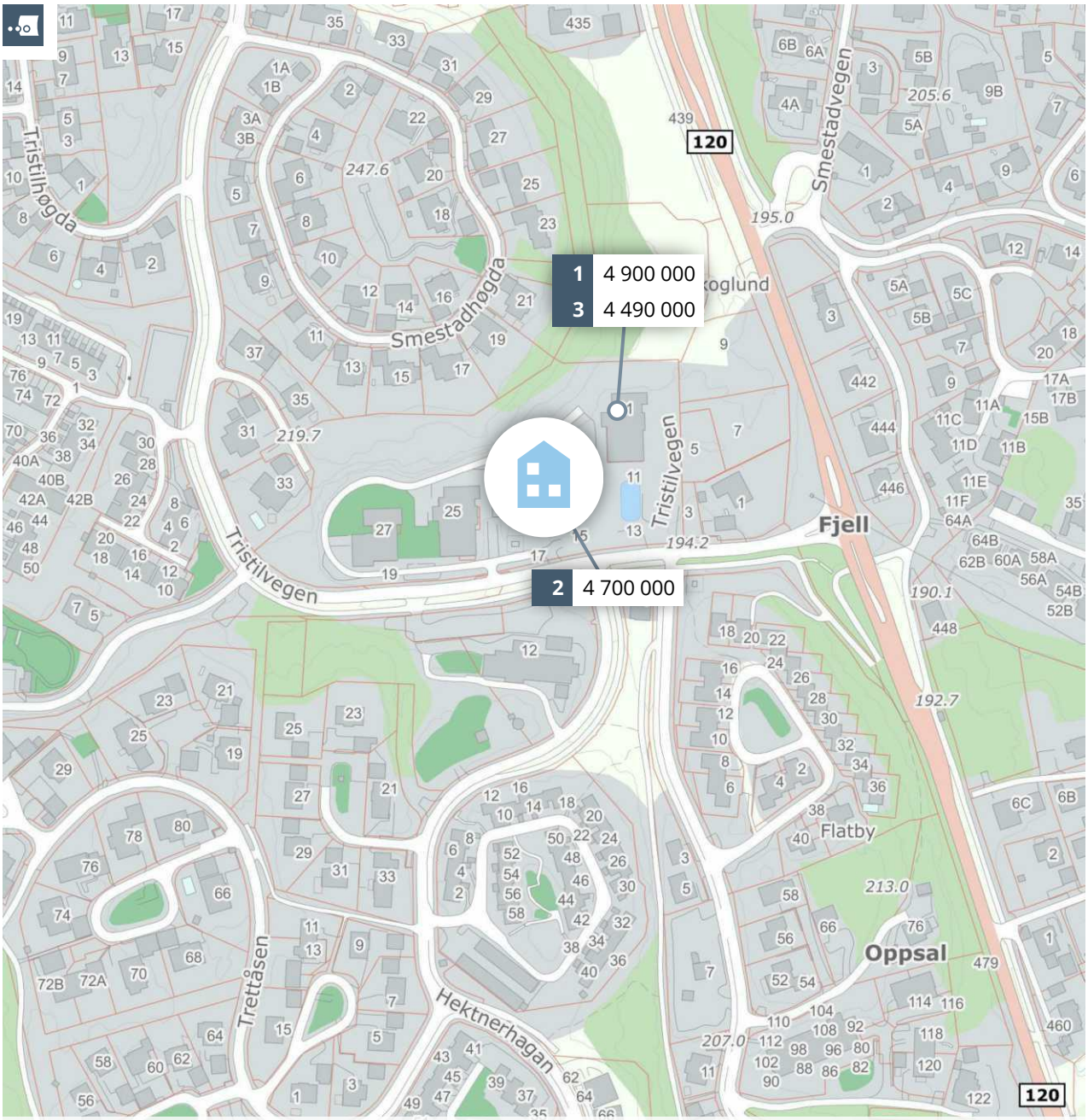
PRIVATMEGLEREN
BRUSTAD & PARTNERE

# VEDLEGG TIL TRISTILVEGEN 23




# Meglers verdivurdering

# TRISTILVEGEN 23

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Brustad & Partnere den 19.10.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Kåre A. Brustad.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Tristilvegen 23, 2008 FJERDINGBY

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2023

GNR 96 BNR 46 FNR 0 SNR 103 KOMMUNE 3224 RÆLINGEN GRUNNKRETS Nordby 1

Verdivurdert til

**4 690 000**

| 0 | 4 690 000 | 78 167 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 60 m² | 5 m² | - m² | 19 m² | - m² | - m² |
| Byggeår | | | | | | 2023 |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | 3 431 |
| Formue | 18 602 |
| Soverom | 2 |
| Etasje | 5 |

Balkong Heis Parkering

## Sammenlignbare salg i nærområdet

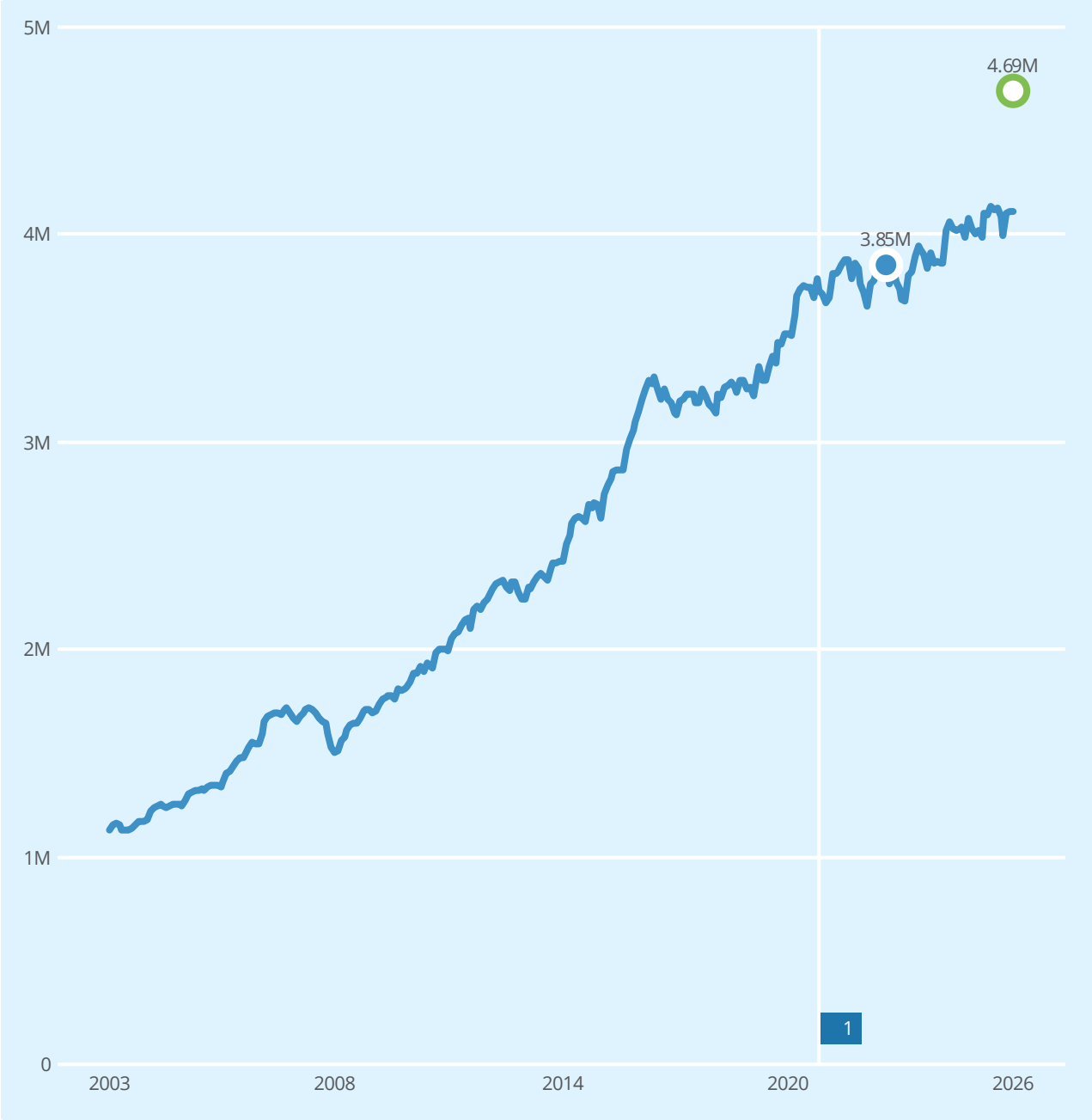
| EIENDOM | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 Tristilvegen 21<br>76 m² 2024 2. etg 2 sov | 21.05.2026 | 4 990 000 | **4 900 000** | 0 | 4 900 000 | **64 474** |
| 2 Tristilvegen 23<br>71 m² 2023 2. etg 2 sov | 20.05.2026 | 4 590 000 | **4 700 000** | 0 | 4 700 000 | **66 197** |
| 3 Tristilvegen 21<br>58 m² 2024 6. etg 2 sov | 05.06.2025 | 4 490 000 | **4 490 000** | 0 | 4 490 000 | **77 414** |

Lekker og innbydende 3-roms selveierleilighet fra 2023, beliggende i et nyere og attraktivt boligområde på Hektneråsen/Smestad. Nærhet til flotte turmuligheter i Østmarka, med turstier, bade- og fiskevann og skiløyper vinterstid.

Leiligheten har en svært god internbeliggenhet på hjørnet av byggets 5. etasje. En gjennomtenkt planløsning og fine materialvalg gir et helhetlig og tiltalende uttrykk.

Kort fortalt:
- Hjørneleilighet i nyere bygg fra 2023
- Meget god internbeliggenhet i 5. etasje
- Stor balkong på 19 kvm med utsikt
- Garasjeplass m/ El-bil lader
- Innbydende og romslig stue med åpen løsning
- Stilrent HTH-kjøkken med øy og integrerte hvitevarer
- 2 gode soverom
- Moderne og stort flislagt bad
- Lys eikeparkett på gulv
- Vannbåren gulvvarme og felles varmtvann
- Balansert ventilasjon
- Praktisk kjellerbod på 5 m²
- Stor felles takterrasse
- Felles sykkelparkering
- Nærhet til flotte turområder i Østmarka

# Historiske omsetninger




1

| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESGJELD | TOTALPRIS | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 05.06.2023 | | 05.06.2023 | - | 3 850 000 | - | 3 850 000 | 2 |

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Attraktiv bolig med etterspurt beliggenhet

## Leiligheter til salgs i Nordby 1 grunnkrets nå

Ingen leiligheter til salgs nå

## Leiligheter solgt i Nordby 1 grunnkrets siste 9 mnd

11
leiligheter solgt

5.3M

**5 177 000** Prisantydning i snitt

**5 137 000** Salgspris i snitt

5.1M

Solgt i snitt i løpet av

91
dager

for 0.9% under prisantydning

## Analyse m²-priser

**78 167** Tristilvegen 23 Totalpris 4 690 000

**62 705** Nordby 1 grunnkrets i snitt siste 9 mnd

**56 948** RÆLINGEN kommune i snitt siste 9 mnd

# Tilstandsrapport

## Tristilvegen 23, 2008 FJERDINGBY

Matrikkel: 3224-96/46/0/103 | Referanse: 2026-1739 | Befaringsdato: 08.10.2026



Norske Boligrapporter

NITO

# Rapporten

Norske Boligrapporter AS er engasjert av kunden for å utarbeide en tilstandsrapport i forbindelse med salg av boligen. Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringstidspunktet. Vurderingene bygger på visuell befaring av synlige og tilgjengelige forhold, supplert med stikkprøver og enkle målinger der forskriften krever dette. Konstruksjoner åpnes ikke, og skjulte eller utilgjengelige forhold er ikke undersøkt, med mindre dette fremgår særskilt av rapporten.

Rapporten beskriver registrerte avvik og risikoforhold innenfor oppdragets rammer. Positive egenskaper og forhold uten bemerkninger omtales normalt ikke særskilt. Rapporten gir derfor ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen.

Generelt er referansenivået byggeforskrifter som gjaldt da boligen eller bygningsdelene ble oppført. Normal bruksslitasje som er vanlig ut fra bygningens eller bygningsdelens alder, regnes ikke som avvik. For enkelte forhold legges dagens forskriftskrav til grunn, slik det følger av forskrift til avhendingslova.

Hele rapporten, inkludert vurderinger, forutsetninger og avgrensninger, må leses for å forstå rapportens omfang.

## Spesielt for oppdraget

- Rapporten gjelder kun den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler som ligger under boligsammenslutningens ansvar er ikke vurdert. Unntak kan gjøres dersom boligen har vedlikeholdsplikt for en bestemt bygningsdel (og dette er opplyst), eller hvis en bygningsdel etter faglig skjønn har særlig tilknytning til boligen. Unntak gjøres kun for bygningsdeler som etter forskriften (Tryggere Bolighandel) skal vurderes. Rapporten viser hvilke bygningsdeler som er vurdert og inkludert.
- Det anbefales å innhente tilgjengelig informasjon om fellesdelenes tilstand, for eksempel vedlikeholdsplaner, tilstandsrapporter eller lignende. Det bør også undersøkes om planlagt vedlikehold eller rehabilitering kan påvirke økonomi og kostnadsfordeling.
- Boligen var møblert under befaringen, og undersøkelsen er gjennomført med de begrensninger dette medfører. Tyngre og større møbler er ikke flyttet på, og skjulte områder bak disse er derfor ikke kontrollert.

# Om tilstandsgrader (TG)

Undersøkte bygningsdeler tildeles en tilstandsgrad ut fra registrert tilstand på befaringstidspunktet og innenfor rammene av de undersøkelsene som er utført. Følgende tilstandsgrader benyttes:

| | |
|---|---|
| TG 0 | **Tilstandsgrad 0: Ingen avvik.** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen. |
| TG 1 | **Tilstandsgrad 1: Mindre avvik.** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler. |
| TG 2 | **Tilstandsgrad 2: Vesentlige avvik.** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader. |
| TG 3 | **Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik.** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. |
| TG IU | **Tilstandsgrad IU: Ikke undersøkt.** Brukes unntaksvis når det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen. Eksempler kan være snødekket tak og krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet. |

Der det er gitt tilstandsgrad 3, kan rapporten angi et veiledende, sjablonmessig anslag over kostnader for å utbedre forholdet som utløser graden. Estimatet er ikke et tilbud eller en fullstendig kalkyle, og kan avvike fra endelige kostnader. Rapporten benytter følgende kostnadsnivåer (kr) ved eventuelle estimater:

| Under 20 000 | 20 000–100 000 | 100 000–200 000 | 200 000–500 000 | Over 500 000 |
|---|---|---|---|---|

# Oppsummering av registrerte avvik

15 bygningsdeler er vurdert. Ingen forhold er gitt tilstandsgrad 3, ingen er gitt tilstandsgrad 2, og 14 er uten merknad. I tillegg er ett forhold ikke undersøkt.

TG 0 / TG 1 • 14

Oppsummeringen er kun en oversikt, og gjengir de registrerte avvikene uten konsekvensvurdering. Konsekvensen av hvert avvik fremgår av vurderingene, og hele rapporten må leses for å forstå rapportens omfang. Kostnadsestimatet er et sjablongmessig anslag og må ikke forveksles med et tilbud eller en fullstendig kalkyle.

# Generell beskrivelse

## Konstruksjonsoppbygning

Bygningen er oppført med grunnmur i betong, yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, og flatt oppforet yttertak, tekket med takpapp.

## Oppvarmingssystem

Felles varmtvann.
Boligen har vannbåren gulvvarme.
Varmekabler i bad.

Vurdering av varmekabler inngår ikke i denne rapporten.

## Innvendige overflater

Gulv: Parkettgulv.
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himlingshøyden er målt til ca. 2,54 meter ved stikkprøve i stuen.
Avvik kan forekomme.

Rapporten inneholder vurdering av de overflater som er omfattet av kravene i forskrift til avhendingslova. Hvilke overflater dette gjelder, fremgår av vurderingene i rapporten. Vurdering av øvrige overflater, samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (unntatt måling av fallforhold i våtrom) er utenfor forskriftskravene, og omfattes ikke av rapporten.

Da vurdering av kosmetisk tilstand og bruksslitasje er av subjektiv karakter, oppfordres interessenter til å foreta egne vurderinger av alle overflater i forbindelse med visning.

## Kjøkkeninnredning

Alder på innredning: Ifølge eier fra byggeåret.
Produsent: HTH.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat.
Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Oppvaskmaskin. Kjøleskap med fryser.

Kjøkkeninnredninger er kun overordnet beskrevet uten tilstandsvurdering. Funksjon og slitasje bør vurderes under visning.

## Tilhørende arealer

En ekstern bod i felles kjeller.
Boligen disponerer en parkeringsplass i felles garasjekjeller.
Bruksrett og funksjonalitet er ikke undersøkt.

# Vurderinger

## Vinduer

TG 1

Vinduer med isolerglass, fra byggeåret.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Vinduer med isolerglass er vurdert med tanke på om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

## Dører

TG 1

Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med isolerglass. Dørene er fra byggeåret.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

## Balkong/terrasse ol.

TG 1

Balkong i betong- og metallkonstruksjon, målt til ca. 19 m².
Rekkverkshøyden er målt til ca. 1,27 meter.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Balkong er vurdert med tanke på synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning. Rekkverkshøyden og åpninger er vurdert etter gjeldende byggteknisk forskrift under befaringen.

## Bad – 5. etasje – Om rommet

Badet er et prefabrikkert våtromskabin fra byggeåret.
Mer om baderomskabiner kan leses her: https://www.sintef.no/siste-nytt/2019/erfaringer-med-prefabrikkerte-baderomsmoduler/

## Bad – 5. etasje – Overflater

TG 1

Fliser på gulv og vegg. Slette overflater i himlingen. …

SLIK ER DET UNDERSØKT

Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

## Bad – 5. etasje – Sluk og tettesjikt/membran

TG 1

Sluket er i plast.
Høydeforskjell mellom topp gulv ved døren og topp slukrist er målt til ca. 36 mm.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

## Bad – 5. etasje – Sanitærutstyr

TG 1

Innredning: Skap med glatte fronter.
Sanitærutstyr: Servant, klosett, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

## Bad – 5. etasje – Avtrekk

TG 1

Avtrekk: Mekanisk avtrekk.
Tilluft: Luftespalte med lufttilførsel under dørbladet.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

## Bad – 5. etasje – Kontroll i tilliggende konstruksjoner

TG IU

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

Det er gjennomført fuktsøk med overflateindikator på utsiden av veggene, uten at det ble avdekket indikasjoner på fuktskade. Det understrekes imidlertid at denne metoden har begrenset evne til å avdekke skjulte fuktskader, og resultatene må derfor ikke tolkes som en garanti mot slike skader.

## Gulvoverflater i kjøkken

TG 1

Gulvoverflater nær innredningen består av parkett.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige deler av gulvoverflater nær innredningen er vurdert med tanke på skader, fuktskjolder og knirk i gulv. Det er foretatt overflatemåling med fuktindikator nær vanninnstallasjoner, utført ved stikkprøver.

## Vannledninger

TG 1

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).

Automatisk lekkasjestopper er lokalisert i fordelerskapet, med føler til kjøkken.

Hovedstoppekran for varmt- og kaldtvannsrør internt i boligen er enkelt funksjonstestet.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Ved rør-i-rør-system er fordelerskap og avledning av lekkasjevann til sluk kontrollert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

## Avløpsrør

TG 1

Synlige avløpsrør er i plast.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

## Ventilasjon

TG 1

Balansert ventilasjon med avtrekk i våtrom og kjøkken. Tilluft i oppholdsrom. Luftespalte under dører for luftgjennomstrømning.

**Spørsmål til eier**

- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Utføres filterbytte to ganger i året.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

## Vannbåren varme

TG 1

Type: Vannbåren gulvvarme. Anlegget er i hovedsak skjult. Fordelerskap er lokalisert i bad.

**Spørsmål til eier:**
Er reguleringsventiler trege eller ikke lar seg bruke? Nei.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige rør for vannbåren gulvvarme er kontrollert med hensyn til materiale, sammenkoblingspunkter, termisk isolasjon og opplysning om reguleringsventiler. Der rørene er innebygde, er vurderingen basert på opplyst alder, sprekker og svelling i gulvoverflaten. Gjennomføringer ut av vegg og opp av gulv er undersøkt der de er tilgjengelige. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

## Elektrisk anlegg

Sikringer er av jordfeilautomater.

Det er fremvist samsvarserklæring for følgende arbeider, slik de er beskrevet i erklæringens arbeidsbeskrivelse:
Installasjon av nyanlegg, datert 2022.

Det er ikke kjent om det er utført el-tilsyn fra Det Lokale Eltilsyn.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget etter forskrift til avhendingslova § 2-18. Eier er spurt om anleggets alder eller siste totale rehabilitering, sikringer som ofte løser ut, tidligere brann, branntilløp eller varmgang, samt kursfortegnelse og samsvar mellom denne og antallet sikringer.

Den visuelle undersøkelsen omfatter tegn på brunsvidd plugg på varmtvannsbereder, termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr, samt kabelfesting. Kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er undersøkt så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Vurderingen er ikke en fullstendig elektrofaglig kontroll. Anlegget kan ha feil og mangler som ikke avdekkes ved disse undersøkelsene. Resultater og eventuelle begrensninger er omtalt nedenfor.

# Arealer

TOTALT AREAL

| 65 m² | 60 m² | 5 m² | – | 19 m² |
|---|---|---|---|---|
| Totalt BRA | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA |

**BRA-i** internt bruksareal innenfor omsluttende vegger · **BRA-e** eksternt bruksareal utenfor boenheten · **BRA-b** innglasset balkong/altan · **TBA** åpne terrasser og balkonger · **Totalt BRA** sum av BRA-i, BRA-e og BRA-b

## Leilighetsbygg (Byggeår: 2023)

| Etasje | BRA-i | BRA-e | BRA-b | Totalt BRA | TBA |
|---|---|---|---|---|---|
| Kjeller | - | 5 m² | - | **5 m²** | - |
| 5. etasje | 60 m² | - | - | **60 m²** | 19 m² |
| **Sum Leilighetsbygg** | **60 m²** | **5 m²** | **-** | **65 m²** | **19 m²** |

**Romfordeling**

| | |
|---|---|
| Kjeller | BRA-e: Bod |
| 5. etasje | BRA-i: Bad, Entré, To soverom, Stue/kjøkken |

**Kommentar til arealberegning**

Boligen er oppmålt med en enkel håndholdt lasermåler.

# Tilleggsopplysninger

Dette punktet inneholder opplysninger om håndverksarbeider eier har opplyst er utført de siste fem årene, tilgjengelige byggetegninger og eventuelle åpenbare ulovligheter. For opplyste håndverksarbeider er det forespurt skriftlig bekreftelse på at arbeidene er utført av håndverkere. En slik bekreftelse innebærer ikke nødvendigvis at arbeidene er teknisk dokumentert.

Opplysningene bygger på eiers informasjon, fremlagt dokumentasjon og det som var synlig ved befaringen. Undersøkelsen er ikke en fullstendig kontroll av offentligrettslige forhold.

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

Nei

## Byggetegninger

Kontroll av samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen i byggetegninger inngår ikke som en del av dette oppdraget, og er ikke undersøkt. Eventuelle avvik fra godkjente tegninger eller ulovlige tiltak er derfor ikke vurdert i denne rapporten.

# Oppdragsinformasjon

## Eiendom og kunde

Adresse: **Tristilvegen 23, 2008 FJERDINGBY**
Matrikkel: **3224-96/46/0/103**

Eierform: **Selveier**

Hjemmelshaver: **Monika Katarzyna Hincke og Emil Pawel Hincke**

Kunde: **Emil Pawel Hincke**

## Befaring og rapportdato

Befaringsdato: **08.10.2026**

Tilstede ved befaring: **Emil Pawel Hincke (Kunde), Martin Schwabe Hoem (Sakkyndig)**

Rapportdato: **08.10.2026**

*Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen, eller frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen, avhengig av hva som inntreffer først. Mer om dette under forutsetninger for rapporten.*

## Kilder for oppdraget

Ved mindre annet er angitt i rapporten, er eiendomsinformasjon og byggeår hentet fra Norges Eiendommer. Eventuelle opplysninger om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingsløsninger, årstall og øvrige forhold er basert på informasjon fra selger eller selgers representant.

## Utførende

Foretak

**Norske Boligrapporter AS**
Org.nr. 935 214 033
www.norskeboligrapporter.no

Sakkyndig

**Martin Schwabe Hoem**
Takstingeniør
E-post: mh@norskeboligrapporter.no
Tlf: 99512443

Norske Boligrapporter

Om foretaket

Vi er en uavhengig bedrift som tilbyr tilstandsvurderinger ved eierskifte.
Undertegnede er bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlem i NITO.
For mer info, se www.norskeboligrapporter.no.

# Forutsetninger

## Oppdragets omfang og metodikk

Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringstidspunktet.
Oppdraget omfatter utarbeidelse av tilstandsrapport innenfor forskriftens rammer og krav, og vurderingene er foretatt innenfor dette mandatet. Utover dette er det ikke foretatt særskilte undersøkelser eller vurderinger, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten.

Rapporten har som formål å beskrive registrerte avvik og risikoforhold innenfor oppdragets rammer. Positive egenskaper og forhold uten bemerkninger omtales normalt ikke særskilt.

Undersøkelsene er basert på visuell befaring, supplert med stikkprøvebaserte undersøkelser og enkle målinger slik det følger av forskriften. Konstruksjoner åpnes ikke, og det foretas ikke destruktive inngrep, med unntak av hulltaking der forskriften krever dette og hvor eier har gitt samtykke. Utvendige konstruksjoner og bygningsdeler inspiseres normalt fra bakken, med mindre annet fremgår av rapporten.

Rapporten bygger på de bygningsdeler og forhold som var tilgjengelige, synlige og mulige å observere ved befaringen. Bygningsdeler som er skjult bak konstruksjoner, overflater, innredninger, tyngre lagrede gjenstander, snø, is eller lignende, er ikke undersøkt dersom de ikke var tilgjengelige eller synlige ved befaringen.

Der forskriften krever fastsettelse av tilstandsgrad, fastsettes denne på grunnlag av opplysninger, observasjoner og undersøkelser som er gjennomført innenfor forskriftens rammer. Ved valg av tilstandsgrad benyttes kriteriene for tilstandsgrader i NS 3600:2025, med gjeldende rettelsesblad. Henvisningen til NS 3600 gjelder kriteriene for valg av tilstandsgrad og innebærer ikke at rapporten omfatter alle undersøkelses- eller tilleggsbestemmelser i standarden.

Rapporten inneholder bygningsfaglige vurderinger innenfor oppdragets rammer og utgjør ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen. Rapporten gir derfor ingen garanti for at det ikke foreligger skjulte feil eller mangler.

Rapporten gjelder den aktuelle boligen (hovedenheten). Sidebygninger (eksempel garasje, boder uthus ol.), utvendige konstruksjoner og øvrige forhold er kun vurdert dersom dette fremgår uttrykkelig av rapporten eller er bestilt som tilleggstjeneste. Forhold som ikke er omtalt i rapporten kan ikke tolkes som undersøkt eller funnet i orden.

## Presiseringer

Rapporten inneholder vurderinger av bygningsdeler, overflater og innredninger i den utstrekning dette følger av forskriftens krav.
Vurdering av øvrige overflater og innredninger (eksempel kjøkken- og garderobeinnredning), samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (med unntak av måling av fall i våtrom), er utenfor forskriftskravene og inngår ikke i oppdraget, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Hvilke bygningsdeler og forhold som er vurdert fremgår av rapporten.

Kosmetisk tilstand, visuelle forhold og bruksslitasje er i stor grad av subjektiv karakter. Interessenter oppfordres derfor til å foreta egne vurderinger av slike forhold. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette flater eller særskilt kvalitet på overflater, bør nødvendige undersøkelser og målinger gjennomføres av fagkyndig før kjøp.

Rapporten omfatter ikke forhold som faller utenfor oppdragets mandat og forskriftens krav. Dette gjelder blant annet forhold knyttet til skjulte konstruksjoner og installasjoner, funksjonstesting eller kapasitetsmålinger, etasjeskiller, piper og ildsteder, trapper, geotekniske forhold, statikk, stikkledninger, lovlighet, offentlige godkjenninger og byggesaksforhold, fellesarealer med mindre annet uttrykkelig fremgår av rapporten, samt lyd- og støyforhold. Rapporten omfatter heller ikke vurdering av tilbehør, løsøre, hvite- og brunevarer, kosmetiske forhold, visuelle avvik, normal slitasje eller bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning. Listen er ikke uttømmende.

Innfelte belysninger og installasjoner demonteres normalt ikke, da dette kan medføre skade eller krever særskilt fagkompetanse.
Eventuelle bilder i rapporten er illustrasjoner av utvalgte forhold og gir ikke nødvendigvis et fullstendig bilde.
Opplysninger om arealer, fellesarealer, årstall og lignende er basert på mottatt informasjon, med mindre annet er oppgitt.

Det tas forbehold om eventuelle skrivefeil og systemtekniske feil som ikke påvirker de faglige vurderingene.

## Gyldighet

Rapporten gjelder for eiendommens tilstand på befaringstidspunktet. Gyldighetsperioden er ett år fra befaringstidspunktet, eller frem til en kjøper blir rettslig bundet til kjøpet, avhengig av hva som inntreffer først. Selges eiendommen ikke innen ett år, må det gjennomføres ny befaring og rapporten oppdateres.

Rapporten gir ingen garanti for fremtidige forhold. Skader eller endringer etter befaringstidspunktet omfattes ikke. Ved endringer eller skader etter befaringen, plikter selger å kontakte utsteder av rapporten, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten kan ikke benyttes ved flere salg uten oppdatering.

Rapporten er ikke ment som et fullstendig beslutningsgrunnlag alene, men som en del av den samlede informasjonen i en eiendomshandel. Ved behov for vurderinger utover forskriftens krav, anbefales det å innhente ytterligere undersøkelser fra relevant fagkyndig.

## Selgers og kjøpers ansvar

Den bygningssakkyndige er ikke ansvarlig for konsekvenser av mangelfulle, uriktige eller tilbakeholdte opplysninger som ikke med rimelighet kunne avdekkes ved befaringen. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller selgers representant plikter å gjennomgå rapporten og gi tilbakemelding om eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger før den tas i bruk.

Der rapporten beskriver forhold som indikerer risiko eller behov for videre vurderinger, anbefales ytterligere undersøkelser utført av relevant fagkyndig. Eventuelle tiltak må vurderes av rapportens bruker. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak, da dette krever særskilte faglige vurderinger.

## Arealer og rombetegnelser

Arealer oppmåles og avrundes til nærmeste hele kvadratmeter i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A og forskrift til avhendingslova. Arealopplysningene kan ikke alene legges til grunn for verdiberegninger, og oppmålingen tar ikke hensyn til bruksendringer, lovlighet eller sikkerhetsmessige forhold.

Rom omtales etter faktisk bruk på befaringstidspunktet og kan avvike fra godkjente tegninger eller gjeldende regelverk. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. Eventuelle tegninger er ikke kontrollert opp mot dagens bruk eller arealmåling, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Dersom det foreligger ulovlige bruksendringer eller tiltak, kan kommunen kreve retting. Angivelse av rom for varig opphold innebærer ingen bekreftelse på at rommet oppfyller offentlige krav. Rom utenfor boenheten som selger har opplyst tilhører boligen, er angitt som BRA-e. Eierforhold og rettigheter knyttet til slike arealer er ikke kontrollert.

## Vilkår for bruk og opphavsrett

Dette dokumentet er utarbeidet til eksklusiv bruk for kunden og eventuell ansvarlig megler for det avtalte oppdraget. Enhver form for distribusjon, videreformidling eller gjenbruk av innholdet – enten i sin helhet eller i utdrag – krever skriftlig forhåndsavtale med utsteder. Ved brudd på disse vilkårene påtar utsteder seg ikke ansvar for skader eller tap som følge av uautorisert bruk eller deling av dokumentet med tredjeparter.

Rapportens struktur, layout og faste tekster eies av lisensgiver og er beskyttet av åndsverkloven. Dokumentets utforming kan ikke helt eller delvis kopieres eller gjenskapes uten samtykke.

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 20.10.2026

## Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | | | |
|---|---|---|---|
| Meglerfirma | PrivatMegleren Brustad & Partnere | Oppdragsnr. | 121260281 |
| Addresse | Tristilvegen 23 | | |
| Postnr. | 2008 | Sted | FJERDINGBY |
| Selgers navn | Emil Pawel Hincke | | |
| Selgers navn | Monika Katarzyna Hincke | | |

### SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

### Innledende informasjon om salg av boligen

**Er det dødsbo?**

☑ Nei ☐ Ja

**Salg ved fullmakt?**

☑ Nei ☐ Ja

**Har du kjennskap til eiendommen?**

☐ Nei ☑ Ja

**Når kjøpte du boligen?**

2023

**Hvor lenge har du bodd i boligen?:**

3 år

**Har du bodd i boligen siste 12 mnd?**

☐ Nei ☑ Ja

### Våtrom

**1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**

☑ Nei ☐ Ja

**2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:
E P
M K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

og ufaglært

**5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

## Vann/Avløp/Rør

**6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?**

☑ Nei ☐ Ja

**7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?**

☑ Nei ☐ Ja

**8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?**

☑ Nei ☐ Ja

**10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Yttertak

**11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?**

☑ Nei ☐ Ja

**12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

## Piper og ildsteder

**13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Mur/Fundament/Skjevheter

**14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Terrasser/Fasader/Vinduer

**15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?**

☑ Nei ☐ Ja

**16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

## Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

**Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?**

☐ Nei ☑ Ja

**17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?**

☑ Nei ☐ Ja

**18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?**

☑ Nei ☐ Ja

**Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?**

☑ Nei ☐ Ja

## Loft

**Har boligen loft?**

☑ Nei ☐ Ja

## Elektrisk Anlegg

**21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?**

☑ Nei ☐ Ja

**22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?**

☑ Nei ☐ Ja

## Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

**24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner**

☑ Nei ☐ Ja

**25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?**

☑ Nei ☐ Ja

## Oljetank

**27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?**

☑ Nei ☐ Ja

**28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?**

☑ Nei ☐ Ja

**29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?**

☑ Nei ☐ Ja

## Offentlige godkjenninger og utleiedel

**30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?**

☑ Nei ☐ Ja

**31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?**

☑ Nei ☐ Ja

**32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Radon

**35. Er det foretatt radonmåling?**

☑ Nei ☐ Ja

## Garasje/Carport

**Har boligen garasje eller carport?**

☐ Nei ☑ Ja

**36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?**

☑ Nei ☐ Ja

**37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

og
ufaglært

## Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

**38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?**

☑ Nei ☐ Ja

**39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?**

☑ Nei ☐ Ja

## Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

**41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?**

☑ Nei ☐ Ja

**42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?**

☑ Nei ☐ Ja

## Andre relevante forhold

**43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?**

☑ Nei ☐ Ja

**44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

**45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?**

☑ Nei ☐ Ja

**46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?**

☑ Nei ☐ Ja

**47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?**

☑ Nei ☐ Ja

**48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

**49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?**

☑ Nei ☐ Ja

**50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?**

☑ Nei ☐ Ja

## Tilleggskommentar

**Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?**

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

- ☐ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring.
- ☑ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

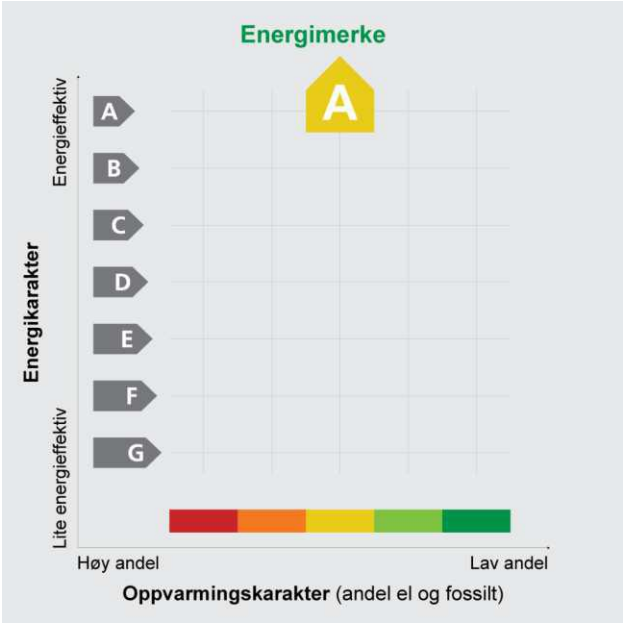
| | |
|---|---|
| Dato | 20.10.2026 |
| Signert av | *Emil Pawel Hincke* |
| Signert av | *Monika Katarzyna Hincke* |

Initialer selger:
E P
M K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Tristilvegen 23 |
| Postnr | 2008 |
| Sted | FJERDINGBY |
| Leilighetsnr. | |
| Gnr. | 96 |
| Bnr. | 46 |
| Seksjonsnr. | |
| Festenr. | |
| Bygn. nr. | 300829471 |
| Bolignr. | H0502 |
| Merkenr. | A2023-1475499 |
| 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.

Utskriftsdato: 19.10.2026

# Rælingen kommune

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

# Kommunale gebyrer 2026

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

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 3224 | **Gårdsnr.** | 96 | **Bruksnr.** | 46 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | 103 |
| **Adresse** | Tristilvegen 23, 2008 FJERDINGBY | | | | | | | | |

## Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

| **Gebyr** | **Fakturert beløp i 2025** |
|---|---|
| Ingen gebyrer registrert på eiendommen. | |

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

## Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

*Forskudd/prognose for inneværende år er ikke beregnet.*

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

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

Utskriftsdato: 19.10.2026

# Rælingen kommune

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

# Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 3224 | **Gårdsnr.** | 96 | **Bruksnr.** | 46 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | 103 |
| **Adresse** | Tristilvegen 23, 2008 FJERDINGBY | | | | | | | | |

## Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

| Målernummer | Stand | Dato | Avlesningstype | Forbruk 2025 |
|---|---|---|---|---|
| **26633960** | 13915 | 08.12.2025 | Årsavlesning - Ekstern kilde | 4956 |
| **26633961** | 12715 | 08.12.2025 | Årsavlesning - Ekstern kilde | 4450 |
| **26633962** | 13725 | 08.12.2025 | Årsavlesning - Ekstern kilde | 4754 |

| | |
|---|---|
| **Offentlig vann** | Ja |
| **Offentlig avløp** | Ja |
| **Privat septikanlegg** | Nei |

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

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

# Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 19.10.2026 09:29

## Eiendom 3224-96/46/0/103

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Bruksnavn | | | | | |
| Type | Seksjon | Etablert dato | 03.02.2022 | Andel | |
| Kommunenr | 3224 | Oppgitt areal | 0 (Ikke oppgitt) | Tinglyst | Ja |
| Gårdsnr | 96 | Beregnet areal | | Anmerket klage | Nei |
| Bruksnr | 46 | Har festegrunner | Nei | Kulturminne | Nei |
| Festenr | | Punktfeste | Nei | Grunnforurensning | Nei |
| Seksjonsnr | 103 | Seksjonert | Nei | | |

## Adresser (1)

| Adresse | Poststed | Grunnkrets | Valgkrets | Kirkesogn |
|---|---|---|---|---|
| Tristilvegen 23 | 2008 Fjerdingby | Nordby 1 | Smestad | Rælingen |

## Forretninger (3)

| Dato | Type | Enhet | Rolle | Arealendring |
|---|---|---|---|---|
| 25.01.2022 | Seksjonering | 3224-96/46 | Mottaker | 18,1 |
| | | 3224-96/60 | Berørt | 0 |
| | | 3224-96/59 | Berørt | 0 |
| | | 3224-96/176 | Berørt | 0 |
| | | 3224-96/46 | Mottaker | 17,1 |
| | | 3224-96/375 | Berørt | 0 |
| | | 3224-96/199 | Berørt | 0 |
| | | 3224-96/39 | Berørt | 0 |
| | | 3224-96/46 | Etablert/Endret | 0 |
| | | 3224-96/172 | Berørt | 0 |
| | | 3224-96/175 | Berørt | 0 |
| | | 3224-96/197 | Berørt | 0 |
| | | 3224-96/46 | Mottaker | 12 |
| | | 3224-96/178 | Berørt | 0 |
| | | 3224-96/11 | Berørt | 0 |
| | | 3224-96/46 | Avgiver | -93,1 |
| | | 3224-96/46 | Mottaker | 15,5 |
| | | 3224-96/198 | Berørt | 0 |
| | | 3224-96/215 | Berørt | 0 |
| | | 3224-96/196 | Berørt | 0 |
| | | 3224-96/46 | Mottaker | 17 |
| | | 3224-96/220 | Berørt | 0 |
| | | 3224-96/46 | Mottaker | 13,5 |
| 30.10.2023 | Reseksjonering | 3224-96/46 | Etablert/Endret | 0 |
| 01.01.2024 | Omnummerering | 3224-96/46 | Mottaker | 0 |

## Bygninger (1)

### Bygg 1 av 1: Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Bygningsnr | 300829471 | | | Sefrak | Nei |
| Gruppe | | | | Kulturminne | Nei |
| Status | Ferdigattest | | | Vannforsyning | Nei |
| Igangsatt | 24.09.2021 | Areal, bolig (bruk/brutto) | 3816/0 | Avløp | Tilkn. off. vannverk |
| Tatt i bruk | | Areal, annet (bruk/brutto) | 0/0 | Oppvarming | |
| Boliger | 37 | Areal, totalt (bruk/brutto) | 3816/0 | Energikilde | |
| Etasjer | 9 | Areal, (bebygd/ubebygd) | 370/ | Har heis | Ja |

## Bruksenheter

| Bolignr | Adresse | Beskrivelse | BRA | Ant rom | Ant bad | Ant WC | Kjøkkenkode |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H0101 | | Hovedetasje | 42 | 2 | 1 | 1 | Kjøkken |
| H0102 | | Hovedetasje | 60 | 2 | 1 | 1 | Kjøkken |
| H0103 | | Hovedetasje | 55,2 | 3 | 1 | 1 | Kjøkken |
| H0104 | | Hovedetasje | 73,8 | 3 | 1 | 1 | Kjøkken |
| H0105 | | Hovedetasje | 47 | 2 | 1 | 1 | Kjøkken |
| H0201 | | Hovedetasje | 42 | 2 | 1 | 1 | Kjøkken |
| H0202 | | Hovedetasje | 60 | 2 | 1 | 1 | Kjøkken |
| H0203 | | Hovedetasje | 55,3 | 3 | 1 | 1 | Kjøkken |
| H0204 | | Hovedetasje | 73,8 | 3 | 1 | 1 | Kjøkken |
| H0205 | | Hovedetasje | 56 | 3 | 1 | 1 | Kjøkken |
| H0206 | | Hovedetasje | 71 | 3 | 1 | 1 | Kjøkken |
| H0301 | | Hovedetasje | 42 | 2 | 1 | 1 | Kjøkken |
| H0302 | | Hovedetasje | 60 | 3 | 1 | 1 | Kjøkken |
| H0303 | | Hovedetasje | 55,3 | 3 | 1 | 1 | Kjøkken |
| H0304 | | Hovedetasje | 73,8 | 3 | 1 | 1 | Kjøkken |
| H0305 | | Hovedetasje | 56 | 3 | 1 | 1 | Kjøkken |
| H0306 | | Hovedetasje | 71 | 3 | 1 | 1 | Kjøkken |
| H0401 | | Hovedetasje | 42 | 2 | 1 | 1 | Kjøkken |
| H0402 | | Hovedetasje | 60 | 2 | 1 | 1 | Kjøkken |
| H0403 | | Hovedetasje | 55,3 | 3 | 1 | 1 | Kjøkken |
| H0404 | | Hovedetasje | 73,8 | 3 | 1 | 1 | Kjøkken |
| H0405 | | Hovedetasje | 56 | 2 | 1 | 1 | Kjøkken |
| H0406 | | Hovedetasje | 71 | 3 | 1 | 1 | Kjøkken |
| H0501 | | Hovedetasje | 42 | 2 | 1 | 1 | Kjøkken |
| H0502 | | Hovedetasje | 60 | 3 | 1 | 1 | Kjøkken |
| H0503 | | Hovedetasje | 55,3 | 3 | 1 | 1 | Kjøkken |
| H0504 | | Hovedetasje | 73,8 | 3 | 1 | 1 | Kjøkken |
| H0505 | | Hovedetasje | 56 | 3 | 1 | 1 | Kjøkken |
| H0506 | | Hovedetasje | 71 | 3 | 1 | 1 | Kjøkken |
| H0601 | | Hovedetasje | 42 | 2 | 1 | 1 | Kjøkken |
| H0602 | | Hovedetasje | 60 | 3 | 1 | 1 | Kjøkken |
| H0603 | | Hovedetasje | 55,3 | 3 | 1 | 1 | Kjøkken |
| H0604 | | Hovedetasje | 73,8 | 3 | 1 | 1 | Kjøkken |
| H0605 | | Hovedetasje | 56 | 3 | 1 | 1 | Kjøkken |
| H0606 | | Hovedetasje | 71 | 3 | 1 | 1 | Kjøkken |
| H0701 | | Hovedetasje | 88 | 4 | 2 | 2 | Kjøkken |
| H0702 | | Hovedetasje | 90 | 4 | 2 | 2 | Kjøkken |

## Etasjer

| Etasje | Beskrivelse | Boenheter | Areal, bolig (bruk/brutto) | Areal, annet (bruk/brutto) | Areal, totalt (bruk/brutto) |
|---|---|---|---|---|---|
| H01 | Hovedetasje | 5 | 300/0 | 0/0 | 300/0 |
| H02 | Hovedetasje | 6 | 432/0 | 0/0 | 432/0 |
| H03 | Hovedetasje | 6 | 432/0 | 0/0 | 432/0 |
| H04 | Hovedetasje | 6 | 432/0 | 0/0 | 432/0 |
| H05 | Hovedetasje | 6 | 432/0 | 0/0 | 432/0 |
| H06 | Hovedetasje | 6 | 432/0 | 0/0 | 432/0 |
| H07 | Hovedetasje | 2 | 225/0 | 0/0 | 225/0 |
| K01 | Kjelleretasje | 0 | 1131/0 | 0/0 | 1131/0 |
| U01 | Underetasje | 0 | 0/0 | 0/0 | 0/0 |

# Boligopplysninger:



| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Hektneråsen sameie | | **Vår ref.:** | 1878/103 | **Fødselsdato eier:** | 15.07.1981 |
| Tristilvegen 23 | | **Type:** | Boligsameie | **Fødselsdato medeier:** | 10.07.1980 |
| 2008 FJERDINGBY | | **Eiere:** | Emil Pawel Hincke, Monika Katarzyna Hincke | | |
| **Organisasjonsnr:** | 928 842 320 | **Seksjonsnr:** | 103 | | |

## 1: Felleskostnader

**Tot. innev. måned:** **3 431**

| | | |
|---|---|---|
| Felleskostnader: | Felleskostnader | 2 842 |
| Tilleggsytelser: | TV/Bredbånd | 389 |
| Objekt: | Garasjeplass nr. 126 ( 18781 - 126 ) | 200 |

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

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

## 3: Fellesgjeld

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

## 4: Særskilte opplysninger

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

## 5: Restanse felleskostnader pr. 04.10.2026

**Utestående saldo:** **3 431**

Felleskostnader: 3 431

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

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

## 6: Ligning - 2025

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Gjeld: | 0 | Andre inntekter: | 602 |
| Annen formue: | 18 602 | Utgifter: | 0 | | |

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

## 7: Pålydende

| | | | |
|---|---|---|---|
| Pålydende: | | Opprinnelig innskudd: | |
| Seksjonsnr: | 103 | Partialobligasjonsnr: | |

## 8: Bygning/eiendom

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeår: | 2022 | | |
| Gårds/bruksnr: | 96/46 - seksjon:103 | | |
| 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: | H0502 |
| Etasje: | 5 | Oppvarmingstype: | Uspesifisert | | |
| Heis: | Nei | | | | |
| Parkeringstype: | Ingen () | | | | |
| Systemlås: | Nei | Antall rom: | 3 | | |
| Husdyrhold: | | Oppr. antall rom: | 3 | | |
| Livsløp standard: | Nei | Kategori: | Bygg C | | |

# Boligopplysninger:



| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Hektneråsen sameie | **Vår ref.:** | 1878/103 | **Fødselsdato eier:** | 15.07.1981 |
| Tristilvegen 23 | **Type:** | Boligsameie | **Fødselsdato medeier:** | 10.07.1980 |
| 2008 FJERDINGBY | **Eiere:** | Emil Pawel Hincke, Monika Katarzyna Hincke | | |

**Organisasjonsnr:** 928 842 320

## 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Fasiliteter:

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Alle leiligheter er satt opp med abonnement fra Altibox.

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

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

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

Parkering: Kr. 250 pr mnd

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

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

# Protokoll

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

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

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

### 1.2 Valg av sekretær

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

### 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

morten sandbekklien

**Vedtak:**
Valgt ble:Morten sandbekklien

### 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

**Vedtak:**
Tatt til orientering.

Antall fremmøtte med stemmerett:40

Antall fremlagte fullmakter:2

Totalt:42

### 1.5 Godkjenning av innkalling

**Vedtak:**
Godkjent

### 1.6 Godkjenning av saksliste

**Vedtak:**
Godkjent

## 2. Godkjenning av årsregnskap 2025

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

**Vedtak:**
Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

## 3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

**Vedtak:**
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

## 4. Godtgjørelse til styret

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

**Vedtak:**
Styrehonorar på kr 300 000,- ble godkjent

## 5. Andre saker

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

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

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

Dette ble gjennomført 28.10 2025.

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

I dagens vedtekter er det følgende ordlyd;

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

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

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

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

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

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

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

**Vedtak:**

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

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

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

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

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

## 5.2 Videoovervåkning

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

**Vedtak:**

Forslaget ble vedtatt

imot- 6

for - 28

# 6. Valg

## 6.1 Valg av styreleder

Styreleder ikke på valg i 2026

**Vedtak:**
Styreleder : Lars Eriksen er ikke på valg

## 6.2 Valg av medlemmer til styret

Styremedlem : Per Gøran Eriksen er på valg i 2026

Styremedlem : Torstein Sandvik er på valg i 2026

Styremedlem : Irene Byermoen er ikke på valg

Benkeforslag Styremedlem: Ronny Klepp

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

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

Ronny Klepp ble ikke valgt med 13 stemmer.

## 6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlem : Mari Hestenes er på valg i 2026

Varamedlem : Kåre Kjendlie er på valg i 2026

Benkeforslag Varamedlem: Ronny Klepp

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

Valgt ble: Ronny Klepp for 1 år med 28 stemmer

Kåre Kjendlie ble ikke valgt med 16 stemmer.

## 6.4 Valg av valgkomite

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

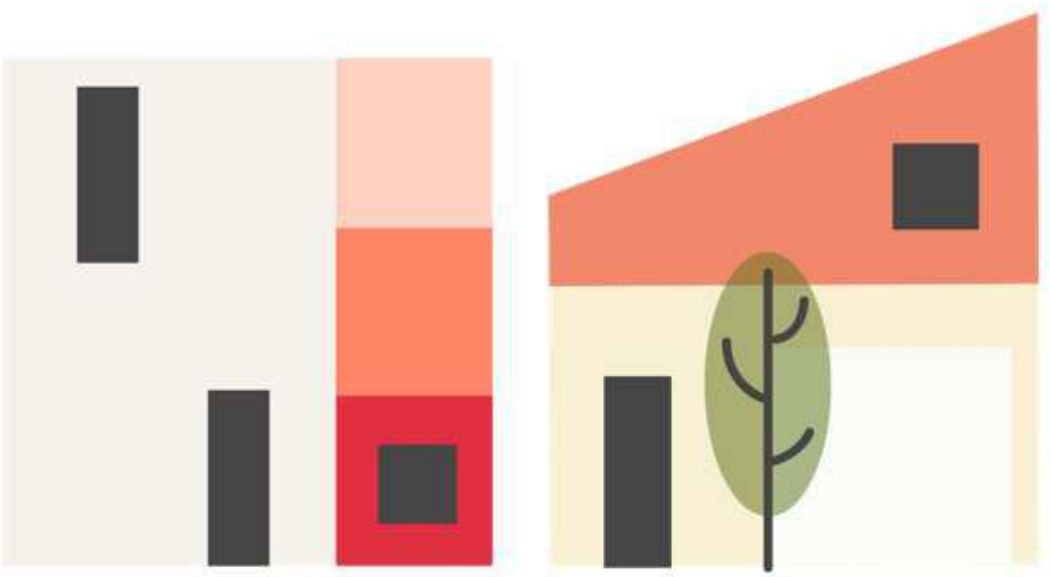
Morten Sandbekklien melder seg til valg for 1 år.

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

# Protokoll for Hektneråsen sameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

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



**INNKALLING 2026**

# Hektneråsen sameie

Tirsdag 26.05.2026 kl. 18:00

Grendehuset- Smestad Skole

# Styrets oppgaver

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

## Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

# Usbls oppgaver

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

## Noen av Usbls oppgaver:

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

# Informasjon til beboerne

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

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

# Innkalling til ordinært årsmøte i Hektneråsen sameie

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

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

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

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

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

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

## Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

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

5.2 Videoovervåkning

6 Valg

6.1 Valg av styreleder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

6.4 Valg av valgkomite

# Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

## 1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

## 2. Godkjenning av årsregnskap 2025

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

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet for 2025 godkjennes

## 3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

**Forslag til vedtak:** Årsmeldingen tas til orientering

## 4. Godtgjørelse til styret

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

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

## 5. Andre saker

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

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

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

Dette ble gjennomført 28.10 2025.

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

I dagens vedtekter er det følgende ordlyd;

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

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

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

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

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

gjesteparkeringsplasser.

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

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

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

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

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

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

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

### 5.2 Videoovervåkning

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

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

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

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

## 6. Valg

Sittende styre består av:

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

### 6.1 Valg av styreleder

Styreleder ikke på valg i 2026

**Forslag til vedtak:** Styreleder ikke på valg i 2026

## 6.2 Valg av medlemmer til styret

Styret i 2025/2026 har vært dette:

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

Styremedlem : Per Gøran Eriksen er på valg i 2026

Styremedlem : Torstein Sandvik er på valg i 2026

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

Varamedlem : Mari Hestenes er på valg i 2026

Varamedlem : Kåre Kjendlie er på valg i 2026

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

Torstein Sandvik velges som styremedlem for 2 år.

Valgkomiteens forslag til styresammensetning for kommende periode godkjennes.

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

Styreleder : Lars Eriksen – til 2027

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

Styremedlem : Torstein Sandvik – for 2 år – til 2028

Styremedlem : Irene Byermoen – til 2027

Varamedlem : Mari Hestenes - for 1 år, til 2027

Varamedlem : Kåre Kjendlie - for 1 år, til 2027

## 6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Se pkt 6.2.

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

Kåre Kjendlie velges som varamedlem for 1 år.

Valgkomiteens forslag til styresammensetning for kommende periode godkjennes.

## 6.4 Valg av valgkomite

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

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

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

## Arbeidskapital

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

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

# Resultatregnskap 2025 Hektneråsen sameie

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

# Balanse 2025 Hektneråsen sameie

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

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

Sted:_____ Dato:_____

Lars Eriksen
Styreleder

Per Gøran Eriksen
Styremedlem

Torstein Sandvik
Styremedlem

Irene Byermoen
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Note 1 - Avdelingsspesifikasjon avdeling 039

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

## Note 2 - Avdelingsspesifikasjon avdeling 671 Garasje

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

## Note 3 - Innkrevde felleskostnader

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

## Note 4 - Tilskudd

Støtte fra Usbl Bomiljøfond kr. 7500,-.

## Note 5 - Andre driftsinntekter

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

## Note 6 - Lønnskostnader og styrehonorar

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

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

## Note 7 - Kostnad eiendom/lokaler

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

## Note 8 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

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

## Note 9 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

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

## Note 10 - Reparasjon og vedlikehold

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

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

## Note 11 - Andre honorarer

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

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

## Note 12 - Andre kostnader

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

## Note 13 - Egenkapital

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

Resultat og balanse med noter for Hektneråsen sameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Hektneråsen sameie**

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

**KPMG AS**
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til årsmøtet i Hektneråsen Sameie

# Uavhengig revisors beretning

## Konklusjon

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

Etter vår mening

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

## Grunnlag for konklusjonen

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

## Øvrig informasjon

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

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

## Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
*Statsautorisert revisor*
(elektronisk signert)

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

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

**K**

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

QES

bankID

P k kk I V0 M W J O Q

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

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

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

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

# Årsmelding 2025 - Hektneråsen sameie

## Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2025 bestått av følgende representanter:

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

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

## Virksomhetens art

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

Hektneråsen sameie består av 151 boliger og 1 garasjeseksjon

## Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

## Forsikring

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

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

## HMS/Internkontroll

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

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

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

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

## Styrets arbeid

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

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

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

Det er gjennomført 26 eierskifter i løpet av 2025.

Følgende arbeid er gjennomført/påbegynt i 2025:

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

Andre utførte oppgaver av betydning:

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

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

Årsmeldingen er godkjent av styret 08.05.2026

## REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

**Eier:**

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

**Mottaker av fullmakt (fullmektig):**

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

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

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

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

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

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

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

Eiers underskrift

# V E D T E K T E R

**for**

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

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

## 1. Navn

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

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

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

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

- private uteplasser

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

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

## 2. Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

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

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

## 3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

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

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

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

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

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

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

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

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

## 5. Vedlikehold

### 5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

a) inventar

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

c) ventilasjon og bytte av ventilasjonsfilter

d) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

e) skap, benker, innvendige dører med karmer

f) listverk, skillevegger, tapet

g) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

h) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform**

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

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

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

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

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

**7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold**

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

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

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

**8. Styret og dets vedtak**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 9. Årsmøtet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

g) endring av vedtektene.

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

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

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

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

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

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

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

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

- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen

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

**9-12 Inhabilitet**
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

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

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

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

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

**Vedtekter**

**for**

**Hektneråsen garasjesameie**

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

## 1. Sameiet
Sameiets navn er Hektneråsen garasjesameie.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 4. Garasjeeiendommen

### 4.1 Fysisk bruk av sameiets eiendom

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

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

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

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

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

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

### 4.2 Rettslige disposisjoner i Garasjeeiendommen

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

Eiere av parkeringsplasser vil få tinglyste eierandeler til disse.

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

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

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

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

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

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

### 4.3 Utleie

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

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

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

## 5. Disposisjonsrett over sameieandel og parkeringsplasser

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

Visse parkeringsplasser i Garasjeeiendommen er dimensjonert for kjøretøy tilpasset funksjonshemmede.

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

## 6. Fordeling og betaling av felleskostnader

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

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

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

Felleskostnader for parkeringsplassene betales fra overtakelsesdato av den enkelte eierseksjon.

**6.2**

Som felleskostnader anses blant annet:

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

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

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

## 7. Drift og vedlikehold

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

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

## 8. Ordinært årsmøte

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

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

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

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

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

## 9. Ekstraordinært årsmøte

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

## 10. Årsmøtets vedtak

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

Stemmegivningen kan skje ved fullmakt.

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

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

Følgende vedtak krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

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

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

## 11. Sameiets styre

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

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

11.3

Styret skal blant annet:

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

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

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

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

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

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

## 12. Ordensregler

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

## 13. Diverse bestemmelser

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

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

## 14. Oppløsning

Sameiet kan ikke oppløses.

**15. Sameieloven**

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

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

*Vedtatt av årsmøtet 28.04.2025*

***Generelt***

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

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

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

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

**Ro og orden**

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

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

**Leilighetene**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Oppganger og fellesarealer**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Garasjeanlegget**

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

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

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

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

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

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

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

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

**Søppelanlegg**

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

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

**Dyrehold**

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

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

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

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

**Brannvern**

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

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

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

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

**Eierskifte og utleie**

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

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

Utskriftsdato: 19.10.2026

# Planopplysninger

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

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 3224 | **Gårdsnr.** | 96 | **Bruksnr.** | 46 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | 103 |
| **Adresse** | Tristilvegen 23, 2008 FJERDINGBY | | | | | | | | |

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

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

**Plantyper med treff**

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner

**Plantyper uten treff**

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

# Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

# Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | 212 |
| **Navn** | Hektneråsen nord |

| | |
|---|---|
| **Plantype** | Detaljregulering |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 13.02.2019 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/3224/dokumenter/312/212_regbest.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 5 001 $m^2$<br>**Formål** Boligbebyggelse<br>**Feltnavn** Boligbebyggelse |
| | **Delareal** 17 354 $m^2$<br>**Bestemmelsesområde** funksjons- og kvalitetskrav til bygninger, anlegg og utearealer |
| | **Delareal** 167 $m^2$<br>**Formål** Lekeplass<br>**Feltnavn** f_L2 |
| | **Delareal** 431 $m^2$<br>**Formål** Kjøreveg<br>**Feltnavn** f_V3 |
| | **Delareal** 11 $m^2$<br>**Formål** Lekeplass<br>**Feltnavn** f_L6 |
| | **Delareal** 260 $m^2$<br>**Formål** Lekeplass<br>**Feltnavn** f_L3 |
| | **Delareal** 163 $m^2$<br>**Formål** Kjøreveg<br>**Feltnavn** f_A1 |
| | **Delareal** 222 $m^2$<br>**Formål** Uteoppholdsareal<br>**Feltnavn** f_U2 |
| | **Delareal** 86 $m^2$<br>**Formål** Fortau<br>**Feltnavn** f_F |
| | **Delareal** 265 $m^2$<br>**Formål** Lekeplass<br>**Feltnavn** f_L4 |
| | **Delareal** 1 270 $m^2$<br>**Formål** Gatetun<br>**Feltnavn** f_Gt |
| | **Delareal** 108 $m^2$<br>**Formål** Annen veggrunn - tekniske anlegg<br>**Feltnavn** f_AV2 |
| | **Delareal** 81 $m^2$<br>**Formål** Energianlegg<br>**Feltnavn** f_E1 |
| | **Delareal** 1 628 $m^2$<br>**Formål** Uteoppholdsareal<br>**Feltnavn** f_U1 |
| | **Delareal** 22 $m^2$<br>**Formål** Gang-/sykkelveg<br>**Feltnavn** f_GS |

| | |
|---|---|
| **Delareal** | 56 $m^2$ |
| **Formål** | Kjøreveg |
| **Feltnavn** | f_A2 |

| | |
|---|---|
| **Delareal** | 119 $m^2$ |
| **Formål** | Annen veggrunn - tekniske anlegg |
| **Feltnavn** | o_AV1 |

| | |
|---|---|
| **Delareal** | 300 $m^2$ |
| **Formål** | Fortau |
| **Feltnavn** | f_F2 |

| | |
|---|---|
| **Delareal** | 220 $m^2$ |
| **Formål** | Fortau |
| **Feltnavn** | f_F1 |

| | |
|---|---|
| **Delareal** | 4 947 $m^2$ |
| **Formål** | Naturområde - grønnstruktur |
| **Feltnavn** | f_Gn1 |

| | |
|---|---|
| **Delareal** | 223 $m^2$ |
| **Formål** | Naturområde - grønnstruktur |
| **Feltnavn** | f_Gn2 |

| | |
|---|---|
| **Delareal** | 8 $m^2$ |
| **RPHensynsonenavn** | H140_1 |
| **RPSikring** | Frisikt |

| | |
|---|---|
| **Delareal** | 17 $m^2$ |
| **Formål** | Naturområde - grønnstruktur |
| **Feltnavn** | f_Gn3 |

| | |
|---|---|
| **Delareal** | 6 $m^2$ |
| **RPHensynsonenavn** | H140_3 |
| **RPSikring** | Frisikt |

| | |
|---|---|
| **Delareal** | 515 $m^2$ |
| **Formål** | Lekeplass |
| **Feltnavn** | f_L8 |

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

| | |
|---|---|
| **Delareal** | 4 $m^2$ |
| **RPHensynsonenavn** | H140_4 |
| **RPSikring** | Frisikt |

| | |
|---|---|
| **Delareal** | 309 $m^2$ |
| **Formål** | Lekeplass |
| **Feltnavn** | f_L1 |

| | |
|---|---|
| **Delareal** | 105 $m^2$ |
| **Formål** | Renovasjonsanlegg |
| **Feltnavn** | f_R2 |

| | |
|---|---|
| **Delareal** | 206 $m^2$ |
| **Formål** | Lekeplass |
| **Feltnavn** | f_L5 |

# Reguleringsplaner under bakken

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | 212 |

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

RÆLINGEN KOMMUNE

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

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

Reguleringsplan er vedtatt av Kommunestyret i Rælingen 13.02.2019.

## § 1 AVGRENSNING

Bestemmelsene gjelder for området som er vist på plankart datert 15.01.2019

## § 2 REGULERINGSFORMÅL

Det regulerte området kan disponeres til følgende formål:

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

- Parkering (f_P)

- Parkeringsanlegg

- Grønnstruktur:

  - Grønnstruktur (f_Gn)

## § 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

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

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

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

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

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

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

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

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

3.5 Leilighetsstørrelser og sammensetning

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

3.6 Parkering

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

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

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

3.7 Utomhusplan

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

Lyssetting av utearealene:

- Det skal utarbeides en lysplan ved rammesøknad.

Materialbruk på 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 lekeplassene skal være tilgjengelig for barn med nedsatt funksjonsevne.

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

3.11 Uteoppholdsareal f_U1 og f_L8:

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

3.12 Brannhydrant

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

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

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

## § 4.0 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

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

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

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

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

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

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

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

Parkeringsanlegg i felt 3 er visst på plankartet.

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

## § 5 MILJØTEMA

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

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

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

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

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

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

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

## § 6 GRØNNSTRUKTUR

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

## § 7 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## § 8 HENSYNSSONER

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

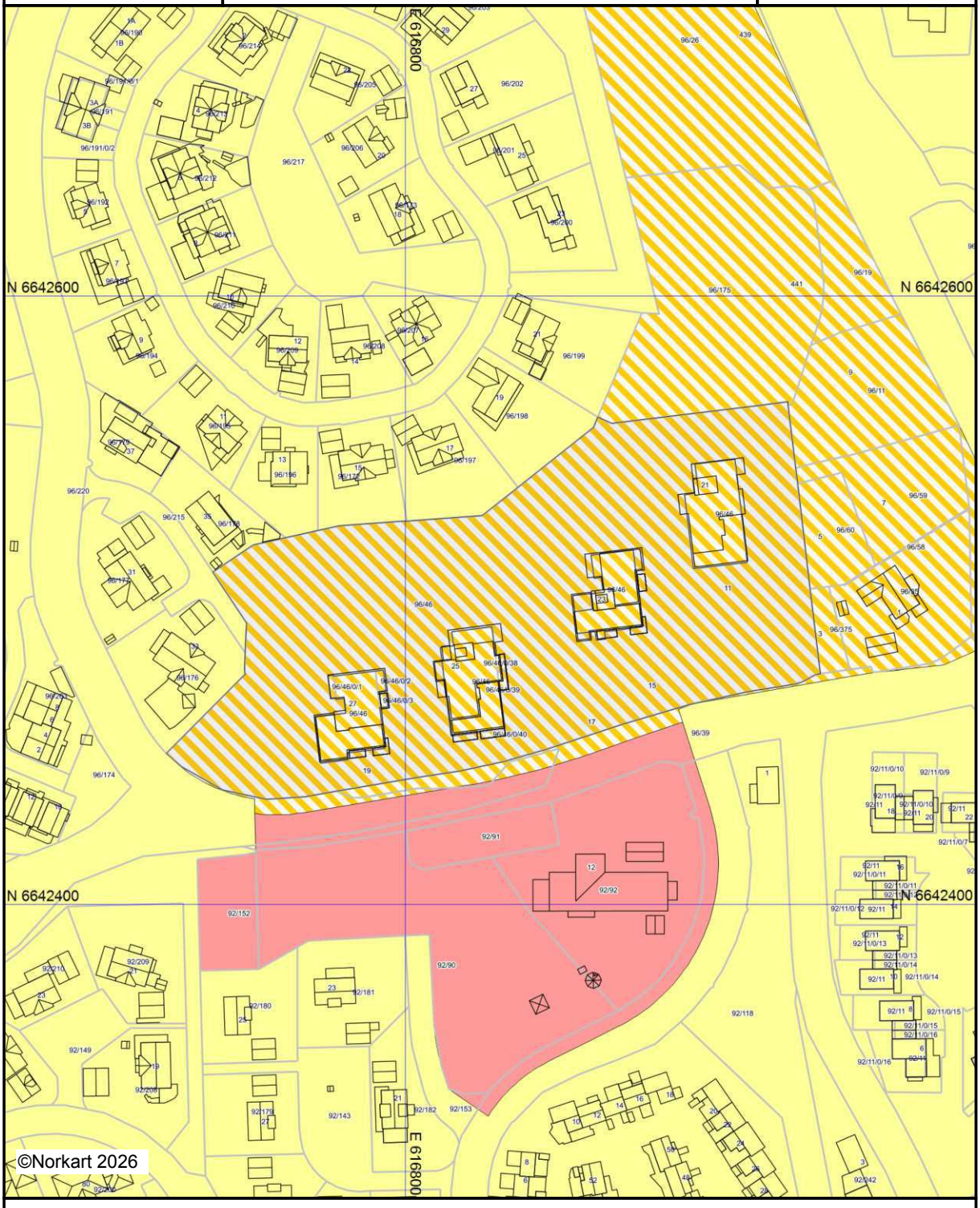
Rælingen kommune

# Kommuneplankart

Eiendom: 96/46/0/103
Adresse: Tristilvegen 23
Utskriftsdato: 19.10.2026
Målestokk: 1:2000

N

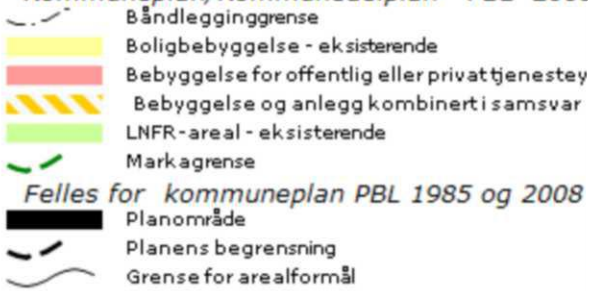
UTM-32




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

## Tegnforklaring

*Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 200*




*Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

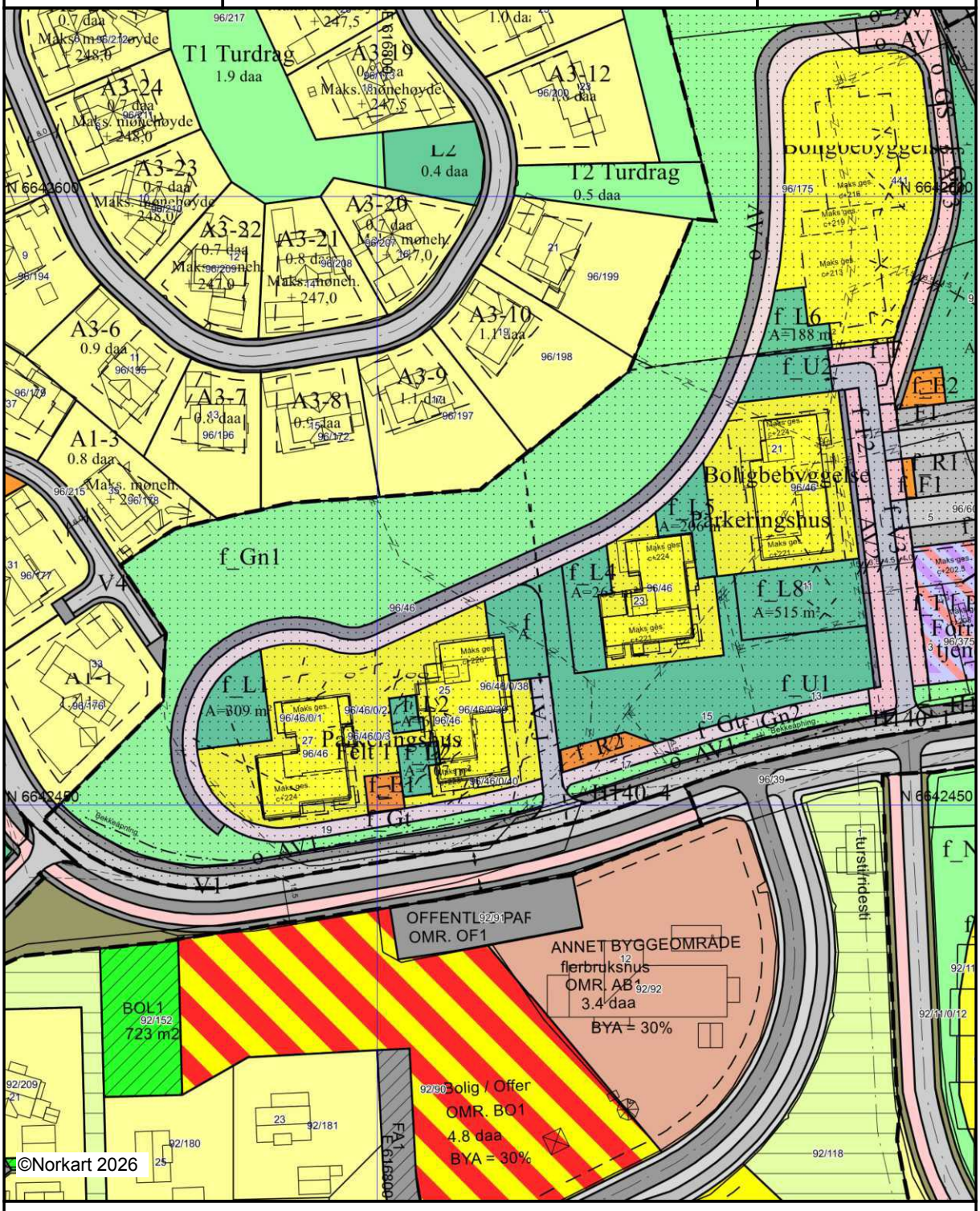
Rælingen kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 96/46/0/103
Adresse: Tristilvegen 23
Utskriftsdato: 19.10.2026
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32




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

## Tegnforklaring

*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, grøntarea
- Parkering
- Parkeringshus eller -anlegg
- Naturområde
- Turdrag
- Vegetasjonsskjerm
- Sikringsone - Frisikt
- Bestemmelseområde

*Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200*

- 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

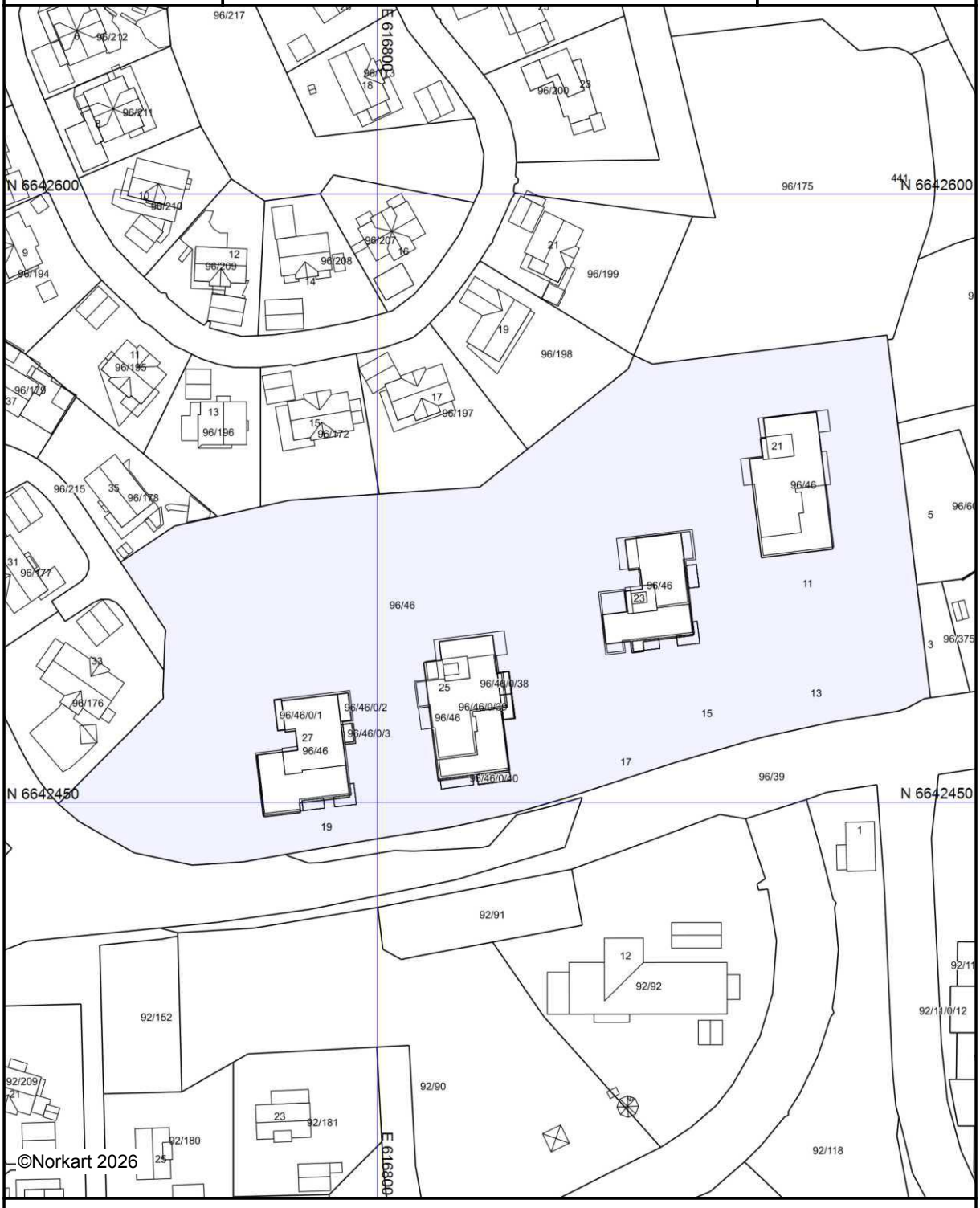
Rælingen kommune

# Reguleringsplanforslag

Eiendom: 96/46/0/103
Adresse: Tristilvegen 23
Utskriftsdato: 19.10.2026
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32




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

**Tegnforklaring**

Rælingen kommune

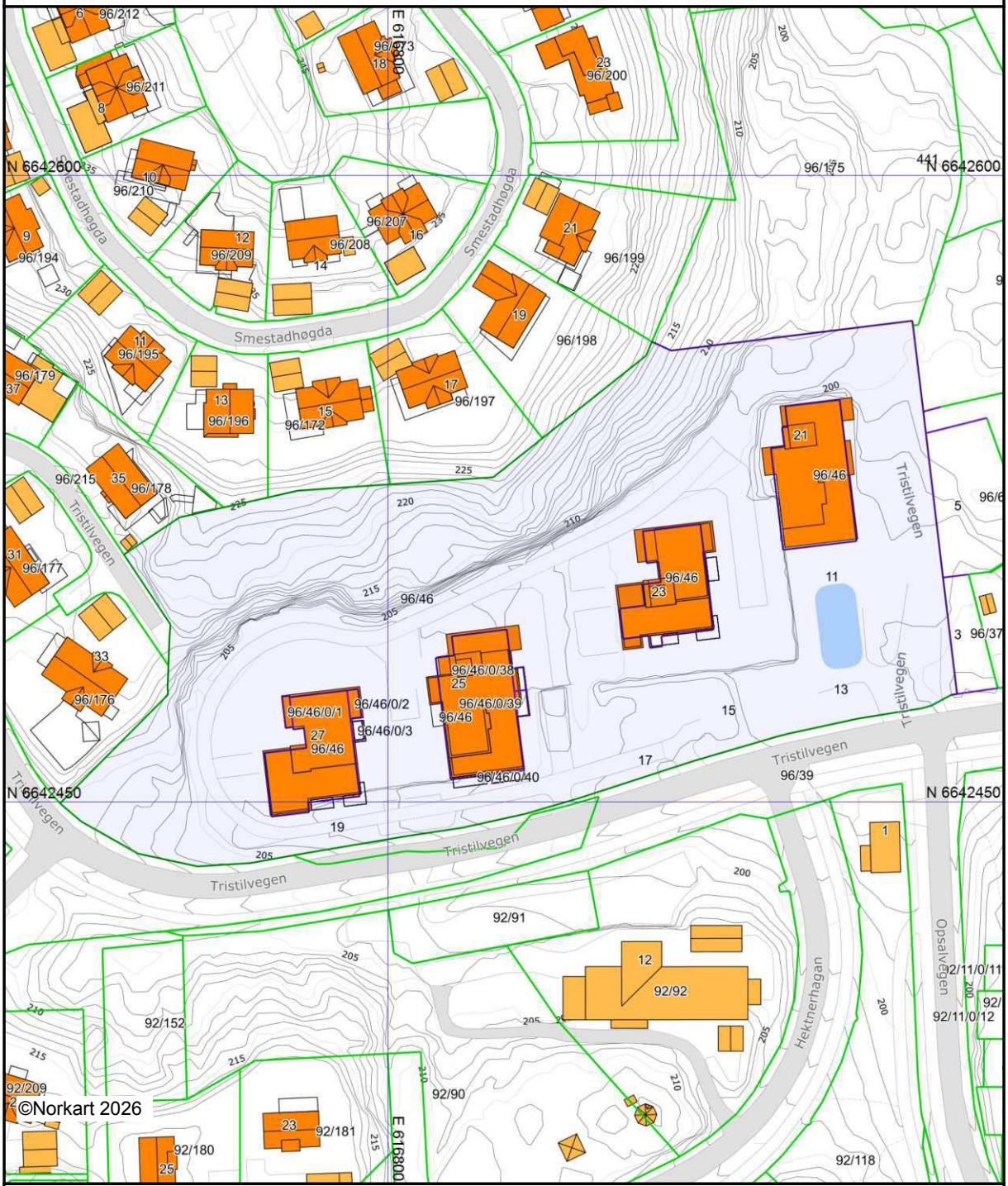
# Grunnkart

Eiendom: 96/46/0/103
Adresse: Tristilvegen 23
Dato: 19.10.2026
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32

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




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

Rælingen kommune

# Ledningskart

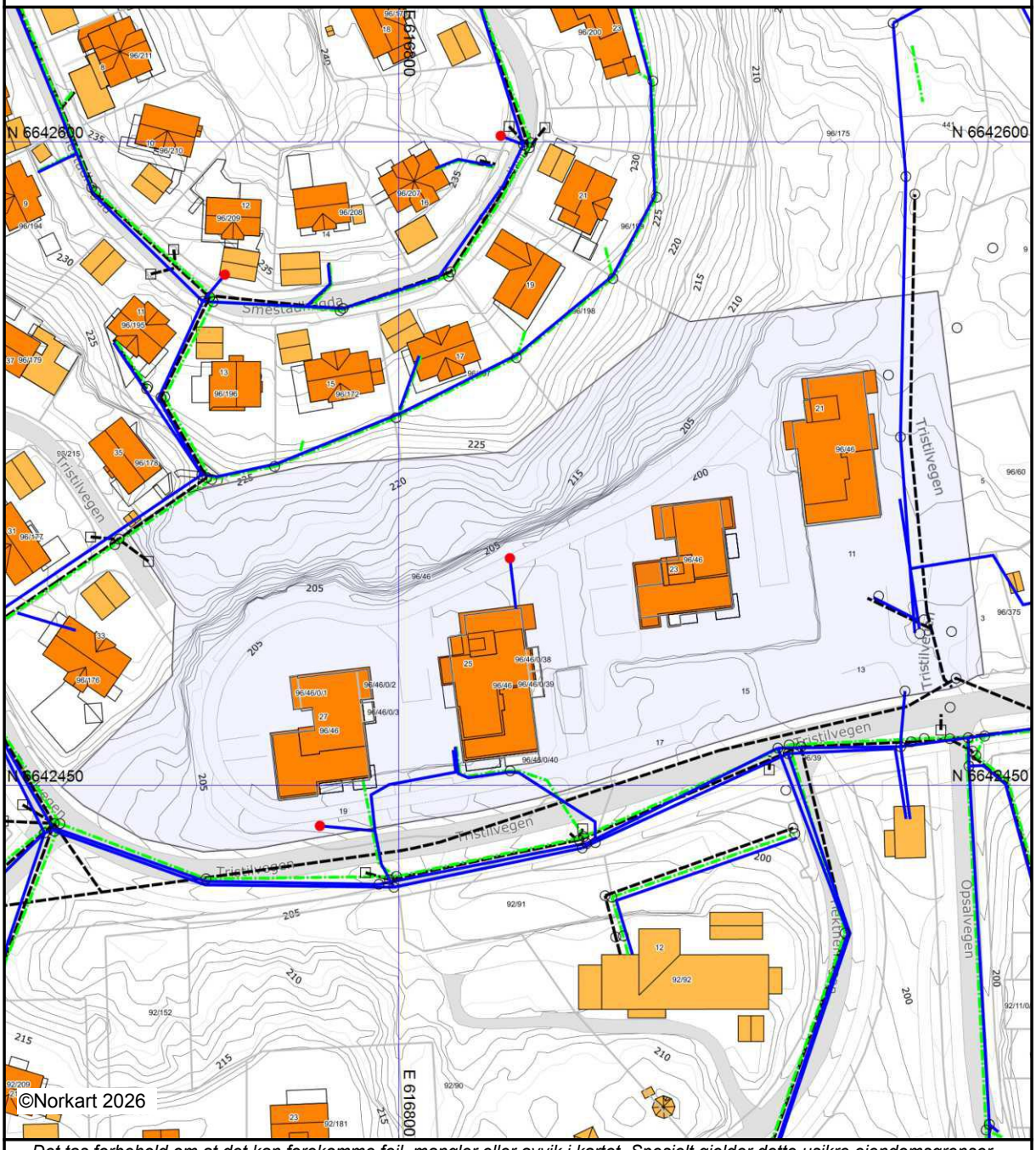
Eiendom: 96/46/0/103
Adresse: Tristilvegen 23
Dato: 19.10.2026
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

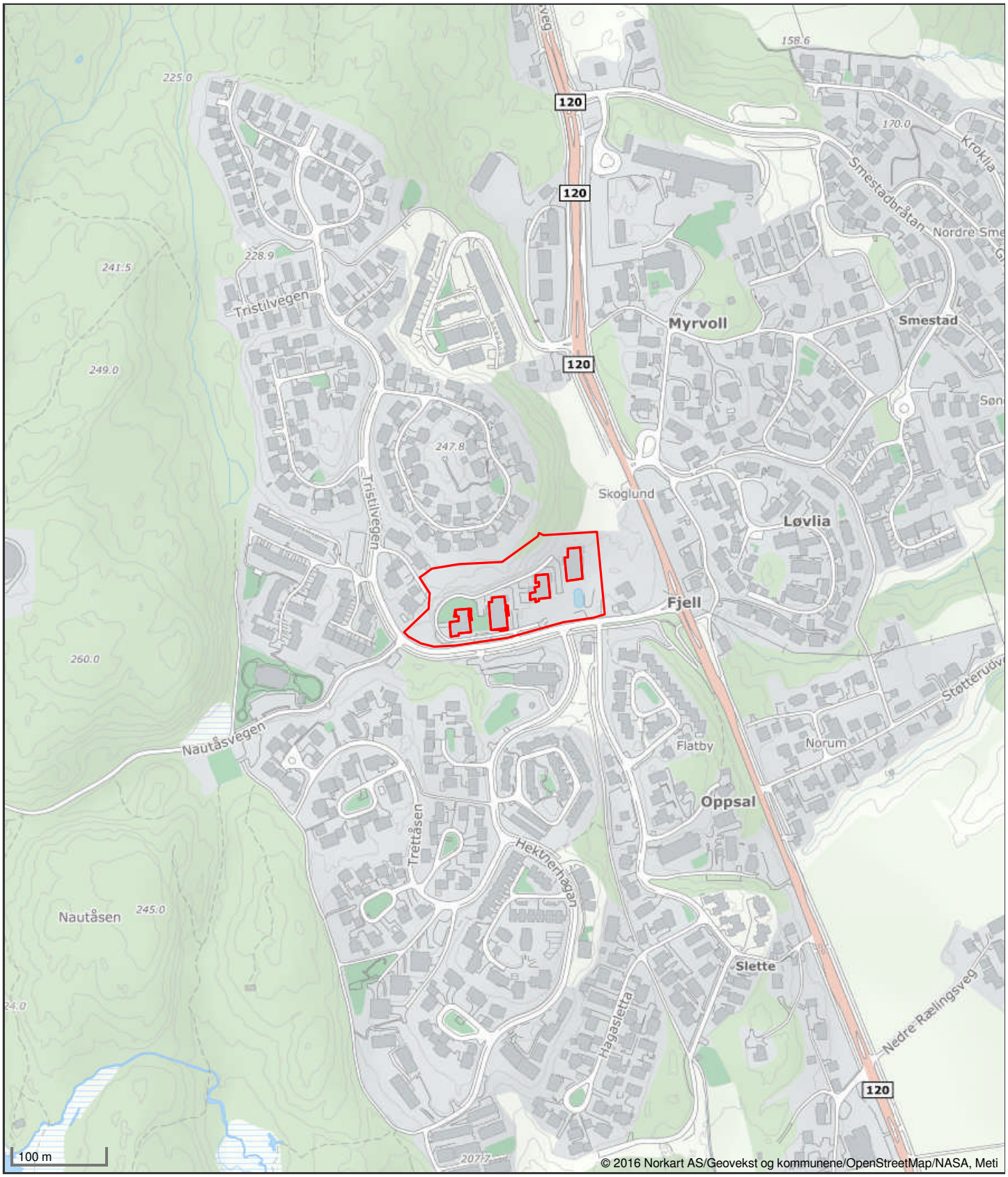
Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.




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

Utskriftsdato: 19.10.2026

# Oversiktskart for eiendom 3224 - 96/46//

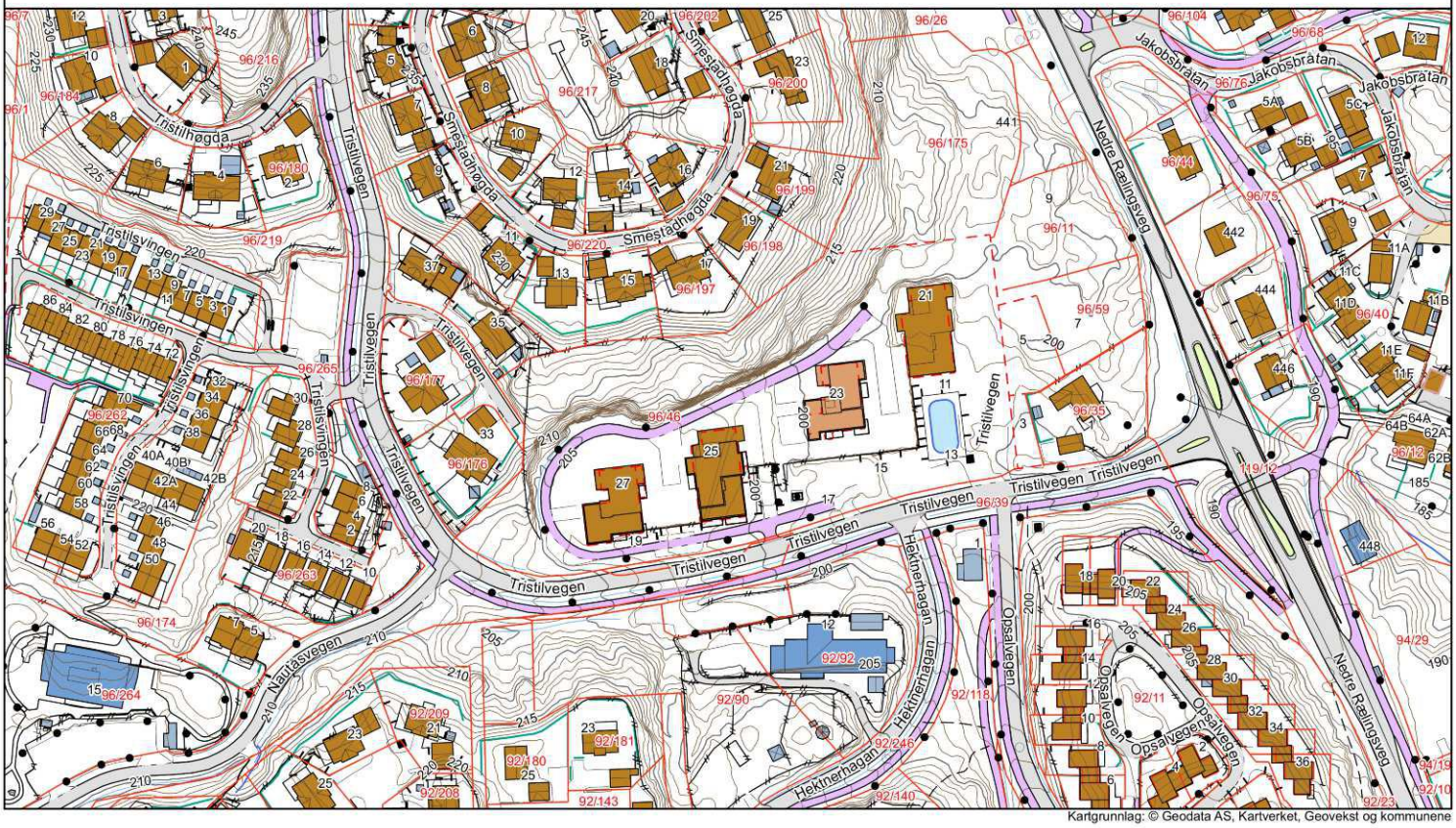



*Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.*

# Oversiktskart

Adresse: **Tristilvegen 25, 2008 Fjerdingby**
Gnr/Bnr: **3224/96/46/0/103**

Målestokk: 1:2000
Beregnet areal: 32584 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 19.10.2026



# Matrikkelkart

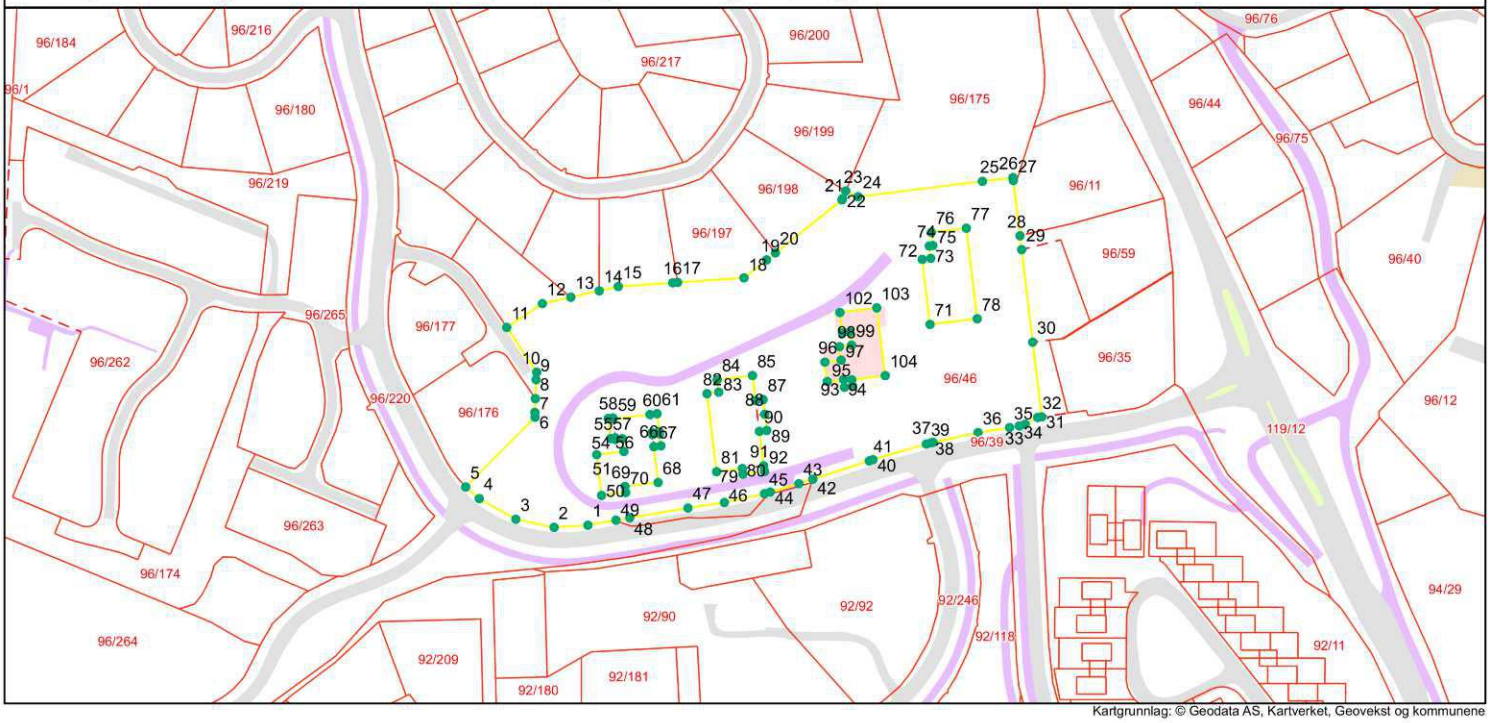
Adresse: **Tristilvegen 25, 2008 Fjerdingby**
Gnr/Bnr: **3224/96/46/0/103**

Målestokk: 1:2000
Beregnet areal: 15230 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 19.10.2026

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre). Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm).
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.




Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

# Grensepunktrapport

Beregnet areal: 15230 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

| Løpenr | Nord | Øst | Grensemerke nedsatt i | Grensepunkttype | Målemetode | Nøyaktighet i cm | Lengde | Radius |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 6642435.34 | 616766.93 | Ikke spesifisert | Umerket | GPS Fasemåling RTK | 10 | 12.67 | 0 |
| 2 | 6642434.53 | 616754.29 | Ikke spesifisert | Umerket | GPS Fasemåling RTK | 10 | 14.65 | 0 |
| 3 | 6642437.57 | 616739.97 | Ikke spesifisert | Umerket | GPS Fasemåling RTK | 10 | 15.7 | 0 |
| 4 | 6642445.28 | 616726.3 | Ikke spesifisert | Umerket | GPS Fasemåling RTK | 10 | 6.69 | 0 |
| 5 | 6642449.63 | 616721.22 | Jord | Offentlig godkjent grensemerke | Tatt fra plan | 10 | 36.79 | 0 |
| 6 | 6642475.68 | 616747.17 | Ikke spesifisert | Offentlig godkjent grensemerke | Beregnet | 10 | 1.78 | 0 |
| 7 | 6642477.46 | 616747.07 | Ikke spesifisert | Offentlig godkjent grensemerke | Totalstasjon | 10 | 5.18 | 0 |
| 8 | 6642482.63 | 616747.26 | Ikke spesifisert | Gjerdestolpe | Beregnet | 10 | 7.07 | 0 |
| 9 | 6642489.69 | 616747.52 | Ikke spesifisert | Ukjent | Totalstasjon | 10 | 2.81 | 0 |
| 10 | 6642492.49 | 616747.74 | Fjell | Offentlig godkjent grensemerke | Beregnet | 10 | 20.15 | 0 |
| 11 | 6642509.24 | 616736.56 | Jord | Offentlig godkjent grensemerke | Tatt fra plan | 10 | 16.03 | 0 |
| 12 | 6642518.14 | 616749.89 | Jordfast stein | Offentlig godkjent grensemerke | Totalstasjon | 10 | 10.91 | 0 |
| 13 | 6642520.52 | 616760.53 | Jord | Offentlig godkjent grensemerke | Beregnet | 10 | 10.9 | 0 |
| 14 | 6642522.91 | 616771.16 | Jord | Offentlig godkjent grensemerke | Tatt fra plan | 10 | 7.32 | 0 |
| 15 | 6642524.51 | 616778.3 | Jord | Gjerdestolpe | Totalstasjon | 10 | 20.41 | 0 |
| 16 | 6642525.92 | 616798.65 | Jord | Rør | Totalstasjon | 10 | 1.86 | 0 |
| 17 | 6642526.05 | 616800.5 | Fjell | Gjerdestolpe | Tatt fra plan | 10 | 24.87 | 0 |
| 18 | 6642527.77 | 616825.3 | Fjell | Offentlig godkjent grensemerke | Tatt fra plan | 10 | 10.8 | 0 |
| 19 | 6642534.46 | 616833.77 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 10 | 4.23 | 0 |
| 20 | 6642537.09 | 616837.08 | Fjell | Offentlig godkjent grensemerke | Tatt fra plan | 10 | 31.82 | 0 |
| 21 | 6642556.89 | 616861.97 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 10 | 0.51 | 0 |
| 22 | 6642557.36 | 616862.17 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 10 | 3.1 | 0 |
| 23 | 6642560.21 | 616863.38 | Ikke spesifisert | Offentlig godkjent grensemerke | Tatt fra plan | 10 | 5.09 | 0 |
| 24 | 6642558.08 | 616868 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 100 | 46.88 | 0 |
| 25 | 6642563.82 | 616914.51 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 100 | 11.52 | 0 |
| 26 | 6642565.23 | 616925.94 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 100 | 1.13 | 0 |
| 27 | 6642564.11 | 616926.08 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 10 | 20.8 | 0 |
| 28 | 6642543.47 | 616928.57 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 100 | 5.21 | 0 |
| 29 | 6642538.3 | 616929.19 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 100 | 34.85 | 0 |
| 30 | 6642503.71 | 616933.29 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 100 | 28.11 | 0 |

# Grensepunktrapport

Beregnet areal: 15230 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

| Løpenr | Nord | Øst | Grensemerke nedsatt i | Grensepunkttype | Målemetode | Nøyaktighet i cm | Lengde | Radius |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 31 | 6642475.82 | 616936.68 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 100 | 1.48 | 0 |
| 32 | 6642475.61 | 616935.22 | Ikke spesifisert | Ukjent | Terrengmålt | 10 | 5.37 | 0 |
| 33 | 6642473.07 | 616930.49 | Ikke spesifisert | Ukjent | Terrengmålt | 10 | 2.29 | 0 |
| 34 | 6642472.42 | 616928.29 | Ikke spesifisert | Umerket | Beregnet | 10 | 3.68 | 0 |
| 35 | 6642471.83 | 616924.66 | Ikke spesifisert | Umerket | Beregnet | 10 | 11.95 | 0 |
| 36 | 6642469.92 | 616912.87 | Ikke spesifisert | Umerket | GPS Fasemåling RTK | 10 | 17.24 | 0 |
| 37 | 6642466.29 | 616896.02 | Ikke spesifisert | Umerket | GPS Fasemåling RTK | 10 | 0.88 | 0 |
| 38 | 6642466.07 | 616895.17 | Ikke spesifisert | Umerket | Beregnet | 10 | 1.69 | 0 |
| 39 | 6642465.66 | 616893.53 | Ikke spesifisert | Umerket | GPS Fasemåling RTK | 10 | 20.81 | 0 |
| 40 | 6642459.83 | 616873.56 | Ikke spesifisert | Umerket | GPS Fasemåling RTK | 10 | 1.48 | 0 |
| 41 | 6642459.37 | 616872.15 | Ikke spesifisert | Umerket | Beregnet | 10 | 22.16 | 0 |
| 42 | 6642452.54 | 616851.08 | Ikke spesifisert | Umerket | Beregnet | 10 | 5.5 | 0 |
| 43 | 6642450.85 | 616845.85 | Ikke spesifisert | Umerket | GPS Fasemåling RTK | 10 | 11.14 | 0 |
| 44 | 6642447.75 | 616835.15 | Ikke spesifisert | Umerket | Beregnet | 10 | 2.27 | 0 |
| 45 | 6642447.12 | 616832.97 | Ikke spesifisert | Umerket | GPS Fasemåling RTK | 10 | 15.34 | 0 |
| 46 | 6642443.83 | 616817.99 | Ikke spesifisert | Umerket | GPS Fasemåling RTK | 10 | 13.79 | 0 |
| 47 | 6642441.76 | 616804.36 | Ikke spesifisert | Umerket | GPS Fasemåling RTK | 10 | 22.09 | 0 |
| 48 | 6642438.11 | 616782.58 | Ikke spesifisert | Umerket | GPS Fasemåling RTK | 10 | 5.25 | 0 |
| 49 | 6642437.2 | 616777.41 | Ikke spesifisert | Umerket | Beregnet | 10 | 10.65 | 0 |
| 50 | 6642446.45 | 616772.03 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 100 | 15.34 | 0 |
| 51 | 6642461.68 | 616770.21 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 100 | 10.25 | 0 |
| 52 | 6642462.9 | 616780.38 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 100 | 4.8 | 0 |
| 53 | 6642467.66 | 616779.81 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 100 | 2.6 | 0 |
| 54 | 6642467.36 | 616777.23 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 100 | 0.58 | 0 |
| 55 | 6642467.94 | 616777.21 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 100 | 1.79 | 0 |
| 56 | 6642467.72 | 616775.43 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 100 | 7.55 | 0 |
| 57 | 6642475.21 | 616774.52 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 100 | 1.79 | 0 |
| 58 | 6642475.42 | 616776.3 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 100 | 0.38 | 0 |
| 59 | 6642475.04 | 616776.35 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 100 | 13.91 | 0 |
| 60 | 6642476.7 | 616790.15 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 100 | 2.66 | 0 |

# Grensepunktrapport

Beregnet areal: 15230 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

| Løpenr | Nord | Øst | Grensemerke nedsatt i | Grensepunkttype | Målemetode | Nøyaktighet i cm | Lengde | Radius |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 61 | 6642477.01 | 616792.79 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 100 | 6.8 | 0 |
| 62 | 6642470.26 | 616793.6 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 100 | 2.66 | 0 |
| 63 | 6642469.95 | 616790.96 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 100 | 0.8 | 0 |
| 64 | 6642469.15 | 616791.06 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 100 | 2.66 | 0 |
| 65 | 6642469.47 | 616793.7 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 100 | 4.5 | 0 |
| 66 | 6642465 | 616794.23 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 100 | 2.66 | 0 |
| 67 | 6642464.68 | 616791.59 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 100 | 13.46 | 0 |
| 68 | 6642451.32 | 616793.19 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 100 | 12.49 | 0 |
| 69 | 6642449.83 | 616780.79 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 100 | 2.32 | 0 |
| 70 | 6642447.54 | 616781.07 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 100 | 9.1 | 0 |
| 71 | 6642510.35 | 616894.89 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 100 | 24.5 | 0 |
| 72 | 6642534.67 | 616891.97 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 100 | 3.23 | 0 |
| 73 | 6642535.05 | 616895.18 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 100 | 4.66 | 0 |
| 74 | 6642539.67 | 616894.63 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 100 | 1.36 | 0 |
| 75 | 6642539.84 | 616895.97 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 100 | 4.93 | 0 |
| 76 | 6642544.72 | 616895.39 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 100 | 13.21 | 0 |
| 77 | 6642546.29 | 616908.5 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 100 | 34.08 | 0 |
| 78 | 6642512.47 | 616912.55 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 100 | 17.8 | 0 |
| 79 | 6642454.45 | 616824.94 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 100 | 2.09 | 0 |
| 80 | 6642456.52 | 616824.69 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 100 | 9.7 | 0 |
| 81 | 6642455.33 | 616815.07 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 100 | 29.39 | 0 |
| 82 | 6642484.49 | 616811.46 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 100 | 4.44 | 0 |
| 83 | 6642485.04 | 616815.86 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 100 | 4.65 | 0 |
| 84 | 6642489.65 | 616815.29 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 100 | 13.31 | 0 |
| 85 | 6642491.28 | 616828.5 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 100 | 9.42 | 0 |
| 86 | 6642481.93 | 616829.66 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 100 | 2.84 | 0 |
| 87 | 6642482.27 | 616832.47 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 100 | 5.5 | 0 |
| 88 | 6642476.8 | 616833.12 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 100 | 6.1 | 0 |
| 89 | 6642470.75 | 616833.84 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 100 | 2.78 | 0 |
| 90 | 6642470.41 | 616831.08 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 100 | 13 | 0 |

# Grensepunktrapport

Beregnet areal: 15230 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

| Løpenr | Nord | Øst | Grensemerke nedsatt i | Grensepunkttype | Målemetode | Nøyaktighet i cm | Lengde | Radius |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 91 | 6642457.51 | 616832.68 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 100 | 2.11 | 0 |
| 92 | 6642455.43 | 616833 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 100 | 8.12 | 0 |
| 93 | 6642486.89 | 616862.91 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 100 | 2.92 | 0 |
| 94 | 6642489.78 | 616862.55 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 100 | 6.14 | 0 |
| 95 | 6642489.02 | 616856.47 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 100 | 7.3 | 0 |
| 96 | 6642496.26 | 616855.57 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 100 | 6.13 | 0 |
| 97 | 6642497.01 | 616861.65 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 100 | 5.07 | 0 |
| 98 | 6642502.04 | 616861.02 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 100 | 4.56 | 0 |
| 99 | 6642502.6 | 616865.55 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 100 | 4.96 | 0 |
| 100 | 6642507.53 | 616864.94 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 100 | 2.82 | 0 |
| 101 | 6642507.18 | 616862.14 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 100 | 7.69 | 0 |
| 102 | 6642514.81 | 616861.19 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 100 | 13.91 | 0 |
| 103 | 6642516.53 | 616874.99 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 100 | 25.51 | 0 |
| 104 | 6642491.22 | 616878.13 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 100 | 12.6 | 0 |
| 105 | 6642489.67 | 616865.63 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 100 | 2.42 | 0 |
| 106 | 6642487.26 | 616865.93 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 100 | 3.04 | 0 |

# Matrikkelkart

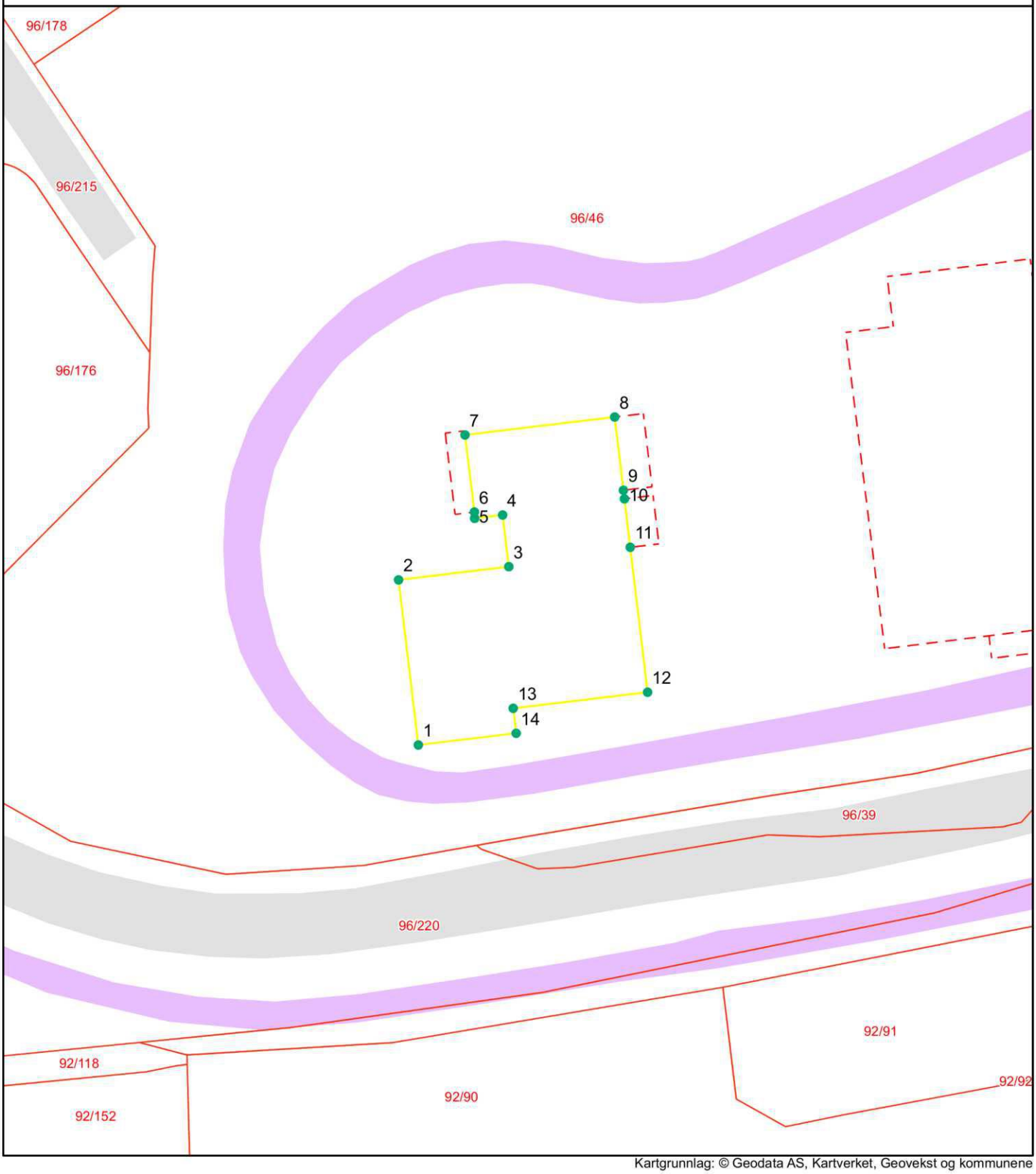
Adresse: **Tristilvegen 25, 2008 Fjerdingby**
Gnr/bnr: **3224/96/46/0/103**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 464 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 19.10.2026

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.




Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

# Grensepunktrapport

Beregnet areal: 464 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

| Løpenr | Nord | Øst | Grensemerke nedsatt i | Grensepunkttype | Målemetode | Nøyaktighet i cm | Lengde | Radius |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 6642446.45 | 616772.03 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 100 | 15.34 | 0 |
| 2 | 6642461.68 | 616770.21 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 100 | 10.25 | 0 |
| 3 | 6642462.9 | 616780.38 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 100 | 4.8 | 0 |
| 4 | 6642467.66 | 616779.81 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 100 | 2.6 | 0 |
| 5 | 6642467.36 | 616777.23 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 100 | 0.58 | 0 |
| 6 | 6642467.94 | 616777.21 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 100 | 7.16 | 0 |
| 7 | 6642475.04 | 616776.35 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 100 | 13.91 | 0 |
| 8 | 6642476.7 | 616790.15 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 100 | 6.8 | 0 |
| 9 | 6642469.95 | 616790.96 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 100 | 0.8 | 0 |
| 10 | 6642469.15 | 616791.06 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 100 | 4.5 | 0 |
| 11 | 6642464.68 | 616791.59 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 100 | 13.46 | 0 |
| 12 | 6642451.32 | 616793.19 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 100 | 12.49 | 0 |
| 13 | 6642449.83 | 616780.79 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 100 | 2.32 | 0 |
| 14 | 6642447.54 | 616781.07 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 100 | 9.1 | 0 |

# Matrikkelkart

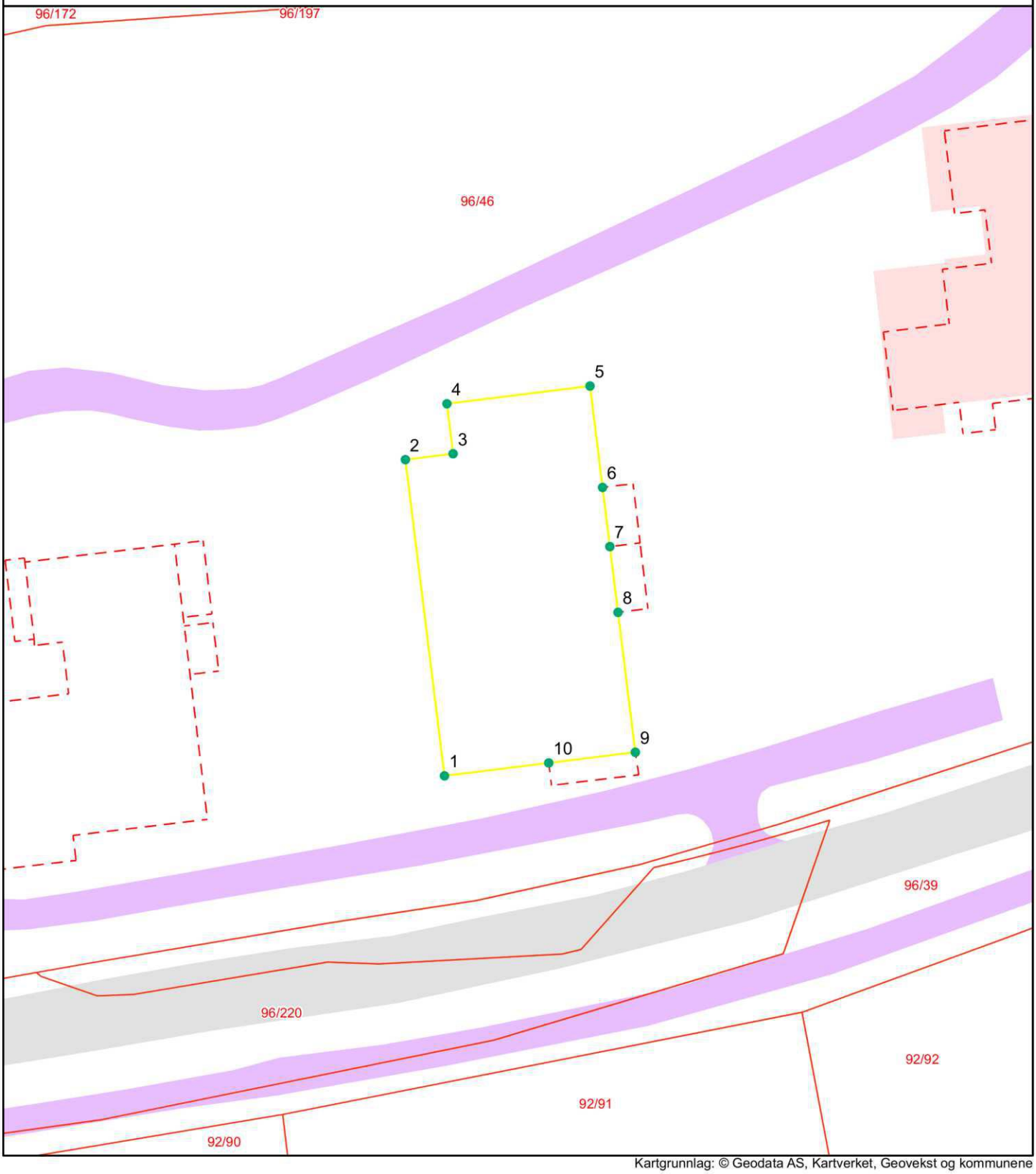
Adresse: **Tristilvegen 25, 2008 Fjerdingby**
Gnr/bnr: **3224/96/46/0/103**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 583 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 19.10.2026

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.




Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

# Grensepunktrapport

Beregnet areal: 583 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

| Løpenr | Nord | Øst | Grensemerke nedsatt i | Grensepunkttype | Målemetode | Nøyaktighet i cm | Lengde | Radius |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 6642455.33 | 616815.07 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 100 | 29.39 | 0 |
| 2 | 6642484.49 | 616811.46 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 100 | 4.44 | 0 |
| 3 | 6642485.04 | 616815.86 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 100 | 4.65 | 0 |
| 4 | 6642489.65 | 616815.29 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 100 | 13.31 | 0 |
| 5 | 6642491.28 | 616828.5 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 100 | 9.42 | 0 |
| 6 | 6642481.93 | 616829.66 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 100 | 5.5 | 0 |
| 7 | 6642476.47 | 616830.33 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 100 | 6.11 | 0 |
| 8 | 6642470.41 | 616831.08 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 100 | 13 | 0 |
| 9 | 6642457.51 | 616832.68 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 100 | 8.05 | 0 |
| 10 | 6642456.52 | 616824.69 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 100 | 9.7 | 0 |

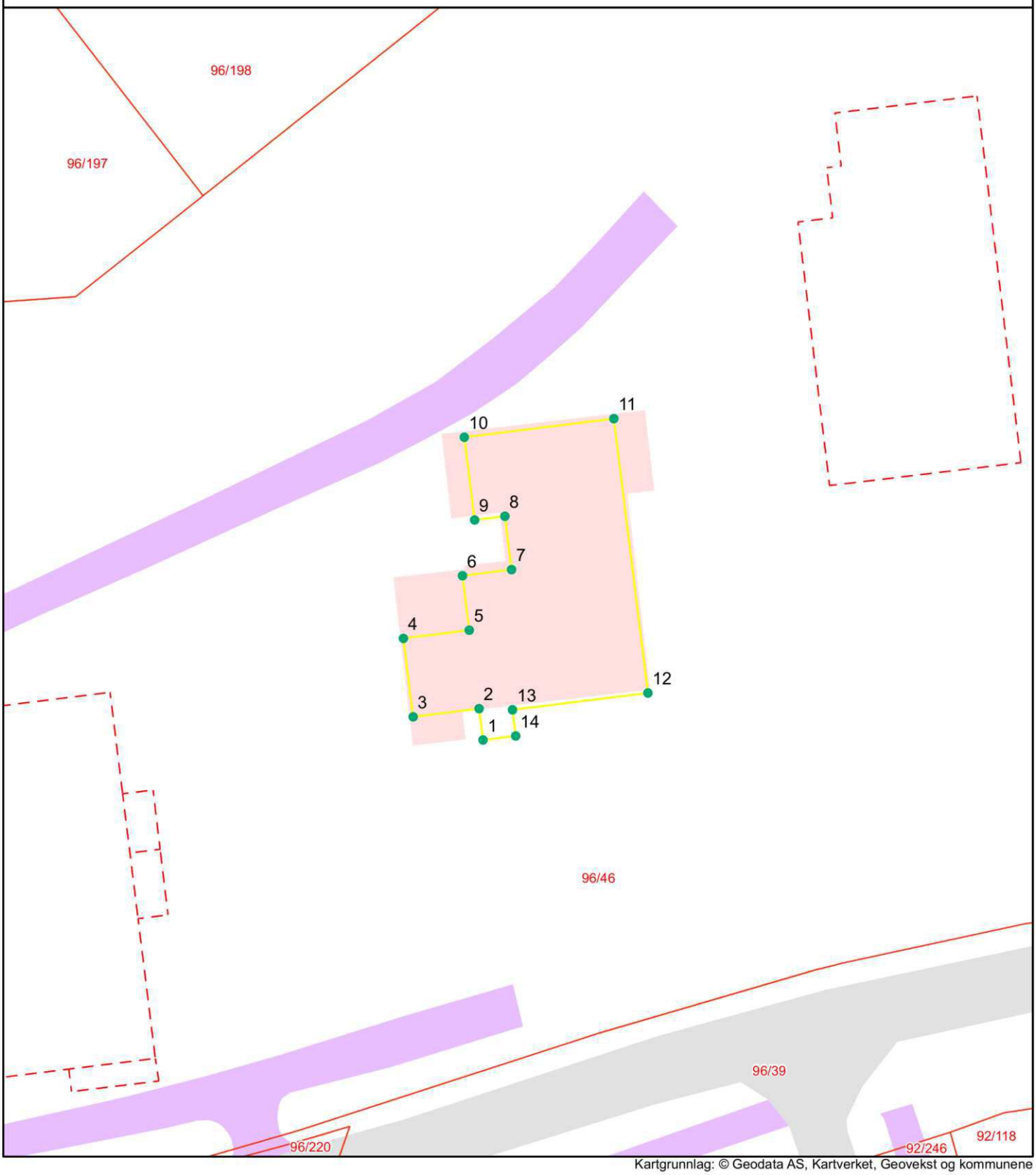
# Matrikkelkart

Adresse: **Tristilvegen 25, 2008 Fjerdingby**
Gnr/bnr: **3224/96/46/0/103**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 415 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 19.10.2026

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.




Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

# Grensepunktrapport

Beregnet areal: 415 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

| Løpenr | Nord | Øst | Grensemerke nedsatt i | Grensepunkttype | Målemetode | Nøyaktighet i cm | Lengde | Radius |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 6642486.89 | 616862.91 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 100 | 2.92 | 0 |
| 2 | 6642489.78 | 616862.55 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 100 | 6.14 | 0 |
| 3 | 6642489.02 | 616856.47 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 100 | 7.3 | 0 |
| 4 | 6642496.26 | 616855.57 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 100 | 6.13 | 0 |
| 5 | 6642497.01 | 616861.65 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 100 | 5.07 | 0 |
| 6 | 6642502.04 | 616861.02 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 100 | 4.56 | 0 |
| 7 | 6642502.6 | 616865.55 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 100 | 4.96 | 0 |
| 8 | 6642507.53 | 616864.94 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 100 | 2.82 | 0 |
| 9 | 6642507.18 | 616862.14 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 100 | 7.69 | 0 |
| 10 | 6642514.81 | 616861.19 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 100 | 13.91 | 0 |
| 11 | 6642516.53 | 616874.99 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 100 | 25.51 | 0 |
| 12 | 6642491.22 | 616878.13 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 100 | 12.6 | 0 |
| 13 | 6642489.67 | 616865.63 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 100 | 2.42 | 0 |
| 14 | 6642487.26 | 616865.93 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 100 | 3.04 | 0 |

# Matrikkelkart

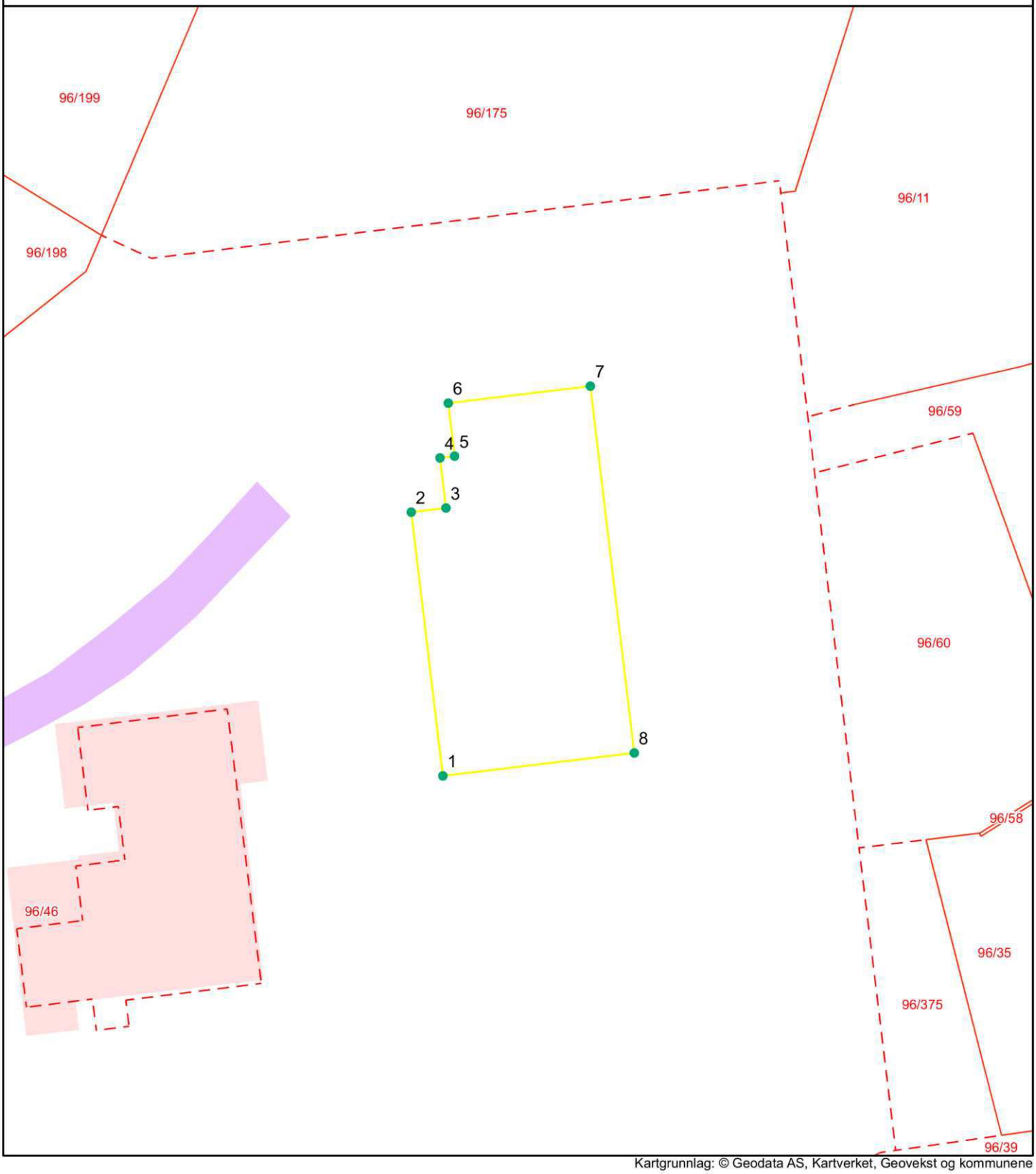
Adresse: **Tristilvegen 25, 2008 Fjerdingby**
Gnr/bnr: **3224/96/46/0/103**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 568 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 19.10.2026

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.




Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

# Grensepunktrapport

Beregnet areal: 568 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

| Løpenr | Nord | Øst | Grensemerke nedsatt i | Grensepunkttype | Målemetode | Nøyaktighet i cm | Lengde | Radius |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 6642510.35 | 616894.89 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 100 | 24.5 | 0 |
| 2 | 6642534.67 | 616891.97 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 100 | 3.23 | 0 |
| 3 | 6642535.05 | 616895.18 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 100 | 4.66 | 0 |
| 4 | 6642539.67 | 616894.63 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 100 | 1.36 | 0 |
| 5 | 6642539.84 | 616895.97 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 100 | 4.93 | 0 |
| 6 | 6642544.72 | 616895.39 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 100 | 13.21 | 0 |
| 7 | 6642546.29 | 616908.5 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 100 | 34.08 | 0 |
| 8 | 6642512.47 | 616912.55 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 100 | 17.8 | 0 |

# Matrikkelkart

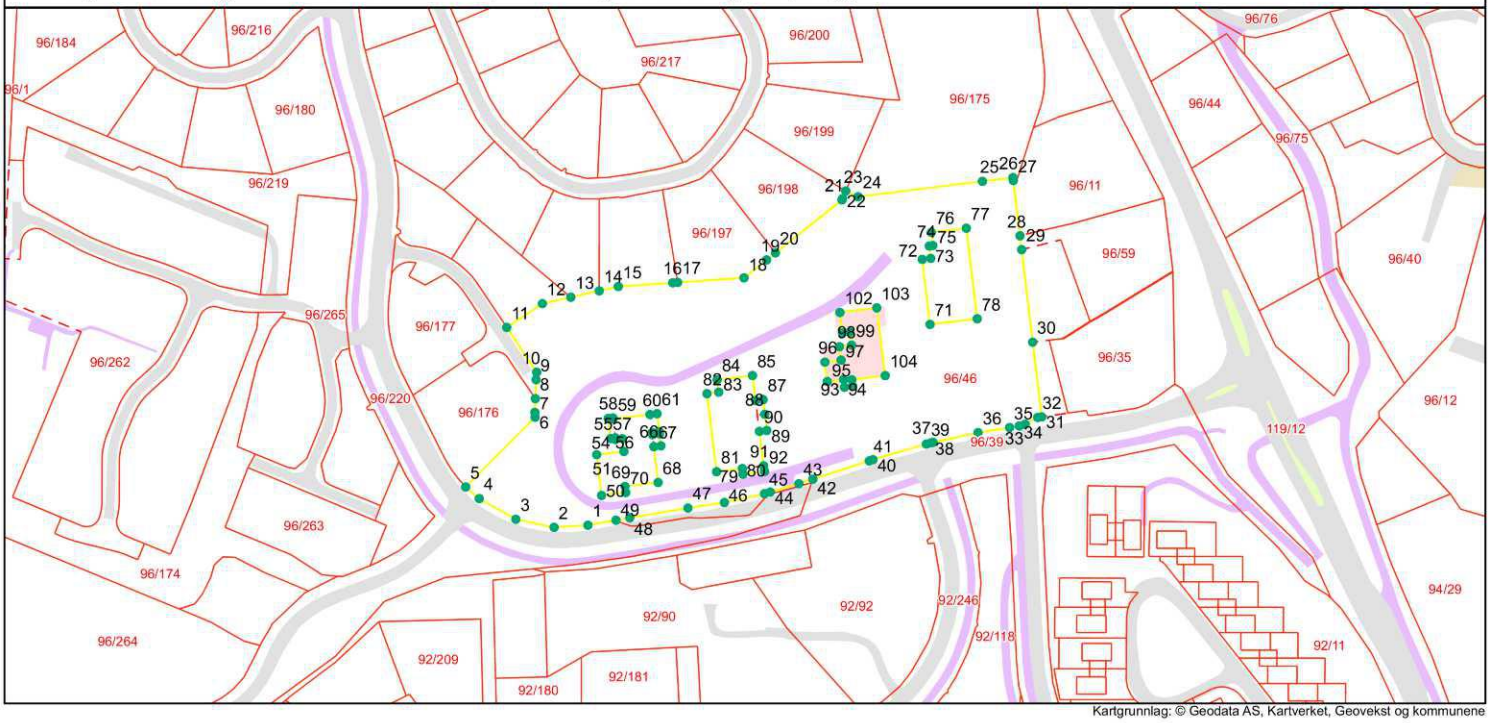
Adresse: **Tristilvegen 25, 2008 Fjerdingby**
Gnr/Bnr: **3224/96/46/0/151**

Målestokk: 1:2000
Beregnet areal: 15230 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 19.10.2026

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre). Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm).
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.




Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

# Grensepunktrapport

Beregnet areal: 15230 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

| Løpenr | Nord | Øst | Grensemerke nedsatt i | Grensepunkttype | Målemetode | Nøyaktighet i cm | Lengde | Radius |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 6642435.34 | 616766.93 | Ikke spesifisert | Umerket | GPS Fasemåling RTK | 10 | 12.67 | 0 |
| 2 | 6642434.53 | 616754.29 | Ikke spesifisert | Umerket | GPS Fasemåling RTK | 10 | 14.65 | 0 |
| 3 | 6642437.57 | 616739.97 | Ikke spesifisert | Umerket | GPS Fasemåling RTK | 10 | 15.7 | 0 |
| 4 | 6642445.28 | 616726.3 | Ikke spesifisert | Umerket | GPS Fasemåling RTK | 10 | 6.69 | 0 |
| 5 | 6642449.63 | 616721.22 | Jord | Offentlig godkjent grensemerke | Tatt fra plan | 10 | 36.79 | 0 |
| 6 | 6642475.68 | 616747.17 | Ikke spesifisert | Offentlig godkjent grensemerke | Beregnet | 10 | 1.78 | 0 |
| 7 | 6642477.46 | 616747.07 | Ikke spesifisert | Offentlig godkjent grensemerke | Totalstasjon | 10 | 5.18 | 0 |
| 8 | 6642482.63 | 616747.26 | Ikke spesifisert | Gjerdestolpe | Beregnet | 10 | 7.07 | 0 |
| 9 | 6642489.69 | 616747.52 | Ikke spesifisert | Ukjent | Totalstasjon | 10 | 2.81 | 0 |
| 10 | 6642492.49 | 616747.74 | Fjell | Offentlig godkjent grensemerke | Beregnet | 10 | 20.15 | 0 |
| 11 | 6642509.24 | 616736.56 | Jord | Offentlig godkjent grensemerke | Tatt fra plan | 10 | 16.03 | 0 |
| 12 | 6642518.14 | 616749.89 | Jordfast stein | Offentlig godkjent grensemerke | Totalstasjon | 10 | 10.91 | 0 |
| 13 | 6642520.52 | 616760.53 | Jord | Offentlig godkjent grensemerke | Beregnet | 10 | 10.9 | 0 |
| 14 | 6642522.91 | 616771.16 | Jord | Offentlig godkjent grensemerke | Tatt fra plan | 10 | 7.32 | 0 |
| 15 | 6642524.51 | 616778.3 | Jord | Gjerdestolpe | Totalstasjon | 10 | 20.41 | 0 |
| 16 | 6642525.92 | 616798.65 | Jord | Rør | Totalstasjon | 10 | 1.86 | 0 |
| 17 | 6642526.05 | 616800.5 | Fjell | Gjerdestolpe | Tatt fra plan | 10 | 24.87 | 0 |
| 18 | 6642527.77 | 616825.3 | Fjell | Offentlig godkjent grensemerke | Tatt fra plan | 10 | 10.8 | 0 |
| 19 | 6642534.46 | 616833.77 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 10 | 4.23 | 0 |
| 20 | 6642537.09 | 616837.08 | Fjell | Offentlig godkjent grensemerke | Tatt fra plan | 10 | 31.82 | 0 |
| 21 | 6642556.89 | 616861.97 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 10 | 0.51 | 0 |
| 22 | 6642557.36 | 616862.17 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 10 | 3.1 | 0 |
| 23 | 6642560.21 | 616863.38 | Ikke spesifisert | Offentlig godkjent grensemerke | Tatt fra plan | 10 | 5.09 | 0 |
| 24 | 6642558.08 | 616868 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 100 | 46.88 | 0 |
| 25 | 6642563.82 | 616914.51 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 100 | 11.52 | 0 |
| 26 | 6642565.23 | 616925.94 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 100 | 1.13 | 0 |
| 27 | 6642564.11 | 616926.08 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 10 | 20.8 | 0 |
| 28 | 6642543.47 | 616928.57 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 100 | 5.21 | 0 |
| 29 | 6642538.3 | 616929.19 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 100 | 34.85 | 0 |
| 30 | 6642503.71 | 616933.29 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 100 | 28.11 | 0 |

# Grensepunktrapport

Beregnet areal: 15230 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

| Løpenr | Nord | Øst | Grensemerke nedsatt i | Grensepunkttype | Målemetode | Nøyaktighet i cm | Lengde | Radius |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 31 | 6642475.82 | 616936.68 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 100 | 1.48 | 0 |
| 32 | 6642475.61 | 616935.22 | Ikke spesifisert | Ukjent | Terrengmålt | 10 | 5.37 | 0 |
| 33 | 6642473.07 | 616930.49 | Ikke spesifisert | Ukjent | Terrengmålt | 10 | 2.29 | 0 |
| 34 | 6642472.42 | 616928.29 | Ikke spesifisert | Umerket | Beregnet | 10 | 3.68 | 0 |
| 35 | 6642471.83 | 616924.66 | Ikke spesifisert | Umerket | Beregnet | 10 | 11.95 | 0 |
| 36 | 6642469.92 | 616912.87 | Ikke spesifisert | Umerket | GPS Fasemåling RTK | 10 | 17.24 | 0 |
| 37 | 6642466.29 | 616896.02 | Ikke spesifisert | Umerket | GPS Fasemåling RTK | 10 | 0.88 | 0 |
| 38 | 6642466.07 | 616895.17 | Ikke spesifisert | Umerket | Beregnet | 10 | 1.69 | 0 |
| 39 | 6642465.66 | 616893.53 | Ikke spesifisert | Umerket | GPS Fasemåling RTK | 10 | 20.81 | 0 |
| 40 | 6642459.83 | 616873.56 | Ikke spesifisert | Umerket | GPS Fasemåling RTK | 10 | 1.48 | 0 |
| 41 | 6642459.37 | 616872.15 | Ikke spesifisert | Umerket | Beregnet | 10 | 22.16 | 0 |
| 42 | 6642452.54 | 616851.08 | Ikke spesifisert | Umerket | Beregnet | 10 | 5.5 | 0 |
| 43 | 6642450.85 | 616845.85 | Ikke spesifisert | Umerket | GPS Fasemåling RTK | 10 | 11.14 | 0 |
| 44 | 6642447.75 | 616835.15 | Ikke spesifisert | Umerket | Beregnet | 10 | 2.27 | 0 |
| 45 | 6642447.12 | 616832.97 | Ikke spesifisert | Umerket | GPS Fasemåling RTK | 10 | 15.34 | 0 |
| 46 | 6642443.83 | 616817.99 | Ikke spesifisert | Umerket | GPS Fasemåling RTK | 10 | 13.79 | 0 |
| 47 | 6642441.76 | 616804.36 | Ikke spesifisert | Umerket | GPS Fasemåling RTK | 10 | 22.09 | 0 |
| 48 | 6642438.11 | 616782.58 | Ikke spesifisert | Umerket | GPS Fasemåling RTK | 10 | 5.25 | 0 |
| 49 | 6642437.2 | 616777.41 | Ikke spesifisert | Umerket | Beregnet | 10 | 10.65 | 0 |
| 50 | 6642446.45 | 616772.03 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 100 | 15.34 | 0 |
| 51 | 6642461.68 | 616770.21 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 100 | 10.25 | 0 |
| 52 | 6642462.9 | 616780.38 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 100 | 4.8 | 0 |
| 53 | 6642467.66 | 616779.81 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 100 | 2.6 | 0 |
| 54 | 6642467.36 | 616777.23 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 100 | 0.58 | 0 |
| 55 | 6642467.94 | 616777.21 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 100 | 1.79 | 0 |
| 56 | 6642467.72 | 616775.43 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 100 | 7.55 | 0 |
| 57 | 6642475.21 | 616774.52 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 100 | 1.79 | 0 |
| 58 | 6642475.42 | 616776.3 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 100 | 0.38 | 0 |
| 59 | 6642475.04 | 616776.35 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 100 | 13.91 | 0 |
| 60 | 6642476.7 | 616790.15 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 100 | 2.66 | 0 |

# Grensepunktrapport

Beregnet areal: 15230 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

| Løpenr | Nord | Øst | Grensemerke nedsatt i | Grensepunkttype | Målemetode | Nøyaktighet i cm | Lengde | Radius |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 61 | 6642477.01 | 616792.79 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 100 | 6.8 | 0 |
| 62 | 6642470.26 | 616793.6 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 100 | 2.66 | 0 |
| 63 | 6642469.95 | 616790.96 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 100 | 0.8 | 0 |
| 64 | 6642469.15 | 616791.06 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 100 | 2.66 | 0 |
| 65 | 6642469.47 | 616793.7 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 100 | 4.5 | 0 |
| 66 | 6642465 | 616794.23 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 100 | 2.66 | 0 |
| 67 | 6642464.68 | 616791.59 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 100 | 13.46 | 0 |
| 68 | 6642451.32 | 616793.19 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 100 | 12.49 | 0 |
| 69 | 6642449.83 | 616780.79 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 100 | 2.32 | 0 |
| 70 | 6642447.54 | 616781.07 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 100 | 9.1 | 0 |
| 71 | 6642510.35 | 616894.89 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 100 | 24.5 | 0 |
| 72 | 6642534.67 | 616891.97 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 100 | 3.23 | 0 |
| 73 | 6642535.05 | 616895.18 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 100 | 4.66 | 0 |
| 74 | 6642539.67 | 616894.63 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 100 | 1.36 | 0 |
| 75 | 6642539.84 | 616895.97 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 100 | 4.93 | 0 |
| 76 | 6642544.72 | 616895.39 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 100 | 13.21 | 0 |
| 77 | 6642546.29 | 616908.5 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 100 | 34.08 | 0 |
| 78 | 6642512.47 | 616912.55 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 100 | 17.8 | 0 |
| 79 | 6642454.45 | 616824.94 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 100 | 2.09 | 0 |
| 80 | 6642456.52 | 616824.69 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 100 | 9.7 | 0 |
| 81 | 6642455.33 | 616815.07 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 100 | 29.39 | 0 |
| 82 | 6642484.49 | 616811.46 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 100 | 4.44 | 0 |
| 83 | 6642485.04 | 616815.86 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 100 | 4.65 | 0 |
| 84 | 6642489.65 | 616815.29 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 100 | 13.31 | 0 |
| 85 | 6642491.28 | 616828.5 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 100 | 9.42 | 0 |
| 86 | 6642481.93 | 616829.66 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 100 | 2.84 | 0 |
| 87 | 6642482.27 | 616832.47 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 100 | 5.5 | 0 |
| 88 | 6642476.8 | 616833.12 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 100 | 6.1 | 0 |
| 89 | 6642470.75 | 616833.84 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 100 | 2.78 | 0 |
| 90 | 6642470.41 | 616831.08 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 100 | 13 | 0 |

# Grensepunktrapport

Beregnet areal: 15230 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

| Løpenr | Nord | Øst | Grensemerke nedsatt i | Grensepunkttype | Målemetode | Nøyaktighet i cm | Lengde | Radius |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 91 | 6642457.51 | 616832.68 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 100 | 2.11 | 0 |
| 92 | 6642455.43 | 616833 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 100 | 8.12 | 0 |
| 93 | 6642486.89 | 616862.91 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 100 | 2.92 | 0 |
| 94 | 6642489.78 | 616862.55 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 100 | 6.14 | 0 |
| 95 | 6642489.02 | 616856.47 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 100 | 7.3 | 0 |
| 96 | 6642496.26 | 616855.57 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 100 | 6.13 | 0 |
| 97 | 6642497.01 | 616861.65 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 100 | 5.07 | 0 |
| 98 | 6642502.04 | 616861.02 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 100 | 4.56 | 0 |
| 99 | 6642502.6 | 616865.55 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 100 | 4.96 | 0 |
| 100 | 6642507.53 | 616864.94 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 100 | 2.82 | 0 |
| 101 | 6642507.18 | 616862.14 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 100 | 7.69 | 0 |
| 102 | 6642514.81 | 616861.19 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 100 | 13.91 | 0 |
| 103 | 6642516.53 | 616874.99 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 100 | 25.51 | 0 |
| 104 | 6642491.22 | 616878.13 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 100 | 12.6 | 0 |
| 105 | 6642489.67 | 616865.63 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 100 | 2.42 | 0 |
| 106 | 6642487.26 | 616865.93 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 100 | 3.04 | 0 |

# Matrikkelkart

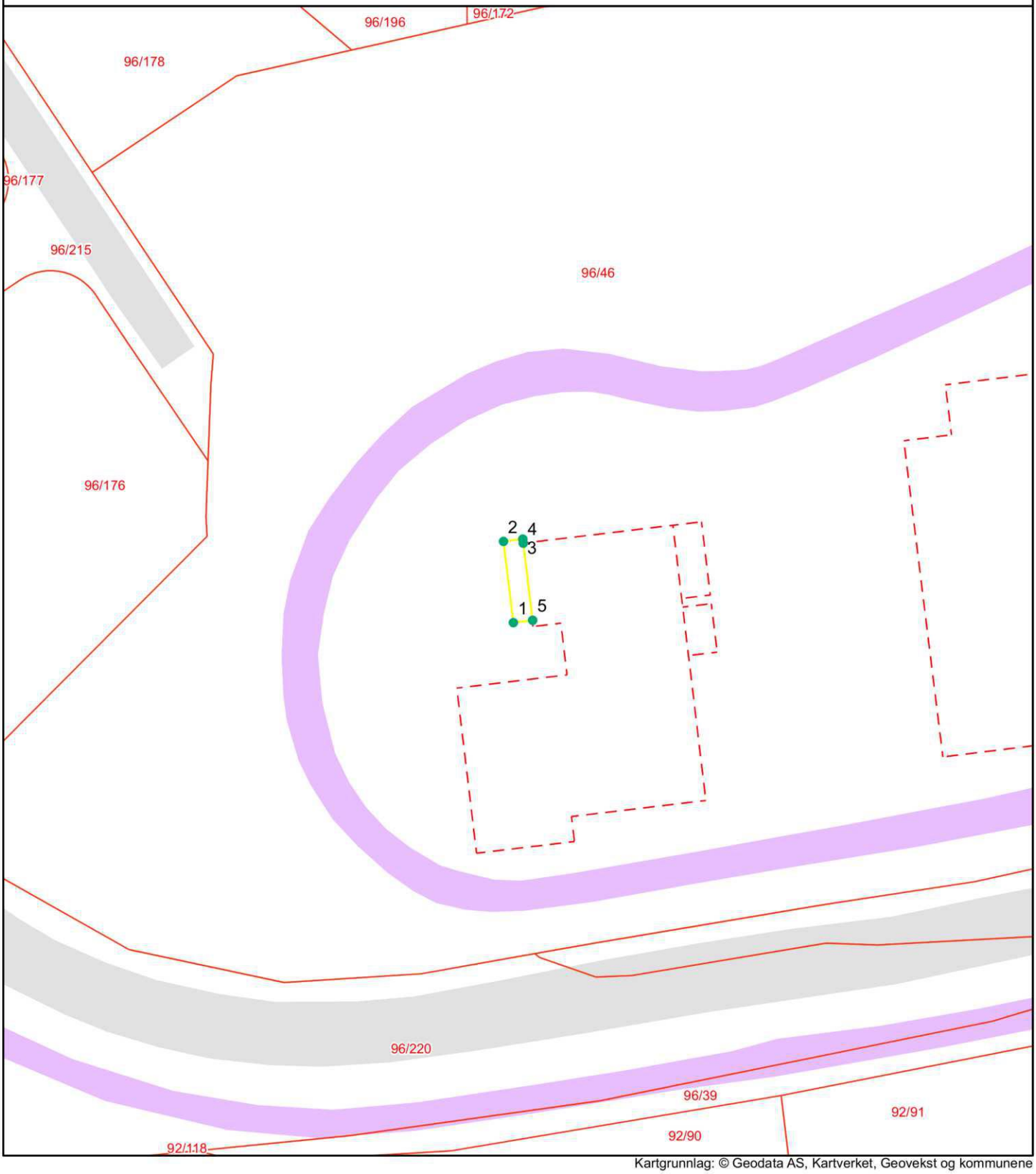
Adresse: **Tristilvegen 25, 2008 Fjerdingby**
Gnr/bnr: **3224/96/46/0/103**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 14 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 19.10.2026

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.




Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

# Grensepunktrapport

Beregnet areal: 14 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

| Løpenr | Nord | Øst | Grensemerke nedsatt i | Grensepunkttype | Målemetode | Nøyaktighet i cm | Lengde | Radius |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 6642467.72 | 616775.43 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 100 | 7.55 | 0 |
| 2 | 6642475.21 | 616774.52 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 100 | 1.79 | 0 |
| 3 | 6642475.42 | 616776.3 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 100 | 0.38 | 0 |
| 4 | 6642475.04 | 616776.35 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 100 | 7.16 | 0 |
| 5 | 6642467.94 | 616777.21 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 100 | 1.79 | 0 |

# Matrikkelkart

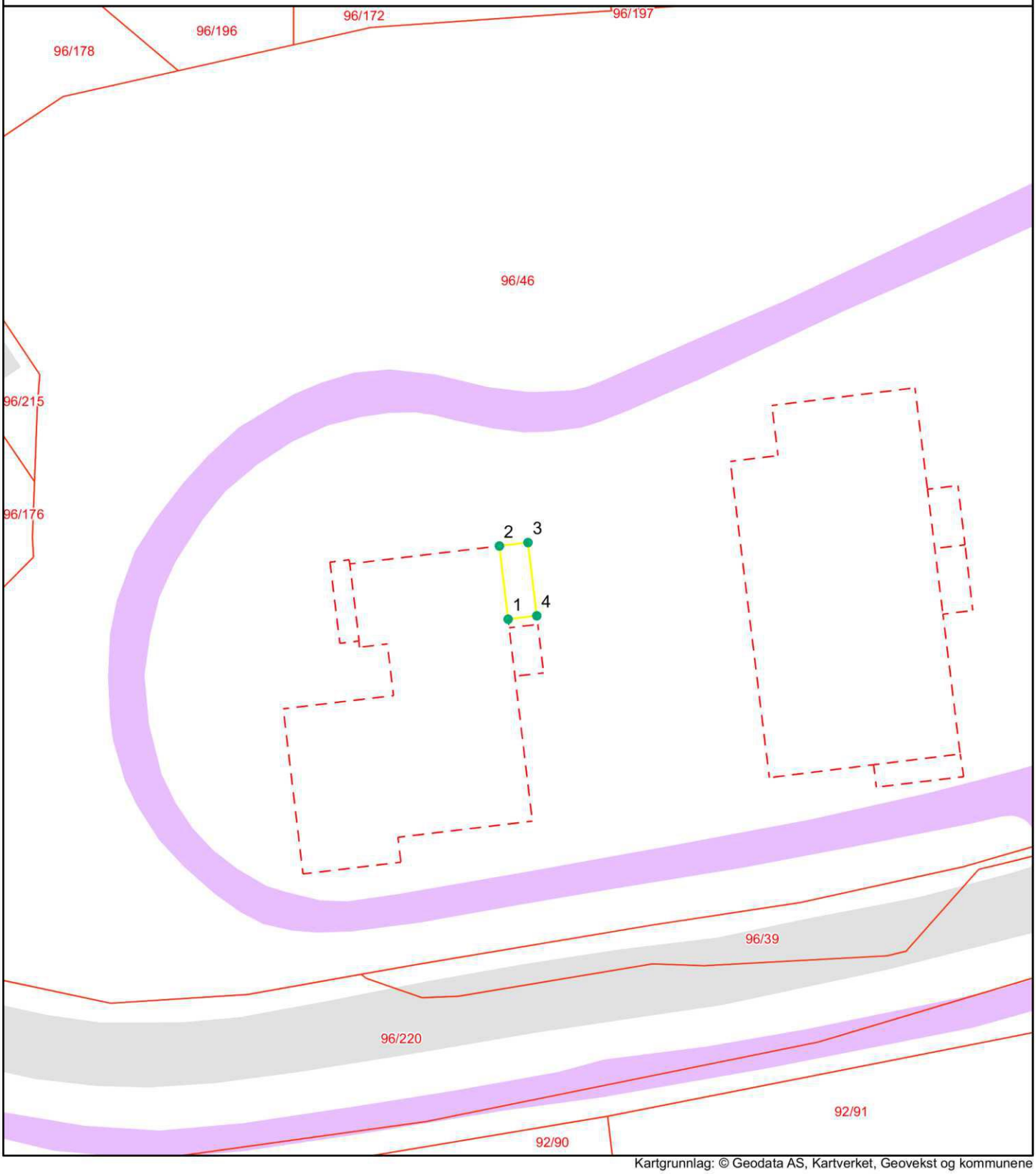
Adresse: **Tristilvegen 25, 2008 Fjerdingby**
Gnr/bnr: **3224/96/46/0/103**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 18 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 19.10.2026

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.




Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

# Grensepunktrapport

Beregnet areal: 18 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

| Løpenr | Nord | Øst | Grensemerke nedsatt i | Grensepunkttype | Målemetode | Nøyaktighet i cm | Lengde | Radius |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 6642469.95 | 616790.96 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 100 | 6.8 | 0 |
| 2 | 6642476.7 | 616790.15 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 100 | 2.66 | 0 |
| 3 | 6642477.01 | 616792.79 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 100 | 6.8 | 0 |
| 4 | 6642470.26 | 616793.6 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 100 | 2.66 | 0 |

# Matrikkelkart

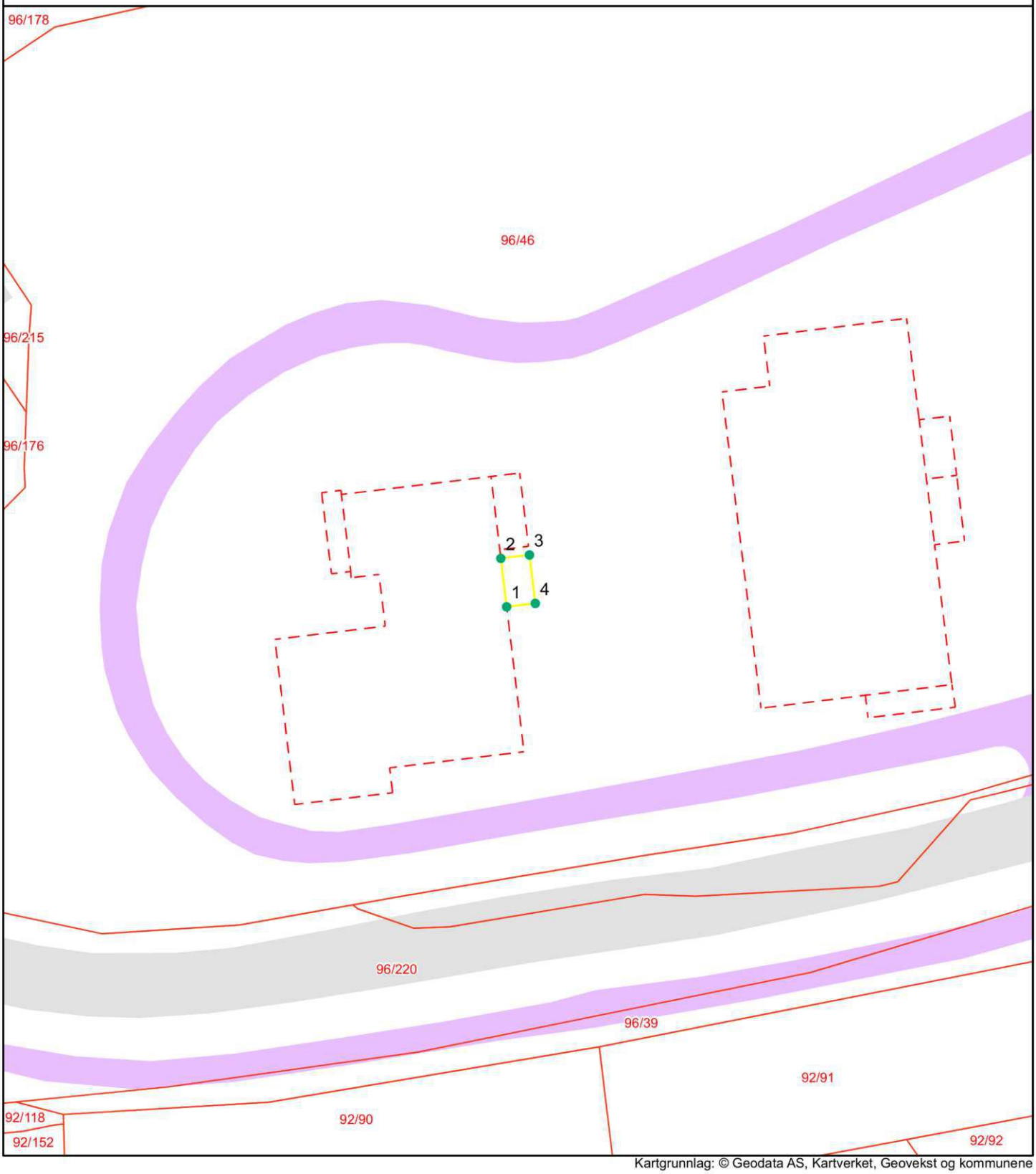
Adresse: **Tristilvegen 25, 2008 Fjerdingby**
Gnr/bnr: **3224/96/46/0/103**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 12 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 19.10.2026

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.




Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

# Grensepunktrapport

Beregnet areal: 12 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

| Løpenr | Nord | Øst | Grensemerke nedsatt i | Grensepunkttype | Målemetode | Nøyaktighet i cm | Lengde | Radius |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 6642464.68 | 616791.59 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 100 | 4.5 | 0 |
| 2 | 6642469.15 | 616791.06 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 100 | 2.66 | 0 |
| 3 | 6642469.47 | 616793.7 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 100 | 4.5 | 0 |
| 4 | 6642465 | 616794.23 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 100 | 2.66 | 0 |

# Matrikkelkart

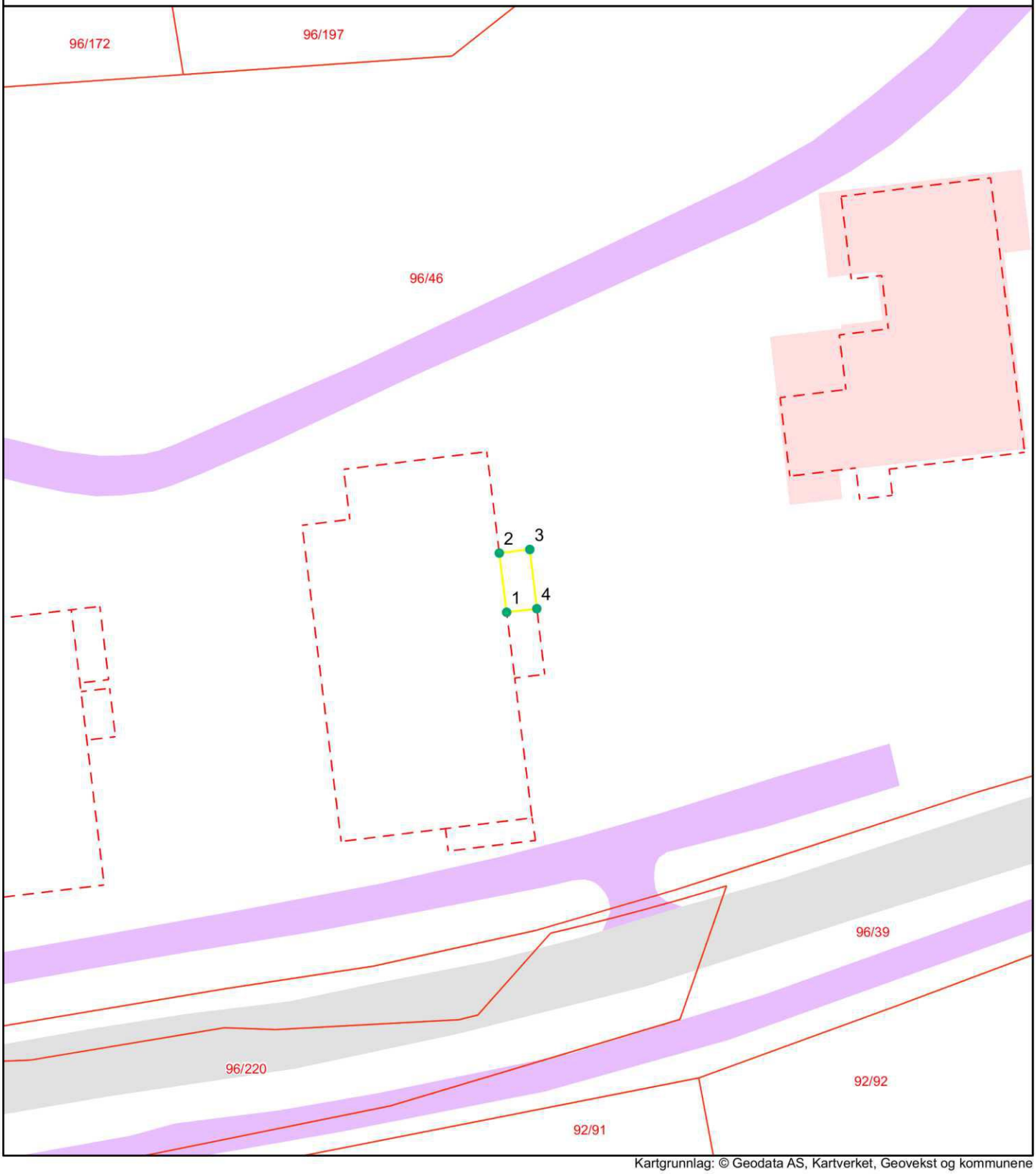
Adresse: **Tristilvegen 25, 2008 Fjerdingby**
Gnr/bnr: **3224/96/46/0/103**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 16 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 19.10.2026

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.




Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

# Grensepunktrapport

Beregnet areal: 16 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

| Løpenr | Nord | Øst | Grensemerke nedsatt i | Grensepunkttype | Målemetode | Nøyaktighet i cm | Lengde | Radius |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 6642476.47 | 616830.33 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 100 | 5.5 | 0 |
| 2 | 6642481.93 | 616829.66 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 100 | 2.84 | 0 |
| 3 | 6642482.27 | 616832.47 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 100 | 5.5 | 0 |
| 4 | 6642476.8 | 616833.12 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 100 | 2.81 | 0 |

# Matrikkelkart

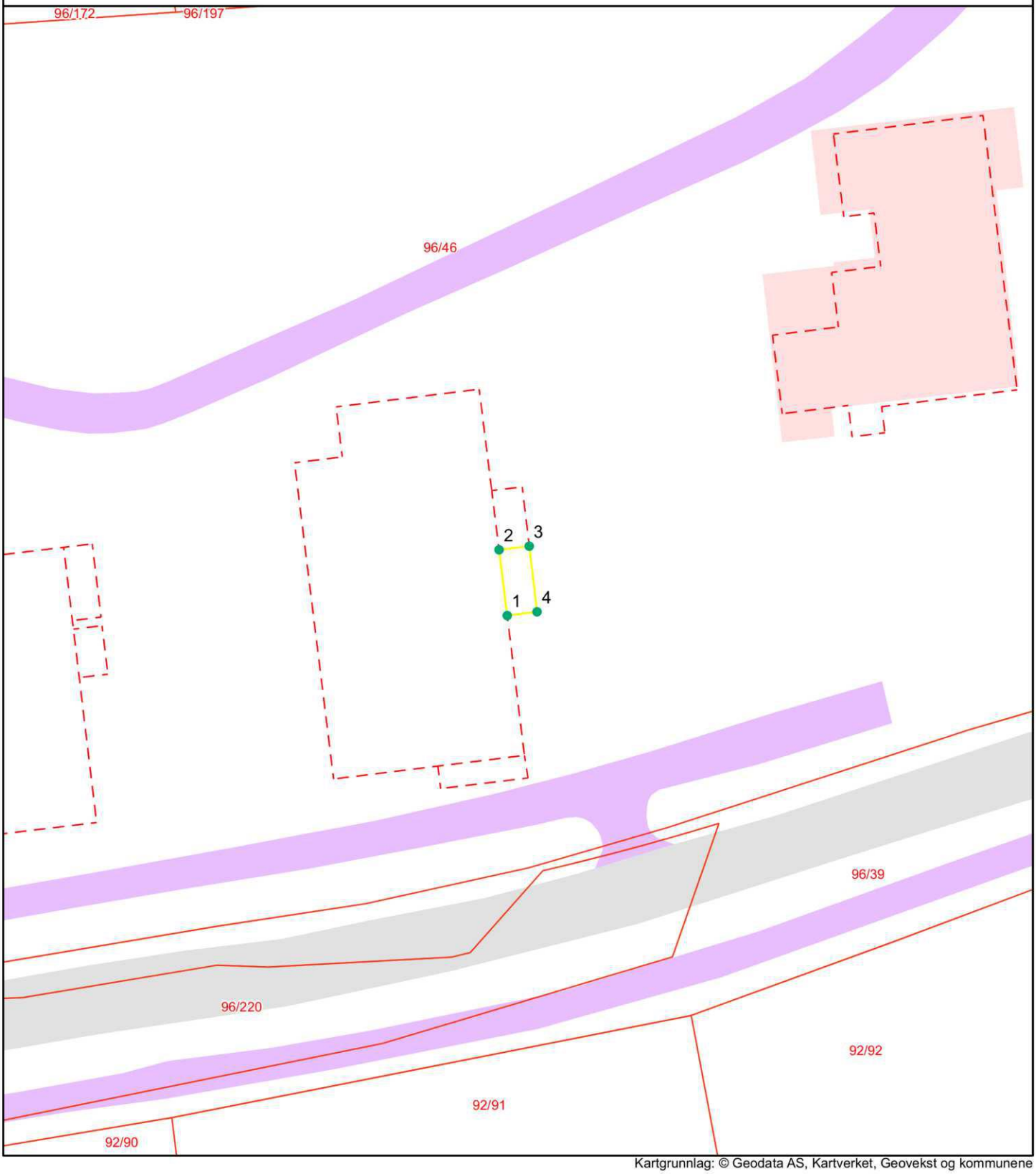
Adresse: **Tristilvegen 25, 2008 Fjerdingby**
Gnr/bnr: **3224/96/46/0/103**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 17 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 19.10.2026

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.




Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

# Grensepunktrapport

Beregnet areal: 17 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

| Løpenr | Nord | Øst | Grensemerke nedsatt i | Grensepunkttype | Målemetode | Nøyaktighet i cm | Lengde | Radius |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 6642470.41 | 616831.08 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 100 | 6.11 | 0 |
| 2 | 6642476.47 | 616830.33 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 100 | 2.81 | 0 |
| 3 | 6642476.8 | 616833.12 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 100 | 6.1 | 0 |
| 4 | 6642470.75 | 616833.84 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 100 | 2.78 | 0 |

# Matrikkelkart

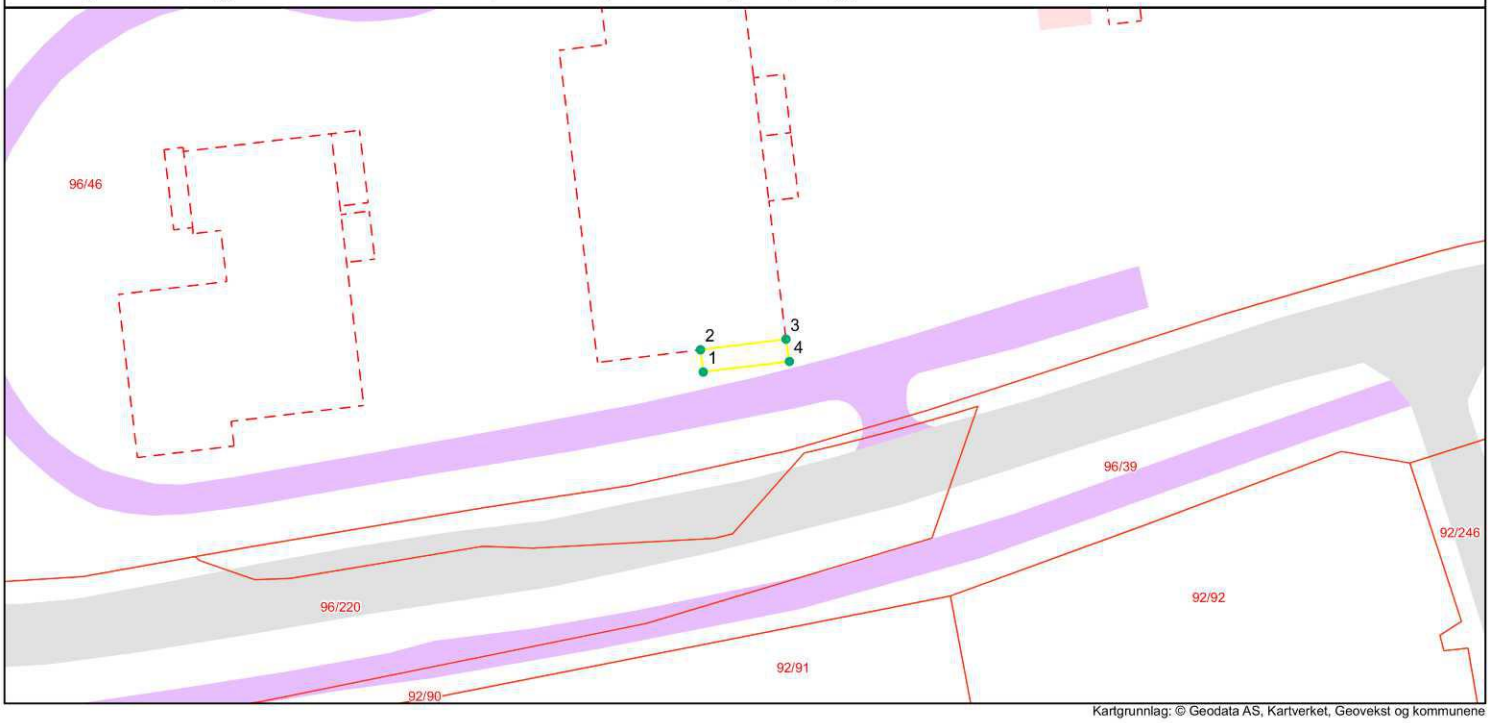
Adresse: **Tristilvegen 25, 2008 Fjerdingby**
Gnr/Bnr: **3224/96/46/0/103**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 17 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 19.10.2026

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre). Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm).
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.




Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

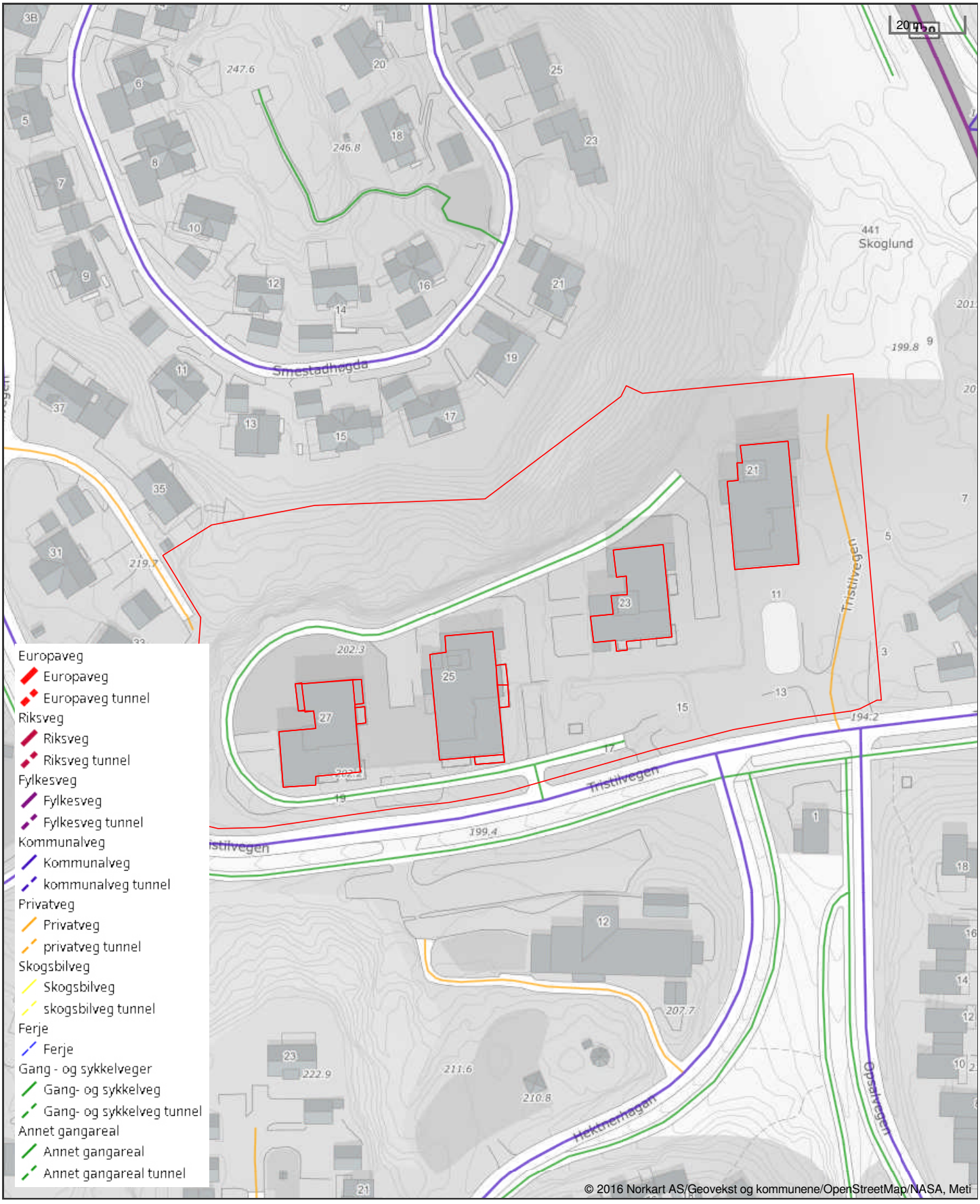
# Grensepunktrapport

Beregnet areal: 17 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

| Løpenr | Nord | Øst | Grensemerke nedsatt i | Grensepunkttype | Målemetode | Nøyaktighet i cm | Lengde | Radius |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 6642454.45 | 616824.94 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 100 | 2.09 | 0 |
| 2 | 6642456.52 | 616824.69 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 100 | 8.05 | 0 |
| 3 | 6642457.51 | 616832.68 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 100 | 2.11 | 0 |
| 4 | 6642455.43 | 616833 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 100 | 8.12 | 0 |

Utskriftsdato: 19.10.2026

# Vegstatuskart for eiendom 3224 - 96/46//




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

RÆLINGEN KOMMUNE

**Nærmiljø**
Stedsutvikling

Petter Bogen Arkitektkontor AS
Pilestredet 29
0166 Oslo

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

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

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

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

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

---

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

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

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

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

**RÆLINGEN KOMMUNE**

Med hilsen

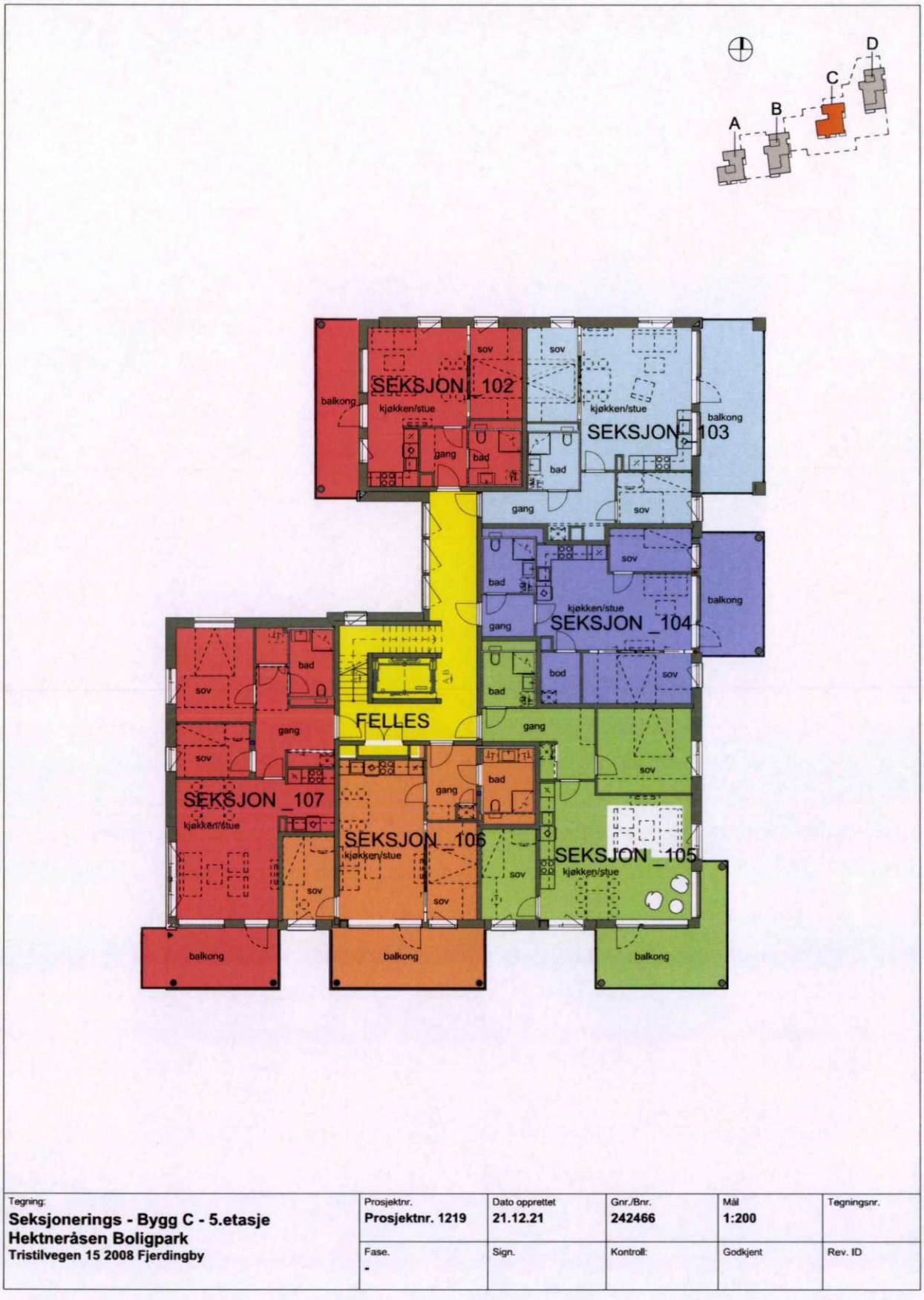
Per Egil Johnsen
fagleder byggesak

Hans Kristian Rønning
ingeniør

*Dette dokumentet er godkjent elektronisk og sendes derfor uten signatur*

Kopi til:

| | | | |
|---|---|---|---|
| Attivo Eiendomsutvikling III AS | Parkveien 53B | 0256 | OSLO |




| Tegning: | Prosjektnr. | Dato opprettet | Gnr./Bnr. | Mål | Tegningsnr. |
|---|---|---|---|---|---|
| **Seksjonerings - Bygg C - 5.etasje**<br>**Hektneråsen Boligpark**<br>**Tristilvegen 15 2008 Fjerdingby** | **Prosjektnr. 1219** | **21.12.21** | **242466** | **1:200** | |
| | Fase.<br>- | Sign. | Kontroll: | Godkjent | Rev. ID |

Dimensjonering av p-plasser:
- de er plassert hensiktsmessig mellom bærende struktur
- de er målsatt med aksemål og med nettomål mellom konstruksjon.

Funksjonaliteten avklares med trafikkonsulent som bør gjøre kjøremålingtesta for hver enkelt plass. I tillegg til manøvrering fra port, rist osv/port. til kjørefelter i garasje.

**Sykkelparkering**

| SAMLET FELT 1 & 2 | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Prosjektert til nå: | Leil. | Innv.sykkelp. | Utv.sykkelp. | Sum: |
| Felt 1 | 78 | 188 | 7 | 195 |
| Felt 2 | 73 | 112 | 14 | 126 |
| Sum: | 151 | 300 | 21 | 321 |

| | |
|---|---|
| **Krav:** (2 sykler per leil. - alle under tak) | 302 |
| ***Avvik fra krav:*** | +19 |
| *Antall sykler per leil. prosjektert, innv. og utv.* | *2,13* |

**Bilparkering**

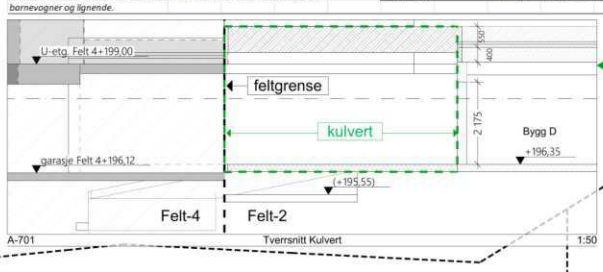
| SAMLET FELT 1 & 2 | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Prosjektert til nå: | Leil. | K1 | U-etg. | Sum: |
| Felt 1 | 78 | 61 | 25 | 86 |
| Felt 2 | 72 | 87 | 0 | 87 |
| Sum: | 151 | 148 | 25 | 173 |

| | |
|---|---|
| **Krav:** (1 p-plass per leil. jf. disp. 06.01.22) | 151 |
| ***Avvik fra krav per. leil.:*** | *+22* |
| ***Antall plasser per leil. prosjektert*** | *1,15* |

| Fordeling parkering: | Bilpl. leil. | Gjestepl. | Bildeling | Totalt |
|---|---|---|---|---|
| Antall: | 151 | 20 | 2 | 173 |

| | | |
|---|---|---|
| HC-plasser: | 7 skt. | (utgjør 4% av totalt antall plasser) |

**3.6 i reg.best.:** *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.*




A-701 Tverrsnitt Kulvert 1:50




DATO - 01.06.23

Attivo Eiendomsutvikling II AS

Strukta

Hektneråsen Boligpark

Petter Bogen Arkitektkontor AS

K1 UTSNITT-Felt-1/ 2/ 4
GARASJE

A-ABCDEF-001.1

# Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 613607708
Vedlegg: Ja

## Rekvirent av tinglysing

| Organisasjonsnr | Navn | Adresse |
|---|---|---|
| 952540556 | RÆLINGEN KOMMUNE | Postboks 100, 2025 FJERDINGBY |

## Rekvirent(er) av forretning

| Fødselsdato/Orgnr | Navn | Bruksenhe | Adresse |
|---|---|---|---|
| 920859577 | ATTIVO EIENDOMSUTVIKLING III AS | | Parkveien 53B, 0256 OSLO |

## Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

| Knr | Gnr | Bnr |
|---|---|---|
| 3027 | 96 | 46 |

## Nye seksjoner

| Knr | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Sameiebrøk | Formålskode | Tilleggsareal bygning | Eksklusivt uteareal |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3027 | 96 | 46 | 0 | 1 | 42 / 15501 | Boligseksjon | Nei | Ja |
| 3027 | 96 | 46 | 0 | 2 | 50 / 15501 | Boligseksjon | Nei | Ja |
| 3027 | 96 | 46 | 0 | 3 | 55 / 15501 | Boligseksjon | Nei | Ja |
| 3027 | 96 | 46 | 0 | 4 | 75 / 15501 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3027 | 96 | 46 | 0 | 5 | 60 / 15501 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3027 | 96 | 46 | 0 | 6 | 42 / 15501 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3027 | 96 | 46 | 0 | 7 | 50 / 15501 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3027 | 96 | 46 | 0 | 8 | 55 / 15501 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3027 | 96 | 46 | 0 | 9 | 75 / 15501 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3027 | 96 | 46 | 0 | 10 | 60 / 15501 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3027 | 96 | 46 | 0 | 11 | 80 / 15501 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3027 | 96 | 46 | 0 | 12 | 42 / 15501 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3027 | 96 | 46 | 0 | 13 | 50 / 15501 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3027 | 96 | 46 | 0 | 14 | 55 / 15501 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3027 | 96 | 46 | 0 | 15 | 75 / 15501 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3027 | 96 | 46 | 0 | 16 | 60 / 15501 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3027 | 96 | 46 | 0 | 17 | 80 / 15501 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3027 | 96 | 46 | 0 | 18 | 42 / 15501 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3027 | 96 | 46 | 0 | 19 | 50 / 15501 | Boligseksjon | Nei | Nei |

Doknr: 136748 Tinglyst: 03.02.2022
STATENS KARTVERK



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2022/136748/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-06 14:44

# Melding til tinglysing

| Knr | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Sameiebrøk | Formålskode | Tilleggsareal bygning | Eksklusivt uteareal |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3027 | 96 | 46 | 0 | 20 | 55 / 15501 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3027 | 96 | 46 | 0 | 21 | 75 / 15501 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3027 | 96 | 46 | 0 | 22 | 60 / 15501 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3027 | 96 | 46 | 0 | 23 | 80 / 15501 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3027 | 96 | 46 | 0 | 24 | 42 / 15501 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3027 | 96 | 46 | 0 | 25 | 50 / 15501 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3027 | 96 | 46 | 0 | 26 | 55 / 15501 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3027 | 96 | 46 | 0 | 27 | 75 / 15501 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3027 | 96 | 46 | 0 | 28 | 60 / 15501 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3027 | 96 | 46 | 0 | 29 | 80 / 15501 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3027 | 96 | 46 | 0 | 30 | 42 / 15501 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3027 | 96 | 46 | 0 | 31 | 50 / 15501 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3027 | 96 | 46 | 0 | 32 | 55 / 15501 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3027 | 96 | 46 | 0 | 33 | 75 / 15501 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3027 | 96 | 46 | 0 | 34 | 60 / 15501 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3027 | 96 | 46 | 0 | 35 | 80 / 15501 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3027 | 96 | 46 | 0 | 36 | 88 / 15501 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3027 | 96 | 46 | 0 | 37 | 90 / 15501 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3027 | 96 | 46 | 0 | 38 | 72 / 15501 | Boligseksjon | Nei | Ja |
| 3027 | 96 | 46 | 0 | 39 | 42 / 15501 | Boligseksjon | Nei | Ja |
| 3027 | 96 | 46 | 0 | 40 | 101 / 15501 | Boligseksjon | Nei | Ja |
| 3027 | 96 | 46 | 0 | 41 | 58 / 15501 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3027 | 96 | 46 | 0 | 42 | 72 / 15501 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3027 | 96 | 46 | 0 | 43 | 42 / 15501 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3027 | 96 | 46 | 0 | 44 | 101 / 15501 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3027 | 96 | 46 | 0 | 45 | 89 / 15501 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3027 | 96 | 46 | 0 | 46 | 85 / 15501 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3027 | 96 | 46 | 0 | 47 | 58 / 15501 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3027 | 96 | 46 | 0 | 48 | 72 / 15501 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3027 | 96 | 46 | 0 | 49 | 42 / 15501 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3027 | 96 | 46 | 0 | 50 | 101 / 15501 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3027 | 96 | 46 | 0 | 51 | 89 / 15501 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3027 | 96 | 46 | 0 | 52 | 42 / 15501 | Boligseksjon | Nei | Nei |



Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2022/136748/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-06 14:44

# Melding til tinglysing

| Knr | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Sameiebrøk | Formålskode | Tilleggsareal bygning | Eksklusivt uteareal |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3027 | 96 | 46 | 0 | 53 | 42 / 15501 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3027 | 96 | 46 | 0 | 54 | 58 / 15501 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3027 | 96 | 46 | 0 | 55 | 72 / 15501 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3027 | 96 | 46 | 0 | 56 | 42 / 15501 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3027 | 96 | 46 | 0 | 57 | 101 / 15501 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3027 | 96 | 46 | 0 | 58 | 89 / 15501 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3027 | 96 | 46 | 0 | 59 | 42 / 15501 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3027 | 96 | 46 | 0 | 60 | 42 / 15501 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3027 | 96 | 46 | 0 | 61 | 58 / 15501 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3027 | 96 | 46 | 0 | 62 | 72 / 15501 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3027 | 96 | 46 | 0 | 63 | 42 / 15501 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3027 | 96 | 46 | 0 | 64 | 101 / 15501 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3027 | 96 | 46 | 0 | 65 | 89 / 15501 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3027 | 96 | 46 | 0 | 66 | 42 / 15501 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3027 | 96 | 46 | 0 | 67 | 42 / 15501 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3027 | 96 | 46 | 0 | 68 | 58 / 15501 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3027 | 96 | 46 | 0 | 69 | 72 / 15501 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3027 | 96 | 46 | 0 | 70 | 42 / 15501 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3027 | 96 | 46 | 0 | 71 | 101 / 15501 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3027 | 96 | 46 | 0 | 72 | 89 / 15501 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3027 | 96 | 46 | 0 | 73 | 85 / 15501 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3027 | 96 | 46 | 0 | 74 | 132 / 15501 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3027 | 96 | 46 | 0 | 75 | 140 / 15501 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3027 | 96 | 46 | 0 | 76 | 85 / 15501 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3027 | 96 | 46 | 0 | 77 | 132 / 15501 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3027 | 96 | 46 | 0 | 78 | 81 / 15501 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3027 | 96 | 46 | 0 | 79 | 42 / 15501 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3027 | 96 | 46 | 0 | 80 | 57 / 15501 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3027 | 96 | 46 | 0 | 81 | 55 / 15501 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3027 | 96 | 46 | 0 | 82 | 75 / 15501 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3027 | 96 | 46 | 0 | 83 | 47 / 15501 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3027 | 96 | 46 | 0 | 84 | 42 / 15501 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3027 | 96 | 46 | 0 | 85 | 57 / 15501 | Boligseksjon | Nei | Nei |



Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2022/136748/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-06 14:44

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2022/136748/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-06 14:44

# Melding til tinglysing

| Knr | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Sameiebrøk | Formålskode | Tilleggsareal bygning | Eksklusivt uteareal |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3027 | 96 | 46 | 0 | 86 | 55 / 15501 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3027 | 96 | 46 | 0 | 87 | 75 / 15501 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3027 | 96 | 46 | 0 | 88 | 56 / 15501 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3027 | 96 | 46 | 0 | 89 | 71 / 15501 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3027 | 96 | 46 | 0 | 90 | 42 / 15501 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3027 | 96 | 46 | 0 | 91 | 57 / 15501 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3027 | 96 | 46 | 0 | 92 | 55 / 15501 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3027 | 96 | 46 | 0 | 93 | 75 / 15501 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3027 | 96 | 46 | 0 | 94 | 56 / 15501 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3027 | 96 | 46 | 0 | 95 | 71 / 15501 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3027 | 96 | 46 | 0 | 96 | 42 / 15501 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3027 | 96 | 46 | 0 | 97 | 57 / 15501 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3027 | 96 | 46 | 0 | 98 | 55 / 15501 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3027 | 96 | 46 | 0 | 99 | 75 / 15501 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3027 | 96 | 46 | 0 | 100 | 56 / 15501 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3027 | 96 | 46 | 0 | 101 | 71 / 15501 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3027 | 96 | 46 | 0 | 102 | 42 / 15501 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3027 | 96 | 46 | 0 | 103 | 57 / 15501 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3027 | 96 | 46 | 0 | 104 | 55 / 15501 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3027 | 96 | 46 | 0 | 105 | 75 / 15501 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3027 | 96 | 46 | 0 | 106 | 56 / 15501 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3027 | 96 | 46 | 0 | 107 | 71 / 15501 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3027 | 96 | 46 | 0 | 108 | 42 / 15501 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3027 | 96 | 46 | 0 | 109 | 57 / 15501 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3027 | 96 | 46 | 0 | 110 | 55 / 15501 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3027 | 96 | 46 | 0 | 111 | 75 / 15501 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3027 | 96 | 46 | 0 | 112 | 56 / 15501 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3027 | 96 | 46 | 0 | 113 | 71 / 15501 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3027 | 96 | 46 | 0 | 114 | 88 / 15501 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3027 | 96 | 46 | 0 | 115 | 90 / 15501 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3027 | 96 | 46 | 0 | 116 | 70 / 15501 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3027 | 96 | 46 | 0 | 117 | 42 / 15501 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3027 | 96 | 46 | 0 | 118 | 101 / 15501 | Boligseksjon | Nei | Nei |

# Melding til tinglysing

| Knr | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Sameiebrøk | Formålskode | Tilleggsareal bygning | Eksklusivt uteareal |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3027 | 96 | 46 | 0 | 119 | 89 / 15501 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3027 | 96 | 46 | 0 | 120 | 100 / 15501 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3027 | 96 | 46 | 0 | 121 | 73 / 15501 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3027 | 96 | 46 | 0 | 122 | 101 / 15501 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3027 | 96 | 46 | 0 | 123 | 66 / 15501 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3027 | 96 | 46 | 0 | 124 | 51 / 15501 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3027 | 96 | 46 | 0 | 125 | 51 / 15501 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3027 | 96 | 46 | 0 | 126 | 100 / 15501 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3027 | 96 | 46 | 0 | 127 | 73 / 15501 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3027 | 96 | 46 | 0 | 128 | 101 / 15501 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3027 | 96 | 46 | 0 | 129 | 118 / 15501 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3027 | 96 | 46 | 0 | 130 | 51 / 15501 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3027 | 96 | 46 | 0 | 131 | 100 / 15501 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3027 | 96 | 46 | 0 | 132 | 73 / 15501 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3027 | 96 | 46 | 0 | 133 | 101 / 15501 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3027 | 96 | 46 | 0 | 134 | 118 / 15501 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3027 | 96 | 46 | 0 | 135 | 51 / 15501 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3027 | 96 | 46 | 0 | 136 | 100 / 15501 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3027 | 96 | 46 | 0 | 137 | 73 / 15501 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3027 | 96 | 46 | 0 | 138 | 101 / 15501 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3027 | 96 | 46 | 0 | 139 | 118 / 15501 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3027 | 96 | 46 | 0 | 140 | 51 / 15501 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3027 | 96 | 46 | 0 | 141 | 100 / 15501 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3027 | 96 | 46 | 0 | 142 | 73 / 15501 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3027 | 96 | 46 | 0 | 143 | 101 / 15501 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3027 | 96 | 46 | 0 | 144 | 118 / 15501 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3027 | 96 | 46 | 0 | 145 | 51 / 15501 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3027 | 96 | 46 | 0 | 146 | 132 / 15501 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3027 | 96 | 46 | 0 | 147 | 136 / 15501 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3027 | 96 | 46 | 0 | 148 | 81 / 15501 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3027 | 96 | 46 | 0 | 149 | 132 / 15501 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3027 | 96 | 46 | 0 | 150 | 81 / 15501 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3027 | 96 | 46 | 0 | 151 | 4902 / 15501 | Næringsseksjon | Nei | Nei |



Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2022/136748/200

Attesteringstidspunkt 2026-01-06 14:44

2021/17414

# Søknad om seksjonering

| Tinglysingsrekvirenten (kommunen) | | |
|---|---|---|
| Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket. | | |
| Kommunens navn | Kommunens adresse | Kontaktperson |
| Rælingen kommune | Postboks 100, 2025 Fjerdingby | Tor Haugland |

## 1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

| Navn | Fødselsnr./Org.nr. | E-postadresse | |
|---|---|---|---|
| Attivo Eiendomsutvikling III AS | 920859577 | es@attivo.no | |
| **Adresse** | **Postnummer** | **Poststed** | **Telefonnummer** |
| Parkveien 53b | 0256 | Oslo | 46628218 |

## 2. Opplysninger om eiendommen

| Kommunenr. | Kommunens navn | Gårdsnr. | Bruksnr. | Festenr. |
|---|---|---|---|---|
| 3027 | | 96 | 46 | |

## 3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))

| Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) | Navn | Eierandel (oppgis som brøk) |
|---|---|---|
| 920859577 | Attivo Eiendomsutvikling III AS | 1/1 |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

## 4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

**Seksjonsnummer**
**Seksjonens formål**
**B** = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
**N** = næringsseksjon
**SB** = samleseksjon bolig
**SN** = samleseksjon næring
**Sameiebrøk (teller)**
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.
**Tilleggsareal**
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
**B** = tilleggsareal i bygning
**G** = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
**BG** = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

| S.nr | Formål | Brøk (teller) | Tilleggsareal | S.nr | Formål | Brøk (teller) | Tilleggsareal | S.nr | Formål | Brøk (teller) | Tilleggsareal | S.nr | Formål | Brøk (teller) | Tilleggsareal | S.nr | Formål | Brøk (teller) | Tilleggsareal |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | B | 42 | G | 13 | B | 50 | | 25 | B | 50 | | 37 | B | 90 | | 49 | B | 42 | |
| 2 | B | 50 | G | 14 | B | 55 | | 26 | B | 55 | | 38 | B | 72 | G | 50 | B | 101 | |
| 3 | B | 55 | G | 15 | B | 75 | | 27 | B | 75 | | 39 | B | 42 | G | 51 | B | 89 | |
| 4 | B | 75 | | 16 | B | 60 | | 28 | B | 60 | | 40 | B | 101 | G | 52 | B | 42 | |
| 5 | B | 60 | | 17 | B | 80 | | 29 | B | 80 | | 41 | B | 58 | | 53 | B | 42 | |
| 6 | B | 42 | | 18 | B | 42 | | 30 | B | 42 | | 42 | B | 72 | | 54 | B | 58 | |
| 7 | B | 50 | | 19 | B | 50 | | 31 | B | 50 | | 43 | B | 42 | | 55 | B | 72 | |
| 8 | B | 55 | | 20 | B | 55 | | 32 | B | 55 | | 44 | B | 101 | | 56 | B | 42 | |
| 9 | B | 75 | | 21 | B | 75 | | 33 | B | 75 | | 45 | B | 89 | | 57 | B | 101 | |
| 10 | B | 60 | | 22 | B | 60 | | 34 | B | 60 | | 46 | B | 85 | | 58 | B | 89 | |
| 11 | B | 80 | | 23 | B | 80 | | 35 | B | 80 | | 47 | B | 58 | | 59 | B | 42 | |
| 12 | B | 42 | | 24 | B | 42 | | 36 | B | 88 | | 48 | B | 72 | | 60 | B | 42 | |
| Sum teller: | | 15501 | | | | Nevner = | | 15501 | | | | | | | | | | | |

| Dato | Innsenderens underskrift |
|---|---|
| 22.12.2021 | |

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering



Rælingen kommune
Servicetorget
Rett kopi bekreftes

## 5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

## 6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

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

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

**Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365**

## 7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

| Dato | Innsenderens underskrift |
|---|---|
| 22.12.2021 | |

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering



Rælingen kommune
Servicetorget
Rett kopi bekreftes

## 8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

## 9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

## 10. Underskrifter

| Sted og dato | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |
|---|---|---|
| 22.12.2021 | Lars M. Lunde | Lars Martin Lunde |
| Sted og dato | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |
| Sted og dato | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |
| Sted og dato | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |
| Sted og dato | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |
| Sted og dato | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |
| Sted og dato | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |

## 11. Kommunens saksbehandling

a) ☒ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

## 12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

| Kommunenr. | Kommunens navn | Gårdsnr. | Bruksnr. | Festenr. |
|---|---|---|---|---|
| 3027 | Rælingen | 96 | 46 | |

| Dato | Underskrift | Stempel |
|---|---|---|
| 27/1-22 | Tor Hansland | RÆLINGEN KOMMUNE<br>Utbyggingsservice |

| Dato | Innsenderens underskrift |
|---|---|
| 22.12.21 | |

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering



Rælingen kommune
Servicetorget
Rett kopi bekreftes
Gesimensen

## 4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

**Seksjons-nummer**

**Seksjonens formål**
**B** = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
**N** = næringsseksjon
**SB** = samleseksjon bolig
**SN** = samleseksjon næring

**Sameiebrøk (teller)**
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

**Tilleggsareal**
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
**B** = tilleggsareal i bygning
**G** = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
**BG** = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

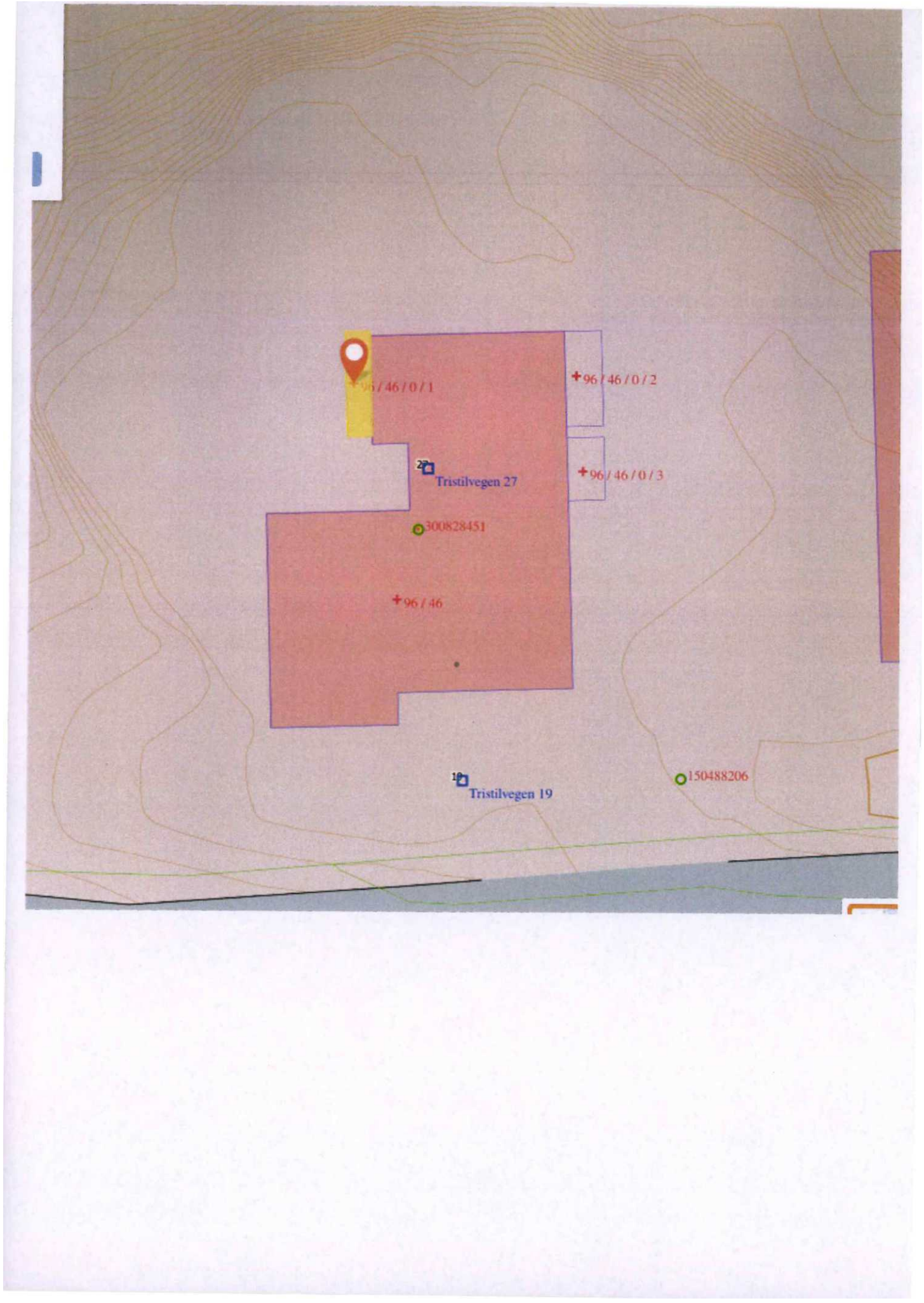
| S.nr | For-mål | Brøk (teller) | Tilleggs-areal | S.nr | For-mål | Brøk (teller) | Tilleggs-areal | S.nr | For-mål | Brøk (teller) | Tilleggs-areal | S.nr | For-mål | Brøk (teller) | Tilleggs-areal | S.nr | For-mål | Brøk (teller) | Tilleggs-areal |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 61 | B | 58 | | 85 | B | 57 | | 109 | B | 57 | | 133 | B | 101 | | 157 | | | |
| 62 | B | 72 | | 86 | B | 55 | | 110 | B | 55 | | 134 | B | 118 | | 158 | | | |
| 63 | B | 42 | | 87 | B | 75 | | 111 | B | 75 | | 135 | B | 51 | | 159 | | | |
| 64 | B | 101 | | 88 | B | 56 | | 112 | B | 56 | | 136 | B | 100 | | 160 | | | |
| 65 | B | 89 | | 89 | B | 71 | | 113 | B | 71 | | 137 | B | 73 | | 161 | | | |
| 66 | B | 42 | | 90 | B | 42 | | 114 | B | 88 | | 138 | B | 101 | | 162 | | | |
| 67 | B | 42 | | 91 | B | 57 | | 115 | B | 90 | | 139 | B | 118 | | 163 | | | |
| 68 | B | 58 | | 92 | B | 55 | | 116 | B | 70 | | 140 | B | 51 | | 164 | | | |
| 69 | B | 72 | | 93 | B | 75 | | 117 | B | 42 | | 141 | B | 100 | | 165 | | | |
| 70 | B | 42 | | 94 | B | 56 | | 118 | B | 101 | | 142 | B | 73 | | 166 | | | |
| 71 | B | 101 | | 95 | B | 71 | | 119 | B | 89 | | 143 | B | 101 | | 167 | | | |
| 72 | B | 89 | | 96 | B | 42 | | 120 | B | 100 | | 144 | B | 118 | | 168 | | | |
| 73 | B | 85 | | 97 | B | 57 | | 121 | B | 73 | | 145 | B | 51 | | 169 | | | |
| 74 | B | 132 | | 98 | B | 55 | | 122 | B | 101 | | 146 | B | 132 | | 170 | | | |
| 75 | B | 140 | | 99 | B | 75 | | 123 | B | 66 | | 147 | B | 136 | | 171 | | | |
| 76 | B | 85 | | 100 | B | 56 | | 124 | B | 51 | | 148 | B | 81 | | 172 | | | |
| 77 | B | 132 | | 101 | B | 71 | | 125 | B | 51 | | 149 | B | 132 | | 173 | | | |
| 78 | B | 81 | | 102 | B | 42 | | 126 | B | 100 | | 150 | B | 81 | | 174 | | | |
| 79 | B | 42 | | 103 | B | 57 | | 127 | B | 73 | | 151 | N | 4902 | | 175 | | | |
| 80 | B | 57 | | 104 | B | 55 | | 128 | B | 101 | | 152 | | | | 176 | | | |
| 81 | B | 55 | | 105 | B | 75 | | 129 | B | 118 | | 153 | | | | 177 | | | |
| 82 | B | 75 | | 106 | B | 56 | | 130 | B | 51 | | 154 | | | | 178 | | | |
| 83 | B | 47 | | 107 | B | 71 | | 131 | B | 100 | | 155 | | | | 179 | | | |
| 84 | B | 42 | | 108 | B | 42 | | 132 | B | 73 | | 156 | | | | 180 | | | |
| Sum tellere: | | 15 501 | | | | Nevner = | | 15 501 | | | | | | | | | | | |

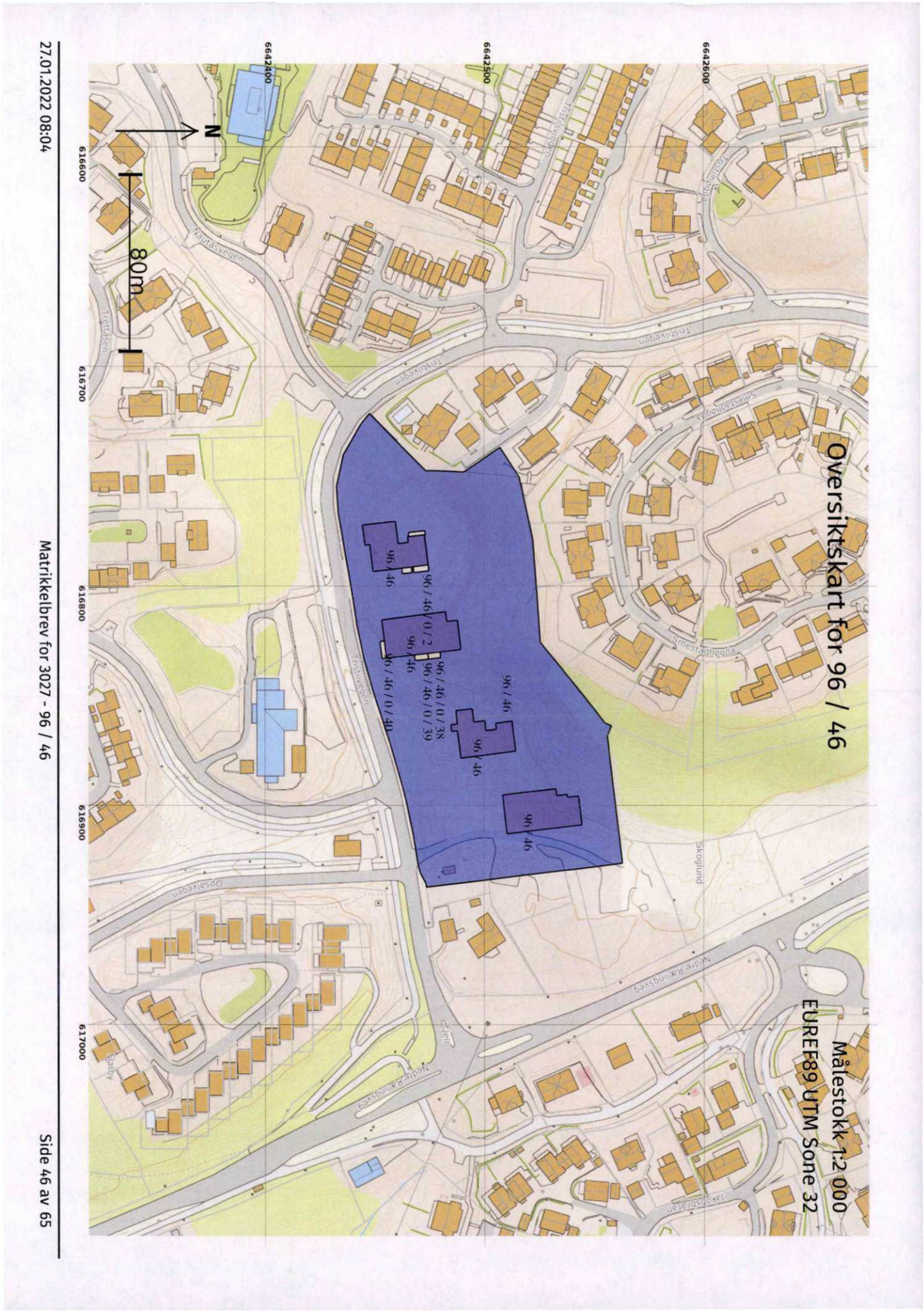
| Dato | Innsenderens underskrift |
|---|---|
| 22.12.2021 | |

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering



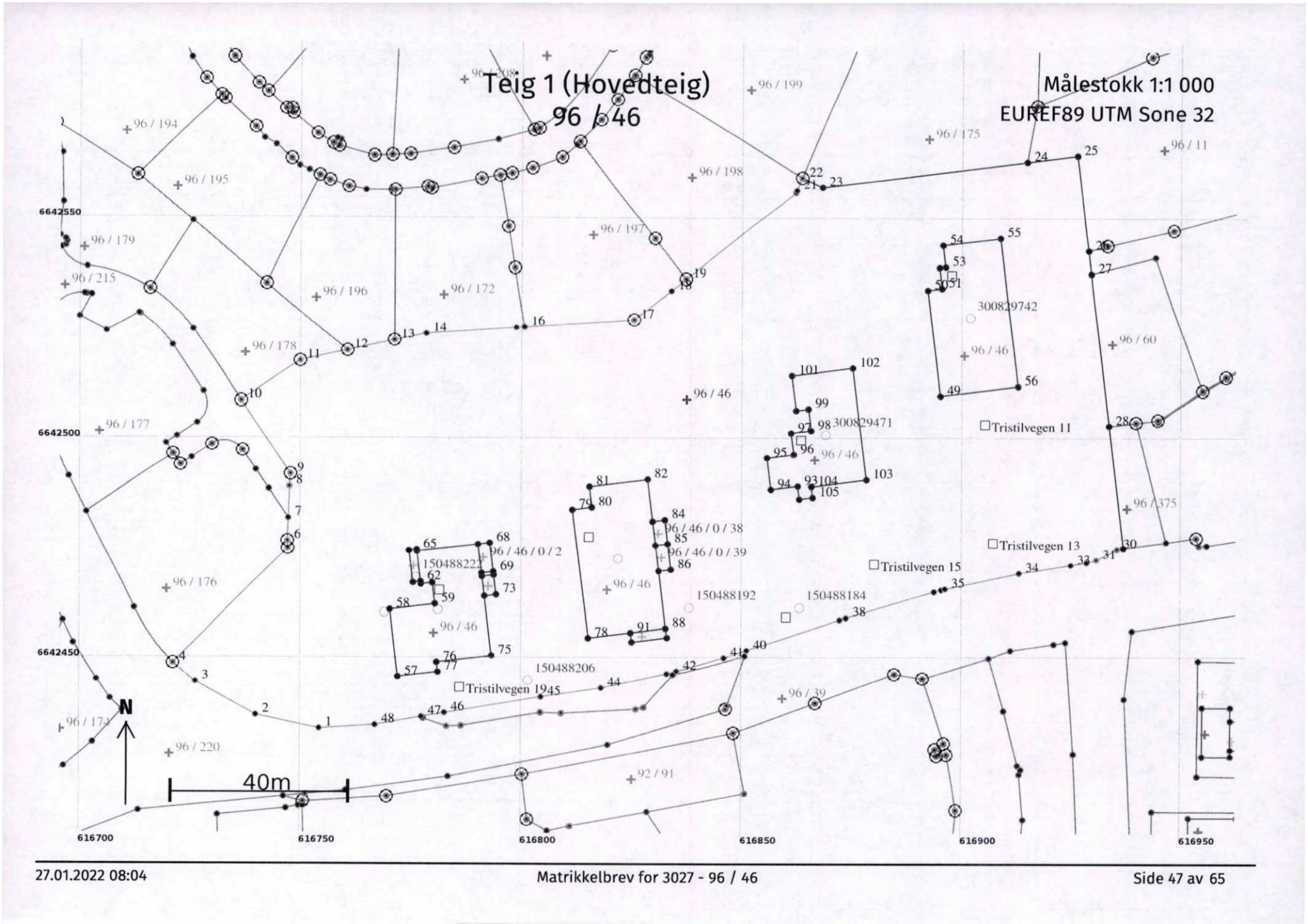
Rælingen kommune
Servicetorget
Rett kopi bekreftes
gesimensen


96 / 46 / 0 / 1
96 / 46 / 0 / 2
96 / 46 / 0 / 3
Tristilvegen 27
300828451
96 / 46
Tristilvegen 19
150488206



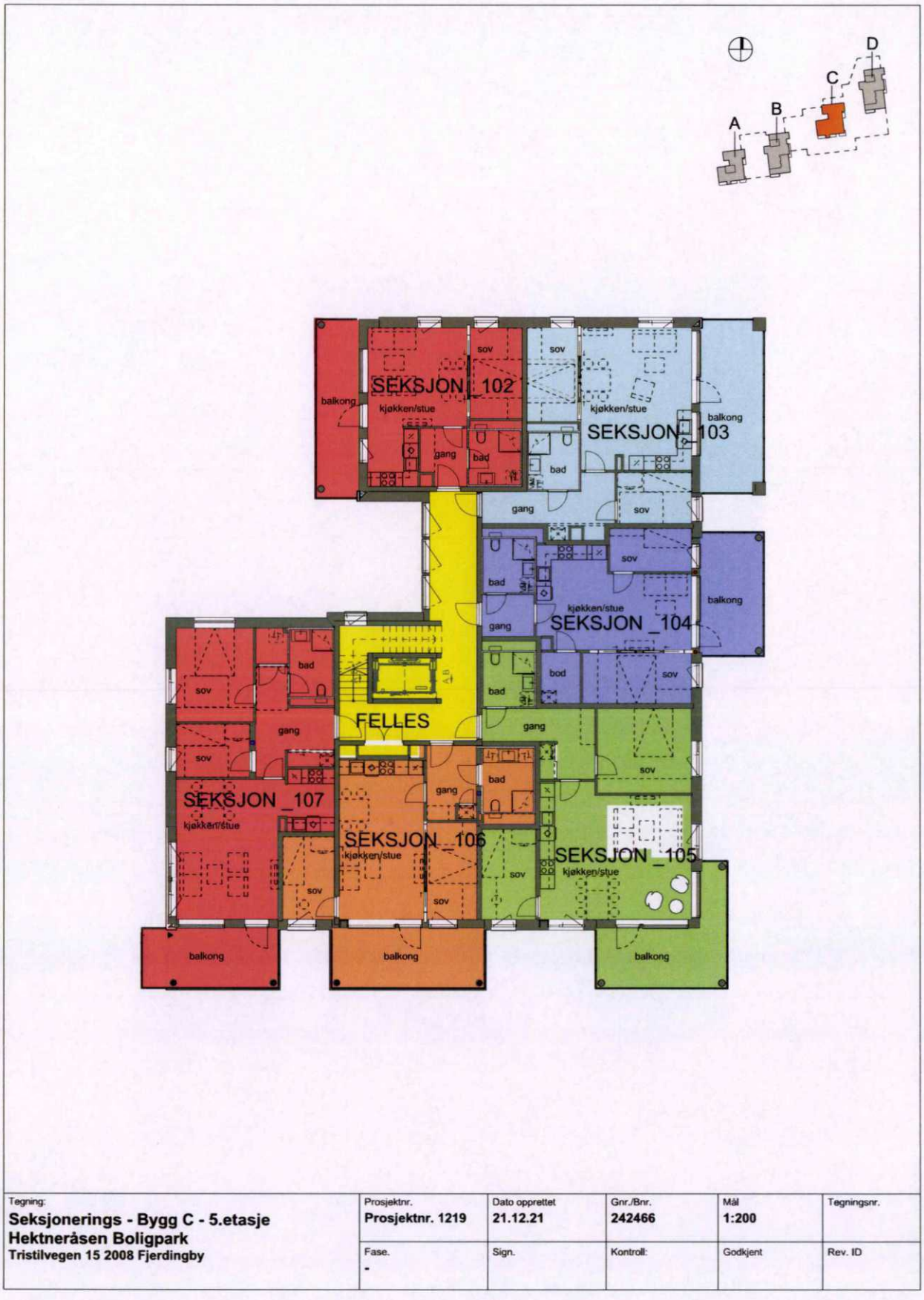

27.01.2022 08:04 Matrikkelbrev for 3027 - 96 / 46 Side 46 av 65

Attestert kopi av dok.nr. 2022/136748/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-06 14:44






Kartverket




| Tegning: | Prosjektnr. | Dato opprettet | Gnr./Bnr. | Mål | Tegningsnr. |
|---|---|---|---|---|---|
| **Seksjonerings - Bygg C - 5.etasje**<br>**Hektneråsen Boligpark**<br>**Tristilvegen 15 2008 Fjerdingby** | **Prosjektnr. 1219** | **21.12.21** | **242466** | **1:200** | |
| | Fase.<br>- | Sign. | Kontroll: | Godkjent | Rev. ID |

# LØSØRE OG TILBEHØR

## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

**Generelt**

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# BUD OG BUDGIVNING

# KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

**Adresse:**
Tristilvegen 23, 2008 Fjerdingby
Gnr. 96, Bnr. 46, Snr. 103, Rælingen kommune.

**Oppdragsnummer:**
121260281


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Brustad & Partnere

**Saksbehandler:** Kåre A. Brustad

**Telefon / Mobil:** 63 97 61 00 / 450 04 300

**E-post:** kare.brustad@privatmegleren.no


**UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:**

**Kjøpesum** **Kr** _____

**Beløp med bokstaver** **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den** **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

**Totalt:** _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

| | | | |
|---|---|---|---|
| Navn: | | Navn: | |
| Fødselsdato: | | Fødselsdato: | |
| Adr: | | Adr: | |
| Postnr: | Sted: | Postnr: | Sted: |
| Tlf: | E-post: | Tlf: | E-post: |
| Dato: | Sign: | Dato: | Sign: |

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

---

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

---