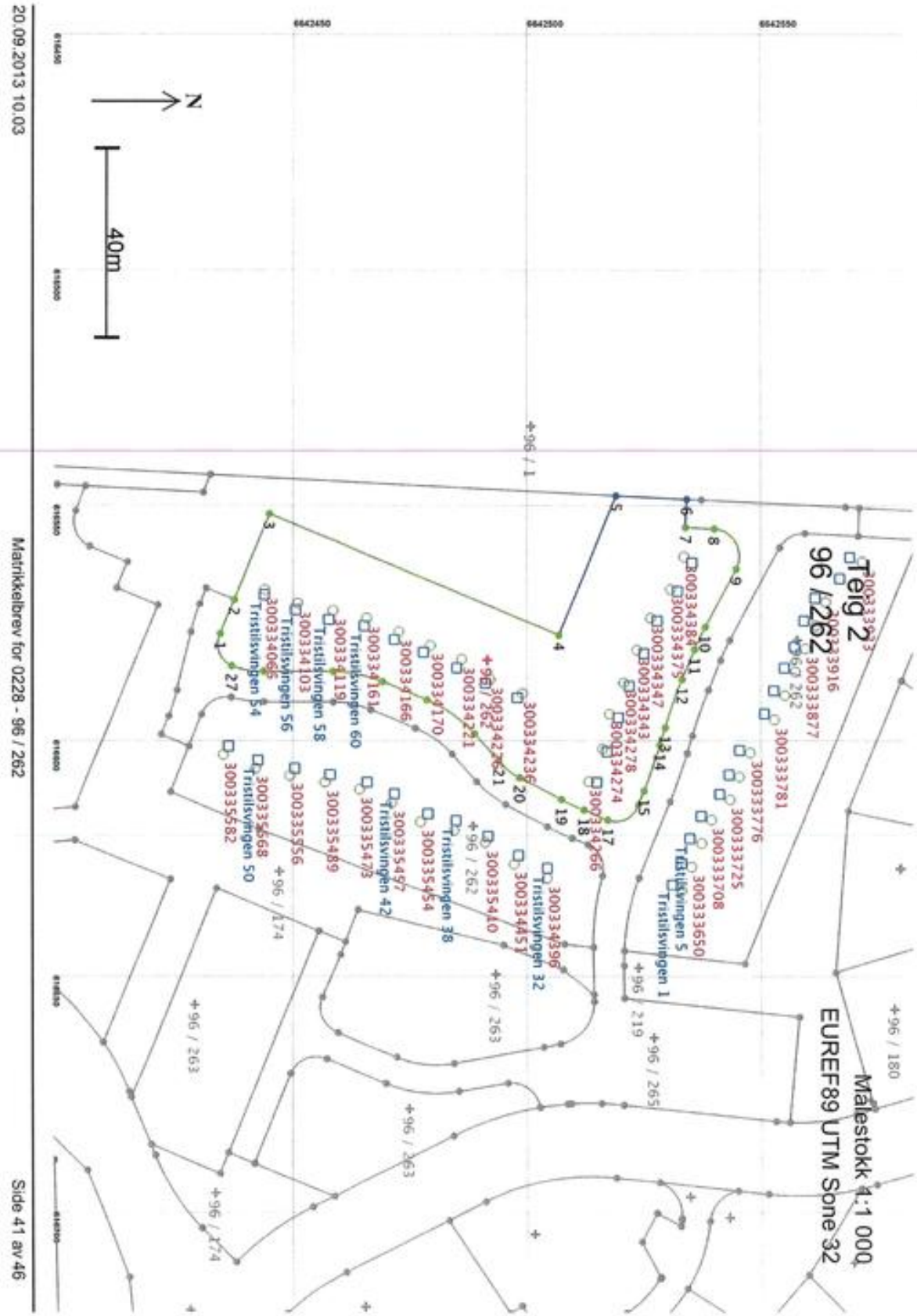
Areal: 2 696,1 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6642558 **Øst:** 616578

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Merke nedsatt i / Lengde	Grensepunkttype / Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6642521,44	616644,41	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	100	48,05
			15,87	Ikke hjelpelinje			
2	6642524,68	616628,95	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			17,45	Ikke hjelpelinje			
3	6642531,35	616612,83	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	-103,25
			10,93	Ikke hjelpelinje			
4	6642534,98	616602,53	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			3,92	Ikke hjelpelinje			
5	6642536,08	616598,77	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	96,76
			10,29	Ikke hjelpelinje			
6	6642539,50	616589,07	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			6,83	Ikke hjelpelinje			
7	6642542,11	616582,76	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	47,13
			4,68	Ikke hjelpelinje			
8	6642544,10	616578,53	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			22,38	Ikke hjelpelinje			
9	6642554,80	616558,87	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	5,75
			6,46	Ikke hjelpelinje			
10	6642560,14	616555,87	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			11,37	Ikke hjelpelinje			
11	6642571,50	616556,43	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	100	
			12,81	Ikke hjelpelinje			
12	6642584,28	616557,23	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	100	
			97,30	Ikke hjelpelinje			
13	6642547,24	616647,20	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	100	
			25,95	Ikke hjelpelinje			

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2013/813097/200
Uthentet 2024-10-29 10:44


20.09.2013 10:03
Matrikkelbrev for 0228 - 96 / 262
Side 41 av 46
Teig 2
96 / 262
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
N
40m
6642450
6642500
6642550
Tristilsvingen 1
Tristilsvingen 5
Tristilsvingen 32
Tristilsvingen 38
Tristilsvingen 42
Tristilsvingen 50
Tristilsvingen 54
Tristilsvingen 56
Tristilsvingen 58
Tristilsvingen 60
+96 / 262
+96 / 263
+96 / 219
+96 / 265
+96 / 180
+96 / 174

Attestert kopi av dok.nr. 2013/813097/200
Uthentet 2024-10-29 10:44
Kartverket

Areal og koordinater

Areal: 3 688,5 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6642492 **Øst:** 616583

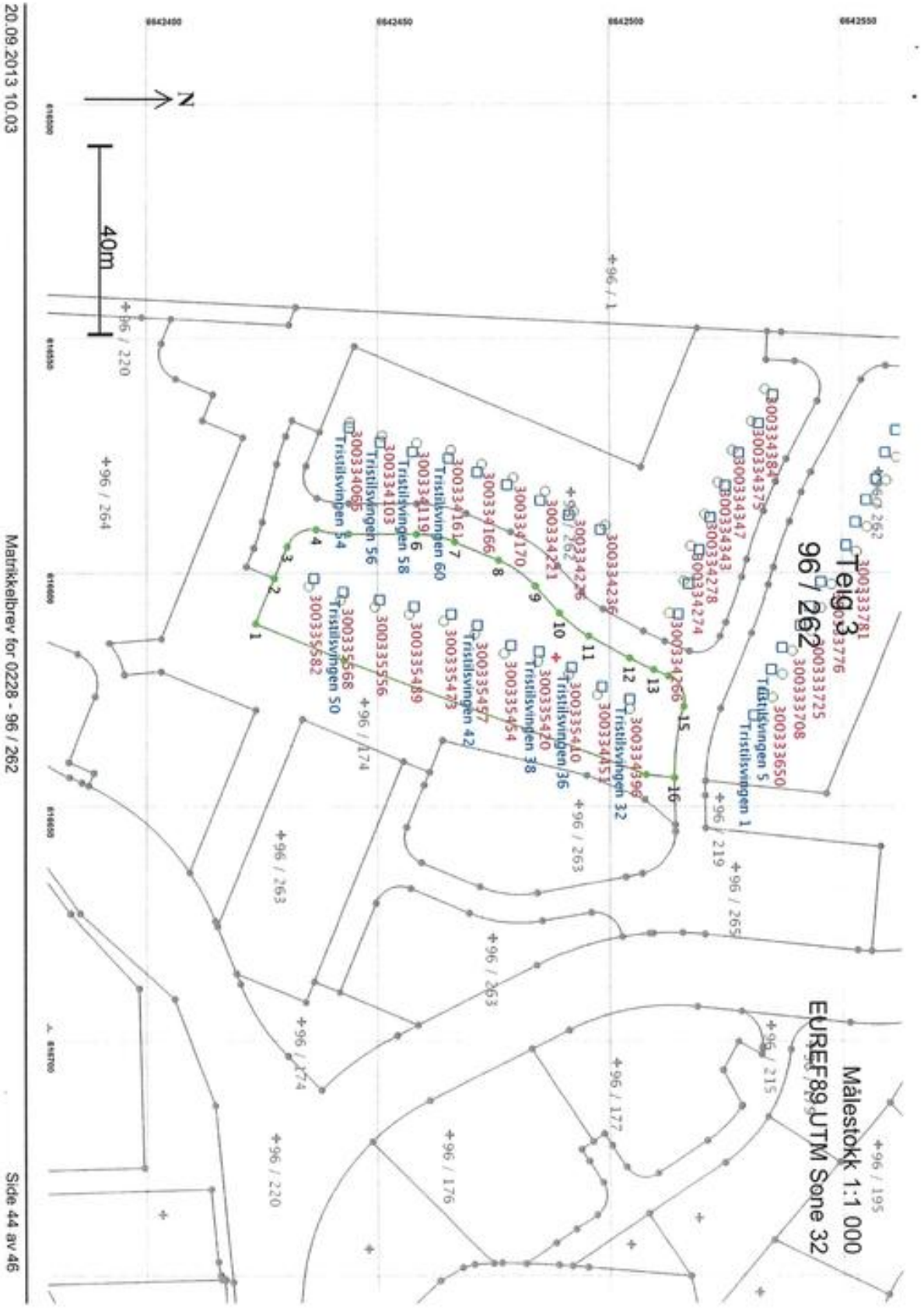
Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Merke nedsatt i / Lengde	Grensepunkttype / Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6642435,32	616577,14	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			7,78	Ikke hjelpelinje			
2	6642438,28	616569,94	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			19,74	Ikke hjelpelinje			
3	6642445,86	616551,71	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			66,85	Ikke hjelpelinje			
4	6642507,59	616577,38	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			31,98	Ikke hjelpelinje			
5	6642519,77	616547,81	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	100	
			15,21	Ikke hjelpelinje			
6	6642534,96	616548,58	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	100	
			6,00	Ikke hjelpelinje			
7	6642534,66	616554,57	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			6,11	Ikke hjelpelinje			
8	6642540,76	616554,88	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	5,75
			11,61	Ikke hjelpelinje			
9	6642545,52	616563,37	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			14,02	Ikke hjelpelinje			
10	6642538,82	616575,68	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	-53,42
			5,30	Ikke hjelpelinje			
11	6642536,56	616580,47	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			6,82	Ikke hjelpelinje			
12	6642533,96	616586,78	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	-102,35
			10,93	Ikke hjelpelinje			
13	6642530,33	616597,08	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			3,91	Ikke hjelpelinje			

Attestert kopi av dok.nr. 2013/813097/200
Uthentet 2024-10-29 10:44

Kartverket

Løpenr	Nord	Øst	Merke nedsatt i / Lengde	Grensepunkttype / Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
14	6642529,22	616600,83	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	97,08
			10,30	Ikke hjelpelinje			
15	6642525,80	616610,54	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			3,17	Ikke hjelpelinje			
16	6642524,59	616613,47	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	5,20
			8,15	Ikke hjelpelinje			
17	6642517,99	616616,69	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			5,60	Ikke hjelpelinje			
18	6642512,81	616614,55	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	57,29
			5,19	Ikke hjelpelinje			
19	6642508,11	616612,35	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			9,95	Ikke hjelpelinje			
20	6642499,33	616607,67	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	16,72
			5,77	Ikke hjelpelinje			
21	6642494,81	616604,13	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			7,80	Ikke hjelpelinje			
22	6642489,57	616598,35	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	-28,26
			12,55	Ikke hjelpelinje			
23	6642479,39	616591,19	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			10,23	Ikke hjelpelinje			
24	6642469,93	616587,30	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	-28,22
			10,96	Ikke hjelpelinje			
25	6642459,25	616585,17	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			14,62	Ikke hjelpelinje			
26	6642444,63	616585,13	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	18,36
			7,07	Ikke hjelpelinje			
27	6642437,70	616583,98	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	5,13
			8,04	Ikke hjelpelinje			


20.09.2013 10.03
Matrikkelbrev for 0228 - 96 / 262
Side 44 av 46
6642400
6642450
6642500
6642550
N
40m
Teig 3
96 / 262
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
+96 / 1
+96 / 220
+96 / 264
+96 / 263
+96 / 174
+96 / 219
+96 / 265
+96 / 177
+96 / 176
+96 / 215
+96 / 195
Tristilsvingen 1
Tristilsvingen 5
Tristilsvingen 32
Tristilsvingen 36
Tristilsvingen 38
Tristilsvingen 42
Tristilsvingen 50
Tristilsvingen 54
Tristilsvingen 56
Tristilsvingen 58
Tristilsvingen 60

Attestert kopi av dok.nr. 2013/813097/200
Uthentet 2024-10-29 10:44
Kartverket

Areal og koordinater

Areal: 2 468,3 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6642489 **Øst:** 616618

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Merke nedsatt i / Lengde	Grensepunkttype / Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6642424,49	616610,77	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			10,50	Ikke hjelpelinje			
2	6642428,49	616601,06	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			7,28	Ikke hjelpelinje			
3	6642431,26	616594,33	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	5,84
			7,87	Ikke hjelpelinje			
4	6642437,57	616590,68	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	-25,20
			7,16	Ikke hjelpelinje			
5	6642444,64	616591,64	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			14,60	Ikke hjelpelinje			
6	6642459,24	616591,67	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	21,74
			8,43	Ikke hjelpelinje			
7	6642467,46	616593,31	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			10,22	Ikke hjelpelinje			
8	6642476,91	616597,20	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	21,75
			9,66	Ikke hjelpelinje			
9	6642484,75	616602,71	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			7,81	Ikke hjelpelinje			
10	6642489,99	616608,50	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	-23,26
			8,00	Ikke hjelpelinje			
11	6642496,27	616613,40	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			9,96	Ikke hjelpelinje			
12	6642505,06	616618,09	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	-63,11
			5,82	Ikke hjelpelinje			
13	6642510,33	616620,56	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			3,57	Ikke hjelpelinje			

Løpenr	Nord	Øst	Merke nedsatt i / Lengde	Grensepunkttype / Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
14	6642513,63	616621,92	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	5,50
			8,00	Ikke hjelpelinje			
15	6642516,83	616628,50	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	-53,18
			15,39	Ikke hjelpelinje			
16	6642514,82	616643,70	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			6,13	Ikke hjelpelinje			
17	6642508,73	616643,04	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			69,51	Ikke hjelpelinje			
18	6642443,64	616618,65	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			20,71	Ikke hjelpelinje			

Denne matrikkelenheten har andel i følgende fellesareal: 96 / 174 og 96 / 265
Det vises til egne matrikkelbrev for disse fellesarealene.

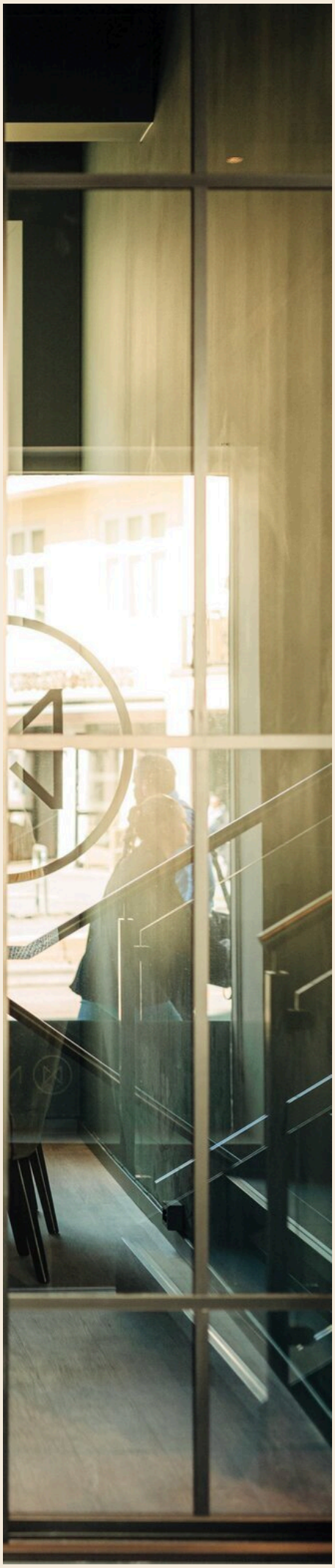
Attestert kopi av dok.nr. 2013/813097/200
Uthentet 2024-10-29 10:44
Kartverket

Velkommen til

Nordvik Lørenskog

Våre eiendomsmeglere stiller opp når det gjelder som mest. Vi kjenner Lørenskog godt og har bred kompetanse på Oslo Nord, Nittedal og nabokommunene på Romerike. Vi vet hva kjøperne i disse områdene ser etter og hva som skal til for å lykkes med salget. Vi lever av fornøyde kunder, og det er derfor vi er ekstra stolte av å ha vunnet prisen for årets kontor på kundetilfredshet to år på rad, i 2024 og 2025. Du får tett oppfølging gjennom hele salget, og vi ordner det formelle frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.

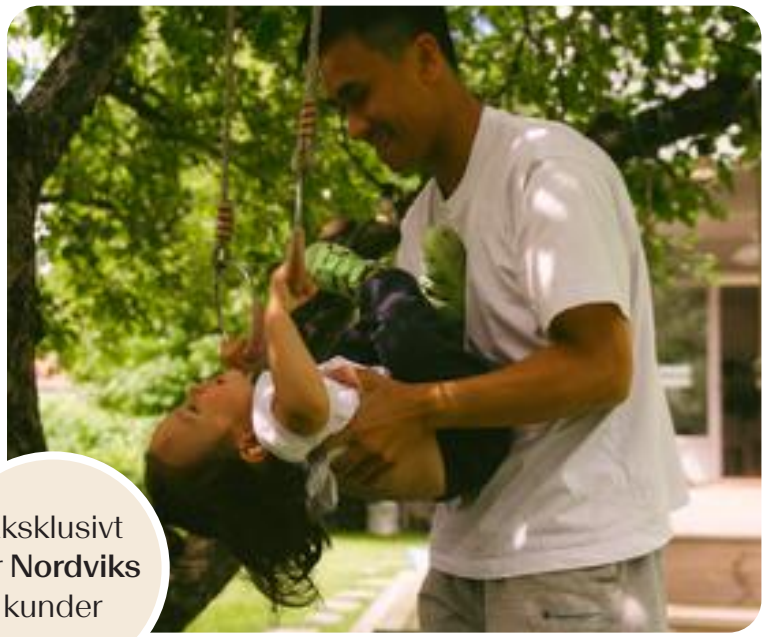


Haneborgveien 103, 1463 FJELLHAMAR
lorenskog@nordvikbolig.no
902 52 930

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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/avgrensningskabel 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 65-0227/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Tristilsvingen 15 2008 FJERDINGBY
Matrikkel: Gnr 96, bnr 262, snr 8 (ideell andel 1/1) / Gnr 96, bnr 174 (ideell andel 574/42541) / Gnr 96, bnr 265 (ideell andel 574/4254

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: _____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

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: _____

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

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Sebastian Chodkowski
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Lørenskog
s.chodkowski@nordvikbolig.no
412 34 540



Kasper Arbøll Hansen
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Lørenskog
k.hansen@nordvikbolig.no
466 36 001

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: