

Tristilvegen 25



Velkommen til

Tristilvegen 25



Salgsoppgaven produsert 24. april 2025

Rælingen

Moderne og nyere 4-roms selveier beliggende i 7. etasje med heisadkomst! Garasje - Vannbåren gulvvarme - Stor balkong!

Prisantydning	5 490 000,-
Omkostninger	138 600,-
Totalpris	5 628 600,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 223,-
BRA-i	85 kvm
Totalt BRA	90 kvm
Soverom	3
Etasje	7

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







Kort fortalt

Velkommen til Hektneråsen!

Tristilvegen 25 er en lys og moderne 4-roms leilighet i 7. etasje, perfekt beliggende med kun 5 minutters gange til buss, døgnåpen nærbutikk, skole og barnehager. Skiløyper finner du rett utenfor døren, og området tilbyr flotte turmuligheter både sommer og vinter. Leiligheten har heisadkomst, sportsbod og garasjeplass med elbillader. Nyt sommerdagene på den sydvendte balkongen på hele 17 kvm!

Kort fortalt:

- Lys og innbydende 4-roms
- Heisadkomst til etasjeplan
- Kjellerbod
- Vannbåren gulvvarme
- Garasjeplass med lader
- Stue og kjøkken i åpen løsning
- Store vindusflater
- Balansert ventilasjonsanlegg
- To bad
- Entré med integrert garderobe

Arealer og innhold

BRA-i:	85 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	90 kvm
TBA:	17 kvm

Beskrivelse

7. etasje:
BRA-i: 85 kvm. To bad, tre soverom, entré, gang og stue/kjøkken.
Total BRA: 85 kvm.
TBA: 17 kvm.

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

Tristilvegen 25, 2008 FJERDINGBY

3. Etasje







































Informasjon

Tristilvegen 25

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
60-0076/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Tristilvegen 25, 2008 FJERDINGBY
Gnr 96, bnr 46, snr 76 (ideell andel 1/1) i Rælingen kommune

Selger
Chau Xuan Phan

Kjøpesum og omkostninger
5 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
137 250,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
138 600,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
151 300,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 628 600,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 641 300,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
2022

Etasje
7

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 85 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 90 kvm
TBA: 17 kvm

Beskrivelse:
7. etasje:
BRA-i: 85 kvm. To bad, tre soverom, entré, gang og stue/kjøkken.
Total BRA: 85 kvm.
TBA: 17 kvm.

Underetasje:

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

Innhold

7. etasje:
Entré, stue/kjøkken, gang, to bad og tre soverom.

Standard

Entré:
Leiligheten ligger i 7.etasje med enkel adkomst via både heis og trapp. Over dørterskelen møtes du av en lys, innbydende entré med vannbåren gulvvarme, plass til entrémøbler, callinganlegg og stilrene downlights – et flott førsteinntrykk av den moderne leiligheten.

Stue:
Den lyse stuen åpner seg fra entréen og glir over i et åpent, delvis avskjermet kjøkken. Planløsningen gir god romfølelse og gjør det lett å møblere med sofagruppe og TV i den ene sonen, og spisebord nær kjøkkenet – perfekt for både hverdagsbruk og gjester.

Kjøkken:
Kjøkkenet er utstyrt med en tidløs innredning med glatte fronter og laminatbenkeplate med nedfelt kum. Alle hvitevarer?– stekeovn, platetopp, kjøl/frys og oppvaskmaskin?– er integrert. Praktisk belysning er montert under overskapene. Innredningen er fra boligens byggeår.

Bad:
Begge badene har lik, moderne standard: benkeskap med glatte fronter og servant, speil med integrert belysning, dusjhjørne med herdet glassdører, vegghengt toalett med innebygd sisterne og opplegg for vaskemaskin.

Parkering

Boligen disponerer en parkeringsplass i felles garasjekjeller. Ladeboks for elbil er montert på plassen.

Bygningssakkyndig

Martin Hoem

Byggemåte

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

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Bad / fast inventar:
Det er svellinger i innredningen.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.
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

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

Energi og oppvarming

Energimerking

A - gul

Oppvarming

Boligen har vannbåren gulvvarme.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 223,- pr. mnd.
Inkluderer: Bredbånd/TV, renovasjon, kommunale avgifter og vannbåren varme.

- Felleskostnader: kr 3 634
- TV/Bredbånd: kr 389
- Garasjeplass nr. 26: kr 200

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

Kommunale avgifter

De kommunale avgiftene dekkes gjennom felleskostnadene.

Andre utgifter

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 108 127,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 432 508,- pr. 2023

TV/Internett/Bredbånd

Fiber fra Altibox kroner 389,-. Inkludert i felleskostnadene.

Sameiet

Navn og orgnr.

Hektneråsen Sameie, orgnr. 928842320

Om sameiet

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

Hektneråsen sameie består av 150 boligseksjoner og 1 næringsseksjon fordelt på 4

blokker på eiendommen gnr. 96, bnr. 46 i Rælingen kommune.

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

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

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

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

Forretningsfører
Bori BBL

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld

Sameiet har ingen felles lån.

Sameiet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Forrige års regnskap viste er overskuddp å kroner 410 472.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Inntil 2 dugnader i året.

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.

Tomt

Beskrivelse av tomt

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

Adkomst

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

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen ligger på populære?Hektneråsen?i Rælingen – et stille, barnevennlig boligområde med kort vei til «alt». I gangavstand finner du både skole, barnehager og bussholdeplass, og nærområdet byr på et bredt utvalg av servicetilbud og fritidsaktiviteter. Her kan barna boltre seg på lekeplasser og fotballbaner, mens de voksne setter pris på nærhet til skiløyper, idrettshall og den lokale alpinbakken. Kort sagt: et område som kombinerer trygg hverdagslogistikk med et rikt fritidsliv – perfekt for aktive familier.

I tillegg kan kommunen skilte med et variert kultur- og fritidstilbud for alle aldersgrupper. Et mangfold av lag og foreninger tilbyr aktiviteter innen idrett, kultur, friluftsliv og humanitært arbeid. Høydepunktet kom 3.?september?2022, da Rælingen åpnet Ravinen – en moderne storstue i Fjerdingby som samler kulturarrangementer og helsetjenester under samme tak.

Selve bygget ligger strategisk til midt i sentrum, mellom Marikollen?ungdomsskole og Øvre?Rælingsveg. Her finner du Ravinen – et moderne flerbruksbygg som rommer bibliotek, ungdomsklubb, flere bandrom, kulturskole, dansesal, fleksisal, øvingsscene, kunstrom og et innbyggertorg. I tillegg huser bygget helsestasjon, barneverntjeneste, pedagogisk-psykologisk tjeneste (PPT), legesenter og

fysioterapi. Like innenfor hovedinngangen ligger en koselig kafé drevet av ekstern aktør – et naturlig møtested for både unge og voksne.

