NORDVIK

Tristilvegen 27

3 soverom | 80 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Tristilvegen 27

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Om boligen
16	Nabolagsprofil
17	Vedlegg
33	Egenerklæringsskjema
39	Andre vedlegg
149	Kontaktinfo
152	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
155	Forbrukerinformasjon om budgivning
156	Budskjema

Salgsoppgave produsert 22.10.2026

Nøkkelinformasjon



Lekker 4-roms hjørneleilighet | Romslig balkong med flott utsikt | 2 bad | Store vindusflater | To garasjeplasser

Prisantydning	**5 990 000,-**
Omkostninger	**150 840,-**
Totalpris	**6 140 840,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 386,-**
BRA-i	**80 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2022**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Her presenteres en lekker og innbydende 4-roms leilighet med flott hjørnebeliggenhet, gjennomgående moderne standard og en romslig, overbygd balkong med nydelig utsyn over nærområdet.

Leiligheten har en god og funksjonell planløsning med en lys og luftig stue i åpen løsning mot et stilrent kjøkken. Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys og skaper en herlig romfølelse. Her er det god plass til både sofagruppe og spisebord, og fra stuen er det direkte utgang til den flotte balkongen som byr på gode møbleringsmuligheter og hyggelig utsikt mot grønne omgivelser.

Videre byr leiligheten på tre soverom med fleksible bruksmuligheter, to delikate bad og en praktisk entré. Gjennomgående lyse overflater og en helhetlig materialbruk gir boligen et moderne og innbydende preg.

Planløsning

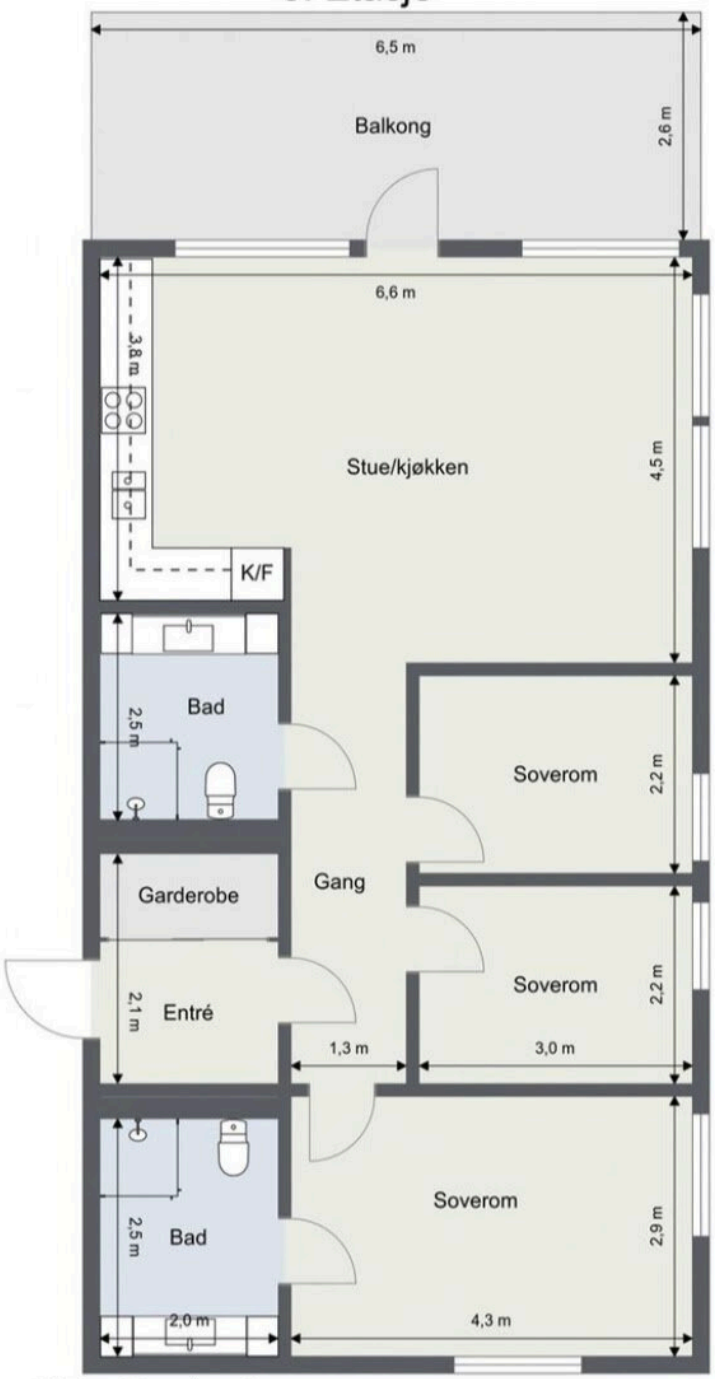
5. Etasje
BRA-i: 80 kvm
Total BRA: 80 kvm

Eidsvoll takst & boligkontroll AS

Kenneth Gulbrandsen
Tlf: 913 07 281
Tomterudsbben 31,
2080 Eidsvoll

Norsk takst

5. Etasje



Tristilvegen 27 - 5.etasje

Plantegningen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.Tegningen er ikke målbar, eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte.

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
60-0434/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Tristilvegen 27, 2008 FJERDINGBY
Gnr 96, bnr 46, snr 29 (ideell andel 1/1) i Rælingen kommune

Selgere
Morten Fjeldstad Sandbekklien
Helle Mathisen

Kjøpesum og omkostninger
5 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
149 750,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
150 840,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
163 840,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 140 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 153 840,- (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.

Om boligen

Byggeår
2022

Etasje
5

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 80 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 85 kvm
TBA: 16 kvm

Beskrivelse:

5. etasje:
BRA-i: 80 kvm.
Total BRA: 80 kvm.
TBA: 16 kvm.

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

Innhold
4. etasje: Entré, gang, stue, kjøkken, to bad, tre soverom.

Standard
Entré
Velkommen inn i en lys og innbydende entré med en praktisk utforming. Entréen har parkett på gulv og lyse, malte veggflater som gir et moderne og tidløst uttrykk. Her er det god plass til oppbevaring av yttertøy og sko, samt en hyggelig sittebenk. Fra entréen er det adkomst videre inn i leiligheten.

Stue
Lys og romslig stue med en flott hjørnebeliggenhet og store vindusflater som sørger for rikelig med naturlig lysinnslipp. Stuen har en åpen og luftig atmosfære, med parkett på gulv og lyse veggflater. Den gode utformingen gir fleksible møbleringsmuligheter, med plass til både sofagruppe, TV-møblement og spisebord. Stuen ligger i åpen løsning mot kjøkkenet, noe som skaper en sosial og innbydende oppholdsplass. Fra stuen er det direkte utgang til leilighetens romslige balkong.

Kjøkken
Moderne og stilrent kjøkken i åpen løsning mot stuen. Kjøkkeninnredningen har glatte, hvite fronter og en lys benkeplate som gir et helhetlig og elegant uttrykk.

Innredningen byr på gode oppbevaringsmuligheter i over- og underskap, samt praktiske arbeidsflater. Kjøkkenet er utstyrt med integrert stekeovn, platetopp og ventilator. Den åpne løsningen gir god kontakt med spiseplassen og stuen, og gjør kjøkkenet til en naturlig del av leilighetens sosiale sone.

Hovedsoverom
Romslig og delikat hovedsoverom med en lun og behagelig atmosfære. Rommet har parkett på gulv og lyse veggflater, samt store vindusflater som gir godt med naturlig lys. Her er det god plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord og øvrig soveromsmøblement.

Soverom 2
Lyst og hyggelig soverom med parkett på gulv og lyse veggflater. Rommet har en praktisk utforming med plass til seng og oppbevaringsmøbler. Egner seg godt som barnerom, gjesterom eller etter behov.

Soverom 3
Et lyst og anvendelig rom med parkett på gulv og lyse veggflater. Rommet har store glassflater og en moderne skyvedørsløsning med mørke profiler. Rommet er i dag innredet som kontor, men byr på fleksible bruksmuligheter etter behov.

Bad 1
Stort og delikat bad med flislagte vegger og gulv i lyse, tidløse farger. Badet har en moderne innredning med hvite fronter, dobbel servant og stort speil med belysning. Videre er rommet utstyrt med dusjhjørne med glassvegger, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin. Downlights i himlingen sørger for god belysning.

Bad 2
Pent og moderne bad med lyse fliser på vegger og gulv. Badet er innredet med servantinnredning med hvite fronter, speil, dusjhjørne med glassvegger og vegghengt toalett. Rommet har en stilren og funksjonell utforming.

Balkong
Fra stuen er det utgang til en romslig og overbygd balkong med flott utsyn over nærområdet og omkringliggende grøntområder. Balkongen har god plass til både spisegruppe, loungemøbler og beplantning. Glassrekkverket bidrar til en åpen og luftig følelse, samtidig som den overbygde utformingen gir en lun og skjermet uteplass. Her kan man nyte hyggelige stunder utendørs med utsikt mot grønne omgivelser.

Parkering
Det medfølger 2 parkeringsplasser til seksjonen i felles garasjekjeller. Det er montert lader til elbil på plass nr 10. Eierskapet tinglyses med ideell andel 1/162 pr plass på gnr 96/bnr 46/snr 151. Hektneråsen Garasjesameie har egne vedtekter.
Parkeringsplassene kan kun leies ut eller lånes ut til beboere i Hektneråsen Sameie.

Sameieandel i garasjeeiendommen kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over sammen med tilhørende eierseksjon med mindre annet uttrykkelig følger av garasjevedtekter, jf pkt 6.

Gjesteparkering i kjeller, merket med gjesteparkering, totalt ca. 25 stk.

Modernisering og påkostninger
- Lysskinner i to soverom og stue
- Plassbygd garderobeløsning med speildører opp til tak i soverom
- Innredet garderobe med skyvedører i gang

Sammendrag selgers egenerklæring
Når ble eiendommen overtatt av nåværende eier(e)? - 15. august 2025.

Fullstendig egenerklæring ligger vedlagt salgsoppgaven, og alle interessenter anbefales å sette seg inn i denne. Konferer gjerne med megler ved spørsmål.

Bygningssakkyndig
Takstportalen Aleksander Olsen AS

Byggemåte
Tilstandsrapporten ble utarbeidet i mai 2025 og er følgelig ikke lenger gyldig. Informasjon til salgsoppgaven er hentet fra denne rapporten.

Sameiet består av 151 boligseksjoner og 1 næringsseksjon. Leiligheten er bygget i 2022 og holder en god standard på overflater, innredninger og utstyr. Videre fremstår leiligheten som normalt godt vedlikehold. Bygningen er oppført i betongkonstruksjoner, fundamentert på fast grunn. Fasader med trepanel og fasadeplater. Takkontruksjon med flatt tak, tekket med papp/folie. Taket er ikke inspisert. Den beskrevne leilighet ligger i 5. etasje. Når det gjelder vegg-/takkonstruksjoner og etasjeskiller/gulv på grunn forutsettes disse å være isolert ut fra dagens krav og normer som var gjeldende på oppføringstidpunktet.

Selger har ikke innhentet tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskrift til avhendingslova. Forskriften stiller minstekrav til hvilke bygningsdeler som skal undersøkes, hvordan disse undersøkelsene skal skje, og hvordan informasjonen skal presenteres i rapporten. Det er ikke lovpålagt å innhente slik tilstandsrapport, men fraværet av en slik rapport innebærer normalt at det er gjort færre undersøkelser av byggesakkyndig og at kjøper får mindre informasjon om eiendommen enn hva kjøper ville fått dersom det var innhentet en tilstandsrapport.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Ingen fastmonterte gjenstander

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. I henhold til sameiets vedtekter må leietaker godkjennes av styret ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.
Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er A
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
Vannbåren gulvvarme.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser om et årlig strømforbruk på 10 000 kWh. Dette tilsvarte strømkostnad på ca. 5 000,-. Dette vil kunne variere fra husstand til husstand.
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.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 386,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnader: 3 597,-
TV/bredbånd: 389,-
Garasjeplass nr. 9: 200,-
Garasjeplass nr 10: 200,-

Felleskostnadene inkluderer: Renovasjon, vannbåren varme, kommunale avgifter, renhold i fellesarealer, drift, forretningsførerhonorar m.m.
Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter betales gjennom felleskostnadene.

Andre utgifter
Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.
Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 185 470,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 741 880,- 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
Boligen er tilknyttet TV/internett fra Altibox. Dette betales gjennom felleskostnadene.

Sameiet

Navn og orgnr.
Hektneråsen Sameie, orgnr. 928842320

Om sameiet
Diverse opplysninger om sameiet:
- Hektneråsen sameie består av 153 boliger og 1 næringslokaler.
- Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Hentet fra innkalling til årsmøte 2026:
Styrets arbeid:
Styret har siden årsmøtet i april 2025 avholdt styremøter annenhver måned, og informert beboere om aktuelle saker og temaer gjennom året.

Kanalen vi bruker til informasjon og kommunikasjon er i hovedsak e-post til beboere og/eller seksjonseiere, samt oppslag på oppslagstavlene og sameiets Facebook-gruppe.
Styret har i 2025 hatt fokus på å sørge for god drift av eiendommen og Sameiet, og at forvaltningen av Sameiets anliggender er i samsvar med lov, vedtekter, HMS og
eventuelle vedtak i sameiermøtet. Videre har vi fokus på kontinuerlig dialog og oppfølging med utbygger og leverandører om utbedringer, serviceavtaler og annet vedlikehold.
Styret opplever at dialogen med utbygger er god og at feil/mangler i stor grad blir utbedret tilfredsstillende.

Det er gjennomført 26 eierskifter i løpet av 2025.

Følgende arbeid er gjennomført/påbegynt i 2025:
- Sikring av vanndammen gjennom dialog med utbygger. Gjerde levert av Lillestrøm Gjerdeservice AS.
- Ekstra vask av vegger i oppgangene gjennomført av Finstad Renhold AS.
- Forbedret skilting på området og i garasjen, herunder regler for bruk av gjesteplassene.
- Bestillinger sendt til blikkenslager M. Haug knyttet til vanninntrenging på balkonger.

Andre utførte oppgaver av betydning:
- Økonomi- og resultatoppfølging 2025, og budsjettering 2026.
- Inngått avtale om Norgespris på sameiets fellesanlegg frem til 31.12.2026.
- Reforhandlet avtalene for Forsikring og TV/Bredbånd.
- Oppdatert og revidert avtale for Ventilasjon.
- Gjennomført brannøvelse ved hjelp av Brannkontroll Norge AS.
- Kvalitetssikring og oppfølging av økonomien knyttet til el-bil lading (Current-avtalen).
- Besvart og håndtert henvendelser/forespørsler fra beboerne på ulike saker tilknyttet fellesområdene og/eller seksjonene.
- Oppfølging av gjesteparkeringsreglene med jevnlige parkeringskontroller.
- Avholdt dugnader på forsommeren og sensommeren 2025, der det ble plukket søppel, feid innendørs fellesareal/bod-områder og luket i bed rundt blokkene.
- Avholdt julegrantenning i desember for store og små med gløgg og pepperkaker.
Videre i 2026 vil styret ha fokus på fortsatt god kommunikasjon med beboere, oppfølging av utviklingsplaner på tilstøtende eiendommer, etablering av vedlikeholdsplaner og tett oppfølging av serviceavtaler og leveranser i den sammenheng.
Interessenter oppfordres til å sette seg inn i årsberetning, vedtekter og husordensregler som følger som vedlegg.
Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i styre og/eller på generalforsamling.

Forretningsfører
Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet har ingen felles lån og seksjonen har ingen andel fellesgjeld.
Sameiet er ikke tilknyttet sikringsordning.
Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 23 540,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års regnskap viste er overskudd på kroner 1 143 075,-. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 247 084,-.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

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

Sameiets forsikring
IF Skadeforsikring NUF
Polisenr. SP3940623

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 17 260 kvm (Eiertomt)
Felles tomt med pent opparbeidet uteareal.
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen har en svært attraktiv beliggenhet i et barnevennlig boligområde på Hektneråsen i Rælingen kommune. Området byr på kort avstand til skoler, barnehager og gode kollektivforbindelser, samt et bredt utvalg av fasiliteter og servicetilbud.

I nærområdet finner du lekeplasser, fotballbane, skiløyper, idrettshall og alpinbakke, noe som gir gode muligheter for både lek og fritidsaktiviteter.

Rælingen kommune har et variert og rikt tilbud av kultur- og fritidsaktiviteter for alle aldre og interessegrupper. Her finnes en rekke lag og foreninger som tilbyr alt fra idrett og kultur til humanitært arbeid og friluftsliv. Den 3. september 2022 åpnet kommunen storsatsingen Ravinen – et moderne samlingspunkt for kultur- og helsetjenester i Fjerdingby, til glede for innbyggerne.

Det nye bygget er plassert sentralt mellom Marikollen ungdomsskole og Øvre Rælingsveg, midt i sentrumsområdet. Ravinen rommer et bredt spekter av tilbud, blant annet bibliotek, ungdomsklubb, flere bandrom, kulturskole, dansesal, fleksisal, øvingsscene, kunstrom og innbyggertorg. I tillegg huser bygget helsestasjon, barnevernskontor, pedagogisk-psykologisk tjeneste, legesenter og fysioterapitjenester. Ved hovedinngangen ligger også en kafé som drives av en ekstern aktør.

Eiendommen ligger i umiddelbar nærhet til vakre tur- og friluftsområder i Rælingsåsen. Her kan du benytte deg av flere lysløyper, et variert nettverk av turstier og aktiviteter som stolpejakt. Marikollen idrettspark ligger også like i nærheten, og tilbyr blant annet hopp- og alpinbakke, skøytebane og en romslig kafeteria/varmestue. Anlegget har de senere årene gjennomgått betydelige utbedringer, blant annet med et eget skilek- og akeområde for de minste.

Dagligvarehandelen kan gjøres blant annet på Joker Hektnersletta og Rema 1000 Marikollen. For et bredere utvalg av servicetilbud ligger rekkehuset i kort avstand til Lillestrøm sentrum. Det er også kort vei til Strømmen Storsenter, som har over 200 butikker og tilknyttede virksomheter, samt til Lørenskog hvor både Metro og Lørenskog Storsenter (Triaden) byr på et variert handelstilbud.

Området har gode forbindelser med både buss og tog. Nærmeste holdeplass er Engerhagan, som ligger i komfortabel gangavstand fra boligen. Med bil tar det omtrent 10 minutter til Lillestrøm, 14 minutter til Strømmen, 30 minutter til Oslo S og 37 minutter til Oslo lufthavn.

Eiendommen har gangavstand til Smestad barneskole, og det tilbys skolebuss til Marikollen ungdomsskole. I nærområdet finner du flere videregående skoler, samt et bredt utvalg av både kommunale og private barnehager.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 30.05.2024.

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 kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

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

Regulerings- og arealplaner
I henhold til kommuneplan ligger eiendommen i område regulert til bebyggelse og anlegg kombinert, og nærliggende områder er regulert til samme formål, boligbebyggelse - eksisterende og bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting.
Eiendommen ligger i område regulert til boligbebyggelse, og omkringliggende områder er regulert til samme formål, frittliggende småhusbebyggelse, bolig/offentlig, felles lekeareal for barn, uteoppholdsarealer og turdrag.

Det foreligger p.t. ingen reguleringsplanforslag som berører eiendommen.

Alle interessenter anbefales å sette seg inn i kart og gjeldende regulering, benytt gjerne kommunens karttjenester. Konferer med megler ved spørsmål.

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

3224/96/46/29:
20.04.1944 - Dokumentnr: 101085 - Skjønn
Rettighetshaver:Rælingen Kommunale vannverk.
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om vannledning
Overført fra: Knr:3224 Gnr:96 Bnr:46
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

17.04.1963 - Dokumentnr: 101255 - Skjønn

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

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

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

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

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

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

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

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

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

03.02.2022 - Dokumentnr: 136748 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 29
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 80/15501

01.01.2024 - Dokumentnr: 130345 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3027 Gnr:96 Bnr:46 Snr:29

08.01.2024 - Dokumentnr: 953627 - Reseksjonering
Snr: 29
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 80/15528
Endring av sameiebrøk
Endring av fellesareal
Endring av tegninger

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.
Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.
Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.
Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.
Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.
Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra 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.
Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.
Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.
Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen.
Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo. 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: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 47 920,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 11 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 5 MNOK kr. 800,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører kr. 4 750,-
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport kr. 10 000,-
Samlet skal selger betale kr. 144 395,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.
Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 22. oktober 2026

Ansvarlig megler
Malin Goa, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 48009310

Megler 2
Nathasha Pettersen, Kontorsjef / Eiendomsmegler
Tlf. 95481214

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

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). Lillestrøm Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Tristilvegen 27

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	7 min 0.6 km
Marikollen ungdomsskole (8-10 ... 444 elever, 19 klasser	6 min 3.4 km
Rælingen videregående skole 579 elever	7 min 3.8 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	13 min 8.4 km

Ladepunkt for el-bil

Smedstad skole	10 min
Recharge Joker Hektnersletta	10 min

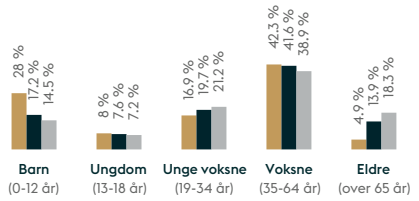
Offentlig transport

Engerhagan Linje 350	4 min 0.3 km
Lillestrøm stasjon Totalt 10 ulike linjer	11 min 6.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	29 min 26.5 km
Oslo Gardermoen	38 min

Barnehager

Hektneråsen Fus barnehage (0-5... 112 barn	2 min 0.2 km
Espira Tristilbakken barnehage... 118 barn	5 min 0.4 km
Smestadtoppen barnehage (0-6 å... 88 barn	9 min 0.7 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	9 min
Smestad lekeplass	9 min
Puls Marikollen	6 min
Feel24 Rælingen	7 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 94/100

Støynivået
Lite støynivå 92/100



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

Vedlegg: Takstrapport

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Tristilvegen 27 , 2008 FJERDINGBY
RÆLINGEN kommune
gnr. 96, bnr. 46, snr. 29

Sum areal alle bygg: BRA: 85 m² BRA-i: 80 m²



Befaringsdato: 28.05.2025 **Rapportdato:** 06.06.2025 **Oppdragsnr.:** 11337-1552 **Referansenummer:** EE3201

Autorisert foretak: Eidsvoll Takst og Boligkontroll AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kenneth Gulbrandsen **Vår ref:**

Eidsvoll takst & boligkontroll
Tlf: 913 07 281
Sundgata 7
Eidsvoll

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Vedlegg: Takstrapport

Eidsvoll takst og boligkontroll AS

Undertegnede takstmann er murmester og har jobbet innenfor byggebransjen siden 1996 så har med det opparbeidet seg lang og god erfaring. I tillegg har daglig leder tidligere jobbet i Direktoratet for byggkvalitet (DiBK) (tidligere statens byggtekniske etat) som er den sentrale bygningsmyndigheten i Norge. Vi er godkjent innen taksering av fast eiendom, verdi og boligsalgsrapport, skadetaksering, skjønn og naturskade.
Våre oppdragsgivere er private, forsikringsselskaper, det offentlige, banker, advokater, eiendomsmeglere m.fl.
Foretaket ble etablert i 2013 og har kontorsted i Eidsvoll kommune og kan levere blant annet følgende tjenester: Boligsalgsrapport, tilstandsrapport, verditakst, taksering av tomt, skadetaksering, reklamasjonsrapporter, forhåndstakst, uavhengig kontroll, bistand ved overtakelse og ved ett års befaring, vedlikeholdsplaner både for private, sameier eller borettslag, naturskadetaksering, byggelånskontroll og energirådgivning



Rapportansvarlig

Kenneth Gulbrandsen

post@eidsvolltakst.no
913 07 281

Vedlegg: Takstrapport

Eidsvoll Takst og Boligkontroll AS
Tomterstubben 31
2080 EIDSVOLL

Tristilvegen 27 , 2008 FJERDINGBY
Gnr 96 - Bnr 46
3224 RÆLINGEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Vedlegg: Takstrapport

Eidsvoll Takst og Boligkontroll AS
Tomterstubben 31
2080 EIDSVOLL

Tristilvegen 27 , 2008 FJERDINGBY
Gnr 96 - Bnr 46
3224 RÆLINGEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Vedlegg: Takstrapport

Eidsvoll Takst og Boligkontroll AS
Tomterstubben 31
2080 EIDSVOLL

Tristilvegen 27 , 2008 FJERDINGBY
Gnr 96 - Bnr 46
3224 RÆLINGEN

Beskrivelse av eiendommen

Sameiet består av 151 boligseksjoner og 1 næringsseksjon.
Leiligheten er bygget i 2022 og holder en god standard på overflater, innredninger og utstyr.
Videre fremstår leiligheten som normalt godt vedlikeholdt.

Les ellers under de respektive bygningsdeler angående tilstandsvurderinger og gitte tilstandsgrader.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2022

UTVENDIG Gå til side

Bygningen er oppført i betongkonstruksjoner, fundamentert på fast grunn.
Fasader med trepanel og fasadeplater.
Takkonstruksjon med flatt tak, tekket med papp/folie. Taket er ikke inspisert.
Den beskrevne leilighet ligger i 5 etasje.
Når det gjelder vegg-/takkonstruksjoner og etasjeskiller/gulv på grunn
forutsettes disse å være isolert ut fra dagens krav og normer som var
gjeldende på oppføringstidspunktet.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Fabrikkmalt ytterdør med kikkhull.
Balkongdør med 3-lags glass.
Balkong med betongdekke på ca 16 m2 med rekkverk av glass og aluminium.
Rekkverk er målt til ca 125 cm.

INNVENDIG Gå til side

Overflater på gulv består av parkett.
Overflater på vegger består av malte flater.
Overflater på innvendig tak består av malte plater og malte betongelementer.

Etasjeskiller er av betong.
Det er brukt laser måler for å måle ujevnheter i enkelte rom.
Det ble ikke registrert lokale skjevheter/ujevnheter på gulvflatene utover hva som kan betegnes som normalt. Det gjøres oppmerksom på at dette er stikkprøvemåling og at ikke alle overflater nødvendigvis er undersøkt.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.
Innvendig har boligen malte glatte dører.
Skyvedørsgarderobe i entre.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Våtrommet er fra 2022.
Keramiske fliser på gulv og vegg.
Lakkert himling.
Innredning med helstøpt servant, vegghengt toalett og innfellbare dusjdører med blandebatteri på vegg.
Det er balansert ventilasjon med spalte for tilluft under dør.
Badet er en baderomskabin og det er derfor ikke gjennomført boring av hull for fuktsøk.
En baderomsmodul er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

Bad ved soverom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Våtrommet er fra 2022.
Keramiske fliser på gulv og vegg.
Lakkert himling.
Innredning med nedfelt helstøpt servant, vegghengt toalett og innfellbare dusjdører med blandebatteri på vegg.
Det er balansert ventilasjon med spalte for tilluft under dør.
Badet er en baderomskabin og det er derfor ikke gjennomført boring av hull for fuktsøk.
En baderomsmodul er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter.
Benkeplate av laminat og oppvaskkum av kompositt med ett greps blandebatteri.
Integrert koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kombinert kjøl og fryseskap.
Lekkasjestopper i kjøkkenskap og komfyrvakt over koketopp
Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber og plast.
Fordelerskap er plassert på bad.
Det er avløpsrør av plast.

Balansert ventilasjon med sentral plassert ii garderobeskap i entre.
Vannbåren gulvvarme i entre, gang og stue/kjøkken.
Fordelerskap til gulvvarme er plassert på bad.
El-skap med automatsikringer og skjult anlegg.
Leiligheten har sprinkleranlegg i himling, seriekoblet brannvarsler og brannslukningsapparat i entre.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremvist tegninger men det antas at det foreligger godkjente tegninger hos kommunen.

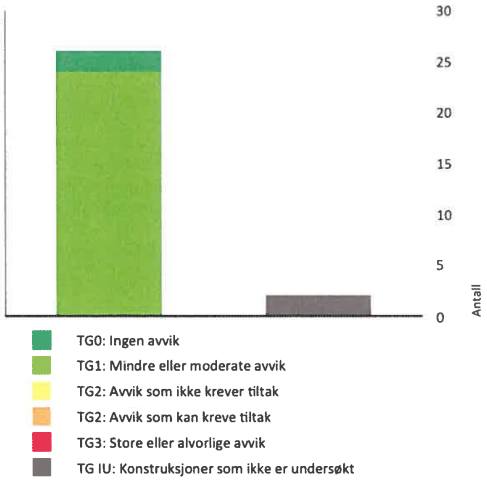
Vedlegg: Takstrapport

Eidsvoll Takst og Boligkontroll AS
Tomterstubben 31
2080 EIDSVOLL

Tristilvegen 27 , 2008 FJERDINGBY
Gnr 96 - Bnr 46
3224 RÆLINGEN

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstoppdraget er gitt i forbindelse med vurdering av eiendommens tilstand i forbindelse med salg på det åpne eiendomsmarkedet.
Tilstandsrapporten er basert på visuell inspeksjon og enkle målinger, bortsett fra eventuelle hulltakinger som i så tilfelle er nevnt i rapporten.
Rapporten tar ikke hensyn til skjulte feil eller mangler som ikke var synlige under inspeksjonen.
Videre beskriver rapporten kun tilstanden til bygningsdeler og installasjoner på inspeksjonstidspunktet,
og det er ikke gitt noen garanti for at disse vil fortsette å fungere optimalt etter rapporten er utarbeidet.
Tilstandsrapporten inkluderer kun boligens bygningsdeler og installasjoner, og tar ikke hensyn til tilstanden til grunn og infrastruktur på eiendommen,
slik som grunnforhold og utvendige stikkledninger til vann og avløp.
Rapporten gir ikke en fullstendig oversikt over alle feil og mangler ved boligen, men gir en vurdering av tilstanden til rapportens beskrevne bygningsdeler og installasjoner.

Det er under befaring ikke flyttet på møbler og annet inventar, det er heller ikke flyttet på ting utvendig, dette er kun gjort om det har med tilkomst til sluk,
luke i gulv eller lignende å gjøre, dette kan medføre at det kan være eventuelle skader eller mangler som ikke er blitt observert under befaringen.
Takstingeniøren er videre ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på tilstanden enn det som er nevnt i dokumentet.
Videre tar takstingeniøren forbehold om skjulte feil og mangler og forutsetter at byggene er godkjent slik som de fremstod under befaringen.
Overflateavvik er ikke kontrollert av undertegnede i forhold til toleransekrav av skjevheter i vegger, himlinger osv.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 5 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Våtrom > 5 Etasje > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Vedlegg: Takstrapport

Tristilvegen 27 , 2008 FJERDINGBY
Gnr 96 - Bnr 46
3224 RÆLINGEN

Eidsvoll Takst og Boligkontroll AS
Tomterstubben 31
2080 EIDSVOLL

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2022

Kommentar

Anvendelse

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

Vedlikehold
Leiligheten fremstår som normalt vedlikeholdt med normal bruksslitasje over tid.
Overflater følger en forventet standard for alderen.

UTVENDIG

TG 1 **Vinduer**

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Ingen negative avvik bortsett fra normal bruksslitasje registrert på befaringsdagen.

TG 1 **Dører**

Fabrikkmalt ytterdør med kikkhull.
Balkongdør med 3-lags glass.
Ingen negative avvik bortsett fra normal bruksslitasje registrert på befaringsdagen.

Ytterdører i en bolig er utsatt for slitasje over tid på grunn av normal bruk. Slitasje kan oppstå på både overflatene på dørene og på hengslene som holder dem på plass.

TG 1 **Balkonger, terrasser og rom under balkonger**

Balkong med betongdekke på ca 16 m2 med rekkverk av glass og aluminium.
Rekkverk er målt til ca 125 cm.

Ingen unormale avvik registrert.

INNVENDIG

TG 1 **Overflater**

Overflater på gulv består av parkett.
Overflater på vegger består av malte flater.
Overflater på innvendig tak består av malte plater og malte betongelementer.

Bruksslitasje på overflater i en bolig er uunngåelig og kan oppstå over tid som følge av normal slitasje og daglig bruk. Overflater som gulv, vegger og tak kan alle bli utsatt for ulike typer slitasje.

TG 1 **Etasjeskille/gulv mot grunn**

Etasjeskiller er av betong.
Det er brukt laser måler for å måle ujevnheter i enkelte rom.
Det ble ikke registrert lokale skjevheter/ujevnheter på gulvflatene utover hva som kan betegnes som normalt. Det gjøres oppmerksom på at dette er stikkprøvemåling og at ikke alle overflater nødvendigvis er undersøkt.

TG 0 **Radon**

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 **Innvendige dører**

Innvendig har boligen malte glatte dører.

TG 1 **Andre innvendige forhold**

Skyvedørsgarderobe i entre.

VÅTROM

5 ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Våtrommet er fra 2022.
Keramiske fliser på gulv og vegg.
Lakkert himling.
Innredning med helstøpt servant, vegghengt toalett og innfellbare dusjdører med blandebatteri på vegg.

5 ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Vegger med keramiske fliser.
Tak med lakkerte plater med innfelte downlights.

Vedlegg: Takstrapport

Tristilvegen 27 , 2008 FJERDINGBY
Gnr 96 - Bnr 46
3224 RÆLINGEN

Eidsvoll Takst og Boligkontroll AS
Tomterstubben 31
2080 EIDSVOLL

Tilstandsrapport

5 ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater Gulv**

Gulvet er flislagt og har gulvvarme.
Nedsenk i dusjsonen.
Høydeforskjell fra topp gulv ved terskel til topp sluk er 40 mm.

5 ETASJE > BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.



5 ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har innredning med helstøpt servant, veggmontert toalett og innfellbare dusjvegger.

5 ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Det er balansert ventilasjon med spalte for tilluft under dør.

5 ETASJE > BAD

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Badet er en baderomskabin og det er derfor ikke gjennomført boring av hull for fuktsøk.
En baderomsmodul er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Rommet er et prefabrikert bad som vil si en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.
Det ble søkt etter fukt med fuktsøker på utsatte steder uten å finne forhøyede verdier.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

5 ETASJE > BAD 2

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Våtrommet er fra 2022.
Keramiske fliser på gulv og vegg.
Lakkert himling.
Innredning med nedfelt helstøpt servant, vegghengt toalett og innfellbare dusjdører med blandebatteri på vegg.

5 ETASJE > BAD 2

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Vegger med keramiske fliser.
Tak med lakkerte plater med innfelte downlights.

2 stk veggfliser har en skade slik at emaljen har løsnet.



Emaljen har løsnet på en veggflis.

5 ETASJE > BAD 2

TG 1 **Overflater Gulv**

Gulvet er flislagt og har gulvvarme.
Nedsenk i dusjsonen.
Høydeforskjell fra topp gulv ved terskel til topp sluk er ca 40 mm.

5 ETASJE > BAD 2

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Tristilvegen 27 , 2008 FJERDINGBY
Gnr 96 - Bnr 46
3224 RÆLINGEN

Eidsvoll Takst og Boligkontroll AS
Tomterstubben 31
2080 EIDSVOLL

Tilstandsrapport



5 ETASJE > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med helstøpt servant, veggmontert toalett og innfellbare dusjdører med hånddusj og tropedusj.

5 ETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon med spalte for tilluft under dør.

5 ETASJE > BAD 2

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet er en baderomskabin og det er derfor ikke gjennomført boring av hull for fuktsøk.
En baderomsmodul er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Rommet er et prefabrikert bad som vil si en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.
Det ble søkt etter fukt med fuktsøker på utsatte steder uten å finne forhøyede verdier.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

5 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter.
Benkeplate av laminat og oppvaskkum av kompositt med ett greps blandebatteri.
Integrert koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kombinert kjøl og fryseskap.
Lekkasjestopper i kjøkkenskap og komfyrvakt over koketopp

Kjøkkeninnredningen fremstår med normal bruksslitasje.
Ingen negative avvik registrert på befaringsdagen.

5 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og plast.
Fordelerskap er plassert på bad.

Røroppleggene i boligen er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert på befaringen, utover det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.

Normal forventet levetid for sanitærinstallasjoner er:
Vannrør av kobber 25-75 år, anbefalt brukstid på ca 50 år.
Vannrør av plast (rør i varerør) 25-75 år, anbefalt brukstid 50 år.



Fordelerskap vann på bad ved soverom.

Vedlegg: Takstrapport

Tristilvegen 27 , 2008 FJERDINGBY
Gnr 96 - Bnr 46
3224 RÆLINGEN

Eidsvoll Takst og Boligkontroll AS
Tomterstubben 31
2080 EIDSVOLL

Tilstandsrapport



Fordelerskap hovedbad.



Fordelerstamme til kjøkken er plassert på bad.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Røroppleggene i boligen er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert på befaringen, utover det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.

Normal forventet levetid for sanitærinstallasjoner er:
- Avløpsledninger av plast: 25 - 50 år.
- Gulvsluk: 25 - 50 år.

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon med sentral plassert ii garderobeskap i entre.
Ved balansert ventilasjon sørger vifter for både tilførsel og avtrekk av omtrent like store mengder ventilasjonsluft. Innvendige kanaler fordeler frisklufta (utelufta) rundt i bygningen. Frisklufta tilføres rommene gjennom tilførselsventiler. Systemet gir mulighet for å overføre varmen i avtrekkslufta til tillufta i en varmegjenvinningsenhet på en enkel måte.
Ved balansert ventilasjon er det viktig å følge produsentens anvisning da det gjelder filterbytte for å opprettholde den gode ventilasjonen.
Det er ikke blitt foretatt funksjonstesting av undertegnende. Det ble for øvrig ikke nevnt noe om negative avvik fra hjemmelshaver på befaringsdagen.

TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren gulvvarme i entre, gang og stue/kjøkken.
Fordelerskap til gulvvarme er plassert på bad.
Røroppleggene i boligen er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert på befaringen, utover det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.
Normal forventet levetid for sanitærinstallasjoner er: - Plastrør (Rør i Rør): 25 - 50 år.



TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

El-skap med automatsikringer og skjult anlegg.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2022 Byggeår

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Vedlegg: Takstrapport

Tristilvegen 27 , 2008 FJERDINGBY
Gnr 96 - Bnr 46
3224 RÆLINGEN

Eidsvoll Takst og Boligkontroll AS
Tomterstubben 31
2080 EIDSVOLL

Tilstandsrapport

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Punkt 1-7 er besvart av selger og er ikke takstingeniørens vurdering.

Det elektriske er ikke videre vurdert da dette ikke er kompetanseområdet til undertegnede.



TG 0 **Brannteknikse forhold**

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

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

Leiligheten har sprinkleranlegg i himling, seriekoblet brannvarsler og brannslukningsapparat i entre.

Det er viktig at kravene til røykvarsler og slokkeutstyr er ivaretatt.
Kravene i en boenhet er følgende:
Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.
Det skal være minst ett slukkeutstyr (pulver, skum vann) som kan brukes i alle rom.

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

Vedlegg: Takstrapport

Tristilvegen 27 , 2008 FJERDINGBY
Gnr 96 - Bnr 46
3224 RÆLINGEN

Eidsvoll Takst og Boligkontroll AS
Tomterstubben 31
2080 EIDSVOLL

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

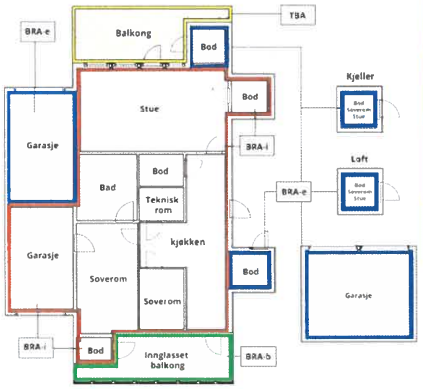
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og eller garasjeplass i følles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om branncceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Vedlegg: Takstrapport

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
5 Etasje	80			80	
Kjeller		5		5	
SUM	**80**	**5**			
SUM BRA	**85**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5 Etasje	Entré, Bad, Gang, Bad 2, Stue/kjøkken, 3 Soverom		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Arealet er oppmålt innvendig (BRA).
Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke fremvist tegninger men det antas at det foreligger godkjente tegninger hos kommunen.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Leiligheten er bygget 2022

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	80	0

Vedlegg: Takstrapport

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.5.2025	Kenneth Gulbrandsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3224 RÆLINGEN	96	46		29		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Tristilvegen 27

Hjemmelshaver
Brodin Stein Helmut

Kommentar
Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i årsregnskap, vedtekter, husordensregler og lignende.

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Hektneråsen sameie	80 / 15501	USBL	928842320

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et attraktivt og barnevennlig boligområde på Hektneråsen i Rælingen kommune.
Nærhet til skoler, barnehage og offentlig kommunikasjon.

Adkomstvei

Adkomst fra offentlig veg inn på sameiet sine felles veger.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.
For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Felles flat tomt, opparbeidet med plen og prydbusker.
Borettslaget har asfalterte parkeringsplasser og interne veier.

Tinglyste/andre forhold

Opplysninger om tinglyste forhold er ikke hentet inn.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
5 100 000	2022

Vedlegg: Takstrapport

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If Skadeforsikring NUF	SP3940623			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse		Oppdragsbekreftelse fra undertegnede	Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	27.05.2025	Diverse kommunal info.	Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	27.05.2025	Diverse info.	Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	27.05.2025	Egenerklæring utfylt av selger datert 23.05.2025	Gjennomgått	5	Nei
Rælingen kommune	27.05.2025	Ferdigattest.	Gjennomgått	2	Nei
Rælingen kommune	27.05.2025	Kommuneplankart og reguleringsplankart	Fremvist	2	Nei
Rælingen kommune	27.05.2025	Reguleringsbestemmelser.	Ikke gjennomgått	8	Nei
Forretningsfører	27.05.2025	Info fra forretningsfører.	Fremvist	2	Nei
Rælingen kommune	02.06.2025	Ferdigattest.	Fremvist	1	Nei
Kart	02.06.2025	Kommuneplankart og reguleringsplankart.	Fremvist	1	Nei
Rælingen kommune	02.06.2025	Kommuneplan.	Ikke gjennomgått	46	Nei
Rælingen kommune	02.06.2025	Reguleringsbestemmelser.	Ikke gjennomgått	8	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Vedlegg: Takstrapport

Tristilvegen 27 , 2008 FJERDINGBY
Gnr 96 - Bnr 46
3224 RÆLINGEN

Eidsvoll Takst og Boligkontroll AS
Tomterstubben 31
2080 EIDSVOLL

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Morten Fjeldstad Sandbekklien	9578-5999-4-1045980	2026-10-18 21:22:54
Helle Mathisen	9578-5995-4-150236	2026-10-18 21:18:34

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
18. okt. 2026

Oppdragsnummer
60-0434/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Tristilvegen 27, 2008 FJERDINGBY

Meglerfirma
Nordvik Lillestrøm

Selgere
Morten Fjeldstad Sandbekklien, Helle Mathisen

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. august 2025

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

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

Eventuell kommentar: Boligen var ny i 2022

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

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

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?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra Edisvoll takst og boligkontroll as i 2025

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: 60-0434/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Helle Mathisen	**2026-10-18**	**Morten Fjeldstad Sandbekklien**	**2026-10-18**

Identifikasjon

bankID Helle Mathisen

Identifikasjon

bankID Morten Fjeldstad Sandbekklien

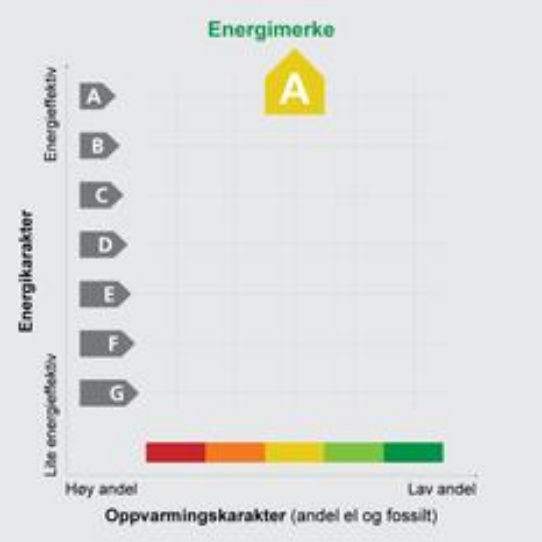
Signicat

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Tristilvegen 27
Postnr	2008
Sted	Fjerdingby
Leilighetsnr.	
Gnr.	96
Bnr.	46
Seksjonsnr.	29
Festenr.	
Bygn. nr.	300828451
Bolignr.	H0506
Merkenr.	A2022-1397002
Dato	16.05.2022



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

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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Bygningskategori:	BOLIGBLOKKER	
Bygningstype:	LEILIGHET	
Byggeår:	2022	
BRA:	80,0	
Dato for lekkasjetall-måling:	28.04.2022	
Type bygg:	Nybygg	
Energiregler (TEK-standard):	ENERGIREGLER 2016	Angis kun for nybygg

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

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

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Tristilvegen 27
Postnr/Sted: 2008 Fjerdingby
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0506
Dato: 16.05.2022 09:22:54
Energimerkenummer: A2022-1397002
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: EM Teknikk - Energi AS v/ Bjørn André Hafsås

Gnr: 96
Bnr: 46
Seksjonsnr: 29
Festenr:
Bygnnr: 300828451

Enhet	Inngangsverdi
Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)	
MatrikkelEnhetsIdentId	
ByggIdentId	
BruksenhetsIdentId	
AdresseIdentId	
VegAdresseIdentId	
Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger	
Kommunenr.	3027
Gnr.	96
Bnr.	46
Snr.	29
Fnr.	
Gateadresse	Tristilvegen 27
Postnummer	2008
Poststed	Fjerdingby
Bygningsnr.	300828451
Bolignr.	H0506
Beskrivelse bolig/bygning	Leilighet H0506
Dato fil opprettet	15.05.2022
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2022
Bygg standard	
Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2016
Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanllegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	54 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	23 m²
Oppvarmet BRA	80 m²
Totalt BRA	80 m²
Oppvarmet luftvolum	204 m³
U-verdi for yttervegger	0,16 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,80 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	28,3 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	99,8 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,40 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	28.04.2022
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	83 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	83 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,30 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	0,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	2,05 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	188 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h

Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,28
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,17
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,82
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Varmepumpe;
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming;
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,36
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,64
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,20
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,80
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,93
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,65
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystem.	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbasert varmesystemet.	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	15.5.2022
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	EM Teknikk - Energi AS
Navn person	Bjørn André Hafsås

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Romoppvarming	17,7

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Ventilasjonsvarme	4,4
Varmtvann	29,8
Vifter	6,5
Pumper	1,3
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjoling	0,0
Ventilasjonskjoling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	88,5

Beregnet levert energi ved normalisert klima	5189 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	64,86 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	2256 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	64,86 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	5189 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	5189 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	5189 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	52,3 %

Boligopplysninger:

Hektneråsen sameie		**Vår ref.:**	1878/29	**Fødselsdato eier:**	04.06.1960
Tristilvegen 27		**Type:**	Boligsameie	**Fødselsdato medeier:**	04.05.1963
2008 FJERDINGBY		**Eiere:**	Morten Sandbekklien, Helle Mathisen		
Organisasjonsnr:	928 842 320	**Seksjonsnr:**	29		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **4 386**

Felleskostnader:	Felleskostnader	3 597
Tilleggsytelser:	TV/Bredbånd	389
Objekt:	Garasjeplass nr. 9 (18781 - 9)	200
	Garasjeplass nr. 10 (18781 - 10)	200

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Faktura inneholder KID-referanse knyttet til selger, og kan derfor ikke overtas av ny eier. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

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

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	0

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:	
Styreleder:	Lars Eriksen
Adresse:	Tristilvegen 25
Postnr/-sted:	2008 FJERDINGBY
Telefon:	Mob.: 93230951
E-post:	im2567296@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 16.10.2026

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader: 0

Ovenstående er utestående felleskostnader/avregninger/fakturakrav per dags dato (uten eventuelle påløpte renter/omkostninger).

Restanseforespørsel i forbindelse med salg sendes restanse@usbl.no etter overtakelsesdato. Husk å få med vår ref.

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	763
Annen formue:	23 540	Utgifter:	0		

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

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	29	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	2022		
Gårds/bruksnr:	96/46 - seksjon:29		
Bygningstype:	Blokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	17260.3

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP3940623

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	07.06.2022	Første innflytting:	07.06.2022	SSBnr:	H0506
Etasje:	5	Oppvarmingstype:	Vannbåren varme + el		
Heis:	Ja				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	4		
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	4		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Bygg A		

Boligopplysninger:

Hektneråsen sameie	**Vår ref.:**	1878/29	**Fødselsdato eier:**	04.06.1960
Tristilvegen 27	**Type:**	Boligsameie	**Fødselsdato medeier:**	04.05.1963
2008 FJERDINGBY	**Eiere:**	Morten Sandbekklien, Helle Mathisen		

Organisasjonsnr: 928 842 320

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Fasiliteter:

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Alle leiligheter er satt opp med abonnement fra Altibox.

Eierandelen med rett til parkeringsplass er tinglyst på den enkelte hjemmelshaver (eier) av seksjon i Hektneråsen sameie. Eierandelen er fordelt etter antall parkeringsplasser.
Garasjesameiet er et tingsrettslig sameie hvor hver sameier eier en ideell andel. Seksjon nr. 151 består av 162 parkeringsplasser, hvorav noen er HC-plass som vist på vedlegg 2.
I Garasjesameiet er det også flere gjesteparkeringsplasser som disponeres av alle boligseksjonseierne i Hektneråsen sameie.
Det er knyttet en sameiebrøk til hver eierandel, hvor en parkeringsplass gir en eierandel på 1/162.
Sameiere i Garasjesameiet er boligseksjonseiere i Hektneråsen sameie. Hver sameier eier en ideell andel av Garasjeeiendommen, og er i henhold til vedtektene tildelt spesielle rettigheter og plikter.
Hvem som til enhver tid er sameier i Garasjesameiet vil fremgå av grunnboken for Garasjeeiendommen.
Ved salg av seksjon i Hektneråsen sameie plikter seksjonseier også å overskjøte sin eierandel i Garasjeeiendommen, enten til kjøper av boligseksjonen eller til en annen boligseksjonseier i Hektneråsen sameie, jf. § 4. I tillegg vil styret/forretningsfører ajourholde oversikt, jf. § 4 nedenfor.
Boligseksjonseiere som eier parkeringsplass i Garasjesameiet er direkte hjemmelshaver til en eierandel i grunnboken til snr. 151.

Gjesteparkering: I kjeller, merket med gjesteparkering, totalt ca 25 stk når prosjektet står ferdig.

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

Parkering: Kr. 250 pr mnd

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

Nøkkelbestilling: For bestilling av nye systemnøkler, ta kontakt med Usbl på e-post nokler@usbl.no. Oppgi nøkkelnummer.

V E D T E K T E R

for

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

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

1. Navn

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

1-2 Hva sameiet omfatter
Sameiet er et kombinert eierseksjonssameie som består av 151 boligseksjoner og 1 næringsseksjon fordelt på 4 blokker på eiendommen gnr. 96, bnr. 46 i Rælingen kommune.

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

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

- private uteplasser

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

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

2. Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

a) inventar

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

c) ventilasjon og bytte av ventilasjonsfilter

d) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

e) skap, benker, innvendige dører med karmer

f) listverk, skillevegger, tapet

g) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

h) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

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

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

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

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

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

7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder og minimum 2 og inntil 3 styremedlemmer, samt inntil 2 varamedlemmer.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Årsmøtet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

g) endring av vedtektene.

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

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

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

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

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

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

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

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike

- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen

- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6-1.

9-12 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

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

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

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

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

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

Vedtatt av årsmøtet 28.04.2025

Generelt

1. Disse ordensreglene inneholder regler og opplysninger som ivaretar hensynet til Sameiets drift, samt sikring mot unødvendige skader, tap og utgifter. Trivselen i et boligsameie avhenger av at beboerne tar hensyn til hverandre. De regler som fastsettes av årsmøte og forvaltes av styret skal bidra til en opplevelse av individuell frihet og gjensidig respekt mellom beboerne.

2. Av Sameiets vedtekter fremgår det at hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av ordensreglene fastsatt av Sameiet. Hver seksjonseier har ansvar for å påse at den/de som bor i dennes leilighet, er informert om og overholder ordensreglene.

3. Styrets medlemmer plikter å påse at ordensreglene blir overholdt.

4. Eventuelle brudd på ordensreglene forutsettes i første omgang ordnet opp ved direkte kontakt mellom de berørte parter. Dersom dette ikke fører fram, tas forholdet skriftlig opp med Sameiets Styre. Kun skriftlige klager blir behandlet. Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

Ro og orden

5. Seksjonseiere/leietakere oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro mellom klokken kl. 2300 – 0700. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 2300, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

6. Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer, og det tillates i følgende tidsrom:
   Hverdager kl. 0700–2000, og lørdager kl. 1000 – 1800
   På søndager, helligdager og offentlige høytidsdager skal det utvises særlig hensynsfullhet.

Leilighetene

7. Seksjonseier/beboer plikter å sette seg inn i gjeldende FDV (retningslinjer/bruksanvisninger)

8. Leilighetene må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser.

9. Den enkelte seksjonseier har ikke rett til å endre utvendige fasader, foreta bygningsmessige forandringer eller installasjoner uten styrets samtykke. Søknad om å sette opp **utelys, markiser, solskjerming, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende** skal sendes til Styret for godkjenning, før eventuell igangsettelse.

10. Maling av taket / balkongen over er ikke tillatt da dette anses som fasadeendring.

11. Det er det den enkelte seksjonseiers/beboers ansvar å rydde veranda for snø og istapper, samt holde eventuelle sluk rene.

12. Blomsterkasser og blomsterpotter på terrassen er den enkelte seksjonseiers/leietakers ansvar. Blomsterkassene skal monteres på balkongkantens innside pga. sikkerhet.

13. Vanning av blomsterkasser og/eller blomsterpotter må gjøres med varsomhet, slik at vann ikke renner ned til naboene under. Bruk av slange for vanning og spyling på balkonger/terrasser uten sluk er ikke tillatt.

14. Balkongen skal ikke benyttes som lagringsplass for søppel, hvitevarer, innemøbler eller lignende.

15. Risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer skal ikke forekomme.

16. Tørking av tøy på terrassene kan bare skje dersom dette ikke er til sjenanse for naboene. Tøy kan henges opp under gelenderhøyde. Det er ikke tillatt å montere tørkesnorer oppunder tak på ovenforliggende balkong.

17. Grilling på terrassene er tillatt såfremt det skjer med gass- eller elektrisk grill, og uten sjenanse for naboer. Bruk av kulegrill eller engangsgrill er forbudt. Seksjonseierne er selv ansvarlige for evt. skader som følge av uriktig bruk av grill på terrassene.

18. Seksjonseier/leietaker skal umiddelbart melde fra til Styret dersom det oppdages veggdyr, kakerlakker eller lignende i boligen/bygget. Seksjonseier må for egen regning sørge for eventuell skadedyrbekjempelse/desinfeksjon i egen bolig.

19. Seksjonseier/leietaker skal melde alle skadesaker til Styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden, og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet. Seksjonseier/leietaker skal begrense eventuell skade, for eksempel ved å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.

Oppganger og fellesarealer

20. Seksjonseierne/leietakere plikter å holde det rent og ryddig på eiendommen, inklusive fellesarealene. Seksjonseiere/leietakere oppfordres til å delta på dugnad dersom Styret innkaller til dette.

21. Oppgangene og fellesarealene skal holdes fritt for klær, sko, møbler, skap, hyller og større gjenstander som tilhører seksjonseierne/leietakerne, slik at lovmessig rømningsvei opprettholdes.

22. De som ønsker å ha pyntegjenstander, blomster og dørmatter på gulvet i gangen, er selv ansvarlige for renholdet rundt disse og påse at de ikke er til hindring for vanlig ferdsel og rømningsvei.

23. Takterrassene skal være til beboerne felles benyttelse, men bruken av takterrassene skal ikke være til sjenanse for de øvrige beboerne. Takterrassene er ikke et festlokale. Jfr. punkt 6, skal det på være ro og orden på takterrassenes mellom kl. 2300 og 0700. Enhver bruker av takterrassen skal rydde etter seg, og ta med seg eventuell søppel.

24. Mat skal ikke legges ut på Sameiets fellesområder, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

25. Navneskilt til hovedinngang og postkasse skal være av felles standard. Styret vedlikeholder navneliste ved hovedinngang og sørger for postkasseskilt i samråd med seksjonseiere/leietakere. Styret vil be om at navneskilt som ikke overholder felles standard fjernes/byttes.

26. Fellesdører og låsbare boddører skal alltid være låst, selv ved korte fravær.

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

28. Det er strengt forbudt å lagre brannfarlige eller illeluktende stoffer/kjemikalier i kjellerbodene. **NB!** Det er ikke tillatt å lagre gassbeholdere i kjellerboder, de kan lagres ute på terrassen.

29. Barn og ungdom har ikke lov til å bruke heisene og/eller takterrassene som lekeplass. Små barn skal ikke oppholde seg på takterrassen uten tilsyn.

Garasjeanlegget

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

31. Parkering i felles garasjeanlegg skjer på nummererte plasser som er eies av de ulike sameierne. Utleie av parkeringsplass er kun tillatt til seksjonseiere eller leietakere bosatt i Sameiet.

32. Garasjeplassene skal ikke benyttes til oppbevaring av esker, gjenstander, materialer, dekk e.l. Styret har myndighet til å fjerne dette, dersom beboer etter anmodning ikke tar dette vekk.

33. Det er ikke tillatt å benytte garasjeplassene til bilvask/dekkskift/verksted/reparasjoner av kjøretøy som kan medføre oljesøl og tilgrising. Dersom din bil tilgriser gulvet med bensin/olje el., skal seksjonseier selv fjerne dette med dertil egnet virkemiddel.

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

35. Barn og ungdom har ikke lov til å bruke garasjeanlegget som lekeplass eller oppholdssted.

36. Eiere av el-/hybridbil må benytte Sameiets leverandør og ordning for ladepunkt. Det er ikke tillatt å lade fra eksternt levert ladestasjon, eller fra ordinær kontakt, hverken i garasje eller fra bolig.

37. Det skal utvises særlig hensyn ved kjøring i garasjeanlegget.

Søppelanlegg

38. Avfall og kildesortering skal gjennomføres i tråd med kommunens direktiver for avfallshåndtering.

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

Dyrehold

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

41. Grøntarealene i fellesområdene skal ikke benyttes til urinering/avføring fra dyr. Hvis uhellet først er ute, skal ekskrementene fjernes umiddelbart med hundepose eller lignende. Posen skal kastes i nærmeste søppelkasse.

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

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

Brannvern

44. Seksjonseiere/leietakere plikter å sette seg inn og følge den til enhver tid gjeldende branninstruks.

45. Vårt fellesanlegg varsler 110-sentralen. Ingen må gjøre inngrep i anlegget, så som å fjerne eller tildekke detektorer/sprinkler i boligene eller i fellesareal.

46. Det er viktig at alle går igjennom instruks for hvorledes brannvarslingsanlegget fungerer, og spesielt hvordan å avstille falsk alarm. Stoppes ikke «falsk» alarm tidsnok, er brannvesenet pliktig å gjennomføre utrykning og fakturerer Sameiet gebyr. Alle enheter i bygget er logget digitalt og Sameiet vil kunne viderefakturere den det gjelder.

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

Eierskifte og utleie

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

Vedtekter

for

Hektneråsen garasjesameie

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

1. Sameiet

Sameiets navn er Hektneråsen garasjesameie.

2. Sameiet, sameiets eiendom

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Formål og virkemidler

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

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

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

4. Garasjeeiendommen

4.1 Fysisk bruk av sameiets eiendom

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

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

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

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

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

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

4.2 Rettslige disposisjoner i Garasjeeiendommen

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

Eiere av parkeringsplasser vil få tinglyste eierandeler til disse.

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

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

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

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

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

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

4.3 Utleie

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

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

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

5. Disposisjonsrett over sameieandel og parkeringsplasser

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

Visse parkeringsplasser i Garasjeeiendommen er dimensjonert for kjøretøy tilpasset funksjonshemmede.

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

6. Fordeling og betaling av felleskostnader

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

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

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

Felleskostnader for parkeringsplassene betales fra overtakelsesdato av den enkelte eierseksjon.

6.2

Som felleskostnader anses blant annet:

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

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

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

7. Drift og vedlikehold

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

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

8. Ordinært årsmøte

8.1
Sameiets øverste myndighet er årsmøtet.
Innkallingen skal angi de saker som skal behandles på møtet og skal være tilgjengelig for sameierne og rettighetshaverne minst 8 dager og høyst 20 dager før møtet. Årsmøtet kan bare fatte vedtak i de saker som er satt opp på innkallingen.

8.2
Årsmøtet er vedtaksført med det antall sameiere som møter. Representanten for hver sameierandel har samme antall stemmer som antall ideelle andeler som er tilknyttet deres eierseksjonssameie. Alle sameieres representanter har rett til å delta med forslags-, tale- og stemmerett. En sameierrepresentant kan møte med fullmektig og har også rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet.

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

8.4
Det velges en møteleder til å lede årsmøtet og en referent. Møtelederen er fortrinnsvis styreleder eller forretningsfører. Årsmøtets vedtak, og eventuelle dissenser som forlanges protokollert, lagres i protokoll.

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

9. Ekstraordinært årsmøte

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

10. Årsmøtets vedtak

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

Stemmegivningen kan skje ved fullmakt.

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

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

Følgende vedtak krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

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

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

11. Sameiets styre

11.1
Sameiet skal ha et styre bestående av en leder og minimum 2 og inntil 3 styremedlemmer, samt inntil 2 varamedlemmer. Styret i Hektneråsen boligsameie skal fortrinnsvis også utgjøre styret i Hektneråsen garasjesameie.

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

11.3

Styret skal blant annet:

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

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

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

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

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

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

12. Ordensregler

12.1
Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette ordensregler for bruken av sameiets eiendom innenfor rammen av Sameiets formål. Alle sameiere plikter å respektere og etterleve vedtatte ordensregler.

13. Diverse bestemmelser

13.1
Ved salg av eierseksjoner med sameieandel i Hektneråsen garasjesameie plikter selger å informere kjøper om disse vedtekter, samt ordensreglementet.

13.2
Ved gjentagende dokumenterte brudd på/overtredelser av ordensreglene og/eller vedtektene, kan det ilegges et gebyr på kr. 500 for bruddet/overtredelsen.

14. Oppløsning

Sameiet kan ikke oppløses.

15. Sameieloven

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



INNKALLING 2026

Hektneråsen sameie

Tirsdag 26.05.2026 kl. 18:00

Grendehuset- Smestad Skole

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringssaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.

Innkalling til ordinært årsmøte i Hektneråsen sameie

Møtet finner sted tirsdag 26.05.2026 kl. 18:00 - Grendehuset- Smestad Skole

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styret som skal forvalte Hektneråsen sameie det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Dette i henhold til eierseksjonsloven §§ 46 og 52.

Ved skriftlig votering skal fullmektig levere én stemmeseddel for hver sak.

Registreringsblanketten på siste side i innkallingen, må fylles ut og leveres ved registrering.

Styret oppfordrer til at samtlige eiere, medeiere og leietakere oppretter beboerprofil i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Revidering av Garasjesameiets vedtekter pkt. 2, 4. avsnitt

5.2 Videoovervåkning

6 Valg

6.1 Valg av styreleder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

6.4 Valg av valgkomite

Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 300 000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Revidering av Garasjesameiets vedtekter pkt. 2, 4. avsnitt

Styret ble på høsten 2025 kontaktet av utbygger Attivo Eiendom, der Attivo hadde avdekket at de siste gjesteplassene ikke var overført til Sameiet.

Etter styrebehandling og samtale med utbygger, ble Styret enig med utbygger om at de siste gjesteplassene skulle overføres og tinglyses kostnadsfritt for Sameiet.

Dette ble gjennomført 28.10 2025.

Overføringen medfører et behov for en liten revidering av Garasjesameiets vedtekter pkt. 2, avsnitt 4.

I dagens vedtekter er det følgende ordlyd;

«Garasjesameiet er et tingsrettslig sameie hvor hver sameier eier en ideell andel. Seksjon nr. 151 består av 162 parkeringsplasser, hvorav noen er HC-plass som vist på vedlegg 2.

I Garasjesameiet er det også flere gjesteparkeringsplasser som disponeres av alle boligseksjonseierne i Hektneråsen sameie.»

Basert på overføringen, foreslår Styret at avsnitt 4 endres til følgende:

«Garasjesameiet er et tingsrettslig sameie hvor sameiere eier en ideell andel.

Seksjon nr. 151 består av 162 parkeringsplasser, og ytterligere 9

gjesteparkeringsplasser.

151 plasser eies av sameiere, og 20 plasser eies av Sameiet v/Styret.

De 20 plassene som eies av Sameiet v/Styret er gjesteparkeringsplasser som kan disponeres av besøkende til alle boligseksjonseierne i Hektneråsen Sameie. Regler for bruk av disse gjesteplassene er regulert i egne parkeringsbestemmelser. Noen av parkeringsplassene er HC-plasser.»

Forslag til vedtak: Garasjesameiets vedtekter pkt. 2, 4. avsnitt endres til:

«Garasjesameiet er et tingsrettslig sameie hvor sameiere eier en ideell andel.

Seksjon nr. 151 består av 162 parkeringsplasser, og ytterligere 9 gjesteparkeringsplasser.

151 plasser eies av sameiere, og 20 plasser eies av Sameiet v/ Styret.

De 20 plassene som eies av Sameiet v/Styret er gjesteparkeringsplasser som kan disponeres av besøkende til alle boligseksjonseierne i Hektneråsen Sameie. Regler for bruk av disse gjesteplassene er regulert i egne parkeringsbestemmelser. Noen av parkeringsplassene er HC-plasser.»

5.2 Videoovervåkning

Både pga innbrudd, tilfelle med ubudne gjester og stjålne pakker , bør videoovervåking vurderes.

Forslag til vedtak: Innhente tilbud på video-overvåking ved inngangene fra garasjen og i hovedinngangene.

Styrets innstilling: Styret er usikre på å etablere video-overvåking, både pga. økonomi og personvern.

Styret støtter dog forslaget om å innhente tilbud, slik at eventuell beslutning kan tas stilling til når dette foreligger.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Lars Eriksen, Valgt fra 28.04.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Irene Byermoen, Valgt fra 28.04.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Torstein Sandvik, Valgt fra 16.04.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Per Gøran Eriksen, Valgt fra 16.04.2024, Valgt for 2 år
Varamedlem, Kåre Arnfinn Kjendlie, Valgt fra 28.04.2025, Valgt for 1 år
Varamedlem, Gunn-Mari Hestenes, Valgt fra 28.04.2025, Valgt for 1 år

6.1 Valg av styreleder

Styreleder ikke på valg i 2026

Forslag til vedtak: Styreleder ikke på valg i 2026

6.2 Valg av medlemmer til styret

Styret i 2025/2026 har vært dette:

Styreleder : Lars Eriksen er valgt til 2026, og ikke på valg

Styremedlem : Per Gøran Eriksen er på valg i 2026

Styremedlem : Torstein Sandvik er på valg i 2026

Styremedlem : Irene Byermoen er valgt til 2026, og ikke på valg

Varamedlem : Mari Hestenes er på valg i 2026

Varamedlem : Kåre Kjendlie er på valg i 2026

Forslag til vedtak: Per Gøran Eriksen velges som styremedlem for 2 år.

Torstein Sandvik velges som styremedlem for 2 år.

Valgkomiteens forslag til styresammensetning for kommende periode godkjennes.

Styrets innstilling: Valgkomiteen mener det er viktig at Sameiet trenger kontinuitet i Styret, i og med at Sameiet er såpass nytt. Nåværende styremedlemmer og varamedlemmer ønsker også å fortsette i sine verv, og valgkomiteen foreslår derfor følgende styresammensetning for kommende periode (2026-2027):

Styreleder : Lars Eriksen – til 2027

Styremedlem : Per Gøran Eriksen – for 2 år – til 2028

Styremedlem : Torstein Sandvik – for 2 år – til 2028

Styremedlem : Irene Byermoen – til 2027

Varamedlem : Mari Hestenes - for 1 år, til 2027

Varamedlem : Kåre Kjendlie - for 1 år, til 2027

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Se pkt 6.2.

Forslag til vedtak: Mari Hestenes velges som varamedlem for 1 år.

Kåre Kjendlie velges som varamedlem for 1 år.

Valgkomiteens forslag til styresammensetning for kommende periode godkjennes.

6.4 Valg av valgkomite

Valgkomiteen foreslås bestå av May Britt Almo Eriksen og et nytt komitemedlem for 1 nytt år, dvs. til 2027.

Forslag til vedtak: May Britt Almo Eriksen og et nytt komitemedlem velges for 1 år.

Styrets innstilling: Nytt komitemedlem melder seg frivillig under årsmøtet, eller i dialog med May Britt Almo Eriksen i etterkant.

Arbeidskapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**2 240 518**	**1 830 045**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	1 143 075	410 472
B. Endring arbeidskapital	**1 143 075**	**410 472**
C. Arbeidskapital	**3 383 593**	**2 240 518**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	3 851 600	2 697 811
Kortsiktiggjeld	-468 007	-457 293
C Arbeidskapital	**3 383 593**	**2 240 518**

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

Resultatregnskap 2025 Hektneråsen sameie

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	3	7 107 902	6 739 513	7 109 404	7 282 007
Sum leieinntekt		**7 107 902**	**6 739 513**	**7 109 404**	**7 282 007**
Andre inntekter					
Tilskudd	4	7 500	0	0	0
Diverse inntekt	5	11 000	500	0	0
Sum annen inntekt		**18 500**	**500**	**0**	**0**
Sum inntekt		**7 126 402**	**6 740 013**	**7 109 404**	**7 282 007**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	6	42 300	61 333	58 110	65 723
Styrehonorar	6	300 000	250 000	250 000	300 000
Driftskostnad					
Energikostnad		1 444 681	1 296 512	1 600 000	1 400 000
Kostnad eiendom/lokaler	7	689 872	799 344	656 000	666 300
Kommunale avgifter/renovasjon		1 721 975	2 079 108	1 900 000	2 200 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	8	7 226	9 229	7 500	7 800
Verktøy, inventar og driftsmateriell	9	45 567	34 474	24 740	45 000
Reparasjon og vedlikehold	10	467 562	626 516	875 000	929 600
Revisjonshonorar		8 428	7 728	7 700	8 000
Forretningsførerhonorar		235 731	208 466	235 731	246 000
Andre honorar	11	39 655	32 827	29 740	35 000
Kontorkostnad		888	1 517	800	0
TV/bredbånd		681 672	636 940	714 204	702 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		2 988	0	0	0
Forsikringer		390 075	360 019	369 532	415 000
Andre kostnader	12	10 171	10 078	13 000	14 500
Sum kostnad		**6 088 792**	**6 414 091**	**6 742 057**	**7 034 923**
Driftsresultat		**1 037 611**	**325 921**	**367 347**	**247 084**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		105 464	84 554	0	0
Rentekostnad		0	3	0	0
Netto finansposter		**-105 464**	**-84 551**	**0**	**0**
Årsresultat		**1 143 075**	**410 472**	**367 347**	**247 084**
Overført sameiekapital		1 143 075	410 472	0	0
SUM OVERFØRINGER		**1 143 075**	**410 472**	**0**	**0**

Balanse 2025 Hektneråsen sameie

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		7 560	21 707
Kundefordringer		1 000	3 838
Andre kortsiktige fordringer		33 367	49 884
Forskuddsbetalte kostnader		97 968	101 441
Innestående konsernkonto og bank		3 711 705	2 520 941
Sum omløpsmidler		**3 851 600**	**2 697 811**
SUM EIENDELER		**3 851 600**	**2 697 811**

Balanse 2025 Hektneråsen sameie

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 383 593	2 240 518
Sum opptjent egenkapital		**3 383 593**	**2 240 518**
Sum egenkapital	**13**	**3 383 593**	**2 240 518**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		24 296	17 938
Leverandørgjeld		431 711	439 355
Annen kortsiktig gjeld		12 000	0
Sum kortsiktig gjeld		**468 007**	**457 293**
Sum gjeld		**468 007**	**457 293**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 851 600**	**2 697 811**

Sted:_____ Dato:_____

Lars Eriksen
Styreleder

Per Gøran Eriksen
Styremedlem

Torstein Sandvik
Styremedlem

Irene Byermoen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.
Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

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

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

Sameiet består av 153 seksjoner. Eiendommen er oppført på g.nr 96, b.nr 46 i Rælingen kommune. Eiertomt på 17 260 kvm
Sameiet er forsikret i IF - polisenr 3940623

Boligselskapet har avdelingsregnskap, og fordelingen er på garasje 671 og bolig 039
Resultat for de ulike avdelingene finner dere etter prinsippnoten.

Note 1 - Avdelingsspesifikasjon avdeling 039

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT				
Leieinntekt				
Innkrevd felleskostnad	6 482 196	6 181 173	6 542 204	6 682 607
Sum leieinntekt	**6 482 196**	**6 181 173**	**6 542 204**	**6 682 607**
Tilskudd	7 500	0	0	0
Sum annen inntekt	**7 500**	**0**	**0**	**0**
Sum inntekt	**6 489 696**	**6 181 173**	**6 542 204**	**6 682 607**
KOSTNAD				
Lønnskostnad				
Lønnskostnad	42 300	61 333	58 110	65 723
Styrehonorar	300 000	250 000	250 000	300 000
Driftskostnad				
Energikostnad	1 043 872	974 959	1 250 000	1 120 000
Kostnad eiendom/lokaler	627 812	745 054	606 000	601 300
Kommunale avgifter/renovasjon	1 721 975	2 079 108	1 900 000	2 200 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	7 226	9 229	7 500	7 800
Verktøy, inventar og driftsmateriell	45 118	27 366	18 000	38 000
Reparasjon og vedlikehold	467 562	625 690	745 000	864 600
Revisjonshonorar	8 428	7 728	7 700	8 000
Forretningsførerhonorar	214 122	191 094	212 158	221 000
Andre honorar	24 054	25 702	14 870	0
Kontorkostnad	888	1 517	800	0
TV/bredbånd	681 672	636 940	714 204	702 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr	2 988	0	0	0
Forsikringer	345 888	321 253	328 960	370 000
Andre kostnader	10 171	10 078	13 000	9 500
Sum kostnad	**5 544 075**	**5 967 051**	**6 126 302**	**6 507 923**
Driftsresultat	**945 621**	**214 122**	**415 902**	**174 684**
FINANSPOSTER				
Renteinntekt	105 464	84 554	0	0
Rentekostnad	0	3	0	0
Netto finansposter	**-105 464**	**-84 551**	**0**	**0**
Årsresultat	**1 051 085**	**298 673**	**415 902**	**174 684**
Overført sameiekapital	1 051 085	298 673	0	0
SUM OVERFØRINGER	**1 051 085**	**298 673**	**0**	**0**

Note 2 - Avdelingsspesifikasjon avdeling 671 Garasje

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT				
Leieinntekt				
Innkrevd felleskostnad	625 706	558 340	567 200	599 400
Sum leieinntekt	**625 706**	**558 340**	**567 200**	**599 400**
Andre inntekter				
Diverse inntekt	11 000	500	0	0
Sum annen inntekt	**11 000**	**500**	**0**	**0**
Sum inntekt	**636 706**	**558 840**	**567 200**	**599 400**
KOSTNAD				
Driftskostnad				
Energikostnad	400 810	321 553	350 000	280 000
Kostnad eiendom/lokaler	62 060	54 290	50 000	65 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	449	7 108	6 740	0
Reparasjon og vedlikehold	0	826	130 000	65 000
Forretningsførerhonorar	21 609	17 372	23 573	25 000
Andre honorar	15 602	7 125	14 870	15 000
Forsikringer	44 187	38 766	40 572	45 000
Sum kostnad	**544 716**	**447 040**	**615 755**	**495 000**
Driftsresultat	**91 990**	**111 799**	**-48 555**	**104 400**
Årsresultat	**91 990**	**111 799**	**-48 555**	**104 400**
Overført sameiekapital	91 990	111 799	0	0
SUM OVERFØRINGER	**91 990**	**111 799**	**0**	**0**

Note 3 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	5 767 992	4 535 022
3609 Leie parkering	362 400	395 993
3610 Oppstartskapital	0	244 902
3618 Oppvarming og varmtvann	0	738 119
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	714 204	663 130
3690 El bil lading - Current Eco AS	263 306	162 347
Sum	**7 107 902**	**6 739 513**

Note 4 - Tilskudd

Støtte fra Usbl Bomiljøfond kr. 7500,-.

Note 5 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3990 Kontrollgebyr gjesteparkeringen	11 000	500
Sum	**11 000**	**500**

Note 6 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5129 Annen lønn fra lønnssystemet	0	20 000
5150 Påløpne feriepenger	0	2 860
5400 Arbeidsgiveravgift	42 300	38 070
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønnssystemet	0	403
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	300 000	250 000
Sum	**342 300**	**311 333**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0,00.

Note 7 - Kostnad eiendom/lokaler

	2025	2024
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	118 385	149 248
6341 Brannalarm	21 959	8 633
6360 Garasjevask	62 371	56 464
6361 Fast renhold	297 393	251 896
6390 Forliksavtale	0	125 000
6391 Snømåking/strøing/feiing	98 840	104 984
6392 Containerleie/tømming	200	3 610
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	90 724	99 508
Sum	**689 872**	**799 344**

Note 8 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6400 Leie grindhenger	0	399
6420 Lisenser	7 226	8 830
Sum	**7 226**	**9 229**

Note 9 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6500 Verktøy og redskaper	3 613	9 631
6530 Drift og linjeleie IT	19 131	6 570
6540 Inventar	5 000	0
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	0	336
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	13 429	15 481
6552 Driftsmateriell	4 394	2 455
Sum	**45 567**	**34 474**

Note 10 - Reparasjon og vedlikehold

	2025	2024
6601 Vedlikehold bygg	0	31 238
6602 Vedlikehold VVS	0	203 776
6603 Vedlikehold elektro	19 513	72 500
6611 Vedlikehold heiser	201 444	203 459
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	31 225	4 750
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	88 345	49 500
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	68 925	55 108
6630 Egenandel forsikring	24 000	0
6648 Vedlikehold dører og porter	34 110	6 186
Sum	**467 562**	**626 516**

Konto 6603 Kostnader til årskontroll nødlysanlegg år 2025 og tilbakestille brannsentral.
Konto 6611 Kostnader til serviceavtale, periodiske kontroller og utrykning for heis stans.
Konto 6613 Kostnader til årskontroll lekeplassutstyr og skillegjerde. .
Konto 6621 Kostnader til serviceavtale og reparasjoner for ventilasjon og avtrekksvifte.
Konto 6648 Kostnader til service i Tristilvegen 27. Gjelder reperasjon av port og dør i blokk a.

Note 11 - Andre honorarer

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	36 554	29 956
6750 Vakthold	3 101	2 871
Sum	**39 655**	**32 827**

Konto 6714 Kostnader til tilleggsavtale nøkkeler, avdeling, lønn, utarbeidelse varsel årsmøte 2025 samt administrasjonskostnader for fakturering av kontrollgebyr til seksjonseierene.

Note 12 - Andre kostnader

	2025	2024
7718 Fellesarrangement	3 129	3 111
7719 Møter, div. styret	102	0
7720 Generalforsamling/Årsmøte	2 114	2 154
7770 Betalingskostnader	1 270	1 106
7772 Omkostninger inkasso	0	264
7773 Omkostninger innkreving	3 556	3 444
Sum	**10 171**	**10 078**

Note 13 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	257 038	91 990	349 028
Årets resultat	1 983 480	1 051 085	3 034 565
Sum opptjent egenkapital	**2 240 518**	**1 143 075**	**3 383 593**
Sum egenkapital	**2 240 518**	**1 143 075**	**3 383 593**

Resultat og balanse med noter for Hektneråsen sameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Hektneråsen sameie

Styreleder	Lars Eriksen (sign.)	26.03.2026
Styremedlem	Irene Byermoen (sign.)	26.03.2026
Styremedlem	Torstein Sandvik (sign.)	25.03.2026
Styremedlem	Per Gøran Eriksen (sign.)	18.03.2026

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til årsmøtet i Hektneråsen Sameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Hektneråsen Sameie 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

- 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.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Arendal, Bergen, Drammen, Elverum, Hamar, Kristiansand, Stavanger, Trondheim

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

K

P ve e av KPMG S
Ser e er ba d. _ba d
P . . .
UTC

QES

bankID

P k kk / V0 M W J O Q

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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

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

Årsmelding 2025 - Hektneråsen sameie

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Lars Eriksen
Styremedlem, Irene Byermoen
Styremedlem, Torstein Sandvik
Styremedlem, Per Gøran Eriksen
Varamedlem, Kåre Arnfinn Kjendlie
Varamedlem med all tilgang, Gunn-Mari Hestenes

Styret i Hektneråsen sameie består av 1 kvinne og 3 menn.

Virksomhetens art

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

Hektneråsen sameie består av 151 boliger og 1 garasjeseksjon

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Hektneråsen sameie er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP3940623. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

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

HMS/Internkontroll

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

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

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2025:

- Brannøvelse
- Kontroll av lekeplass
- Kontroll av el-anlegg
- Julegrantenning

Styrets arbeid

Styret har siden årsmøtet i april 2025 avholdt styremøter annenhver måned, og informert beboere om aktuelle saker og temaer gjennom året.

Kanalen vi bruker til informasjon og kommunikasjon er i hovedsak e-post til beboere og/eller seksjonseiere, samt oppslag på oppslagstavlene og sameiets Facebook-gruppe.

Styret har i 2025 hatt fokus på å sørge for god drift av eiendommen og Sameiet, og at forvaltningen av Sameiets anliggender er i samsvar med lov, vedtekter, HMS og eventuelle vedtak i sameiermøtet. Videre har vi fokus på kontinuerlig dialog og oppfølging med utbygger og leverandører om utbedringer, serviceavtaler og annet vedlikehold. Styret opplever at dialogen med utbygger er god og at feil/mangler i stor grad blir utbedret tilfredsstillende.

Det er gjennomført 26 eierskifter i løpet av 2025.

Følgende arbeid er gjennomført/påbegynt i 2025:

Sikring av vanndammen gjennom dialog med utbygger. Gjerde levert av Lillestrøm Gjerdeservice AS.
Ekstra vask av vegger i oppgangene gjennomført av Finstad Renhold AS.
Forbedret skilting på området og i garasjen, herunder regler for bruk av gjesteplassene.
Bestillinger sendt til blikkenslager M. Haug knyttet til vanninntrenging på balkonger.

Andre utførte oppgaver av betydning:

Økonomi- og resultatoppfølging 2025, og budsjettering 2026.
Inngått avtale om Norgespris på sameiets fellesanlegg frem til 31.12.2026.
Reforhandlet avtalene for Forsikring og TV/Bredbånd.
Oppdatert og revidert avtale for Ventilasjon.
Gjennomført brannøvelse ved hjelp av Brannkontroll Norge AS.
Kvalitetssikring og oppfølging av økonomien knyttet til el-bil lading (Current-avtalen).
Besvart og håndtert henvendelser/forespørsler fra beboerne på ulike saker tilknyttet fellesområdene og/eller seksjonene.
Oppfølging av gjesteparkeringsreglene med jevnlige parkeringskontroller.
Avholdt dugnader på forsommeren og sensommeren 2025, der det ble plukket søppel, feid innendørs fellesareal/bod-områder og luket i bed rundt blokkene.
Avholdt julegrantenning i desember for store og små med gløgg og pepperkaker.

Videre i 2026 vil styret ha fokus på fortsatt god kommunikasjon med beboere, oppfølging av utviklingsplaner på tilstøtende eiendommer, etablering av vedlikeholdsplaner og tett oppfølging av serviceavtaler og leveranser i den sammenheng.

Årsmeldingen er godkjent av styret 08.05.2026

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Tirsdag 26.05.2026.

I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.

Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

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

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

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

Eiers underskrift

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Hektneråsen sameie tirsdag 26.05.2026 kl. 18:00 - Grendehuset-Smestad Skole.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

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

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Heidi Mjelva

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

morten sandbekklien

Vedtak:
Valgt ble:Morten sandbekklien

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering.

Antall fremmøtte med stemmerett:40

Antall fremlagte fullmakter:2

Totalt:42

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Vedtak:
Styrehonorar på kr 300 000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Revidering av Garasjesameiets vedtekter pkt. 2, 4. avsnitt

Styret ble på høsten 2025 kontaktet av utbygger Attivo Eiendom, der Attivo hadde avdekket at de siste gjesteplassene ikke var overført til Sameiet.

Etter styrebehandling og samtale med utbygger, ble Styret enig med utbygger om at de siste gjesteplassene skulle overføres og tinglyses kostnadsfritt for Sameiet.

Dette ble gjennomført 28.10 2025.

Overføringen medfører et behov for en liten revidering av Garasjesameiets vedtekter pkt. 2, avsnitt 4.

I dagens vedtekter er det følgende ordlyd;

«Garasjesameiet er et tingsrettslig sameie hvor hver sameier eier en ideell andel. Seksjon nr. 151 består av 162 parkeringsplasser, hvorav noen er HC-plass som vist på vedlegg 2.

I Garasjesameiet er det også flere gjesteparkeringsplasser som disponeres av alle boligseksjonseierne i Hektneråsen sameie.»

Basert på overføringen, foreslår Styret at avsnitt 4 endres til følgende:

«Garasjesameiet er et tingsrettslig sameie hvor sameiere eier en ideell andel.

Seksjon nr. 151 består av 162 parkeringsplasser, og ytterligere 9 gjesteparkeringsplasser.

151 plasser eies av sameiere, og 20 plasser eies av Sameiet v/Styret.

De 20 plassene som eies av Sameiet v/Styret er gjesteparkeringsplasser som kan disponeres av besøkende til alle boligseksjonseierne i Hektneråsen Sameie. Regler for bruk av disse gjesteplassene er regulert i egne parkeringsbestemmelser. Noen av parkeringsplassene er HC-plasser.»

Vedtak:

Garasjesameiets vedtekter pkt. 2, 4. avsnitt endres til:

«Garasjesameiet er et tingsrettslig sameie hvor sameiere eier en ideell andel.

Seksjon nr. 151 består av 162 parkeringsplasser, og ytterligere 9 gjesteparkeringsplasser hvorav noen er HC-plasser.

151 plasser eies av sameiere, og 20 plasser eies av Sameiet v/Styret.

De 20 plassene som eies av Sameiet v/Styret er gjesteparkeringsplasser som kan disponeres av besøkende til alle boligseksjonseierne i Hektneråsen Sameie. Regler for bruk av disse gjesteplassene er regulert i egne parkeringsbestemmelser. En av gjesteparkeringsplassene er HC-plass.»

5.2 Videoovervåkning

Både pga innbrudd, tilfelle med ubudne gjester og stjålne pakker , bør videoovervåking vurderes.

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt

imot- 6

for - 28

6. Valg

6.1 Valg av styreleder

Styreleder ikke på valg i 2026

Vedtak:
Styreleder : Lars Eriksen er ikke på valg

6.2 Valg av medlemmer til styret

Styremedlem : Per Gøran Eriksen er på valg i 2026

Styremedlem : Torstein Sandvik er på valg i 2026

Styremedlem : Irene Byermoen er ikke på valg

Benkeforslag Styremedlem: Ronny Klepp

Vedtak:
Valgt ble Styremedlem : Per Gøran Eriksen for 2 år med 39 stemmer

Valgt ble Styremedlem : Torstein Sandvik for 2 år med 29 stemmer

Ronny Klepp ble ikke valgt med 13 stemmer.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlem : Mari Hestenes er på valg i 2026

Varamedlem : Kåre Kjendlie er på valg i 2026

Benkeforslag Varamedlem: Ronny Klepp

Vedtak:
Valgt ble: Mari Hestenes for 1 år med 32 stemmer.

Valgt ble: Ronny Klepp for 1 år med 28 stemmer

Kåre Kjendlie ble ikke valgt med 16 stemmer.

6.4 Valg av valgkomite

Valgkomiteen foreslås bestå av May Britt Almo Eriksen og et nytt komitemedlem for 1 nytt år, dvs. til 2027.

Morten Sandbekklien melder seg til valg for 1 år.

Vedtak:
Valgt ble: May Britt Almo Eriksen og Morten Sandbekklien for 1 år.

Protokoll for Hektneråsen sameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Anine Edsbergløkken Skum (sign.)	27.05.2026
Sekretær	Heidi Eggesvik Mjelva (sign.)	27.05.2026
Protokollvitne	Morten Sandbekklien (sign.)	27.05.2026

RÆLINGEN KOMMUNE

Nærmiljø
Stedsutvikling

Petter Bogen Arkitektkontor AS
Pilestredet 29
0166 Oslo

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

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

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

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

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

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

Ferdigattesten gis etter søknad når det foreligger nødvendig 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.

RÆLINGEN KOMMUNE

Med hilsen

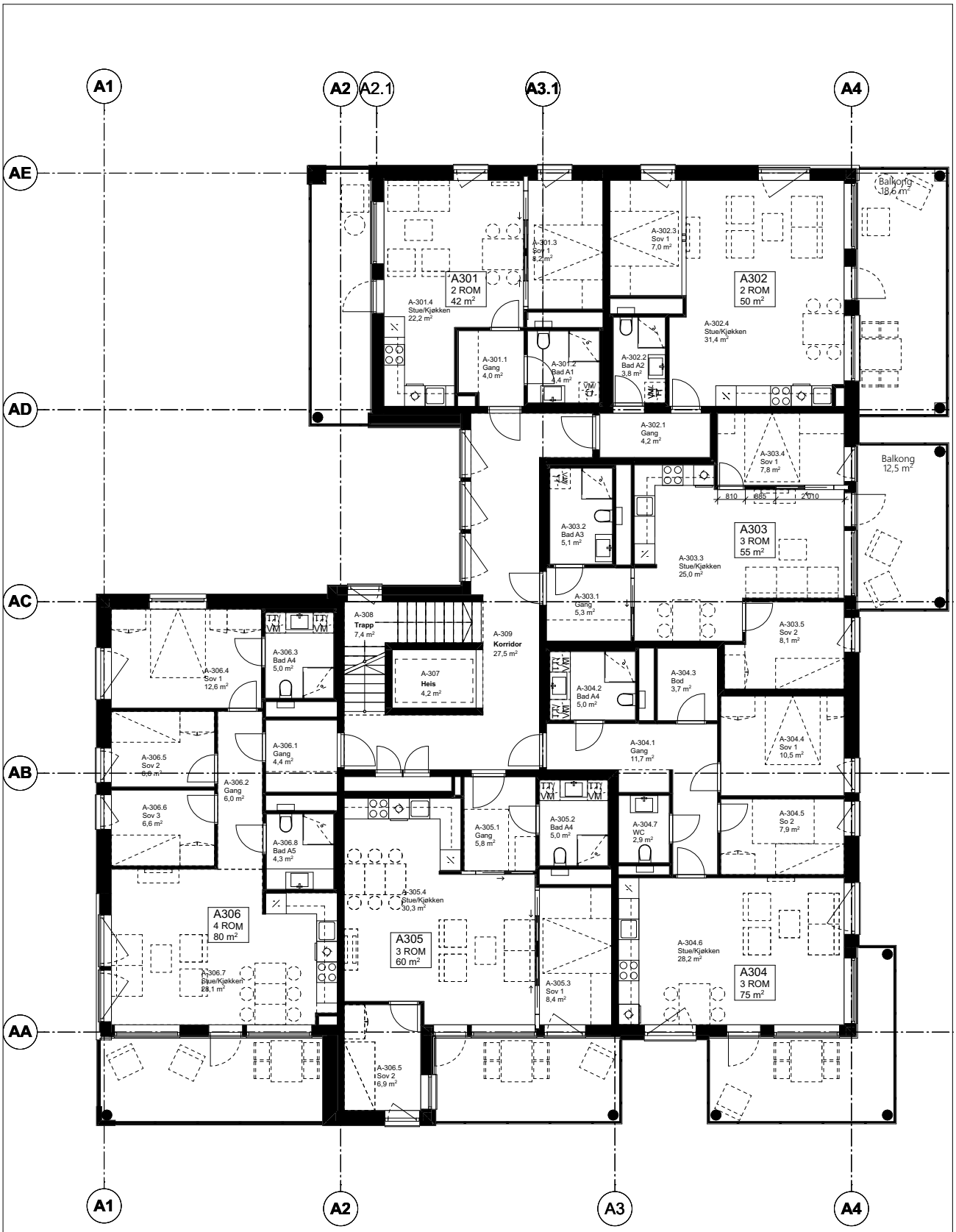
Per Egil Johnsen
fagleder byggesak

Hans Kristian Rønning
ingeniør

Dette dokumentet er godkjent elektronisk og sendes derfor uten signatur

Kopi til:

Attivo Eiendomsutvikling III AS	Parkveien 53B	0256	OSLO



Tiltakshaver
Attivo Eiendomsutvikling III AS

Prosjekt
Hektneråsen Boligpark

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

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

Prosjekterende:
Petter Bogen Arkitektkontor AS
Pilestredet 29
0166 Oslo

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

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

Lokalisering: N

Fase	Dato:	Målestokk:	Revisjon:
Rammesøknad	**06.12.2019**	**A3 1:100**	**01.12.2020**

Tegn.:	DAK:	Sign.:	Kontroll:	Tegningsnr.:	Rev.:
DC	**DC**	**PB**	**PB**	**E1-07**	**A**



Fasade Vest

eksisterende terreng



Fasade Øst

eksisterende terreng

Tiltakshaver
Attivo Eiendomsutvikling III AS

Prosjekt
Hektneråsen Boligpark

Tristilvegen 15
2008 Fjerdingby

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

Prosjekterende:
Petter Bogen Arkitektkontor AS
Pilestredet 29
0166 Oslo

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

Tegning:
Bygg A - Fasade Vest / Øst

Lokalisering:

Fase: **RAMMESØKNAD**
Dato: **02.07.2021**
Målestokk: **A3 1:200**

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



Fasade Nord

eksisterende terreng



Fasade Syd

eksisterende terreng

Tiltakshaver
Attivo Eiendomsutvikling III AS

Prosjekt
Hektneråsen Boligpark

Tristilvegen 15
2008 Fjerdingby

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

Prosjekterende:
Petter Bogen Arkitektkontor AS
Pilestredet 29
0166 Oslo

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

Tegning:
Bygg A - Fasade Nord / Syd

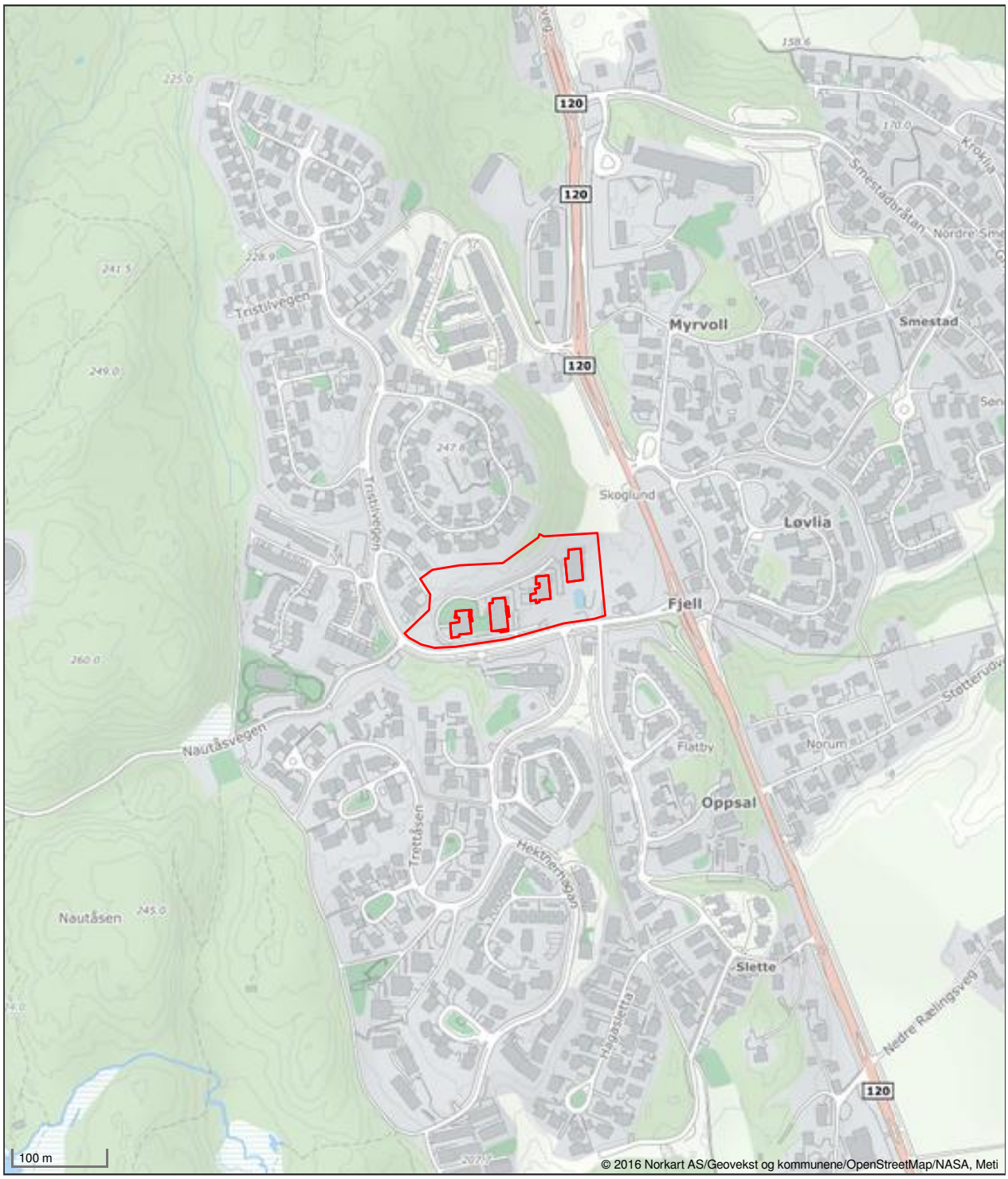
Lokalisering:

Fase	Dato:	Målestokk:
RAMMESØKNAD	**02.07.2021**	**A3 1:200**

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

Utskriftsdato: 15.10.2026

Oversiktskart for eiendom 3224 - 96/46//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Rælingen kommune

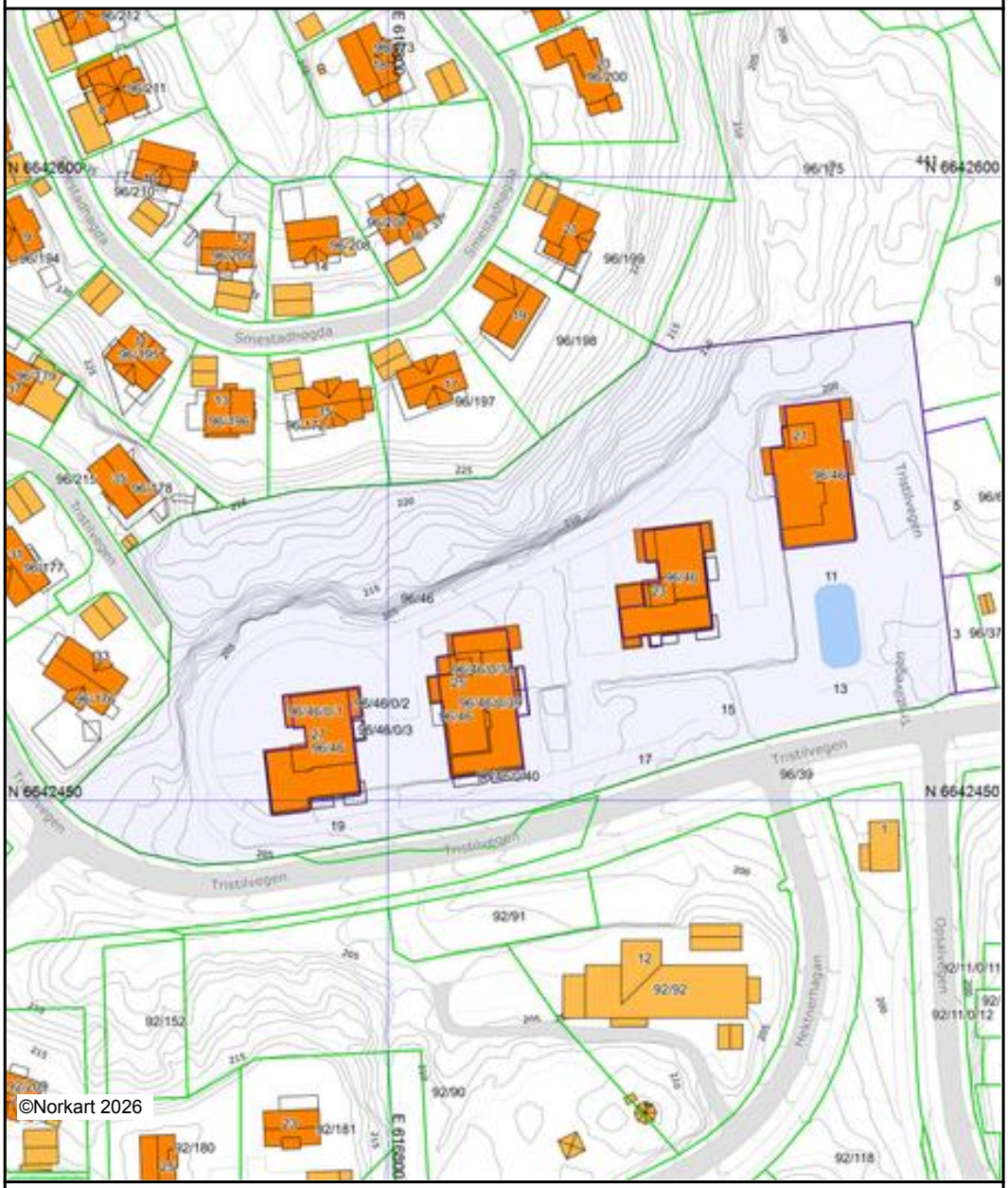
Grunnkart

Eiendom: 96/46/0/29
Adresse: Tristilvegen 27
Dato: 15.10.2026
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

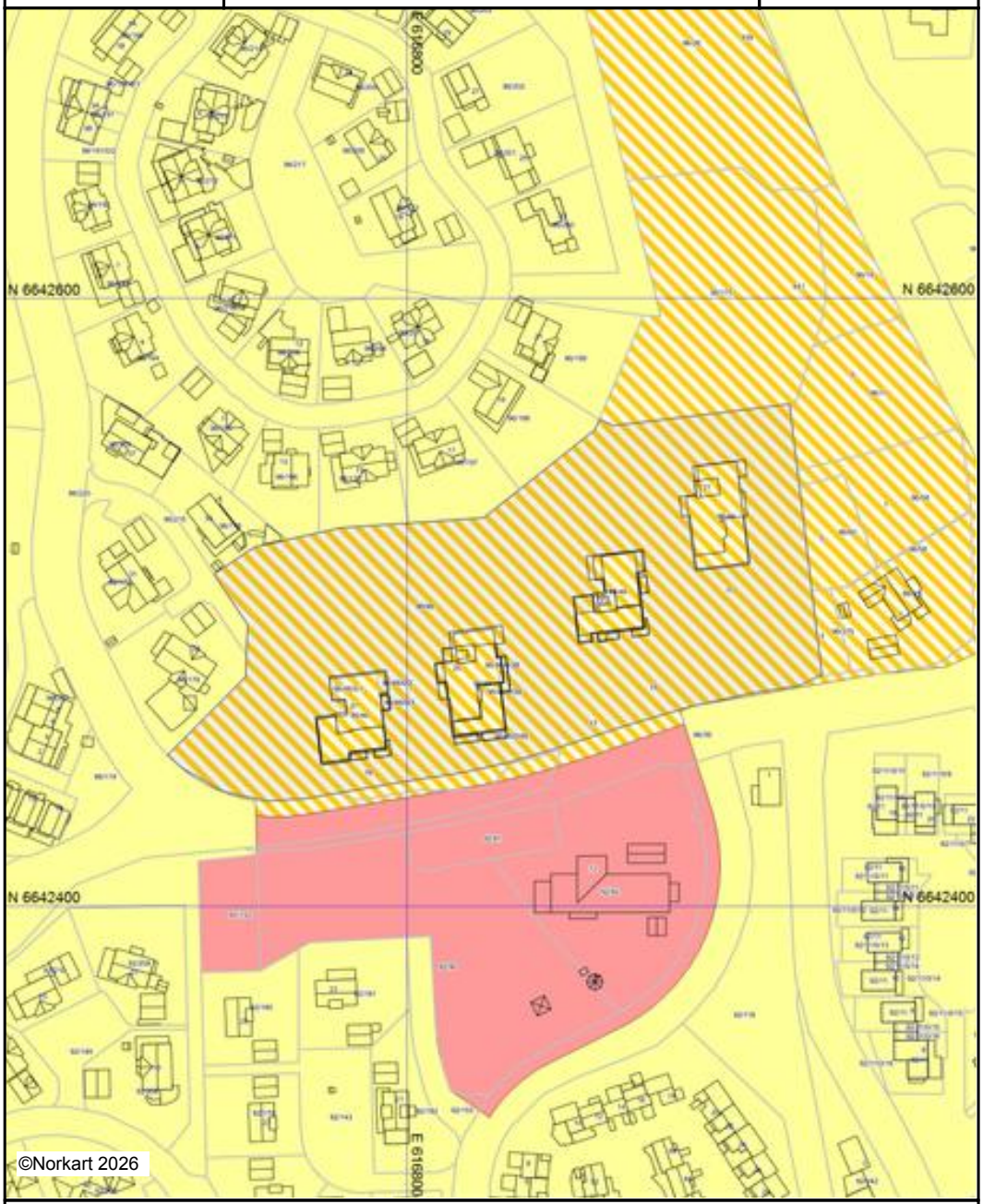
Rælingen kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 96/46/0/29
Adresse: Tristilvegen 27
Utskriftsdato: 15.10.2026
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



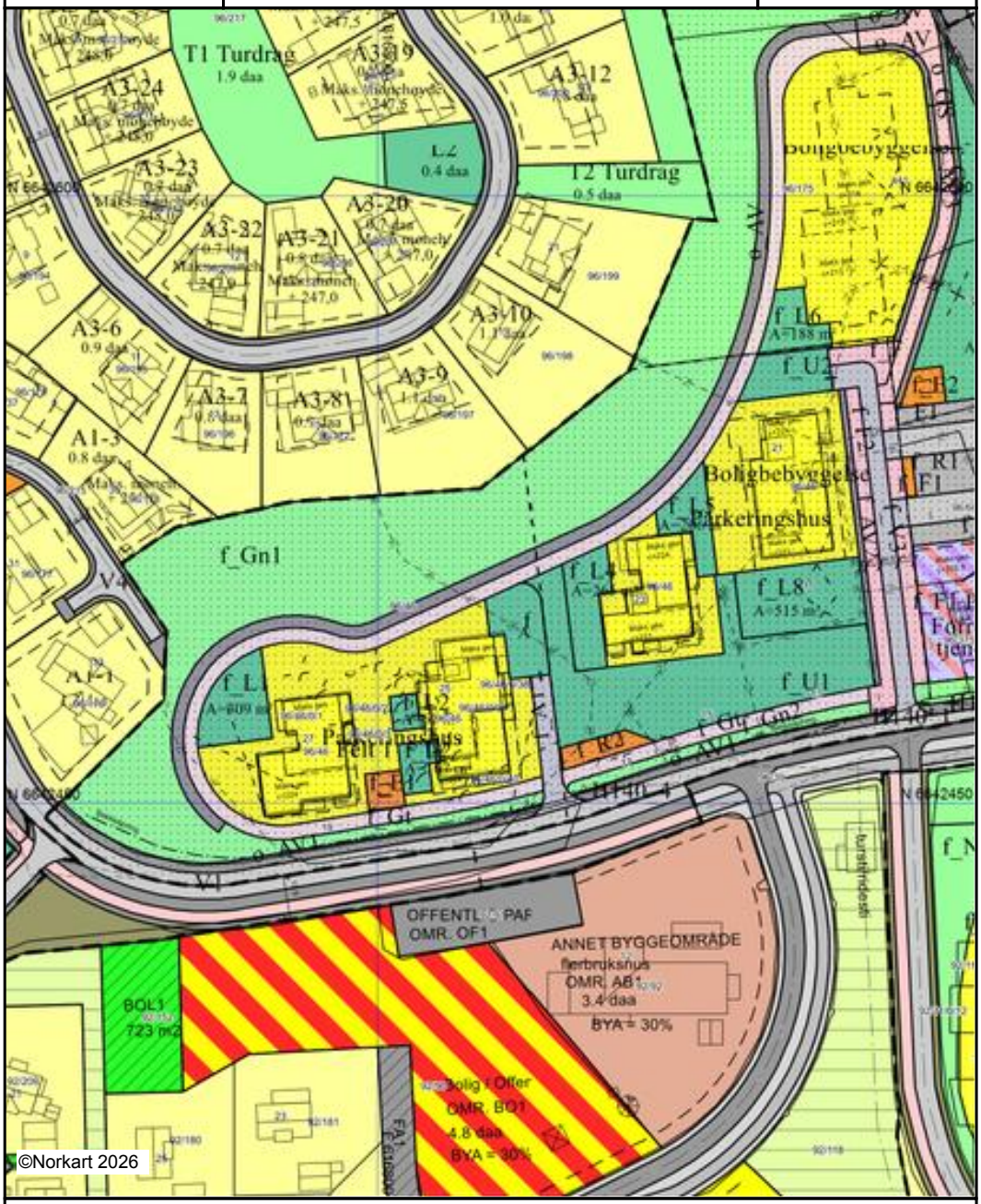
Rælingen kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 96/46/0/29
Adresse: Tristilvegen 27
Utskriftsdato: 15.10.2026
Målestokk: 1:1500

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



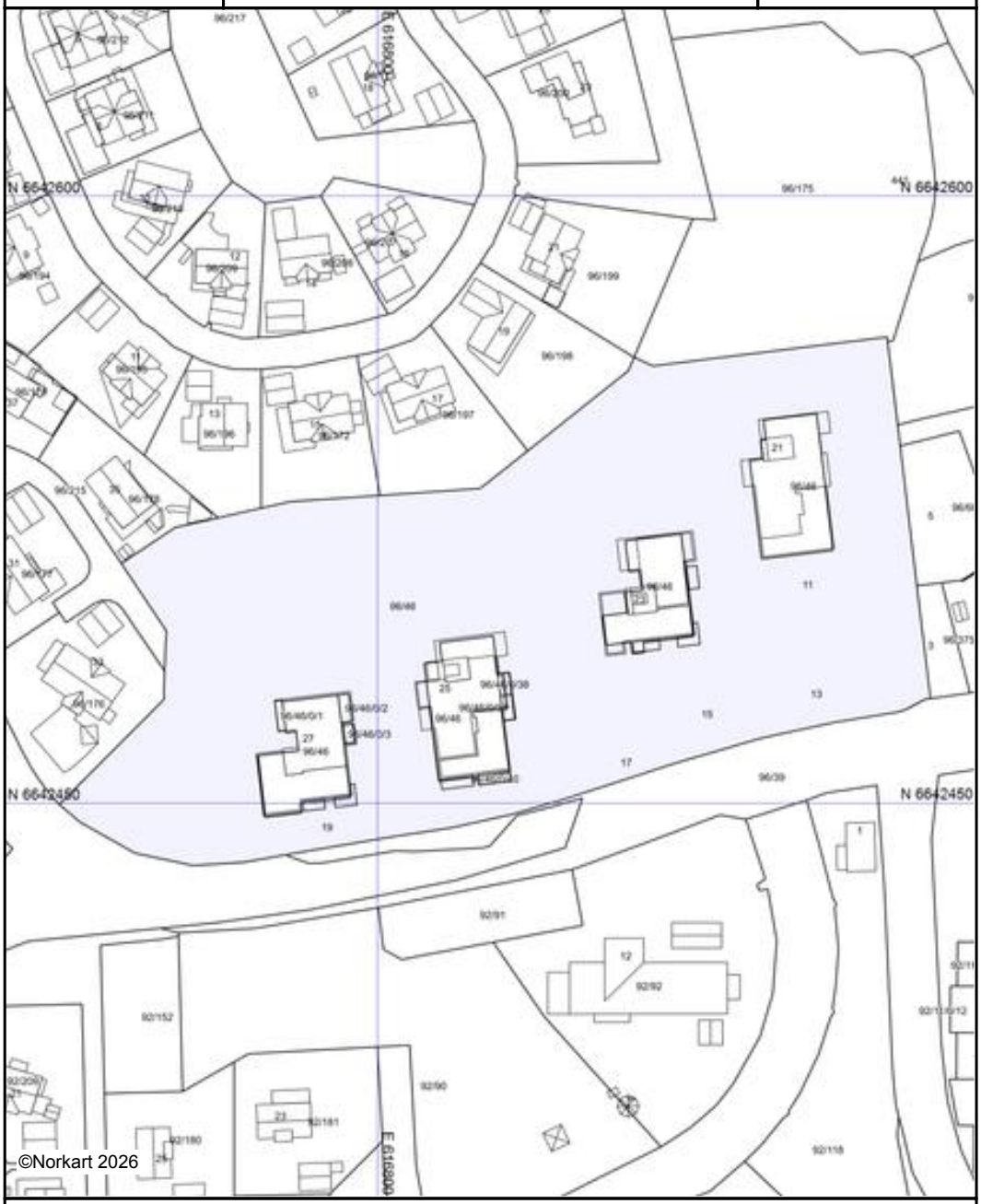
Rælingen kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 96/46/0/29
Adresse: Tristilvegen 27
Utskriftsdato: 15.10.2026
Målestokk: 1:1500

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

Utskriftsdato: 15.10.2026

Rælingen kommune

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

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3224	**Gårdsnr.**	96	**Bruksnr.**	46	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	29
Adresse	Tristilvegen 27, 2008 FJERDINGBY								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	247
Navn	Kommuneplanens arealdel 2022-2033
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.02.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3224/dokumenter/552/247-bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 17 353 m^2 **Arealbruk** Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitte bestemmelser,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	212
Navn	Hektneråsen nord

Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.02.2019
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3224/dokumenter/312/212_regbest.pdf
Delarealer	**Delareal** 5 001 m^2 **Formål** Boligbebyggelse **Feltnavn** Boligbebyggelse
	Delareal 17 354 m^2 **Bestemmelsesområde** funksjons- og kvalitetskrav til bygninger, anlegg og utearealer
	Delareal 167 m^2 **Formål** Lekeplass **Feltnavn** f_L2
	Delareal 4 m^2 **RPHensynsonenavn** H140_4 **RPSikring** Frisikt
	Delareal 309 m^2 **Formål** Lekeplass **Feltnavn** f_L1
	Delareal 105 m^2 **Formål** Renovasjonsanlegg **Feltnavn** f_R2
	Delareal 220 m^2 **Formål** Fortau **Feltnavn** f_F1
	Delareal 8 m^2 **RPHensynsonenavn** H140_1 **RPSikring** Frisikt
	Delareal 17 m^2 **Formål** Naturområde - grønnstruktur **Feltnavn** f_Gn3
	Delareal 1 270 m^2 **Formål** Gatetun **Feltnavn** f_Gt
	Delareal 4 947 m^2 **Formål** Naturområde - grønnstruktur **Feltnavn** f_Gn1
	Delareal 223 m^2 **Formål** Naturområde - grønnstruktur **Feltnavn** f_Gn2
	Delareal 222 m^2 **Formål** Uteoppholdsareal **Feltnavn** f_U2
	Delareal 119 m^2 **Formål** Annen veggrunn - tekniske anlegg **Feltnavn** o_AV1
	Delareal 260 m^2 **Formål** Lekeplass **Feltnavn** f_L3

Delareal	163 m^2
Formål	Kjøreveg
Feltnavn	f_A1

Delareal	621 m^2
Formål	Annen veggrunn - tekniske anlegg
Feltnavn	o_AV

Delareal	206 m^2
Formål	Lekeplass
Feltnavn	f_L5

Delareal	300 m^2
Formål	Fortau
Feltnavn	f_F2

Delareal	431 m^2
Formål	Kjøreveg
Feltnavn	f_V3

Delareal	6 m^2
RPHensynsonenavn	H140_3
RPSikring	Frisikt

Delareal	1 628 m^2
Formål	Uteoppholdsareal
Feltnavn	f_U1

Delareal	108 m^2
Formål	Annen veggrunn - tekniske anlegg
Feltnavn	f_AV2

Delareal	86 m^2
Formål	Fortau
Feltnavn	f_F

Delareal	265 m^2
Formål	Lekeplass
Feltnavn	f_L4

Delareal	81 m^2
Formål	Energianlegg
Feltnavn	f_E1

Delareal	22 m^2
Formål	Gang-/sykkelveg
Feltnavn	f_GS

Delareal	56 m^2
Formål	Kjøreveg
Feltnavn	f_A2

Delareal	11 m^2
Formål	Lekeplass
Feltnavn	f_L6

Delareal	515 m^2
Formål	Lekeplass
Feltnavn	f_L8

Reguleringsplaner under bakken

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	212

Navn	Hektneråsen nord
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.02.2019
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3224/dokumenter/312/212_regbest.pdf
Delarealer	**Delareal** 6 156 m^2 **Formål** Parkeringshus/-anlegg **Feltnavn** Parkeringshus

RÆLINGEN KOMMUNE

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

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

Reguleringsplan er vedtatt av Kommunestyret i Rælingen 13.02.2019.

§ 1 AVGRENSNING

Bestemmelsene gjelder for området som er vist på plankart datert 15.01.2019

§ 2 REGULERINGSFORMÅL

Det regulerte området kan disponeres til følgende formål:

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

- Parkering (f_P)

- Parkeringsanlegg

- Grønnstruktur:

  - Grønnstruktur (f_Gn)

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1 Utnyttelse

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

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

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

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

3.2 Uttrykk og materialbruk

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

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

3.3 Tilgjengelighet

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

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

3.5 Leilighetsstørrelser og sammensetning

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

3.6 Parkering

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

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

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

3.7 Utomhusplan

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

Lyssetting av utearealene:

- Det skal utarbeides en lysplan ved rammesøknad.

Materialbruk på utearealer:

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

Vegetasjonsbruk, det brukes:

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

3.8 Renovasjonsanlegg (f_R1 og f_R2)

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

3.9 Energianlegg (f_E)

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

3.10 Leke areal (f_L)

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

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

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

3.11 Uteoppholdsareal f_U1 og f_L8:

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

3.12 Brannhydrant

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

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

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

§ 4.0 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

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

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

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

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

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

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

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

Parkeringsanlegg i felt 3 er visst på plankartet.

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

§ 5 MILJØTEMA

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

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

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

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

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

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

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

§ 6 GRØNNSTRUKTUR

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

§ 7 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 8 HENSYNSSONER

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

Rælingen kommune

Ledningskart

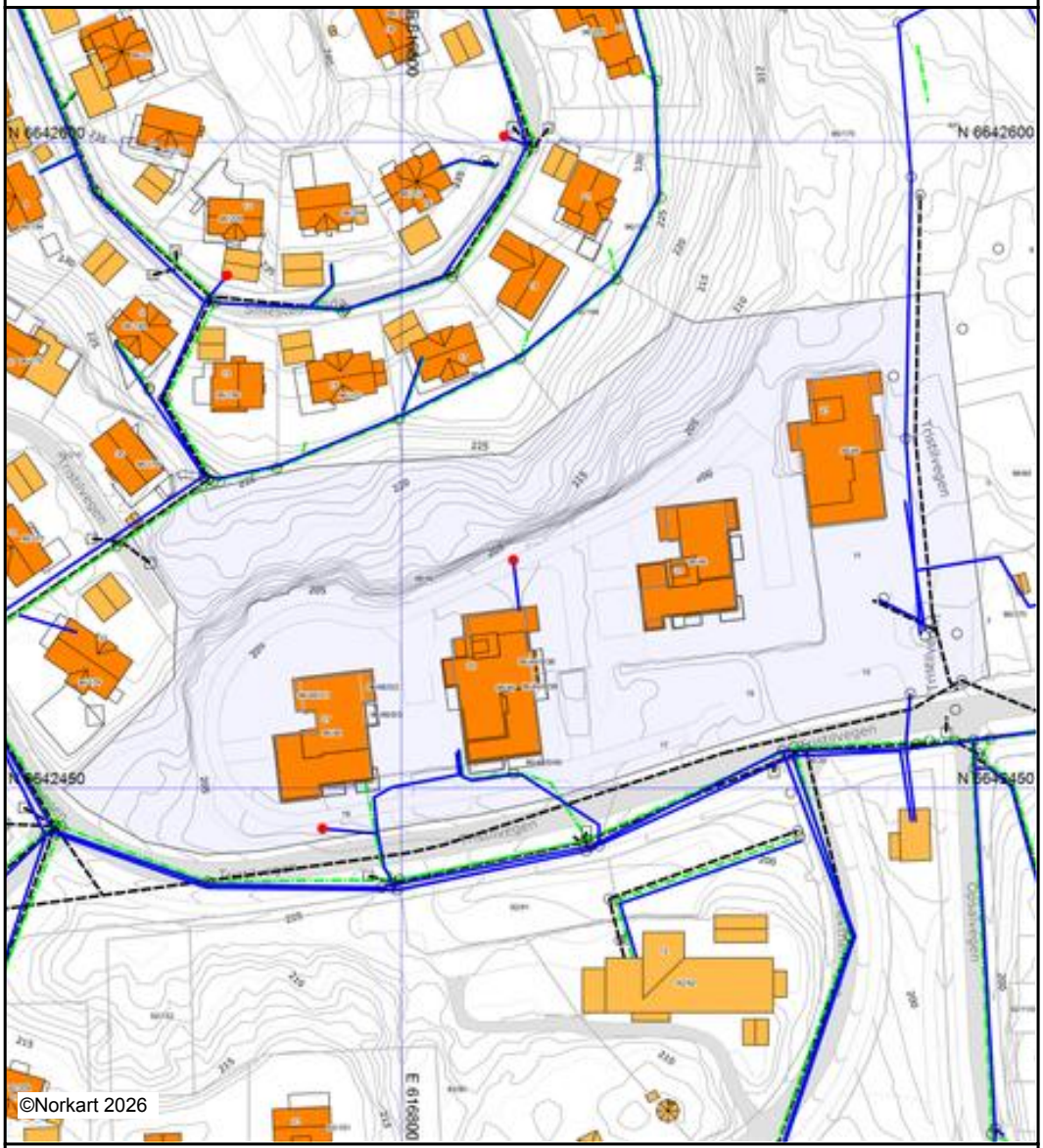
Eiendom: 96/46/0/29
Adresse: Tristilvegen 27
Dato: 15.10.2026
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.

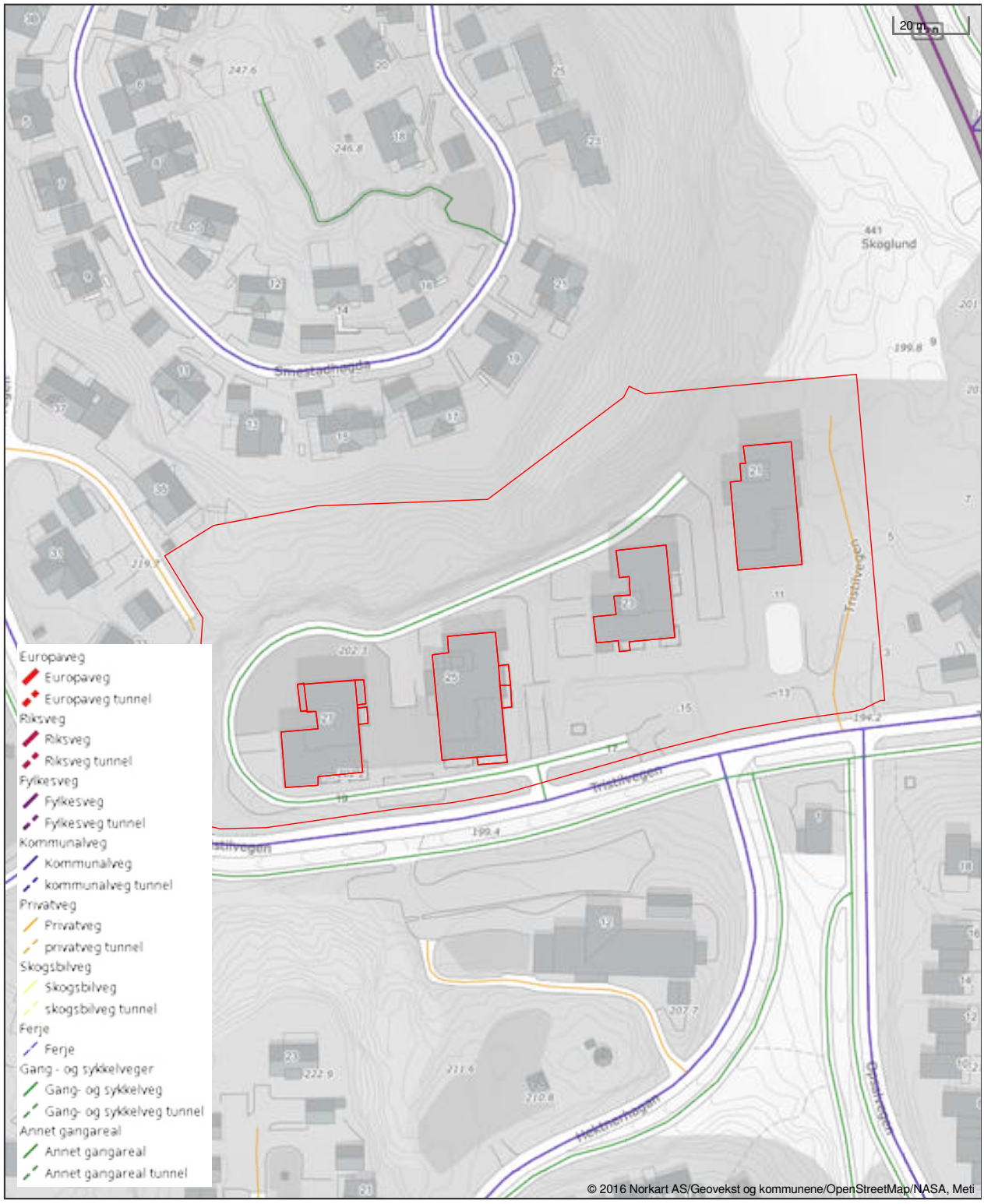


©Norkart 2026

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Utskriftsdato: 15.10.2026

Vegstatuskart for eiendom 3224 - 96/46//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Utskriftsdato: 15.10.2026

Eiendomskart for eiendom 3224 - 96/46//29

Teig 1 av 5



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

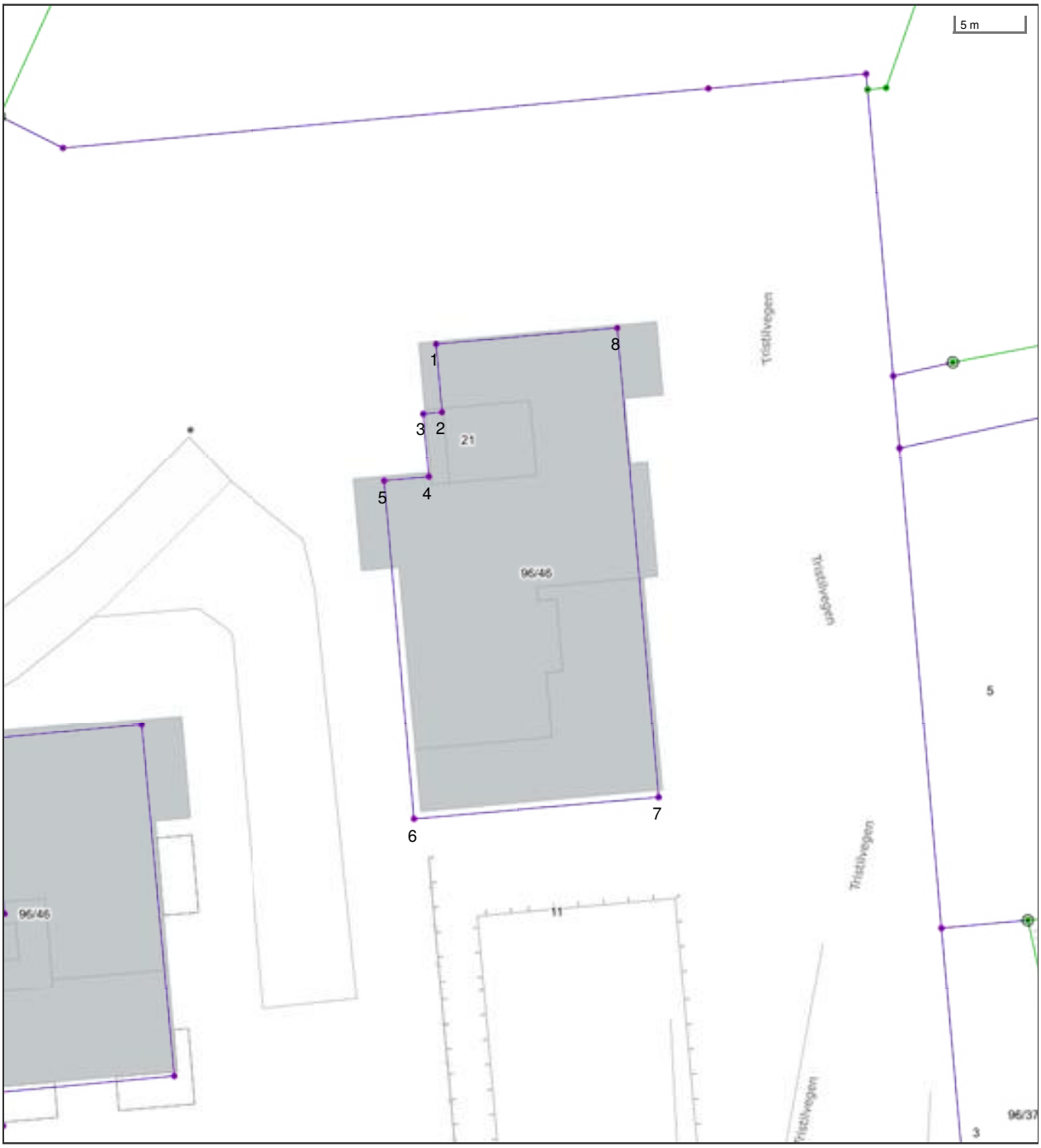
- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet
- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Teig 1 av 5

Areal	583,10 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6642466,095761	**Øst**	616819,296561	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6642489,645996	616815,294067	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	13,31	
2	6642485,036011	616815,864258	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,65	
3	6642484,491211	616811,459595	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,44	
4	6642455,334351	616815,065796	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	29,38	
5	6642456,524658	616824,689697	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,70	
6	6642457,512329	616832,675293	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,05	
7	6642470,407715	616831,080444	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,99	
8	6642476,471436	616830,330444	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,11	
9	6642481,929932	616829,655273	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,50	
10	6642491,279175	616828,498901	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,42	

Teig 2 av 5



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Eiendomsgr omtvistet
Hjelpelinje vegkant
Hjelpelinje fiktiv
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant

Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
Eiendomsgr nøyaktig <= 10
Eiendomsgr uviss nøyaktighet

Grensepunkt lite nøyaktig
Grensepunkt mindre nøyaktig
Grensepunkt mindre nøyaktig
Grensepunkt middels nøyaktig
Grensepunkt nøyaktig

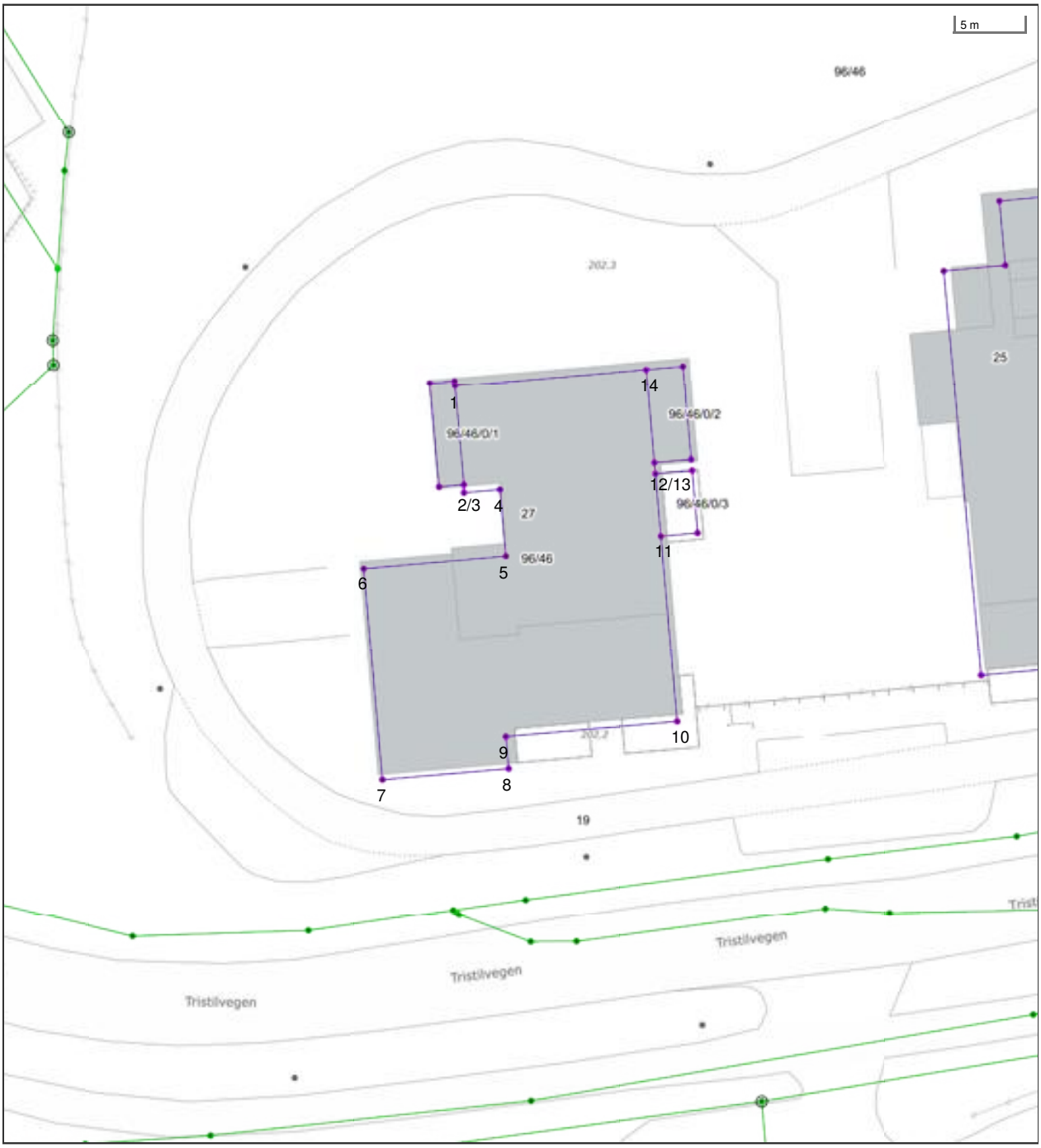
Grensepunkt - offentlig godkjent
Grensepunkt - bolt
Grensepunkt - kors
Grensepunkt - rør
Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
Grensepunkt - uten klassifisering

Teig 2 av 5

Areal	568,40 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6642519,407508	**Øst**	616900,325302	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6642544,723755	616895,386963	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	13,20	
2	6642539,835693	616895,972778	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,92	
3	6642539,674316	616894,626221	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,36	
4	6642535,053589	616895,179932	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,65	
5	6642534,669434	616891,974487	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,23	
6	6642510,354126	616894,888306	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	24,49	
7	6642512,470581	616912,550415	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	17,79	
8	6642546,2948	616908,497192	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	34,07	

Teig 3 av 5



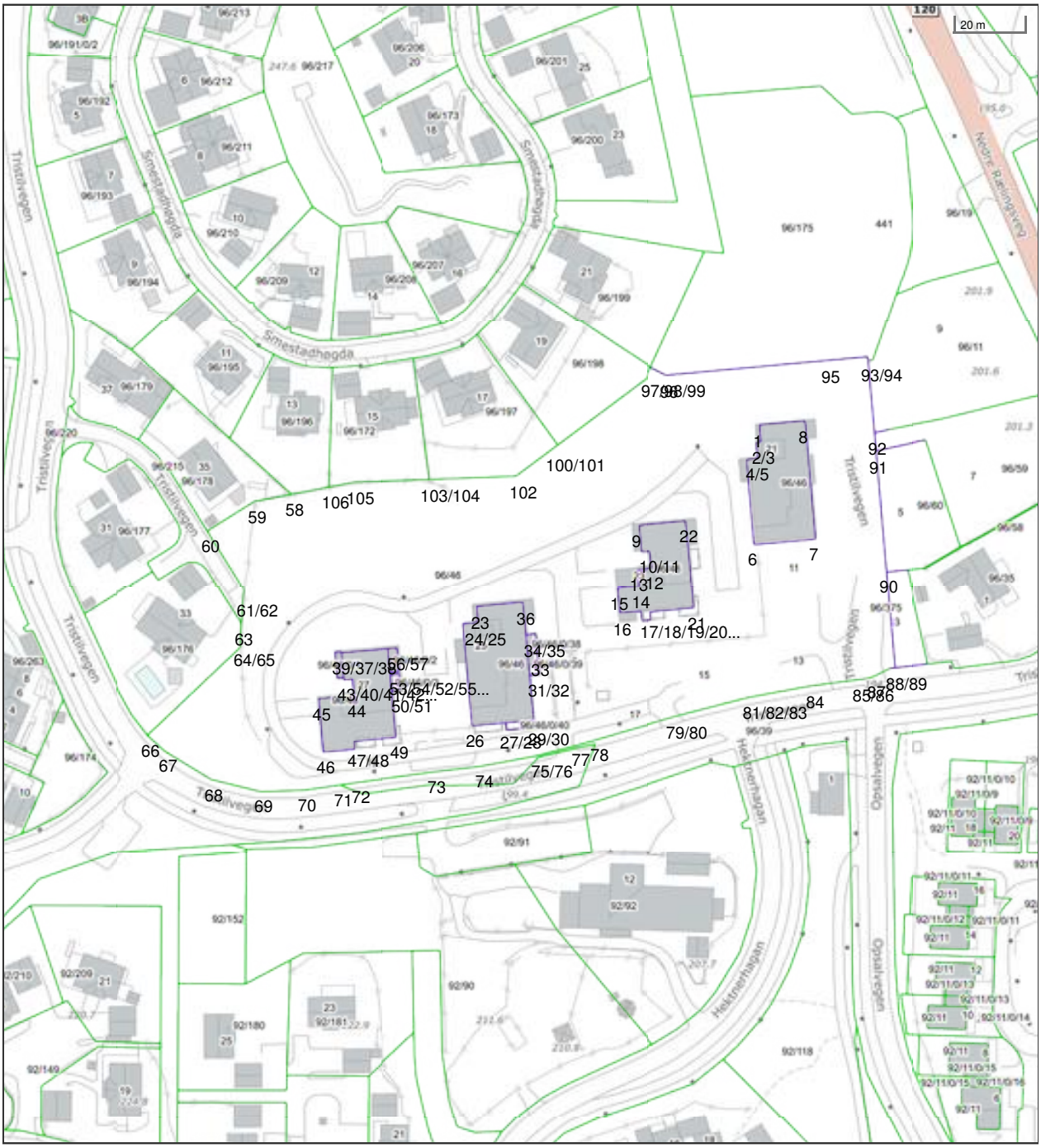
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Teig 3 av 5

Areal	464,10 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6642456,481748	**Øst**	616780,124572	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6642475,043701	616776,345825	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	13,91	
2	6642467,939941	616777,209961	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,16	
3	6642467,355591	616777,22876	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,58	
4	6642467,665161	616779,813354	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,60	
5	6642462,900269	616780,384033	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,80	
6	6642461,681763	616770,210083	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,25	
7	6642446,454956	616772,033813	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	15,34	
8	6642447,536743	616781,066406	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,10	
9	6642449,834839	616780,791138	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,31	
10	6642451,32019	616793,192017	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,49	
11	6642464,683105	616791,591553	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	13,46	
12	6642469,151245	616791,056396	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,50	
13	6642469,945801	616790,961182	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,80	
14	6642476,69751	616790,152588	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,80	

Teig 4 av 5 (hovedteig)



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Teig 4 av 5 (hovedteig)

Areal	15 229,70 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6642509,6	**Øst**	616837,3	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6642544,723755	616895,386963	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	13,20	
2	6642539,835693	616895,972778	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,92	
3	6642539,674316	616894,626221	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,36	
4	6642535,053589	616895,179932	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,65	
5	6642534,669434	616891,974487	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,23	
6	6642510,354126	616894,888306	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	24,49	
7	6642512,470581	616912,550415	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	17,79	
8	6642546,2948	616908,497192	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	34,07	
9	6642514,811157	616861,191162	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	13,90	
10	6642507,179321	616862,140259	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,69	
11	6642507,526978	616864,936157	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,82	
12	6642502,604492	616865,54834	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,96	
13	6642502,041504	616861,021118	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,56	
14	6642497,013428	616861,646362	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,07	
15	6642496,257202	616855,565186	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,13	
16	6642489,020264	616856,46521	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,29	
17	6642489,777344	616862,553711	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,14	
18	6642486,885498	616862,91333	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,91	
19	6642487,260986	616865,932495	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,04	
20	6642489,66626	616865,633423	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,42	
21	6642491,220825	616878,133057	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,60	
22	6642516,526611	616874,985962	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	25,50	
23	6642489,645996	616815,294067	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	13,31	
24	6642485,036011	616815,864258	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,65	
25	6642484,491211	616811,459595	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,44	
26	6642455,334351	616815,065796	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	29,38	
27	6642456,524658	616824,689697	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,70	
28	6642454,449951	616824,939941	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,09	
29	6642455,430054	616833	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,12	
30	6642457,512329	616832,675293	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,11	

31	6642470,407715	616831,080444	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,99	
32	6642470,75	616833,839966	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,78	
33	6642476,803955	616833,119507	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,10	
34	6642482,265381	616832,469604	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,50	
35	6642481,929932	616829,655273	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,83	
36	6642491,279175	616828,498901	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,42	
37	6642475,043701	616776,345825	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	13,91	
38	6642475,420044	616776,300049	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,38	
39	6642475,209961	616774,52002	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,79	
40	6642467,719971	616775,430054	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,55	
41	6642467,939941	616777,209961	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,79	
42	6642467,355591	616777,22876	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,58	
43	6642467,665161	616779,813354	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,60	
44	6642462,900269	616780,384033	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,80	
45	6642461,681763	616770,210083	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,25	
46	6642446,454956	616772,033813	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	15,34	
47	6642447,536743	616781,066406	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,10	
48	6642449,834839	616780,791138	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,31	
49	6642451,32019	616793,192017	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,49	
50	6642464,683105	616791,591553	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	13,46	
51	6642464,999878	616794,233398	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,66	
52	6642469,467896	616793,697754	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,50	
53	6642469,151245	616791,056396	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,66	
54	6642469,945801	616790,961182	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,80	
55	6642470,262207	616793,602539	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,66	
56	6642477,013916	616792,793701	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,80	
57	6642476,69751	616790,152588	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,66	
58	6642520,52	616760,53	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	10,90	
59	6642518,14	616749,89	10 cm	Jordfast stein (JS)	Off. godkjent grensemerke (51)	10,90	
60	6642509,24	616736,56	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	16,03	
61	6642492,49	616747,74	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	20,14	
62	6642489,69	616747,52	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,81	
63	6642482,63	616747,26	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	7,06	
64	6642477,46	616747,07	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,17	
65	6642475,68	616747,17	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	1,78	
66	6642449,63	616721,22	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	36,77	

67	6642445,28	616726,3	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,69	
68	6642437,57	616739,97	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	15,69	
69	6642434,53	616754,29	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	14,64	
70	6642435,34	616766,93	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,67	
71	6642437,2	616777,41	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,64	
72	6642438,11	616782,58	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,25	
73	6642441,76	616804,36	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	22,08	
74	6642443,83	616817,99	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	13,79	
75	6642447,12	616832,97	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	15,34	
76	6642447,75	616835,15	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,27	
77	6642450,85	616845,85	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,14	
78	6642452,54	616851,08	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,50	
79	6642459,37	616872,15	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	22,15	
80	6642459,83	616873,56	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,48	
81	6642465,66	616893,53	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	20,80	
82	6642466,07	616895,17	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,69	
83	6642466,29	616896,02	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,88	
84	6642469,92	616912,87	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	17,24	
85	6642471,83	616924,66	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,94	
86	6642472,42	616928,29	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,68	
87	6642473,07	616930,49	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,29	
88	6642475,61	616935,22	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	5,37	
89	6642475,82	616936,68	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,48	
90	6642503,71	616933,29	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	28,10	
91	6642538,3	616929,19	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	34,83	
92	6642543,47	616928,57	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,21	
93	6642564,107	616926,076	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	20,79	
94	6642565,23	616925,94	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,13	
95	6642563,82	616914,51	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,52	
96	6642558,08	616868	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	46,86	
97	6642560,21	616863,38	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,09	
98	6642557,36	616862,17	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,10	
99	6642556,891	616861,971	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,51	
100	6642537,09	616837,08	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	31,81	
101	6642534,457	616833,771	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,23	
102	6642527,77	616825,3	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	10,79	

103	6642526,05	616800,5	10 cm	Fjell (FJ)	Gjerdestolpe (82)	24,86	
104	6642525,92	616798,65	10 cm	Jord (JO)	Rør (54)	1,85	
105	6642524,51	616778,3	10 cm	Jord (JO)	Gjerdestolpe (82)	20,40	
106	6642522,91	616771,16	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	7,32	

Teig 5 av 5



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Eiendomsgr omtvistet
Hjelpelinje vegkant
Hjelpelinje fiktiv
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant

Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
Eiendomsgr nøyaktig <= 10
Eiendomsgr uviss nøyaktighet

Grensepunkt lite nøyaktig
Grensepunkt mindre nøyaktig
Grensepunkt mindre nøyaktig
Grensepunkt middels nøyaktig
Grensepunkt nøyaktig

Grensepunkt - offentlig godkjent
Grensepunkt - bolt
Grensepunkt - kors
Grensepunkt - rør
Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
Grensepunkt - uten klassifisering

Teig 5 av 5

Areal	415,00 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6642495,781583	**Øst**	616866,369427	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6642514,811157	616861,191162	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	13,90	
2	6642507,179321	616862,140259	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,69	
3	6642507,526978	616864,936157	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,82	
4	6642502,604492	616865,54834	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,96	
5	6642502,041504	616861,021118	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,56	
6	6642497,013428	616861,646362	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,07	
7	6642496,257202	616855,565186	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,13	
8	6642489,020264	616856,46521	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,29	
9	6642489,777344	616862,553711	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,14	
10	6642486,885498	616862,91333	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,91	
11	6642487,260986	616865,932495	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,04	
12	6642489,66626	616865,633423	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,42	
13	6642491,220825	616878,133057	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,60	
14	6642516,526611	616874,985962	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	25,50	

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	03.02.2022	Arealmerknader	
Oppdatert dato	19.10.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	80/15528	Bruk av grunn	( )

☑ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☑ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne
☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	96/46, 96/46/0/1, 96/46/0/2, 96/46/0/3, 96/46/0/4, 96/46/0/5, 96/46/0/6, 96/46/0/7, 96/46/0/8, 96/46/0/9, 96/46/0/10, 96/46/0/11, 96/46/0/12, 96/46/0/13, 96/46/0/14, 96/46/0/15, 96/46/0/16, 96/46/0/17, 96/46/0/18, 96/46/0/19, 96/46/0/20, 96/46/0/21, 96/46/0/22, 96/46/0/23, 96/46/0/24, 96/46/0/25, 96/46/0/26, 96/46/0/27, 96/46/0/28, 96/46/0/29, 96/46/0/30, 96/46/0/31, 96/46/0/32, 96/46/0/33, 96/46/0/34, 96/46/0/35, 96/46/0/36, 96/46/0/37, 96/46/0/38, 96/46/0/39, 96/46/0/40, 96/46/0/41, 96/46/0/42, 96/46/0/43, 96/46/0/44, 96/46/0/45, 96/46/0/46, 96/46/0/47, 96/46/0/48, 96/46/0/49, 96/46/0/50, 96/46/0/51, 96/46/0/52, 96/46/0/53, 96/46/0/54, 96/46/0/55, 96/46/0/56, 96/46/0/57, 96/46/0/58, 96/46/0/59, 96/46/0/60, 96/46/0/61, 96/46/0/62, 96/46/0/63, 96/46/0/64, 96/46/0/65, 96/46/0/66, 96/46/0/67, 96/46/0/68, 96/46/0/69, 96/46/0/70, 96/46/0/71, 96/46/0/72, 96/46/0/73, 96/46/0/74, 96/46/0/75, 96/46/0/76, 96/46/0/77, 96/46/0/78, 96/46/0/79, 96/46/0/80, 96/46/0/81, 96/46/0/82, 96/46/0/83, 96/46/0/84, 96/46/0/85, 96/46/0/86, 96/46/0/87, 96/46/0/88, 96/46/0/89, 96/46/0/90, 96/46/0/91, 96/46/0/92, 96/46/0/93, 96/46/0/94, 96/46/0/95, 96/46/0/96, 96/46/0/97, 96/46/0/98, 96/46/0/99, 96/46/0/100, 96/46/0/101, 96/46/0/102, 96/46/0/103, 96/46/0/104, 96/46/0/105, 96/46/0/106, 96/46/0/107, 96/46/0/108, 96/46/0/109, 96/46/0/110, 96/46/0/111, 96/46/0/112, 96/46/0/113, 96/46/0/114, 96/46/0/115, 96/46/0/116, 96/46/0/117, 96/46/0/118, 96/46/0/119, 96/46/0/120, 96/46/0/121, 96/46/0/122, 96/46/0/123, 96/46/0/124, 96/46/0/125, 96/46/0/126, 96/46/0/127, 96/46/0/128, 96/46/0/129, 96/46/0/130, 96/46/0/131, 96/46/0/132, 96/46/0/133, 96/46/0/134, 96/46/0/135, 96/46/0/136, 96/46/0/137, 96/46/0/138, 96/46/0/139, 96/46/0/140, 96/46/0/141, 96/46/0/142, 96/46/0/143, 96/46/0/144, 96/46/0/145, 96/46/0/146, 96/46/0/147, 96/46/0/148, 96/46/0/149, 96/46/0/150, 96/46/0/151, 96/46/0/152
Reseksjonering Reseksjonering	30.10.2023 30.10.2023	2023/3632	Tinglyst 10.01.2024	
Seksjonering Seksjonering	25.01.2022 25.01.2022	2021/17414	Tinglyst 05.02.2022	96/46 (-93,1), 96/46/0/1 (13,5), 96/46/0/2 (18,1), 96/46/0/3 (12), 96/46/0/38 (15,5), 96/46/0/39 (17,1), 96/46/0/40 (17) 96/11, 96/39, 96/59, 96/60, 96/172, 96/175, 96/176, 96/178, 96/196, 96/197, 96/198, 96/199, 96/215, 96/220, 96/375

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
MATHISEN HELLE	Hjemmelshaver (H)	Tristilvegen 27	Bosatt (B)

F040563*****	1/2	2008 FJERDINGBY	
SANDBEKKLIEN MORTEN FJELDSTAD F040660*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Tristilvegen 27 2008 FJERDINGBY	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Tristilvegen 27	H0506	96/46/0/29	80	4	2	2	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Tristilvegen 27 *Adressetilleggsnavn:*

Poststed	2008 FJERDINGBY	Kirkesogn	02060801 Rælingen
Grunnkrets	501 Nordby 1	Tettsted	701 Smestad
Valgkrets	4 Smestad		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300828451		Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer (146)	Ferdigattest (FA)	30.05.2024

1: Bygning 300828451: Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer (146), Ferdigattest 30.05.2024

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	3571
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	3571
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Ja	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	380
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	37

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	08.06.2020	02.10.2020	
Igangsettingstillatelse	29.06.2020	12.08.2021	
Midlertidig brukstillatelse	27.05.2022	29.06.2022	22/177
Ferdigattest	30.05.2024	04.06.2024	156/24

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Tristilvegen 27	H0506	96/46/0/29	80	4	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H07	2	190	0	190	0	0	0

H06	6	375	0	375	0	0	0
H05	6	375	0	375	0	0	0
H04	6	375	0	375	0	0	0
H03	6	375	0	375	0	0	0
H02	6	375	0	375	0	0	0
H01	5	375	0	375	0	0	0
U01	0	0	0	0	0	0	0
K01	0	1131	0	1131	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 96/46

Bruksnavn	STEINBRUDD	Beregnet areal	17260.3
Etablert dato	24.02.1961	Historisk oppgitt areal	6833,1
Oppdatert dato	19.08.2024	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.06	Antall teiger	5
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- [x] Tinglyst
- [x] Bestående
- [x] Seksjonert
- [ ] Har fester
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Kulturminne
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv

Frist fullføring:

Frist retting:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6642509.6	616837.3		Ja	15229.7	
Eiendomsteig	6642456.48	616780.12		Nei	464.1	
Eiendomsteig	6642466.1	616819.3		Nei	583.1	
Eiendomsteig	6642495.78	616866.37		Nei	415	
Eiendomsteig	6642519.41	616900.33		Nei	568.4	

Velkommen til

Nordvik Lillestrøm

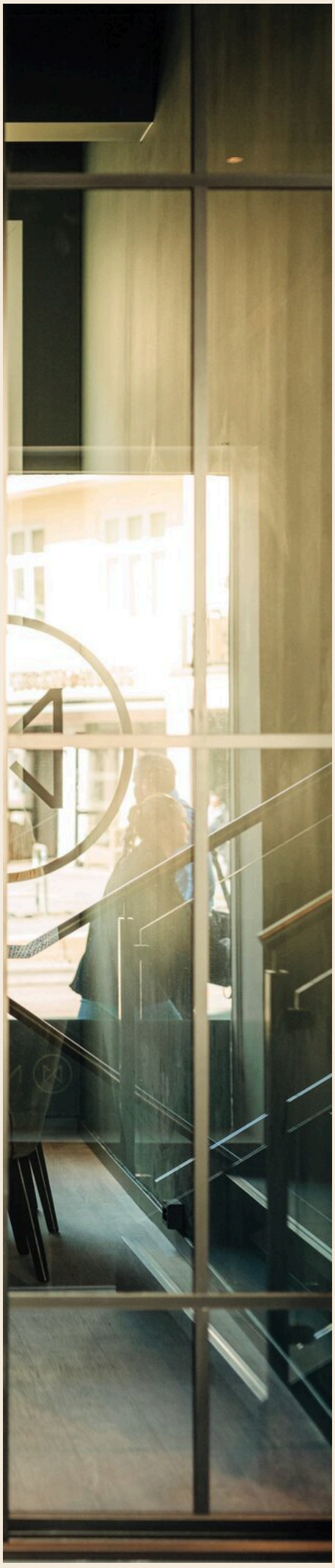
Nordvik Lillestrøm er eiendomsmegleren for deg som forventer litt mer.

Hos oss står kunnskap, tillit og trygghet i sentrum - enten du skal selge eller kjøpe bolig. Vi har inngående lokalkunnskap om Lillestrøm og Rælingen og vet hva boligkjøperne i området ser etter når de jakter sitt neste hjem.

Gjennom målrettede og effektive digitale løsninger sørger vi for at din bolig når de riktige kjøperne - der de faktisk er.

Ta kontakt for en uforpliktende boligprat, bestill en verdivurdering eller se våre boliger til salgs.

Landstads gate 57, 2000 LILLESTRØM
lillestrom@nordvikbolig.no
482 86 852



NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **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: 60-0434/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Tristilvegen 27 2008 FJERDINGBY
Matrikkel: Gnr 96, bnr 46, snr 29 (ideell andel 1/1) i Rælingen kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

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:



Malin Goa
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Lillestrøm
m.goa@nordvikbolig.no
480 09 310



Nathasha Pettersen
Kontorsjef / Eiendomsmegler
Nordvik Lillestrøm
n.pettersen@nordvikbolig.no
954 81 214

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: