

Tilstandsrapport



 Boligbygg med flere boenheter

 Tristilvegen 23, 2008 FJERDINGBY

 RÆLINGEN kommune

gnr. 96, bnr. 46, snr. 89

Sum areal alle bygg: BRA: 74 m² BRA-i: 71 m²



Befaringsdato: 06.05.2026

Rapportdato: 08.05.2026

Oppdragsnr.: 21674-1026

Referansenummer: XO1984

Foretak: MIN-TAKST AS

Takstingeniør: Tore Haugstulen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

MIN-TAKST AS

Tømrermester/Bygningsingeniør med bred erfaring innen bygningsvern og tilstandsrapportering av nyere og eldre bygninger. Målet med tilstandsrapporten er å gi selger og kjøper mest mulig relevant informasjon om boligen før salg for å forhindre en eventuell konflikt i etterkant.

Taksten er avholdt etter beste skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Innvendig areal (BRA) måles med håndholdt laser og avvik på opptil 2% kan forekomme. Fuktsøk er utført med fuktindikator av typen Proptimeter MMS 2. Lekkasjesøk er utført med Bosch Professional D-Tect 200 C samt vurdering av sansbare inntrykk. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjoner. Alder er et symptom på svikt i seg selv, og referansenivået er fra den gang bygningene ble oppsatt (relatert til byggeforskrifter

Rapportansvarlig

Tore Haugstulen

Tore Haugstulen

th@min-takst.no

904 18 516



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000



Beskrivelse av eiendommen

Pen moderne leilighet med varme i alle gulv utenom 1 soverom.

Bod på 3m2 i kjeller.

Parkering i kjeller med elbil-lader på ca 13m2.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

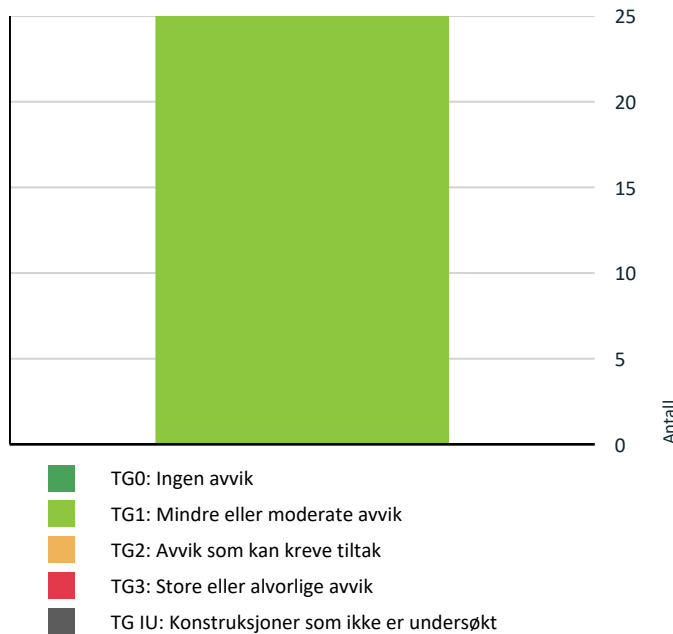
Boligbygg med flere boenheter

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



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2023

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

10m2 sydvendt balkong

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malte plater. Taket er malt.



ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 25mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25mm.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse



ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

Tilstandsrapport

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerkjøringer.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 35mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 35mm.

ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse



ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Badet er ett baderomskabinett.

Tilstandsrapport



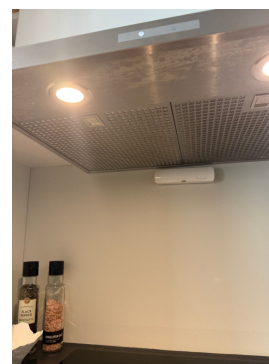
KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

📍 TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.



ETASJE > KJØKKEN

📍 TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

📍 TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap (taket på badet).

Tilstandsrapport



! TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.

! TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er sentralanlegg for varmt vann.

! TG 1 Vannbåren varme



Elektrisk anlegg

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

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

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

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

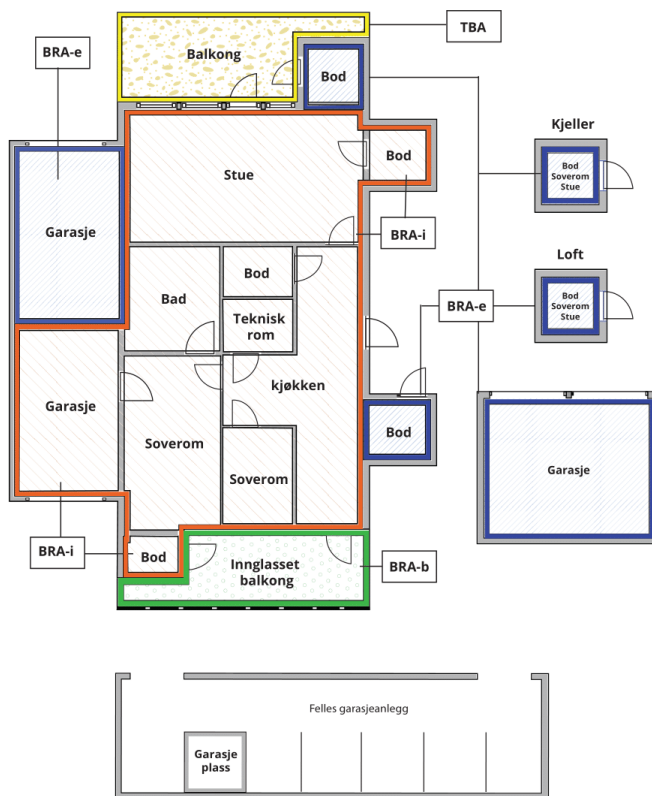
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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



Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	71	3		74	10
SUM	71	3			10
SUM BRA	74				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, stue, kjøkken, vaskerom, soverom, soverom 2, bad	Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.5.2026	Tore Haugstulen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3224 RÆLINGEN	96	46		89	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Tristilvegen 23							
Hjemmelshaver Hemmat Ida Aasella Jacobsen							

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside



Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkhøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelige eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørerere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.



Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerелеktrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

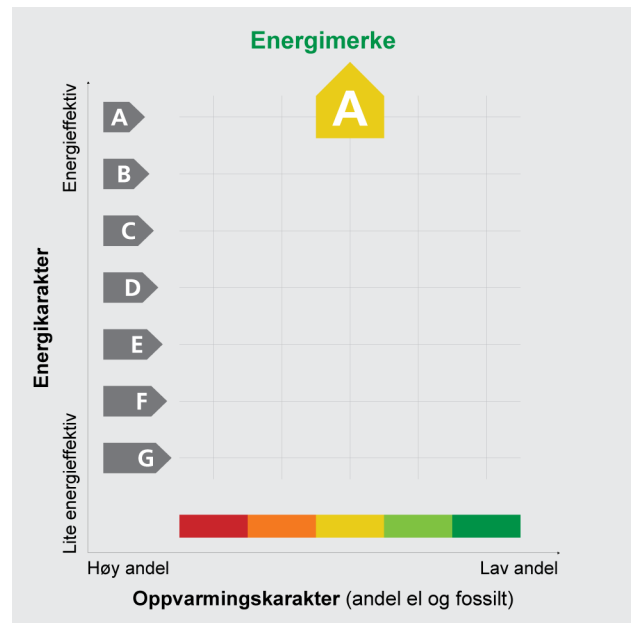
AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

ENERGIATTEST

Adresse	Tristilvegen 23
Postnr	2008
Sted	FJERDINGBY
Leilighetsnr.	
Gnr.	96
Bnr.	46
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	300829471
Bolignr.	H0206
Merkenr.	A2023-1475513
Dato	02.02.2023



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: 2023

BRA: 71,0

Dato for lekkasjetallmåling: 22.12.2022

Type bygg: Nybygg

Energiregler (TEK-standard): ENERGIREGLER 2016

Angis kun for nybygg

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

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

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Bygningsdata:

Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Tristilvegen 23

Postnr/Sted: 2008 FJERDINGBY

Leilighetsnummer:

Bolignr: H0206

Dato: 02.02.2023 16:33:02

Energimerkenummer: A2023-1475513

Ansvarlig for energiattesten:

Energimerking er utført av: EM Teknikk - Energi AS v/ Bjørn André Hafsås

Gnr: 96

Bnr: 46

Seksjonsnr:

Festenr:

Bygnnr: 300829471

Enhet	Inngangsverdi
Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)	
MatrikkelEnhetsId	
ByggId	
BruksenhetsId	
AdressId	
VegAdressId	
Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger	
Kommunenr.	3027
Gnr.	96
Bnr.	46
Snr.	
Fnr.	
Gateadresse	Tristilvegen 23
Postnummer	2008
Poststed	FJERDINGBY
Bygningsnr.	300829471
Bolignr.	H0206
Beskrivelse bolig/bygning	Leilighet H0206
Dato fil opprettet	02.02.2023
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2023
Bygg standard	
Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2016
Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløstning	

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

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

Areal yttervegger	51 m ²
Areal tak	0 m ²
Areal gulv	64 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	17 m ²
Oppvarmet BRA	71 m ²
Totalt BRA	71 m ²
Oppvarmet luftvolum	181 m ³
U-verdi for yttervegger	0,16 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,20 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,80 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	24,0 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	76,3 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	0,30 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	22.12.2022
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	83 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	83 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,30 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	0,50 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	2,31 m ³ /(m ² ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	188 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h

Bygningsdata:

Vedlegg til energiattesten

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,16
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,78
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Varmepumpe;
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming;
Eventuell varmekilde for varmpumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,32
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmpumpe	0,68
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,20
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmpumpe	0,80
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,92
Årgjennomsnittlig effektfaktor for varmpumpeanlegg	2,65
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	2.2.2023
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

Beregningsprogram

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

Energirådgiver

Firma	EM Teknikk - Energi AS
Navn person	Bjørn André Hafsås

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Romoppvarming	31,5
---------------	------

Bygningsdata:

Vedlegg til energiattesten

Ventilasjonsvarme	5,7
Varmtvann	29,8
Vifter	7,3
Pumper	1,9
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjoling	0,0
Ventilasjonskjoling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	105,2

Beregnet levert energi ved normalisert klima	5335 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	75,14 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	2627 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	75,14 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	5335 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm ³ /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	5335 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	5335 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	52,9 %
--------------------------------------	--------



Petter Bogen Arkitektkontor AS
Pilestredet 29
0166 Oslo

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

FERDIGATTEST

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

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

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

Klagerett:

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

Grunnlag for behandlingen:

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

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

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

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



RÆLINGEN KOMMUNE

Med hilsen

Per Egil Johnsen
fagleder byggesak

Hans Kristian Rønning
ingeniør

Dette dokumentet er godkjent elektronisk og sendes derfor uten signatur

Kopi til:

Attivo Eiendomsutvikling III AS

Parkveien 53B

0256

OSLO



Tiltakshaver
Attivo Eiendomsutvikling III AS

Prosjekt
Hektneråsen Boligpark

Tristilvegen 15
 2008 Fjerdingby

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



Prosjekterende:
Petter Bogen Arkitektkontor AS
 Pilestredet 29
 0166 Oslo

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

Tegning:
Bygg C - Plan 2

Fase
RAMMESØKNAD

Tegn.:
SØ

DAK:
SØ

Sign.:
PB

Kontroll:
PB

Lokalisering:



Dato:
02.07.2021

Målestokk:
A3 1:100

Tegningsnr.:
E1-13

Rev.:
 .



Rælingen kommune

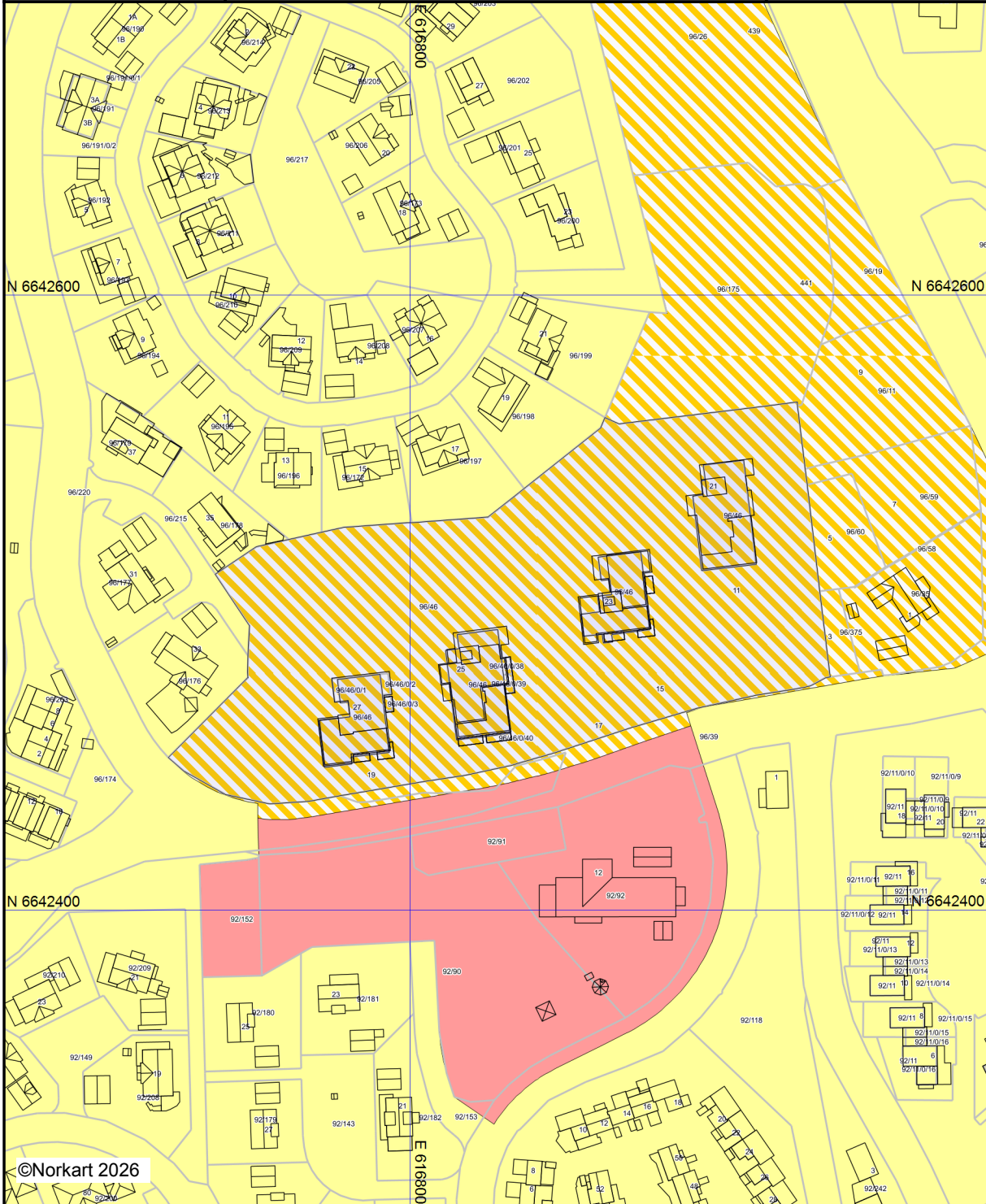
Kommuneplankart

Eiendom: 96/46/0/89
Adresse: Tristilvegen 23
Utskriftsdato: 30.04.2026
Målestokk: 1:2000

N



UTM-32



©Norkart 2026


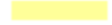


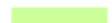

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.

Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.




Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Båndlegginggrense
-  Boligbebyggelse - eksisterende
-  Bebyggelse for offentlig eller privat tjenestey
-  Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar
-  LNFR-areal - eksisterende
-  Markagrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Planens begrensnig
-  Grense for arealformål

RÆLINGEN KOMMUNE

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

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

Reguleringsplan er vedtatt av Kommunestyret i Rælingen 13.02.2019.

§ 1 AVGRENSNING

Bestemmelsene gjelder for området som er vist på plankart datert 15.01.2019

§ 2 REGULERINGSFORMÅL

Det regulerte området kan disponeres til følgende formål:

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

- Parkering (f_P)
- Parkeringsanlegg
- Grønnstruktur:
 - Grønnstruktur (f_Gn)

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1 Utnyttelse

Byggegrenser og høyder er angitt på plankartet.

Felt 1 skal det bygges to boligblokker med maksimalt 8 etasjer + underetasje.

Felt 2 skal det bygges to boligblokker med maksimalt 8 etasjer + underetasje.

Felt 3 skal det bygges ett bygg med maksimalt 3 etasjer + underetasje.

Felt 4 skal det bygges ett bygg med maksimalt 5 etasjer + underetasje.

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

Minsteuteoppholdsareal (MUA) pr. boenhet skal være minimum 77 m². Takterrasser og felles areal for lek regnes inn i MUA. Arealer som er brattere en 1:3 regnes ikke inn i MUA.

Etablering av «rene» kontorbedrifter i felt 3 begrenses til 500 m² eller 25 kontorplasser.

3.2 Uttrykk og materialbruk

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

Byggene oppføres med flate tak. På deler av takene som ikke er benyttet til opphold eller teknikk skal det være grønt tak (sedum eller lignende).

Det tillates ikke bruk av svalganger i bygningene innenfor planområdet, samt at prinsippene med bruk av inntrukne balkonger vist i illustrasjoner, datert 05.02.2018, for bygninger i felt 1 og 2 skal videreføres i byggeplaner for disse byggene. Bygninger i felt 4 skal også planlegges med delvis inntrukne balkonger.

Bebyggelsen skal ha høy arkitektonisk kvalitet. Det skal legges stor vekt på utforming av bygninger og opparbeiding av ubebygde arealer (arealer for opphold og lek, adkomster, parkering og vegetasjonsfelt m.m.)

Boligbebyggelsen skal i hovedsak utformes med trematerialer. Rekkverk skal utformes med glass (frostet).

Bygg i felt 3 utformes med oppbygging av volumer, med ulik materialbruk: tegl (50%) og tre (25%) og glassfelt (25%).

Ved søknad om rammetillatelse skal det følge estetisk redegjørelse for tiltaket og forholdet til omgivelsene.

3.3 Tilgjengelighet

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

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

3.5 Leilighetsstørrelser og sammensetning

Innenfor hvert delfelt, felt 1, 2 og 4, skal leilighetsfordeling være:

- maks. 20% leiligheter 42 - 55 m²
- min. 30% leiligheter 55-75 m²
- min. 20% leiligheter større enn 75 m²

3.6 Parkering

Antall p-plasser for sykler og bil skal tilpasses antall leiligheter. Det skal være 1,5 p-plass for bil og 2 plasser for sykler pr. boenhet. 10 % av p-plassene for bil skal avsettes til gjesteparkering.

Det skal være 0,15 p-plass for bil og 0,2 plass for sykler pr. sitteplass i forsamlingslokale.

Det skal være 1,7 p-plass for bil og 1 plass for sykler pr. 100 m² BRA av forretningslokale.

Det skal være 1 p-plass for bil og 2 plasser for sykler pr. 100 m² BRA av kontor.

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

P-plasser for bil:

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

3.7 Utomhusplan

Før rammetillatelse gis skal det foreligge utomhusplan i målestokk 1:500, godkjent av kommunen for aktuelt felt som viser sammenheng med og tilknytning til tilstøtende arealer. Hovedprinsippene i Landskapsplanen, datert 21.01.2019, skal legges til grunn ved godkjenning av utomhusplanen.

Utomhusplan skal ha løsninger av god kvalitet, og vise følgende:

- Bebyggelse
- Eiendomsgrense/tomtegrense
- Avkjøringer
- Interne veger med stigningsforhold
- Parkeringsplasser for biler og sykler
- Renovasjonsplass
- Forstøtningsmurer
- Gjerder/hekker
- Støyskjermer
- Terrengtrapper
- Opparbeidelse av lekeplasser med utstyr
- Opparbeidelse av stier og gangveier
- Eksisterende og planlagt terreng med koter
- Planlagt vegetasjon med planteliste
- Areal for snølagring
- Behandling av overflatevann/ vanndam/ fordrøyning/ bekker
- Brannoppstillingsplasser

Lyssetting av utearealene:

- Det skal utarbeides en lysplan ved rammesøknad.

Materialbruk på utearealer:

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

Vegetasjonsbruk, det brukes:

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

3.8 Renovasjonsanlegg (f_R1 og f_R2)

Det skal være nedgravde løsninger for avfallshåndtering, plassert som vist på plankartet. Renovasjonsanlegg f_R1 og f_R2 skal være felles for bygg i felt 1, 2, og 4.

Renovasjonsanlegg f_R1 skal ha brønner for glass og metall som er tilgjengelig for allmennheten.

Næringsbygg i felt 3 skal ha sitt eget renovasjonsanlegg som plasseres inn i bygget. Planlegging av anleggene skal skje i samarbeid med ROAF.

3.9 Energianlegg (f_E)

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

3.10 Lekeareal (f_L)

Det skal opparbeides nærlekeplasser i felt 1, 2 og 4 (en del av f_L1, f_L2, f_L4, f_L5, f_L6) med lekeutstyr tilpasset barn 1 – 6 år; hver lekeplass skal ha sandkasse, huske og sklie.

Det skal opparbeides en del av f_L1, f_L3, f_L7 og f_L8 som kvartallekeplasser med utstyr for barn 5-13 år. f_L7 opparbeides som naturlekeplass. f_L8 opparbeides med sandvolleyballbane.

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

Samlet størrelse på nærlekeplasser skal være minimum 850 m², med minimum størrelse på en lekeplass på 25 m². Samlet størrelse på kvartallekeplasser skal være minimum 2550 m². Alle lekeklassene skal være felles for boligbebyggelsen i planområdet.

3.11 Uteoppholdsareal f_U1 og f_L8:

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

3.12 Brannhydrant

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

3.13 Gjenåpning av en bekk

Bekkeåpning er markert på plankart. Bekken kan brukes for håndtering av veivann fra o_V2.

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

§ 4.0 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1 Kjørevei f_V3 skal anlegges i samsvar med plankartet, som fellesvei og skal være felles for alle delfeltene i planområdet.

Det er avsatt areal til et fremtidig høyresvingfelt i retning sør på fv. 120 innenfor o_V1.

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

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

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

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

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

4.7 Parkeringsanlegg (Vertikalnivå 2)

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

Parkeringsanlegg i felt 3 er visst på plankartet.

4.8 Parkeringsanlegg (Vertikalnivå 3)

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

§ 5 MILJØTEMA

5.1 Overvannshåndtering

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltak.

For hvert bygg skal det redegjøres for behandling av overvann, både takvann, overflatevann og drensvann.

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

5.2 Radon

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

5.3 Støy

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

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

5.4 Bekjempelse av fremmede arter

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

5.5 Bearbeidelse av masser

Det gis anledning til å etablere midlertidig anlegg for bearbeidning av masser, med tilhørende sortering og knusing av masser. Før det gis tillatelse til knusing skal konsekvenser og plassering vurderes.

Knusing av masser skal skje i tidsrommet 07:00-16:00 mandag til fredag. Knuseverk skal kun betjene regulert område og det forutsetter at foredling skal skje til eget forbruk.

Virksomheten skal være avsluttet ved første brukstillatelse.

§ 6 GRØNNSTRUKTUR

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

§ 7 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

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

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

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

- 7.4 Før det gis igangsettingstillatelse for bygging og anleggsarbeid innenfor planområdet må fjellknaus og vegetasjon innenfor frisktsonen i krysset mellom Tristilvegen og fv. 120 fjernes.
- 7.5 Fjellskjæring mot nordvest skal etableres i skråning 3:1 beplantet med klatrehortensia og eventuelt sikres med bolter og eventuell annen sikring i henhold til geoteknisk rapport. Sikringen av fjellskjæringen og oppsetting av sikringsgjærde på toppen av skjæringen skal være utført før det gis igangsettingstillatelse for bebyggelse i felt 1, 2 og 4.
- 7.6 For hvert felt skal veier, vann- og avløpsanlegg og nødvendige tiltak for håndtering av overvann i feltet være opparbeidet før det gis brukstillatelse.
- 7.7 For hvert felt skal det utarbeides plan for tilstrekkelig slokkvannsmengde og slokkevannsuttak for hver felt før det gis igangsettingstillatelse.
- 7.8 Adkomst og vannforsyning for brannvesenet skal være ferdigstilt før det gis brukstillatelse for bygg innenfor planområdet.
- 7.9 Statens vegvesen skal godkjenne byggeplan for gang- og sykkelvei langs fv. 120 før kommunen kan gi igangsettingstillatelse for bygging av gang- og sykkelveien.
- 7.10 Det skal opparbeides gang- og sykkelvei, o_GS, f_GS, fortau, f_F2, samt o_SGS3 i reguleringsplan for Myrvold sør, mellom Tristilvegen og adkomstveg SKV4, samt undergang ved Myrvold sør, før kommunen kan gi igangsettingstillatelse for bygging av boliger innenfor planområdet.
- 7.11 Det skal utarbeides en trafiksikkerhetsplan som skal være godkjent før det gis igangsettingstillatelse for bygging av boliger innenfor planområdet.
- 7.12 Før det gis brukstillatelse for bygninger innenfor hvert delfelt skal utomhus-områdene være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan for aktuelt delfelt.
- 7.13 For felt 1 skal lekeplassene f_L1, f_L2, f_L3, vei f_A1, garasjekjeller, renovasjonsanlegg f_R2 og tilliggende del av gatetun, f_Gt med tilkopling fra f_V3, samt kryss mellom f_V3 og Tristilvegen, være opparbeidet før det gis brukstillatelse. Bekkedrag / grøfter i f_Gn1-2, o_AV1, f_AV1 som ligger langs de samme strekningene av gatetun f_Gt skal opparbeides samtidig.
- 7.14 For felt 2 skal lekeplassene f_L4, f_L5, f_L8 og lekeplass f_L7 med nødvendig støyskjermingstiltak, garasjekjeller, renovasjonsanlegg f_R1, uteoppholdsarealene f_U1, f_U2, vei f_V3, f_AV2, samt tilliggende del av gatetun f_Gt og gatetunets kobling mot gang- og sykkelvei o_GS være opparbeidet før det gis brukstillatelse. Bekkedrag / grøfter f_Gn, o_AV1, f_AV1 som ligger langs de samme strekningene av gatetun f_Gt skal opparbeides samtidig.
- 7.15 For felt 3 skal vei f_V3 og fortau f_F1 langs f_V3, avkjørsel f_A2, parkeringsplasser f_P1-P3, garasjekjeller, renovasjonsanlegg f_R1 og bekkedrag/grøft i f_Gn3 og o_AV1 være opparbeidet før det kan gis brukstillatelse.
- 7.16 For felt 4 skal lekeplass f_L6, garasjekjeller, tilliggende del av gatetun f_Gt, fordrøyningsdam i grønnstruktur f_Gn1 og gatetunets kobling mot gang- og sykkelvei o_GS være opparbeidet før det gis brukstillatelse. Bekkedrag / grøft i f_AV1 som ligger langs de samme strekningene av gatetun f_Gt skal opparbeides samtidig.
- 7.17 For hvert bygg skal garasjer og biloppstillingsplasser på terreng bygges samtidig med boligene og være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse.

- 7.18 Støyreduserende tiltak skal være på plass før det gis brukstillatelser til bygninger innenfor planområdet. Det skal være dokumentert at det er utført støyskjermingstiltak som sikrer at utendørs og innendørs støynivå ikke overstiger grenseverdiene i retningslinje T-1442/2016 og teknisk forskrift til plan- og bygningsloven NS8175 – klasse C, før kommunen kan gi ferdigattest for boliger/ leiligheter som ligger i gul sone.
- 7.19 Det skal utarbeides miljøoppfølgingsprogram (MOP) som redegjør for hvordan miljøet ivaretas under utbygging. Miljøoppfølgingsprogrammet skal utarbeides for å begrense forurensing og tilslamming av bekk, fordrøynings-magasin og dammer innenfor området og bekk nedstrøms i forbindelse med utbyggingen i Hektneråsen nord. Dette med tanke på at vannkvaliteten skal opprettholdes nedstrøms i bekken i forhold til dagens tilstand. Programmet skal også beskrive oppfølging og vedlikehold av de samme overvannselementene etter utbyggingen er ferdig. MOP skal godkjennes av kommunen før byggearbeidene settes i gang.
- 7.20 Det skal utarbeides en detaljert plan for håndtering av overvann (VA-plan) ved søknad om rammetillatelsen.

§ 8 HENSYNSSONER

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



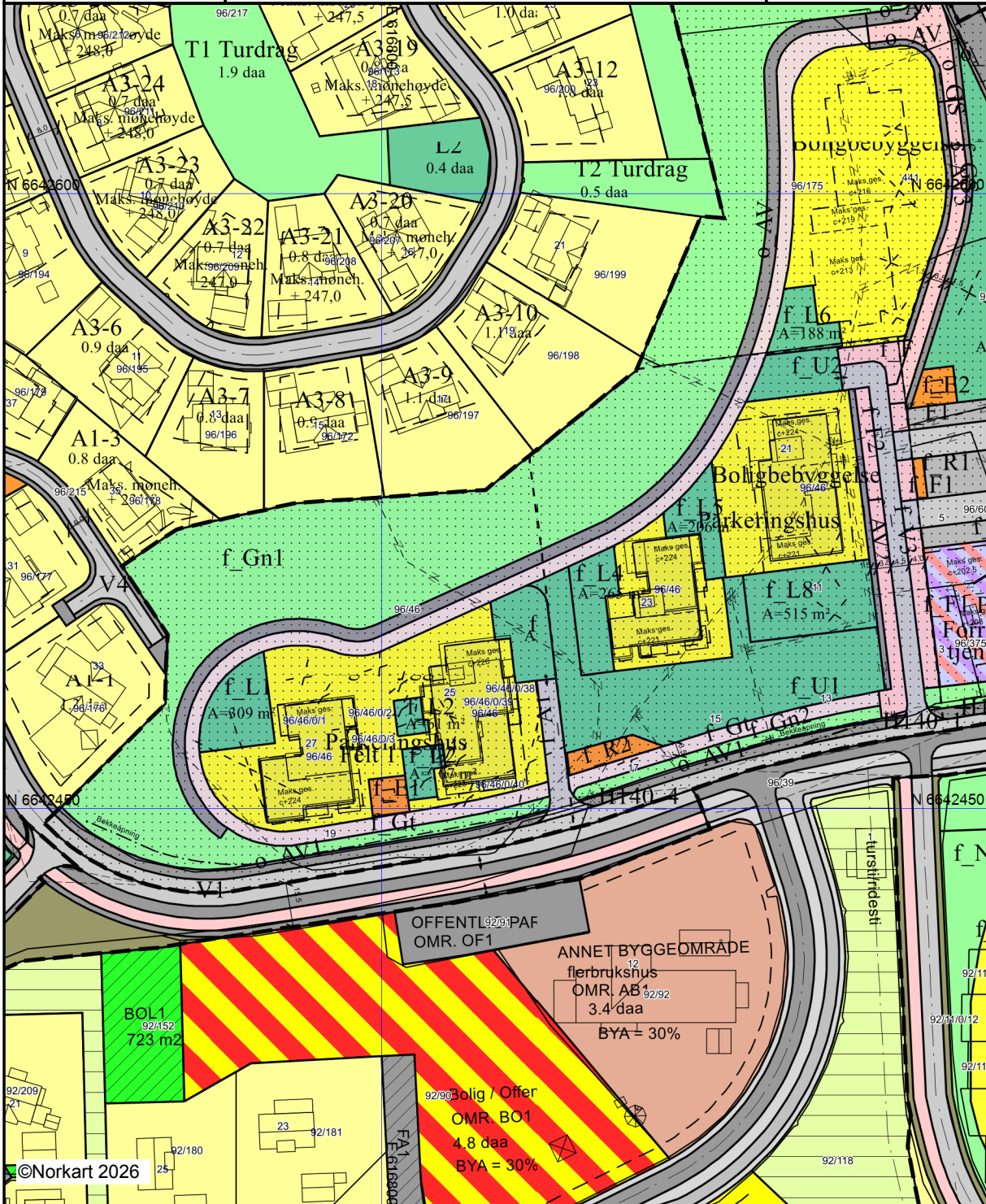
Rælingen kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 96/46/0/89
Adresse: Tristilvegen 23
Utskriftsdato: 30.04.2026
Målestokk: 1:1500



UTM-32



©Norkart 2026

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

Tegnforklaring














Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

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

Reguleringsplan PBL 2008

-  Sikringsonegrense
-  Bestemmelsegrense
-  Regulerthøyde
-  Boligbebyggelse
-  Boligbebyggelse, frittliggende småhus
-  Boligbebyggelse, konsentrerte småhus
-  Energianlegg
-  Renovasjonsanlegg
-  Uteoppholdsarealer
-  Lekeplass
-  Kombinert forretning, kontor og tjenesteyting
-  Veg
-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Gatetun
-  Gang- og sykkelveg
-  Annen veggrunn, teknisk anlegg
-  Annen veggrunn, grøntareal
-  Parkering
-  Parkeringshus eller -anlegg
-  Naturområde
-  Turdrag
-  Vegetasjonsskjerm
-  Sikringsone - Frisikt
-  Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Eiendomsgrense som skal oppheves
-  Byggegrense
-  Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kant kjørebane
-  Regulert støyskjerm
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Midtlinje vassdrag
-  Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift plantilbehør
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 04.05.26 Side 1 av 2

Hektneråsen sameie	Vår ref.: 1878/89	Fødselsdato eier: 06.05.1998
Tristilvegen 23	Type: Boligsameie	
2008 FJERDINGBY	Eiere: Ida Jacobsen	
Organisasjonsnr: 928 842 320	Seksjonsnr: 89	

1: Felleskostnader

Tot. innv. måned:	3 891	
Felleskostnader:	Felleskostnader	3 302
Tilleggsytelser:	TV/Bredbånd	389
Objekt:	Garasje plass nr. 119 (18781 - 119)	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

6: Ligning - 2025

	Gjeld:	0	Andre inntekter:	700
Annen formue:	21 609	Utgifter:	0	

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

7: Pålydende

Pålydende:	Opprinnelig innskudd:
Seksjonsnr: 89	Partialobligasjonsnr:

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 2022
Gårds/bruksnr: 96/46 - seksjon:89
Bygningstype: Blokk
Feste/eiet tomt: Eiet Tomteareal: 17260.3

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP3940623
--------------	------------------------	-----------	-----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	02.02.2023	Første innflytting:	02.02.2023	SSBnr:	H0206
Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3		
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	3		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Bygg C		

Fasiliteter:

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Alle leiligheter er satt opp med abonnement fra Altibox.

Hektneråsen sameie	Vår ref.: 1878/89	Fødselsdato eier: 06.05.1998
Tristilvegen 23	Type: Boligsameie	
2008 FJERDINGBY	Eiere: Ida Jacobsen	
Organisasjonsnr: 928 842 320		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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 gjesteparkingsplasser som disponeres av alle boligseksjonseierne i Hektneråsen sameie.

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

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

Hvem som til enhver tid er sameier i Garasjesameiet vil fremgå av grunnboken for Garasjeeiendommen.

Ved salg av seksjon i Hektneråsen sameie plikter seksjonseier også å overskjøte sin eierandel i Garasjeeiendommen, enten til kjøper av boligseksjonen eller til en annen boligseksjonseier i Hektneråsen sameie, jf. § 4. I tillegg vil styret/forretningsfører ajourholde oversikt, jf. § 4 nedenfor.

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

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

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

Parkering: Kr. 250 pr mnd

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

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

VEDTEKTER

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. Seksjonseierens 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 karmen
- f) listverk, skillevegger, tapet
- g) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- h) vegg-, gulv- og himlingsplater
- i) rør, ledninger, sikringskap 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 utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskifting 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 utskifting 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 utskifting 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 seksjonseierens 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 beslattes 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 ferdigstilling 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 loddrekning.

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, besluttet 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 besluttet, 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 seksjonseierens 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

Org.nr.: ()

Vedtatt på ekstraordinært årsmøte 07.02.2022

1. Sameiet

Sameiets navn er Hektneråsen garasjesameie.

2. Sameiet, sameiets eiendom

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Formål og virkemidler

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

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

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

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

4. Garasjeeiendommen

4.1 Fysisk bruk av sameiets eiendom

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

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

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

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

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

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

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

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

4.2 Rettslige disposisjoner i Garasjeeiendommen

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

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

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

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

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

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

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

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

4.3 Utleie

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

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

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

5. Disposisjonsrett over sameieandel og parkeringsplasser

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

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

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

Visse parkeringsplasser i Garasjeeiendommen er dimensjonert for kjøretøy tilpasset funksjonshemmede.

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

6. Fordeling og betaling av felleskostnader

6.1

Kostnadene til drift og vedlikehold av parkeringsplassene inngår i kostnadene som betales av 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 garasje plass.

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

Felleskostnader for parkeringsplassene betales fra overtakelsesdato av den enkelte eierseksjon.

6.2

Som felleskostnader anses blant annet:

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

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

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

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

7. Drift og vedlikehold

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

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

8. Ordinært årsmøte

8.1 Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet.

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

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

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

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

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

9. Ekstraordinært årsmøte

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

10. Årsmøtets vedtak

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

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

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

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

Følgende vedtak krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

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

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

11. Sameiets styre

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

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

Det gjelder særskilte bestemmelser i oppstartfasen spesifisert i disse vedtekter

11.2 Dersom et styremedlem fratrer sitt verv i boligsameiet, må vedkommende også fratse 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. ansettelse, gi instruks for dem, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.
- Etter behov oppnevne komiteer eller personer til å løse spesielle oppgaver.
- Representere sameiet utad.

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

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

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

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

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

12. Ordensregler

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

13. Diverse bestemmelser

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

14. Oppløsning

Sameiet kan ikke oppløses.

15. Sameieloven

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

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

Vedtatt av årsmøtet 28.04.2025

Generelt

1. Disse ordensreglene inneholder regler og opplysninger som ivaretar hensynet til Sameiets drift, samt sikring mot unødvendige skader, tap og utgifter. Trivselen i et boligsameie avhenger av at beboerne tar hensyn til hverandre. De regler som fastsettes av årsmøte og forvaltes av styret skal bidra til en opplevelse av individuell frihet og gjensidig respekt mellom beboerne.
2. Av Sameiets vedtekter fremgår det at hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av ordensreglene fastsatt av Sameiet. Hver seksjonseier har ansvar for å påse at den/de som bor i dennes leilighet, er informert om og overholder ordensreglene.
3. Styrets medlemmer plikter å påse at ordensreglene blir overholdt.
4. Eventuelle brudd på ordensreglene forutsettes i første omgang ordnet opp ved direkte kontakt mellom de berørte parter. Dersom dette ikke fører fram, tas forholdet skriftlig opp med Sameiets Styre. Kun skriftlige klager blir behandlet. Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

Ro og orden

5. Seksjonseiere/leietakere oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro mellom klokken kl. 2300 – 0700. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvn, 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, leegger, parabolantenne, varmpumpe 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. Tørring av tøy på terrassene kan bare skje dersom dette ikke er til sjenanse for naboene. Tøy kan henges opp under gelenderhøyde. Det er ikke tillatt å montere tørkesnorer oppunder tak på ovenforliggende balkong.
17. Grilling på terrassene er tillatt såfremt det skjer med gass- eller elektrisk grill, og uten sjenanse for naboer. Bruk av kulegrill eller engangsgrill er forbudt. Seksjonseierne er selv ansvarlige for evt. skader som følge av uriktig bruk av grill på terrassene.
18. Seksjonseier/leietaker skal umiddelbart melde fra til Styret dersom det oppdages veggdyr, kakerlakker eller lignende i boligen/bygget. Seksjonseier må for egen regning sørge for eventuell skadedyrbekjempelse/desinfeksjon i egen bolig.
19. Seksjonseier/leietaker skal melde alle skadesaker til Styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden, og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet. Seksjonseier/leietaker skal begrense eventuell skade, for eksempel ved å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.

Oppganger og fellesarealer

20. Seksjonseierne/leietakere plikter å holde det rent og ryddig på eiendommen, inklusive fellesarealene. Seksjonseiere/leietakere oppfordres til å delta på dugnad dersom Styret innkaller til dette.
21. Oppgangene og fellesarealene skal holdes fritt for klær, sko, møbler, skap, hyller og større gjenstander som tilhører seksjonseierne/leietakerne, slik at lovmessig rømningsvei opprettholdes.
22. De som ønsker å ha pyntegjenstander, blomster og dørmatter på gulvet i gangen, er selv ansvarlige for renholdet rundt disse og påse at de ikke er til hindring for vanlig ferdsel og rømningsvei.
23. Takterrassene skal være til beboerne felles benyttelse, men bruken av takterrassene skal ikke være til sjenanse for de øvrige beboerne. Takterrassene er ikke et festlokale. Jfr. punkt 6, skal det på være ro og orden på takterrassenes mellom kl. 2300 og 0700. Enhver bruker av takterrassen skal rydde etter seg, og ta med seg eventuell søppel.
24. Mat skal ikke legges ut på Sameiets fellesområder, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.
25. Navneskilt til hovedinngang og postkasse skal være av felles standard. Styret vedlikeholder navneliste ved hovedinngang og sørger for postkasseskilt i samråd med seksjonseiere/leietakere. Styret vil be om at navneskilt som ikke overholder felles standard fjernes/byttes.
26. Fellesdører og låsbare boddører skal alltid være låst, selv ved korte fravær.
27. Fremkommelighet for utrykningskjøretøy, servicebil, hjemmehjelp o.l. skal til enhver tid være ivaretatt på fellesarealet. Parkering på brannoppstillingsplasser, gårdsplasser, stikk-, gang- og sykkelveier er forbudt, og kan medføre gebyr for seksjonseiere. Nødvendig nytte-kjøring, og parkering for av- og pålessing, er kun tillatt i korte perioder foran inngangspartiene. Ved nødvendig nytte-kjøring, vis særlig hensyn og senk farten. Det er ikke tillatt å benytte fellesarealer til bilvask/dekkskift/verksted/reparasjoner av kjøretøy som kan medføre oljesøl og tilgrising. Dersom din bil tilgriser fellesarealer med bensin/olje el., skal seksjonseier selv fjerne dette med dertil egnet virkemiddel.
28. Det er strengt forbudt å lagre brannfarlige eller illeluktende stoffer/kjemikalier i kjellerbodene. **NB!** Det er ikke tillatt å lagre gassbeholdere i kjellerboder, de kan lagres ute på terrassen.
29. Barn og ungdom har ikke lov til å bruke heisene og/eller takterrassene som lekeplass. Små barn skal ikke oppholde seg på takterrassen uten tilsyn.

Garasjeanlegget

30. Garasjeporten og alle dører som fører inn til garasjen skal til enhver tid holdes lukket og låst. Det er hver seksjonseiers/beboers ansvar å sørge for at ingen uvedkommende kommer inn i garasjelegget.
31. Parkering i felles garasjelegget skjer på nummererte plasser som er eies av de ulike sameierne. Utleie av parkeringsplass er kun tillatt til seksjonseiere eller leietakere bosatt i Sameiet.
32. Garasjeplassene skal ikke benyttes til oppbevaring av esker, gjenstander, materialer, dekk e.l. Styret har myndighet til å fjerne dette, dersom beboer etter anmodning ikke tar dette vekk.
33. Det er ikke tillatt å benytte garasjeplassene til bilvask/dekkskift/verksted/reparasjoner av kjøretøy som kan medføre oljesøl og tilgrising. Dersom din bil tilgriser gulvet med bensin/olje el., skal seksjonseier selv fjerne dette med dertil egnet virkemiddel.
34. Gjesteparkering er **kun for besøkende** til Sameiet. Seksjonseierne plikter å sørge for at sine gjester har gyldig parkeringsoblat synlig i frontruta. Tillatt tid for gjesteparkering er inntil 48 timer, uavhengig om kjøretøyet er flyttet eller benyttet i mellomtiden. Karenstid etter endt parkering er 72 timer. Brudd på gjesteparkeringsbestemmelsene vil kunne medføre gebyr for seksjonseiere. Unntak fra gjesteparkeringsbestemmelsene kan i spesielle tilfeller innvilges ved søknad til Styret.
35. Barn og ungdom har ikke lov til å bruke garasjelegget 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 garasjelegget.

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 garasjelegget.

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 brannvernustyr 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.



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.

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
Spesifikasjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	2 697 811	2 264 174
Kortsiktig gjeld	-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.

Resultatregnskap 2024 Hektneråsen sameie

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNEKT					
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	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

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 skattetrekkkonto 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 prinsippnotene.

Note 1 - Avdelingsspesifikasjon avdeling 039

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNETKT				
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

Note 2 - Avdelingsspesifikasjon avdeling 671 Garasje

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNETEKT				
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

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 lønssystemet	20 000	0
5150 Påløpne feriepenger	2 860	0
5400 Arbeidsgiveravgift	38 070	31 725
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønssystemet	403	0
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	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 Forlikavtale	125 000	3 750
6391 Snømaking/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 brannvernustyr	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.

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

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

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 rettviseende 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 rettviseende 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

Offices in:

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 modifierer 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 rettviseende bilde.

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

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



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 AS**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens 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 tilfredsstillter myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

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

- Tiltak: Kontroll av lekeclass
- 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 vanddammen 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 garasjelegget 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).

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Hektneråsen sameie mandag 28.04.2025 kl. 18:00 - Smestad skole.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

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

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

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

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Lars Eriksen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Antall fremmøtte med stemmerett: 32

Antall fremlagte fullmakter: 1

Totalt: 33

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av sakliste

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Vedtak:

Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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.

Vedtak:

Styrehonorar på kr. 300.000,- ble godkjent

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.

Vedtak:

Årsmøtet tar saken til orientering, og støtter forliks-løsningen. Forslaget ble vedtatt.

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.

Vedtak:

Saken tas ut som en årsmøtesak, og følges opp som en driftssak av Styret. Forslaget ble vedtatt.

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.

Vedtak:

Årsmøtet vedtar styrets foreslåtte presiseringer i Sameiets Ordensregler. Forslaget ble vedtatt.

6. Valg

6.1 Valg av leder

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

Vedtak:

Lars Eriksen ble valgt som styreleder for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

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

Vedtak:

Øyvind Tolgensbakk valgte likevel å ikke stille til valg som styremedlem. Under årsmøtet meldte Irene Byermoen seg som kandidat og ble valgt inn som styremedlem for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

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

Vedtak:

Mari Hestenes og Kåre Kjendlie ble valgt som varamedlemmer for 1 år.

6.4 Valg av valgkomite

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

Vedtak:

Heidi Ween og May Britt Almo Eriksen ble valgt om som valgkomitee for 1 år.

Protokoll for Hektneråsen sameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Anine Edsbergløkken Skum (sign.)	29.04.2025
Sekretær	Anine Edsbergløkken Skum (sign.)	29.04.2025
Protokollvitne	Lars Eriksen (sign.)	30.04.2025