Rælingsåsen byr på et flott friluftsområde med lysløyper, turstier og stolpejakt, perfekt for friluftselskere. Marikollen idrettspark ligger bare en kort spasertur unna, og har både hopp- og alpinbakke, skøytebane og en koselig kafeteria/varmestue. For de som liker å være nær vannet, er Ramstadsjøen et idyllisk badevann omgitt av skog, med merkede turstier og skispor om vinteren. Sjøen er også kjent som et av Østmarkas beste fiskevann.

Service tilbud:
Dagligvarehandelen kan enkelt gjøres på Joker Hektnersletta eller Rema 1000 Marikollen. Ønsker du flere servicetilbud, ligger boligen nær Lillestrøm sentrum. I tillegg er Strømmen Storsenter med over 200 butikker, samt Lørenskog med Metro og Lørenskog Storsenter/Triaden, kun en kort kjøretur unna.

Området har gode forbindelser med offentlig transport, med nærmeste bussholdeplass på Engerhagan, kun en kort gåtur fra boligen. Med bil tar det ca. 10 minutter til Lillestrøm, 14 minutter til Strømmen, 30 minutter til Oslo S, og 37 minutter til Oslo lufthavn.

Eiendommen ligger i nærhet til Smestad barneskole, som kan nås til fots, og det er skolebussordning til Marikollen ungdomsskole. I tillegg finnes det flere videregående skoler i området, samt et variert tilbud av både private og kommunale barnehager, som gir gode oppvekstvilkår for familier.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 18.02.2022. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen: Blokk C og blokk D med tilhørende parkeringsanlegg samt tilhørende utomhusanlegg for blokkene.

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

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

Nabotomten mot øst er regulert til næring.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3224/96/46/76:
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: 76
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 85/15501

08.01.2024 - Dokumentnr: 953627 - Reseksjonering
Snr: 76
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 85/15528
Vederlag: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
Endring av sameiebrøk
Endring av fellesareal
Endring av tegninger

Legalpant

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke

ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 overtakelsen.

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

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.

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke

kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum – estimert til kr. 43 920,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 14 900,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 21 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 25 683,-

Samlet skal selger betale kr. 135 193,- 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 24. april 2025

Megler

Malin Goa, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 48009310

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Tristilvegen 25

Tristilvegen 25

Nabolaget Smestad - vurdert av 64 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Smestad skole (1-7 kl.) 474 elever, 29 klasser	**8 min** 0.6 km
Marikollen ungdomsskole (8-10 ... 465 elever, 23 klasser	**5 min** 3.5 km
Rælingen videregående skole 579 elever	**6 min** 4 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	**11 min** 8.4 km

Ladepunkt for el-bil

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

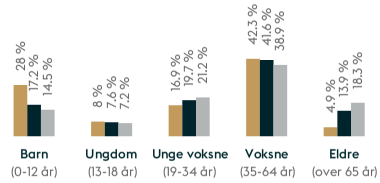
Offentlig transport

Engerhagan Linje 350	**3 min** 0.3 km
Lillestrøm stasjon Totalt 10 ulike linjer	**9 min** 6.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**29 min** 29.6 km
Oslo Gardermoen	**37 min**

Barnehager

Hektneråsen Fus barnehage (1-5... 114 barn	**3 min** 0.2 km
Espira Tristilbakken barnehage... 119 barn	**3 min** 0.3 km
Smestadtoppen barnehage (1-5 å... 96 barn	**8 min** 0.6 km

Aldersfordeling



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

Kvalitet på skolene
Veldig bra 93/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Naboskapet
Godt vennskap 79/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Solstua/Smestad lekeplass	**9 min**
Smestad lekeplass	**14 min**
Puls Marikollen	**5 min**
Feel24 Rælingen (planlagt 2025...	**6 min**

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

Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 95/100

Støynivået
Lite støynivå 92/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Tilstandsrapport - Tristilvegen 25, 2008 FJERDINGBY

Tristilvegen 25, 2008 FJERDINGBY
Selveierleilighet (i blokk):
3224-96/46/0/76

Kommune:
Rælingen

Utarbeidet for eierskifte,
i samsvar med Tryggere Bolighandel.

OM RAPPORTEN

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

Formålet med tilstandsrapporten er å bidra til et tryggere grunnlag ved eierskifte. Dette oppnås ved å identifisere synlige avvik eller skader på de elementene som ble undersøkt under inspeksjonen. I tillegg kan det også inkluderes levetidsvurderinger basert på databladene fra SINTEF Byggforsk og den utførendes erfaring. Positive egenskaper vil normalt ikke bli spesielt fremhevet.

Ved rapportens vurderinger vil bygningsdeler bli tildelt en tilstandsgrad, som reflekterer tilstanden i forhold til definert referansenivå. Valg av tilstandsgrad vurderes i hovedsak etter kriterier som er definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

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

TG IU

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

TG 0

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

TG 1

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

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

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

OPPDRAGSINFORMASJON

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

BoligKontroll

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

Post@boligkontrollas.no | Org nr 932 153 688

Martin Hoem

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

Medlem av NITO

Befaring og oppdragsinfo	
Befaringsdato	3. sep. 2024
Til stede	Selger/eier Chau Xuan Phan Takstingeniør Martin Hoem
Tilgjengelighet	Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar blir normalt ikke flyttet rundt under befaringen, og derfor vil ikke eventuelle avvik/skader som skjuler seg bak disse bli avslørt i denne rapporten.
Egenerklæring	Ikke fremvist.

OPPSUMMERING

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

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

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

Tilstandsgrad 2/3	Bygningsdel	Forkortet begrunnelse
TG 2	Fast inventar - bad	Svellinger i innredningen.

NYLIGE OPPGRADERINGER

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

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

EIENDOMSINFO OG BEBYGGELSE

I dette avsnittet beskrives eiendommens bygningsmasse, eierinformasjon, samt detaljer om tilknyttede arealer og oppvarmingskilder. Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, og eventuelle oppvarmingskilder er normalt basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, med mindre annet er spesifisert. Eiendommens identifikasjon er detaljert på rapportens forside, og eiendomsinformasjonen er hentet fra Ambita Infoland, Norges Eiendommer.

Eiendomsinformasjon

Byggeår	2022 Kilde: Norges Eiendommer, Ambita Infoland.
Bebyggelsen	Utvendige bygningsdeler Grunnmur i betong. Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, kledd med malt trepanel og felt med fasadeplater. Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med takpapp. Innvendige bygningsdeler Felles varmtvann. Etasjeskiller i betong. Personheis. Trapper i betong. Sprinkleranlegg. Dørcalling. Ovennevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.
Oppvarming	Boligen har vannbåren gulvvarme.
Tilhørende arealer	Lagring Boligen disponerer en ekstern bod i kjelleren. Parkering En parkeringsplass i felles garasjekjeller følger boligen. Ladeboks for elbil er montert på plassen. Kjøreadkomst til plassen er via felles garasjeport.
Tomteareal	17260.3 m²
Hjemmelshaver	Chau Xuan Phan
Sameiebrøk	85 / 15528

VURDERINGER

Felles bygningsdeler som faller inn under boligsammenslutningens (sameier, borettslag eller aksjelag) ansvarsområde, blir normalt ikke tilstandsvurdert. Unntak gjøres dersom boligeier har vedlikeholdsplikt for en spesifikk bygningsdel og dette er opplyst til takstingeniøren, eller dersom en felles bygningsdel har særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen.

Vær oppmerksom på at opplysninger om levetider som kan nevnes videre, er basert på SINTEF Byggforsks levetidstabeller. Disse gir en indikasjon på forventet levetid, men er ikke absolutte garantier. Dersom en bygningsdel nærmer seg eller overskrider forventet levetid, må man være forberedt på at delen har slitasje og eventuelt behov for utskiftning.

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

Videre i avsnittet presenteres de undersøkte elementene og resultatene fra de utførte undersøkelsene. Undersøkelsene er hovedsakelig visuelle, supplert med enkelte fysiske stikkprøver i henhold til gjeldende forskriftskrav. Det presiseres at boligen likevel kan ha skjulte feil og mangler som ikke avdekkes ved en slik kontroll.

Lovlighet/brannteknisk

Lovlighet/brannteknisk

Har de godkjente plantegningene blitt fremlagt og kontrollert opp mot den nåværende planløsningen?
Nei.

Hvis plantegninger er tilgjengelige og en kontroll er bestilt, er denne kontrollen begrenset til å sammenligne disse tegningene med den faktiske arealbruken for å avdekke eventuelle avvik.

Er det registrert åpenbare avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller himlingshøyde?
Nei.

Er det avdekket åpenbare visuelle forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i gjeldende teknisk forskrift?
Nei. Det er registrert at entrédøren er brannklassifisert.

Å vurdere brannsikkerheten i eldre boliger kan være komplekst, spesielt når det gjelder branncelleinndeling og rømningsveier. Brannskillekonstruksjoner er normalt ikke mulig å verifisere visuelt. Inspeksjonen fokuserer derfor primært på om ytterdører er brannsertifiserte og om det er åpenbare manglende brannskiller, hvor dette er et krav.

Vinduer og dører

Ytterdører

TG 1

Entrédør i brannklasse B30 med 40 desibel lydmotstand.
Balkongdør med trelags isolerglass, produsert i 2021.

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

Er det funnet vesentlige avvik på utvendig tetting som beslag, vannbord og omramming?
Nei.

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

Normal tid før utskifting av ytterdører er 20-40 år. Justering av ytterdører må påregnes med jevne mellomrom, ofte som følge av klimaforskjeller og naturlige bevegelser i bygningen.

Vinduer — TG 1

Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2021.

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

Er det funnet vesentlige avvik på utvendig tetting som beslag, vannbord og omramming?
Nei. Et tilfeldig utvalg vinduer er inspisert fra innsiden av boligen, og disse avslørte ingen tydelige avvik.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?
Nei. Et tilfeldig utvalg vinduer ble funksjonstestet, uten å avsløre vesentlige avvik.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år. Justering av vinduer må påregnes med jevne mellomrom, ofte som følge av klimaforskjeller og naturlige bevegelser i bygningen.

Innvendige dører — TG 1

Innvendige dører i tre.

Er det under tilfeldig stikktakning registrert vesentlige avvik ved åpne/lukkemekanismen?
Nei. Et tilfeldig utvalg innerdører ble funksjonstestet, uten å avsløre vesentlige avvik.

Justering av innvendige dører må generelt påregnes med jevne intervaller. Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Horisontalmåling

Etasjeskiller — TG 1

Etasjeskiller i betong.

Er det påvist betydelige horisontale skjevheter ved bruk av linjelaser?
Nei.
Skjevheter over to meters avstand i ett soverom er målt til 8 mm.
Totalt avvik i stuen er målt til 6 mm.

Horisontalmålinger utføres ved hjelp av fem stikkprøver i det målte rommet, og vil ikke nødvendigvis avdekke alle skjevheter eller ujevnheter i boligen. For eldre boliger må man normalt forvente noen skjevheter og ujevnheter.

Innvendige overflater

Gulv — TG 1

Enstavs parkett.

Vurdering
Gulvene har normal slitasje i forhold til alder, som inkluderer noen bruksmerker.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Vegger — TG 1

Sparklet/pussede og malte overflater.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Himling — TG 1

Sparklet og malte plater i entréen og gang.
Plater av metall i badene.
Malte betongelementer for øvrig.

Himlingshøyde i stue er målt til 2,57 meter.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Vanninstallasjoner, varme og ventilasjon

Innvendige vann- og avløpsrør — TG 1

Ledningsnett for vanntilførsel med rør-i-rør.
Fordelerskap er lokalisert i begge badene.
Synlig drensrør fra fordelerskapet ut i badet.
Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen.
Stoppekran er lokalisert i ett fordelerskap.
Automatisk vannstopper i kjøkkenet.

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

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

Er det funnet åpenbare visuelle avvik på synlige materialer, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon?
Nei.

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

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

Vannbåren varme — TG 1

Vannbåren gulvvarme med forsyning av varmtvann fra fjernvarmeanlegg.
Anlegget er hovedsakelig skjult.

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

Ventilasjon — TG 1

Balansert ventilasjonsanlegg med avtrekk fra kjøkken og bad.
Tilluft via ventiler i oppholdsrom. Luftespalter under dører.

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

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

Luftutveksling kontrolleres enkelt med papir eller lignende, men luftmålinger utføres ikke ved denne typen kontroll.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning — TG 1

Kjøkkeninnredning med glatte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum.
Stekeovn, platetopp, kjøl/frys og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.
Belysning under overskap.
Komfyrvakt over koketopp.
Kjøkkeninnredningen er ifølge eier fra byggeår.

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

Hvitevarer er ikke undersøkt eller vurdert. Med unntak av området under kjøkkenvasken, blir ikke skuffer og skap gjennomgått med en funksjonstest. Justeringer må påregnes med jevne mellomrom.

Terrasse, balkong og lignende

Terrasse/balkong — TG 1

Sydvendt balkong i betongkonstruksjon, med adkomst fra stue, ca. 17 m².
Betongdekke.
Rekkverk i metall, med glass i felt.
Rekkverkshøyden er målt til 1,26 m.

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

Er det funnet åpenbare visuelle tegn til skader eller svekkelser i hovedkonstruksjonen?
Nei. Balkongen er i hovedsak kontrollert fra oversiden.

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

Bad

Om våtrommet og fuktmåling

Badene er fra byggeåret.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Ja. Det er fremvist teknisk godkjenning på baderomskabinene som er benyttet.

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

Våtrom bygget i denne typen konstruksjon har en forventet levetid på 10–20 år, avhengig av bruken, utførelse og materialvalg. Dersom hele eller deler av våtrommet nærmer seg eller har overskredet denne levetiden, må det tas i betraktning at rehabilitering kan bli nødvendig i nær fremtid. Hulltaking med fuktmåling kan avdekke lokale lekkasjer, men gir ingen garanti for å identifisere alle problemområder.

Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt og sluk — TG 1

Sluk i plast i begge bad.
Gulv og vegger er flislagte.

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

Spørsmål til eier: Hva er alderen på vanntett sjikt?
Byggeår.

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

Er det mulig å rengjøre slukene?
Ja.

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

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

Er det registrert vesentlige riss eller sprekker i overflater?
Nei. Overflater har normal slitasje i forhold til alderen.
Det er observert misfarging av fuger i begge dusjsoner.

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

Er det registrert spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr?
Nei. Ingen åpenbare spor ble visuelt registrert.

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

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

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

Sanitær

TG 1

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

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

Er det dreneringsspalte under veggfestet klosett?
Baderomskabinen er konstruert i henhold til teknisk godkjenning, som spesifiserer at baderomsmodulene er designet slik at eventuelt lekkasjevann fra installasjoner skal renne til sluk.

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

Fast inventar

TG 2

Benkeskap med glatte fronter i begge bad.

Er det funnet vesentlige symptomer på fuktpåkjenninger?
Ja, det er registrert svellinger på begge benkeskap.

Vurdering
Tg 2 er gitt på grunn av svellinger.

Elektrisk anlegg

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med jordfeilautomater.
Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen.

Dersom det ikke foreligger en tilsynsrapport fra DLE (Det Lokale Eltilsyn) eller annen kvalifisert elektrofaglig person fra de siste fem årene, gjennomføres en forenklet vurdering basert på kontrollpunktene i Tryggere Bolighandel § 2-18. Hensikten med vurderingen er å vurdere om det er nødvendig med en utvidet kontroll av en elektrofaglig kvalifisert person innen nær fremtid.

Denne vurderingen er begrenset til de angitte kontrollpunktene, og utføres uten å fastsette tilstandsgrad, i samsvar med DIBK sin faglige veiledning. Den baserer seg på enkle visuelle observasjoner i boligen, uten funksjonstestinger, ettersom undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse. Det er viktig å merke seg at denne forenklede vurderingen ikke er tilstrekkelig for å identifisere alle potensielle feil eller mangler, og kan derfor ikke erstatte en fullstendig el-kontroll.

Kun autoriserte elektrofaglige personer har kompetanse og lov til å gjennomføre en el-kontroll. For å kartlegge anleggets tilstand, må en kvalifisert elektrofaglig person kontaktes.

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

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

Spørsmål til eier: Løses sikringer ofte ut?
Nei.

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

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

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

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

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

Er det funnet synlige tegn på løse kabler?
Nei.

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

Vurdering basert på den visuelle ovennevnte kontrollen, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ingen tydelige avvik ble funnet på de nevnte kontrollpunktene som indikerer behov for umiddelbar elektrofaglig kontroll. Vurderingen er basert på de ovennevnte kontrollpunktene, men reflekterer ikke tilstanden til anlegget. For å avdekke anleggets fulle tilstand, anbefales det på generelt grunnlag å hyre en kvalifisert fagperson for en utvidet el-kontroll.

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

AREAL OG ROMBETEGNELSER

Arealene er oppmålt under befaringen med avstandsmåler og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter, i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A. Fordelingen mellom primær- og sekundærareal fremstilles over en overgangsperiode, i samsvar med takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014). Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. De ulike arealene er kort forklart i eksempeltegningen under.

Eksempeltegning



Arealer

Nivå /Sum	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong	TBA Terrasse- og balkongareal
Kjeller		5 m²		
7. etasje	85 m²			17 m²
Sum	85 m²	5 m²		17 m²
Totalt bruksareal	90 m²			

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

Rombetegnelser

Nivå	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong
Kjeller		Ekstern bod.	
7. etasje	To bad, tre soverom, entré, gang og stue/kjøkken.		

Primær- og sekundærareal

Nivå	Primærareal P-rom	Sekundærareal S-rom	Primærrom P-rom	Sekundærrom S-rom
7. etasje	85 m²		To bad, tre soverom, entré, gang og stue/kjøkken.	

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

FORUTSETNINGER

Omfang

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av visse bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Direktoratet for byggkvalitets faglige veiledning av Tryggere Bolighandel er også lagt til grunn for vurderinger. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og omfanget av oppdraget. Formålet med tilstandsrapporten er å bidra til et tryggere grunnlag ved eierskifte. Dette oppnås ved å identifisere synlige avvik eller skader på de elementene som ble undersøkt under inspeksjonen. I tillegg kan det også inkluderes levetidsvurderinger basert på databladene fra SINTEF Byggforsk og den utførendes erfaring. Positive egenskaper vil normalt ikke bli spesielt fremhevet.

Undersøkelsene

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

Tilstandsgradene

Ved rapportens vurderinger vil bygningsdeler bli tildelt en tilstandsgrad, som reflekterer tilstanden i forhold til definert referansenivå. Valg av tilstandsgrad vurderes i hovedsak etter kriterier som er definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak. Direktoratet for byggkvalitets faglige veiledning av Tryggere Bolighandel er også lagt til grunn for fastsetting av tilstandsgrader. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

Begrensninger

Rapporten gir ikke garanti for eiendommens tilstand. Den identifiserer kun synlige avvik og mangler i henhold til oppdragets omfang og observasjoner under befaringen, og gir ingen garantier for skjulte eller fremtidige feil og skader. Rapporten avslører ikke nødvendigvis alle feil ved boligen. Selv om stikkprøver ikke viser avvik, er dette ikke en absolutt garanti. Rapporten definerer 'avvik' som tilstander som er dårligere enn det fastsatte referansenivået. Analysen dekker ikke alle aspekter ved eiendommen, men fokuserer kun på de spesifikke elementene som er vurdert og presentert i rapporten. For eksempel, rapporten dekker ikke tilstanden til sidebygninger (garasje, boder etc.), fellesarealer, utendørsanlegg (f.eks basseng, pumpeanlegg osv), geotekniske forhold, radon, stikkledninger, statikk, tilbehør, hvite- og brunevarer (inkludert integrerte hvitevarer), full funksjonstesting av; VVS, piper, ildsteder- og elektriske installasjoner, isolasjon, utvendige trapper, støttemurer, skjulte installasjoner og normal slitasje i forhold til alder. For spesifikke vurderinger utover rapportens dekning, anbefales det å innhente fagkyndige vurderinger. Rapporten følger hovedsakelig kontrollpunktene fra 'Tryggere Bolighandel', men enkelte punkter kan utelates til tross for gjennomføring. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning kommenteres normalt ikke. Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjoner er forenklede, og en kvalifisert spesialist bør engasjeres for mer omfattende vurderinger av disse områdene.

Arealer

Med mindre annet er angitt i arealseksjonen, blir arealene fysisk oppmålt med håndholdt avstandsmåler under befaringen og avrundet til nærmeste kvadratmeter i henhold til NS 3940:2023 Tillegg A. Oppgitte arealer gir ikke alene grunnlag for ren matematisk beregning av eiendommens verdi. Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. Arealberegningene for eksterne boder må anses som omtrentlige, på grunn av begrensninger i oppmålingen forårsaket av lagrede gjenstander og avrundingsregler. Bodene vil bli vist frem av selger eller representant, men bruksretten til disse er ikke kontrollert.

Selgers/kjøpers ansvar

Rapportens utførende er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon fra selger eller selgers representant som kan påvirke tilstandsrapporten. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Før rapporten tas i bruk, må selger eller selgers representant lese gjennom rapporten og gi tilbakemelding på eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger. Dersom rapporten avdekker potensielle problemområder, anbefales det å engasjere fagfolk for videre undersøkelser.

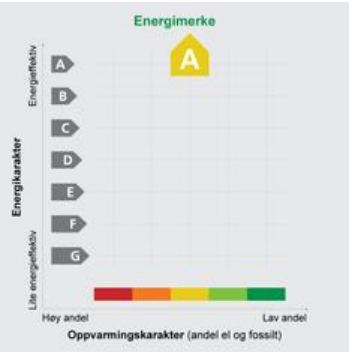
Gyldighet

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen, eller frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen, avhengig av hva som inntreffer først. Dersom eiendommen ikke selges innen ett år etter befaringsdatoen, må det gjennomføres en ny befaring og rapporten må oppdateres. Det er viktig å merke seg at rapporten kun gjelder for den tilstanden eiendommen var i på tidspunktet for befaringen, og den gir ingen garantier for fremtidige forhold. Eventuelle skader eller endringer som oppstår etter befaringen, vil ikke være dekket av rapporten. Selger må derfor kontakte oss hvis det skjer endringer eller skader etter befaringen, slik at rapporten kan oppdateres og eventuelle nye skader eller endringer kan dokumenteres. Videre kan rapporten ikke benyttes ved flere salg innenfor gyldighetsperioden.

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Tristilvegen 25
Postnr	2008
Sted	FJERDINGBY
Leilighetsnr.	
Gnr.	96
Bnr.	46
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	H0603
Merkenr.	A2022-1353529
Dato	30.01.2022



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:	85,0	
Dato for lekkasjetall-måling:	06.01.2022	
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

Boligopplysninger:

Hektneråsen sameie
Tristilvegen 25
2008 FJERDINGBY

Vår ref.: 1878/76
Type: Boligsameie
Eiere: Chau Phan

Fødselsdato eier: 30.01.1981

Organisasjonsnr: 928 842 320
Seksjonsnr: 76

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **4 223**

Felleskostnader:	Felleskostnader	3 634
Tilleggsytelser:	TV/Bredbånd	389
Objekt:	Garasjeplass nr. 26 (18781 - 26)	200

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

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:	erilarse@hotmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 16.04.2025

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	4 223
Rente:	0	Overdekning:	0

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

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	639
Annen formue:	16 939	Utgifter:	0		

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

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	76	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	2022				
Gårds/bruksnr:	96/46 - seksjon:76				
Bygningstype:	Blokk				
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	17260.3		

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP3940623

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	04.03.2022	Første innflytting:	04.03.2022	SSBnr:	H0603
Etasje:	6	Oppvarmingstype:	Vannbåren varme + el		
Heis:	Ja				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	4		
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	4		

Boligopplysninger:

Hektneråsen sameie
Tristilvegen 25
2008 FJERDINGBY

Vår ref.: 1878/76
Type: Boligsameie
Eiere: Chau Phan

Fødselsdato eier: 30.01.1981

Organisasjonsnr: 928 842 320

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Livsløp standard: Nei Kategori: Bygg B

Fasiliteter:

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

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

Parkering: Kr. 250 pr mnd

Alle leiligheter er satt opp med abonnement fra Altibox.

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 nøkler@usbl.no. Oppgi nøkkelnummer.



INNKALLING 2025

Hektneråsen sameie

Mandag 28.04.2025 kl. 18:00
Smestad skole

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

usbl

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Hektneråsen sameie

Tid og sted: Mandag 28.04.2025 kl. 18:00 - Smestad skole

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 APCOA-avtalen
- 5.2 Vanndrypp balkonger
- 5.3 Presisering i Sameiets Ordensregler

6 Valg

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

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Arbeidsomfanget for Styret har økt vesentlig i forbindelse med, og etter at Sameiets siste bygg er ferdigstilt. Styret foreslår derfor at Styrets honorar heves til kr. 300 000,-, og at Styret foretar fordelingen av honoraret. Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden april 2024-april 2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Årsmøtet godkjenner foreslått styrehonorar på kr. 300.000-

5. Andre saker

5.1 APCOA-avtalen

På årsmøtet 2024 ble det fattet følgende vedtak:

Årsmøtet gir Styret mandat til å gjennomføre juridisk prosess, herunder vurdering av forliksrådet med tanke på å terminere avtalen med Apcoa. Med en økonomisk ramme på kr. 323.000 ekskl. mva.

Styret har i 2024 søkt bistand fra jurist hos USBL, og jobbet med både juristen og leverandøren Apcoa, med henblikk på å få terminert Apcoa-avtalen. Styret har fått gode råd fra juristen i USBL, og lyttet til disse.

Som nevnt på årsmøtet i 2024, ville Styret jobbe aktivt for å redusere kostnaden for Sameiet for å komme ut av Apcoa-avtalen. Resultatet av dette arbeidet, er at vi har vi oppnådd en betydelig lavere kostnad for Sameiet enn mandatet fra årsmøtet satte ramme for. Nærmere bestemt endte vi opp med et forlik for terminering av avtalen, som innebærer at Sameiet betaler kr. 100.000 ekskl. mva. til Apcoa. Beløpet er regnskapsført i 2024-regnskapet.

Forslag til vedtak: Årsmøtet tar saken til orientering, og støtter forliks-løsningen.

5.2 Vanndrypp balkonger

På årsmøtet 2024 ble det fattet følgende vedtak:

Styret følger opp saken videre med utbygger for å få på plass beslag og/eller takrenner under alle balkonger som leder vannet vekk fra overstående gulv slik at vanndrypp i mindre grad treffer rekkverk.

Styret har jobbet med utbygger for å finne en løsning som bidrar til at vanndrypp i mindre grad treffer rekkverket, men dette har tatt lengre tid enn forventet. Den første beslag-løsningen viste seg etter hvert å være for kort. Styret har derfor i dialog med utbygger skissert et noe større beslag som skal testes på den øverste etasjen. Styret venter på utbygger til å få på plass denne, slik at denne kan testes. Når forhåpentligvis et positivt resultat av denne foreligger, vil Styret innhente priser på utførelse, slik at dette kan vurderes montert på balkongene i de øverste etasjene.

Forslag til vedtak: Saken tas ut som en årsmøtesak, og følges opp som en driftssak av Styret.

5.3 Presisering i Sameiets Ordensregler

Styret foreslår å presisere noen forhold i Sameiets Ordensregler. Presiseringene er knyttet til bruk av gjesteplasser, parkering på og bruk av fellesområder.

Punkt 27 foreslås formulert slik:

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.

Under punkt 33 presiseres det at bilvask ikke skal skje på Sameiets fellesarealer.

Punkt 34 foreslås formulert slik:

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.

Forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar Styrets foreslåtte presiseringer i Sameiets Ordensregler.

6. Valg

Styret i 2024/2025 har vært dette:

Styreleder : Lars Eriksen er på valg i 2025

Styremedlem : Øyvind Tolgensbakk er på valg i 2025

Styremedlem : Per Gøran Eriksen er valgt til 2026, og ikke på valg

Styremedlem : Torstein Sandvik er valgt til 2026, og ikke på valg

Varamedlem : Mari Hestenes er på valg i 2025

Varamedlem : Kåre Kjendlie er på valg i 2025

Valgkomiteens 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 (2025-2026):

Styreleder : Lars Eriksen – for 2 år, til 2027

Styremedlem : Øyvind Tolgensbakk – for 2 år, til 2027

Styremedlem : Per Gøran Eriksen - er valgt til 2026, og ikke på valg

Styremedlem : Torstein Sandvik - er valgt til 2026, og ikke på valg

Varamedlem : Mari Hestenes - for 1 år, til 2026

Varamedlem : Kåre Kjendlie - for 1 år, til 2026

6.1 Valg av leder

Valgkomiteen foreslår Lars Eriksen som styreleder videre i 2 år, dvs. til 2027.

Forslag til vedtak: Lars Eriksen velges som styreleder for 2 nye år, dvs. til 2027.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Valgkomiteen foreslår Øyvind Tolgensbakk som styremedlem i nye 2 år, dvs. til 2027.

Forslag til vedtak: Øyvind Tolgensbakk velges som styremedlem for 2 nye år, dvs. til 2027.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Valgkomiteen foreslår Mari Hestenes og Kåre Kjendlie som varamedlemmer for 1 nytt år, dvs. til 2026.

Forslag til vedtak: Mari Hestenes og Kåre Kjendlie velges som varamedlemmer for 1 nytt år, dvs. til 2026.

6.4 Valg av valgkomite

Valgkomiteen foreslås bestå av Heidi Ween og May Britt Almo Eriksen for 1 nytt år, dvs. til 2026.

Forslag til vedtak: Heidi Ween og May Britt Almo Eriksen velges som valgkomite for 1 nytt år, dvs. til 2026.

Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**1 830 045**	**806 629**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	410 472	1 023 417
B. Endring arbeidskapital	**410 472**	**1 023 417**
C. Arbeidskapital	**2 240 518**	**1 830 045**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	2 697 811	2 264 174
Kortsiktiggjeld	-457 293	-434 129
C Arbeidskapital	**2 240 518**	**1 830 045**

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

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	3	6 739 513	4 766 768	6 677 326	7 109 404
Sum leieinntekt		**6 739 513**	**4 766 768**	**6 677 326**	**7 109 404**
Andre inntekter					
Tilskudd		0	23 125	0	0
Diverse inntekt	4	500	29 115	0	0
Sum annen inntekt		**500**	**52 240**	**0**	**0**
Sum inntekt		**6 740 013**	**4 819 008**	**6 677 326**	**7 109 404**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	5	61 333	31 725	35 250	58 110
Styrehonorar	5	250 000	225 000	250 000	250 000
Driftskostnad					
Energikostnad		1 296 512	1 005 925	973 000	1 600 000
Kostnad eiendom/lokaler	6	799 344	376 302	597 000	656 000
Kommunale avgifter/renovasjon		2 079 108	865 847	1 250 000	1 900 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	7	9 229	1 885	6 300	7 500
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	34 474	20 958	20 000	24 740
Reparasjon og vedlikehold	9	626 516	368 056	1 280 000	875 000
Revisjonshonorar		7 728	7 380	14 800	7 700
Forretningsførerhonorar		208 466	162 839	230 000	235 731
Andre honorar	10	32 827	34 266	33 000	29 740
Kontorkostnad		1 517	3 660	0	800
TV/bredbånd		636 940	486 105	700 000	714 204
Forsikringer		360 019	244 064	360 000	369 532
Andre kostnader	11	10 078	5 164	12 000	13 000
Sum kostnad		**6 414 091**	**3 839 178**	**5 761 350**	**6 742 057**
Driftsresultat		**325 921**	**979 830**	**915 976**	**367 347**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		84 554	43 587	0	0
Rentekostnad		3	0	0	0
Netto finansposter		**-84 551**	**-43 587**	**0**	**0**
Årsresultat		**410 472**	**1 023 417**	**915 976**	**367 347**
Overført sameiekapital		410 472	1 023 417	0	0
SUM OVERFØRINGER		**410 472**	**1 023 417**	**0**	**0**

Balanse 2024 Hektneråsen sameie

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		21 707	9 335
Kundefordringer		3 838	0
Andre kortsiktige fordringer		49 884	2 775
Forskuddsbetalte kostnader		101 441	76 150
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		2 520 941	2 175 915
Sum omløpsmidler		**2 697 811**	**2 264 174**
SUM EIENDELER		**2 697 811**	**2 264 174**

Balanse 2024 Hektneråsen sameie

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 240 518	1 830 045
Sum opptjent egenkapital		**2 240 518**	**1 830 045**
Sum egenkapital	12	**2 240 518**	**1 830 045**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		17 938	37
Leverandørgjeld		439 355	434 092
Sum kortsiktig gjeld		**457 293**	**434 129**
Sum gjeld		**457 293**	**434 129**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 697 811**	**2 264 174**

Sted:_____ Dato:_____

Lars Eriksen
Styreleder

Per Gøran Eriksen
Styremedlem

Torstein Sandvik
Styremedlem

Øyvind Larsen Tolgensbakk
Styremedlem

1878 Hektneråsen sameie Org. nr 928842320

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Sameiet er stiftet 03.02.2022

Budsjettet er laget for et helt driftsår. Innflyttingen pågikk i hele 2022 og vil også foregå i 2023, samt 2024.
På grunn av dette vil det være store avvik mellom regnskap og budsjett.

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

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

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

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

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

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

Sameiet består av 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 og bolig.
Resultat for de ulike avdelingene finner dere etter prinsippnoten.

Noter årsregnskap 2024 Hektneråsen sameie

Note 1 - Avdelingsspesifikasjon avdeling 039

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT				
Leieinntekt				
Innkrevd felleskostnad	6 181 173	4 341 151	6 002 126	6 542 204
Sum leieinntekt	**6 181 173**	**4 341 151**	**6 002 126**	**6 542 204**
Tilskudd	0	23 125	0	0
Sum annen inntekt	**0**	**23 125**	**0**	**0**
Sum inntekt	**6 181 173**	**4 364 276**	**6 002 126**	**6 542 204**
KOSTNAD				
Lønnskostnad				
Lønnskostnad	61 333	31 725	35 250	58 110
Styrehonorar	250 000	225 000	250 000	250 000
Driftskostnad				
Energikostnad	974 959	786 259	665 000	1 250 000
Kostnad eiendom/lokaler	745 054	335 427	537 000	606 000
Kommunale avgifter/renovasjon	2 079 108	865 847	1 250 000	1 900 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	9 229	1 885	6 300	7 500
Verktøy, inventar og driftsmateriell	27 366	20 958	16 000	18 000
Reparasjon og vedlikehold	625 690	356 684	1 124 000	745 000
Revisjonshonorar	7 728	7 380	14 800	7 700
Forretningsførerhonorar	191 094	158 316	205 000	212 158
Andre honorar	25 702	27 704	16 500	14 870
Kontorkostnad	1 517	0	0	800
TV/bredbånd	636 940	482 964	700 000	714 204
Forsikringer	321 253	224 371	350 000	328 960
Andre kostnader	10 078	5 164	12 000	13 000
Sum kostnad	**5 967 051**	**3 529 684**	**5 181 850**	**6 126 302**
Driftsresultat	**214 122**	**834 592**	**820 276**	**415 902**
FINANSPOSTER				
Renteinntekt	84 554	43 587	0	0
Rentekostnad	3	0	0	0
Netto finansposter	**-84 551**	**-43 587**	**0**	**0**
Årsresultat	**298 673**	**878 178**	**820 276**	**415 902**
Overført sameiekapital	298 673	878 178	0	0
SUM OVERFØRINGER	**298 673**	**878 178**	**0**	**0**

1878 Hektneråsen sameie Org. nr. 928842320

Note 2 - Avdelingsspesifikasjon avdeling 671 Garasje

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT				
Leieinntekt				
Innkrevd felleskostnad	558 340	425 618	675 200	567 200
Sum leieinntekt	**558 340**	**425 618**	**675 200**	**567 200**
Andre inntekter				
Diverse inntekt	500	29 115	0	0
Sum annen inntekt	**500**	**29 115**	**0**	**0**
Sum inntekt	**558 840**	**454 733**	**675 200**	**567 200**
KOSTNAD				
Driftskostnad				
Energikostnad	321 553	219 667	308 000	350 000
Kostnad eiendom/lokaler	54 290	40 875	60 000	50 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7 108	0	4 000	6 740
Reparasjon og vedlikehold	826	11 373	156 000	130 000
Forretningsførerhonorar	17 372	4 523	25 000	23 573
Andre honorar	7 125	6 563	16 500	14 870
Kontorkostnad	0	3 660	0	0
TV/bredbånd	0	3 141	0	0
Forsikringer	38 766	19 693	10 000	40 572
Sum kostnad	**447 040**	**309 494**	**579 500**	**615 755**
Driftsresultat	**111 799**	**145 238**	**95 700**	**-48 555**
Årsresultat	**111 799**	**145 238**	**95 700**	**-48 555**
Overført sameiekapital	111 799	145 239	0	0
SUM OVERFØRINGER	**111 799**	**145 239**	**0**	**0**

Noter årsregnskap 2024 Hektneråsen sameie

Note 3 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	4 535 022	2 993 558
3609 Leie parkering	395 993	220 106
3610 Oppstartskapital	244 902	156 512
3618 Oppvarming og varmtvann	738 119	697 066
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	663 130	494 015
3690 El bil lading - Current Eco AS	162 347	205 512
Sum	**6 739 513**	**4 766 768**

Note 4 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3990 Kontrollgebyr gjesteparkeringen	500	29 115
Sum	**500**	**29 115**

Note 5 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5129 Annen lønn fra lønnssystemet	20 000	0
5150 Påløpne feriepenger	2 860	0
5400 Arbeidsgiveravgift	38 070	31 725
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønnssystemet	403	0
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	250 000	225 000
Sum	**311 333**	**256 725**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0,04.

Note 6 - Kostnad eiendom/lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	149 248	117 041
6341 Brannalarm	8 633	8 332
6360 Garasjevask	56 464	40 875
6361 Fast renhold	251 896	149 030
6390 Forliksavtale	125 000	3 750
6391 Snømåking/strøing/feiing	104 984	57 000
6392 Containerleie/tømming	3 610	0
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	99 508	274
Sum	**799 344**	**376 302**

Note 7 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6400 Leie grindhenger	399	0
6420 Bevar HMS/Epost i Bonabo	8 830	0
6490 Andre leiekostnader	0	1 885
Sum	**9 229**	**1 885**

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	9 631	10 208
6530 Drift og linjeleie IT	6 570	0
6540 Inventar	0	249
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	336	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	15 481	598
6552 Driftsmateriell	2 455	9 903
Sum	**34 474**	**20 958**

Note 9 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	31 238	0
6602 Vedlikehold VVS	203 776	131 250
6603 Vedlikehold elektro	72 500	8 320
6611 Vedlikehold heiser	203 459	152 178
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	4 750	7 361
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	49 500	19 921
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	55 108	33 141
6648 Vedlikehold dører og porter	6 186	15 885
Sum	**626 516**	**368 056**

Konto 6601 Kostnader til serviceavtale tak og årskontroll 2024.
Konto 6602 Kostnader til serviceavtale.
Konto 6603 Kostnader til årskontroll brannvarsling og nødlys år 2024.
Konto 6611 Kostnader til serviceavtale, periodiske kontroller og utrykning.
Konto 6613 Kostnader til årskontroll lekeplassutstyr.
Konto 6613 Kostnader til servicerunde og røykluke.
Konto 6621 Kostnader til serviceavtale og reparasjoner.
Konto 6648 Kostnader til reparasjon port.

Noter årsregnskap 2024 Hektneråsen sameie

Note 10 - Andre honorarer

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	29 956	34 266
6750 Vakthold	2 871	0
Sum	**32 827**	**34 266**

Konto 6714 Kostnader til tilleggsavtale nøkkeler, avdeling, lønn, samt utarbeidelse varsel årsmøte 2024.

Note 11 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	3 111	0
7720 Generalforsamling/Årsmøte	2 154	2 647
7770 Betalingskostnader	1 106	1 086
7772 Omkostninger inkasso	264	0
7773 Omkostninger innkreving	3 444	1 440
7795 Husleietap	0	-8
Sum	**10 078**	**5 164**

1878 Hektneråsen sameie Org. nr. 928842320

Note 12 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	145 239	111 799	257 038
Årets resultat	1 684 807	298 673	1 983 480
Sum opptjent egenkapital	**1 830 045**	**410 473**	**2 240 518**
Sum egenkapital	**1 830 045**	**410 473**	**2 240 518**

Resultat og balanse med noter for Hektneråsen sameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Hektneråsen sameie

Styreleder	Lars Eriksen (sign.)	19.03.2025
Styremedlem	Per Gøran Eriksen (sign.)	14.03.2025
Styremedlem	Torstein Sandvik (sign.)	18.03.2025
Styremedlem	Øyvind Larsen Tolgensbakk (sign.)	14.03.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til årsmøtet i Hektneråsen Sameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: YH0YA-ZYK9I-8NMUG-CRUYV-UE3ZK-7EIU5

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: YH0YA-ZYK9I-8NMUG-CRUYV-UE3ZK-7EIU5

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."

Holhjem, Kai
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-03-20 16:36:39 UTC

Penneo Dokumentnøkkel: YH0YA-ZYX9I-BMWUG-CRJYV-UE32N-7EIU5

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

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

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

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

Årsmelding 2024 - Hektneråsen sameie

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2024 bestått av følgende representanter:

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

Styret i Hektneråsen sameie består av ingen kvinner og 4 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 153 boliger og 1 næringslokaler.

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 leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

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

Hektneråsen sameie bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2024:

- Tiltak: Kontroll av lekeplass
- Tiltak: Kontroll av el-anlegg/brannvarsling

Styrets arbeid

Styret har siden årsmøtet i april 2024 avholdt 7 styremøter, 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. Ved akutte situasjoner som heisstans o.l. har også felles SMS blitt sendt ut til alle beboere som har mobilnummer i registeret hos USBL.

Styret har i 2024 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. Dette gjelder blant annet følgende områder:

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. Følgende arbeid er gjennomført/påbegynt i 2024:
Overtagelsesbefaring og 1-års befaring av byggene med utbygger.
Pågående dialog om tiltak knyttet til vanninntrenging på balkonger.
Pågående dialog om eventuelle sikringstiltak rundt vanndammen ved nr. 21.
o Prosess med utbygger om reseksjonering av bygg D

· Fått på plass gangfelt over Tristilvegen, etter tett oppfølging av Rælingen kommune

· Forhandling om terminering av avtalen knyttet til parkeringssystem i garasjeanlegget og på Sameiets utvendige fellesarealer (se egen sak)

· Utarbeidet og distribuert branninstruks for Sameiet

· Økonomi- og resultatoppfølging 2024, og budsjettering 2025

· Besvart og håndtert henvendelser/forespørsler fra beboerne på ulike saker tilknyttet fellesområdene og/eller seksjonene

· Avholdt dugnad på forsommeren 2024, 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

· Kvalitetssikring og oppfølging av økonomien knyttet til el-bil lading (Current-avtalen)

· Reforhandlet en del av Sameiets avtaler

· Distribuert 2 gjesteoblater til hver seksjonseier

· Utsendelse av beboerinformasjon hvert kvartal

· Etablert egen facebook-gruppe

Årsmeldingen er godkjent av styret 04.04.2025

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Mandag 28.04.2025.

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

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

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

usbl

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

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

Vedtatt av årsmøtet 16.04.2024

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. Med unntak av nødvendig nyttekjøring, er kjøring og parkering på gårdsplasser, stikk-, gang- og sykkelveier ikke tillatt. Ved nødvendig nyttekjøring, vis særlig hensyn. Parkering på brannoppstillingsplass er forbudt og kan medføre kontrollgebyr.

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 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. Gjester må legge 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 gjesteparkeringsbestemmelser vil kunne medføre kontrollgebyr. Unntak fra gjesteparkeringsbestemmelser 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.

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.

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 foreslå 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.

RÆLINGEN KOMMUNE
Utbyggingsservice
Byggesaksavdelingen

Petter Bogen Arkitektkontor AS
Pilestredet 29
0166 Oslo

Deres ref:	Vår ref:	Gnr/Bnr/Fnr/Snr:	Vedtaksnummer:	Dato:
	2021/1026-Hans Kristian Rønning	96/46/0/0	59/22	18.02.2022

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

Midlertidig brukstillatelse - Blokk B - Tristilvegen 25 - Gnr/bnr 96/46 - Hektneråsen Nord

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

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

Vedtak

Kommunen gir herved midlertidig brukstillatelse for blokk B – Tristilvegen 25, jf. plan- og bygningsloven § 21-10 med gyldighet til 26.01.2024.

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

Gjenstående arbeid:

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

Postadresse: Postboks 100 2025 FJERDINGBY
Besøksadresse: Bjørnholthagan 6, 2008 Fjerdingby
Organisasjonsnummer: 974 586 487
Hjemmeside: www.ralingen.kommune.no
E-post: postmottak@ralingen.kommune.no
Telefon: 63 83 50 00
Bankgiro: 1503 05 43707

RÆLINGEN KOMMUNE

Pbl. § 21-10: Ansvarlig søker/tiltakshaver har ansvar for å søke om ferdigattest, jf. byggesaksforskriften (SAK10) §§ 8-1og 12-2 j. Dersom gjenstående arbeider og innsendelse av søknad om ferdigattest ikke blir utført innen fristen, skal kommunen i medhold av pbl. § 21- 10 tredje ledd gi pålegg om ferdigstillelse som kan gjennomføres ved sanksjoner etter kapittel 32.

Gebyr

Søknadspliktige tiltak gebyrlegges i henhold til kommunens gebyrregulativ

Beskrivelse	Antall	Beløp
Saksbehandlingsgebyr	1	4500,-
Totalt gebyr å betale		**4500,-**

Faktura sendes tiltakshaver separat, beløpet er avgiftsfritt.

Saksopplysninger:

Beholdere for tømming av husholdningsavfall bestilles gjennom enhet for Kommunalteknikk tlf: 63835133. Beholdere som benyttes i dag leveres av ROAF og er tilpasset kildesortering (se www.roaf.no).

Opplysning om klageadgang:

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

Dersom du har noen spørsmål, ta kontakt med undertegnede

RÆLINGEN KOMMUNE

Dersom du har noen spørsmål, ta kontakt med undertegnede.

Opplysning om klageadgang:

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

Med hilsen

John Hage
plan- og bygningssjef

Hans Kristian Rønning
saksbehandler

Dette dokumentet er godkjent elektronisk og sendes derfor uten signatur

Kopi til:

Petter Bogen Arkitektkontor AS	Pilestredet 29		Oslo
Peder Gaare	Pllestredet 29	0166	OSLO
Attivo Eiendomsutvikling III AS	Parkveien 53B	0256	OSLO
Anna Gudina			
Anne-Grete Sæby Høiland			
NEDRE ROMERIKE BRANN- OG REDNINGSVESEN IKS	Sykehusveien 10	1474	LØRENSKOG

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Lillestrøm

Landstads gate 53, 2000 LILLESTRØM

Nordvik Lillestrøm er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe.

Vi kjenner Lillestrøm, Rælingen, Strømmen, Skjetten, Fetsund og Ullensaker godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/lillestroem

482 86 852

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 60-0076/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Tristilvegen 25 2008 FJERDINGBY

Betegnelse: Gnr 96, bnr 46, snr 76 (ideell andel 1/1) i Rælingen kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no