

Elgtråkket 7B



Velkommen til

Elgtråkket 7B



Salgsoppgaven produsert 22. mars 2025

BLYSTADLIA

Lys og hyggelig 3-roms leilighet med balkong på 26 kvm | Bad og vaskerom | To gode soverom + Alkove | Garasjeplass!

Prisantydning	3 590 000,-
Fellesgjeld	208 756,-
Omkostninger	17 863,-
Totalpris	3 816 619,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 654,-
BRA-i	83 kvm
Totalt BRA	83 kvm
Soverom	2

Etasje	-1
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1979

Megler	Sebastian Chodkowski
Telefon	412 34 540
E-post	s.chodkowski@nordvikbolig.no

Megler 2	Kordian Zuraw
Telefon	463 49 101
E-post	k.zuraw@nordvikbolig.no


Just us two
Just us three
THERE'S NO PLACE LIKE HOME
HOME





Kort fortalt

Velkommen til Elgtråkket 7B - presentert av Sebastian Chodkowski i Nordvik Bolig!
Dette er en meget tiltalende 3-roms andelsleilighet i Bjørnefaret Borettslag. Leiligheten ligger fint til og har egen garasjeplass i fellesanlegg under bebyggelsen. Fra stuen er det utgang til en romslig balkong på 26 m^2!

Leiligheten ligger i et populært og barnevennlig boligområde i Blystadlia i Rælingen, med umiddelbar nærhet til Østmarka, skoler, barnehager samt kort vei til idrettsanlegg og et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud.

Kort fortalt:

- Attraktiv og romslig 3-roms andel
- Alkove / disponibelt rom
- Stor, herlig balkong på hele 26 m^2
- Garasjeplass i felles anlegg m/opplegg for elbillader
- Bod på ca 4 m^2
- Ekspressbuss til Oslo sentrum, kun ca 24 minutter til Helsfyr

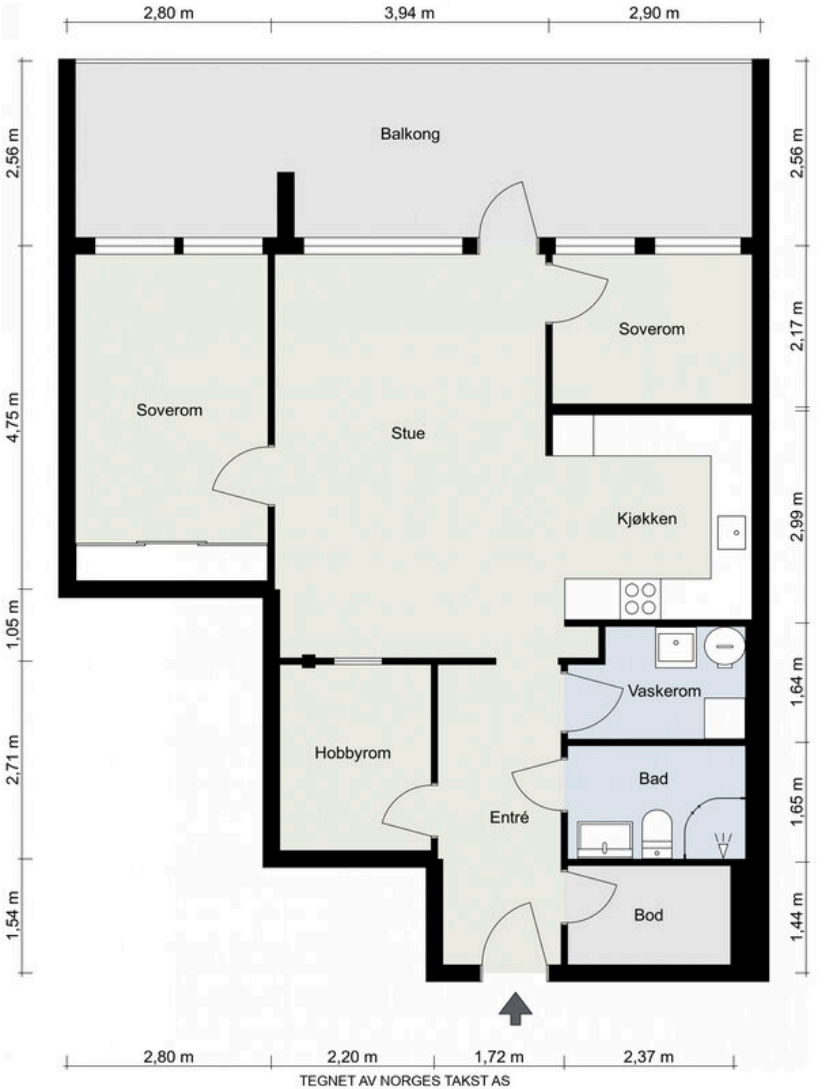
Arealer og innhold

BRA-i:	83 kvm
Totalt BRA:	83 kvm
TBA:	26 kvm

Beskrivelse

Underetasje:
BRA-i: 83 kvm. Entré, Bod, Bad, Vaskerom, Hobbyrom, Stue/kjøkken, Soverom, Soverom 2
Total BRA: 83 kvm.
TBA: 26 kvm. Balkong

Elgtråkket 7B
U1. Etasje



TEGNET AV NORGES TAKST AS

VÆR OPPMERKSOM PÅ AT DETTE ER EN ILLUSTRASJON AV BOLIGENS PLANLØSNING MED OMTRENTLIGE MÅL.
FAKTISKE MÅLINGER PÅ STEDET KAN AVVIKE OG MÅLENE ER IKKE JURIDISK BINDENDE.

Forklaring av bilde/rommet

Elgtråkket 7B

Nabolaget Blystadlia - vurdert av 112 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Blystadlia skole (1-7 kl.)	178 elever, 11 klasser	10 min / 0.8 km
Løvenstad skole (1-7 kl.)	264 elever, 14 klasser	26 min / 2 km
Sandbekken ungdomsskole (8-10 ...	349 elever, 16 klasser	16 min / 1.2 km
Marikollen ungdomsskole (8-10 ...	465 elever, 23 klasser	29 min / 2 km
Lørenskog videregående skole	850 elever, 39 klasser	8 min / 5 km
Strømmen videregående skole	515 elever, 45 klasser	9 min / 4.8 km

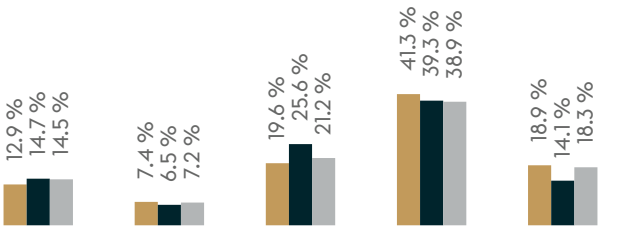
Offentlig transport

Blystadlia	Linje 300, 300E, 360	8 min / 0.5 km
Strømmen stasjon	Linje L1	9 min / 4.2 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	25 min / 24.2 km
Oslo Gardermoen		35 min

Barnehager

Blystadlia barnehage (0-5 år)	98 barn	5 min / 0.4 km
Løvenstad barnehage (1-5 år)	68 barn	21 min / 1.6 km
Kurland barnehage (1-5 år)	77 barn	25 min / 1.9 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Blystadlia	2 449	1 188
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Bra 75/100

Naboskapet
Godt vennskap 69/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Blystadlia skole	7 min
Sandbekken fotballbane	16 min
Fresh Fitness Strømmen	7 min
CrossFit Lillestrøm	8 min

«Prisgunstige leiligheter, mye for pengene! Trives godt og blir nok boende :)»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Trafikk
Lite trafikk 92/100

Trygghet der barna ferdes
Trygge 91/100



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

Informasjon

Elgtråkket 7B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
65-0059/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Elgtråkket 7B, 2014 BLYSTADLIA
Gnr 103, bnr 319 (ideell andel 1/1) i Rælingen kommune
Andelsnr 12 i Bjørnefaret Borettslag, org.nr. 954356051

Selgere
Anna Wanda Wojcik
Jacek Wojcik

Kjøpesum og omkostninger
3 590 000,- (Prisantydning)
208 756,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 798 756,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 300,- (Boligpakke kjøper* (valgfritt))
8 213,- (Gebyr forkjøpsrett)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
---
9 563,- (Omkostninger totalt (uten Boligpakke kjøper))
17 863,- (Omkostninger totalt (med Boligpakke kjøper))
---
3 808 319,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligpakke kjøper))
3 816 619,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligpakke kjøper))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1979

Etasje
-1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 83 kvm
Totalt BRA: 83 kvm
TBA: 26 kvm

Beskrivelse:
Underetasje:
BRA-i: 83 kvm. Entré, Bod, Bad, Vaskerom, Hobbyrom, Stue/kjøkken, Soverom, Soverom 2
Total BRA: 83 kvm.
TBA: 26 kvm. Balkong

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealer beregnes etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Takhøyde stue 237 cm.
Leiligheten disponerer 1 panelt kottskap i fellesareal- samme etasje- på 0,5 kvm. Mrk. 12

Innhold

Boligen har alt på ett plan og inneholder:
1. etasje BRA-i 83 m²: entré, stue, kjøkken, bad, vaskerom, to soverom, alkove, bod

I tillegg disponeres:
- Garasjeplass på borettslagets eiendom
- Kjellerbod på 0,5 m²

Standard

Entré:
Velkommen inn! Boligen har en lys og romslig entré med plass til å henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko. Dørcalling med åpner gjør det enkelt å slippe inn gjester fra bakkeplan.

Stue:
Stuen er av svært fin størrelse, med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Rommet har god plass til sofaseksjon, tv-møbel og spisegruppe. Videre er det utgang til en herlig balkong! Uteplassen måler hele 26 m², og har god plass til flere sittegrupper samt gass-/elektrisk grill - her kan sommerhalvåret nytes!

Kjøkken:
Åpen kjøkkenløsning, og byr på mye benk-/skapplass. Epoq kjøkkeninnredning fra 2013 med profilerte fronter, laminat benkeplate, oppvaskkum, fliser over kjøkkenbenk samt lys under overskap. Integrerte hvitevarer: komfyr-induksjonstopp- oppvaskmaskin-kjøl og fryseskap-mikroovn. Vannsikring/Waterguard og komfyrvakt anbefales montert. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Bad:
Fra gangen er det inngang til et bad. Bad fra 2004 med servant/skap, toalett, dusjkabinett og speil m/lys. Veggene har fliser. Taket har panel. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vaskerom:
Vaskerom består av bereder, opplegg til vaskemaskin. Vaskerom fra byggeår med lette moderniseringer. Trolig oppusset i 2013. Laminat på gulvene.

To soverom:
Videre rommer leiligheten to gode soverom. Begge rom har plass til senger med

tilhørende nattbord. Videre er det plass til garderobeløsning og evt. skrivebord. Det ene soverommet har en svært romslig garderobeløsning montert.

Øvrige rom:
Alkove/disponibelt rom og svært praktisk innvendig bod.

Innvendige overflater:
Overflatebehandlinger gulv: laminat/parkett og skumfliser på et barnerom. Overflatebehandlinger vegg: malte flater og tapet. Overflatebehandlinger himlinger: malte flater.

For full oversikt over tilstandsgrader, se punktet Byggemåte eller se vedlagt tilstandsrapport.

Parkering

Med boligen disponeres garasjeplass på borettslagets eiendom.

Rett til parkeringsplassen er vedtektsfestet i borettslagets vedtekter. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken. Borettslaget disponerer gjesteparkering, og mulighet til å søke borettslaget om ekstra parkering ute med venteliste.

Sammendrag selgers egenerklæring

- Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært. Foreligger det en samsvarserklæring? Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rett elektro as

- Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? Ja. Når ble kontrollen utført? 2024.01. 15

Bygningssakkyndig

Tore Jan Fevang

Byggemåte

Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert
Bygning:
Det må antas at leiligheten er oppført i henhold til de krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Etasjeskiller er av betongdekke.

Vinduer:
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Datert 1999, et vindusglass fra 2008.

Dører:
Malt glatt entrédør B30 - 43 dB (brann- og lyddør i stål). (Nyere dato)

Balkong/terrasse:
Vestvendt balkong utenfor stue i betong med fliselagt dekke. Rehabilitert i 2017/2018. Balkongdør med 2-lags glass i trekarm. 2008

VVS-installasjoner:
Innvendige vannledninger er av kobber og noe nyere utenpåliggene krom. Hovedstoppekran bak dusjkabinett. Ikke funksjonstestet grunnet adkomst. Det er avløpsrør av støpejern/plast.

Luftbehandling:
Boligen har naturlig ventilasjon. Tilluft via vindusventiler.

Elkraft:
Panelovner. Varme i flere gulv iflg. tidligere prospekt. Varmefolie/varmekabler. (ikke dokumentasjon) Downlights i stue. (ikke dokumentasjon) Automatsikringer med skap i felles trappegan

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3).

TG3 med store eller alvorlige avvik:
U.1ETG Vaskerom:
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Vaskerom fra byggeår med lette moderniseringer. Troligoppusset i 2013. Laminat på gulvene- ikke forenlig med våtrom. Vaskerom består av bereder, opplegg til vaskemaskin.

TG2 med avvik som kan kreve tiltak:
Vannledning: Innvendige vannledninger er av kobber og noe nyere utenpåliggene krom. Hovedstoppekran bak dusjkabinett. Ikke funksjonstestet grunnet adkomst.
Vurdering av avvik:
• Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Svært begrenset adkomst til stoppekran.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Lettere tilgang til hovedstoppekran må etableres.

Ventilasjon:
Det er naturlig ventilering.
Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

TG2 med avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:

Innvendig > Overflater:
Overflatebehandlinger gulv: laminat/parkett og skumfliser på et barnerom. Overflatebehandlinger vegg: malte flater og tapet. Overflatebehandlinger himlinger: malte flater.
Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
Bruksskader i parkett på kjøkken under skap grunnet vannlekkasje i kjøkkenbenk. Og noe i stue.
Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskiller er av betongdekke.
Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt vilkårlig +/- 20 mm skjevhet på stuegulv. Målt vilkårlig +/- 8 mm skjevhet på entregulv.
Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendig > Radon:
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendig > Innvendige dører:
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.
Årstall: 2013 Kilde: Tidligere salgsoppgaver
Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør:
Det er avløpsrør av støpejern/plast.
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tekniske installasjoner > Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon. Tilluft via vindusventiler.
Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Stue har ikke tilluft.
Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank:
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Årstall: 2001 Kilde: Produksjonsår på produkt
Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år Laminat på gulv- ikke beregnet for

våtrom.
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg:
2. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det foreligger ikke samsvarserklæringer eller rapporter for det innvendige elektriske anlegget i leiligheten og tilstandsgrad settes grunnet NS 3600 krav til dette. Elektrisk anlegg er kun vurdert og visuell besiktiget av takstmann som ikke har spesiell kompetanse eller autorisasjon på elektriske anlegg. På dette grunnlag anbefales det gjennomgang av EL-fagmann for utvidet el-kontroll.

Generell kommentar
Tilkobling til varmtvannsbereder er vi stikk-kontakt som ikke er en forskriftmessig godkjent løsning i dag.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Våtrom > U1.etg > Bad > Overflater vegger og himling:
Veggene har fliser. Taket har panel.
Årstall: 2004 Kilde: Tidligere salgsoppgaver
Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i fliser.
Bak kabinett ved rør og i hjørne på vegg mot vaskerom.
Konsekvens/tiltak
• Fliser må skiftes.
• Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.
Dusjkabinett må benyttes da det er rørgjennomføringer i våtsone som kan gi vannskader/lekkasje.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Våtrom > U1.etg > Bad > Overflater Gulv
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Dusjkabinett står over sluk med begrenset måling av fall.
Det er målt ca. 33 mm høydeforskjell topp slukrist og topp flis/gulv ved terskel.
Høy terskelkant.
Årstall: 2004 Kilde: Tidligere salgsoppgaver
Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Konsekvens/tiltak
• Det må foretas utbedring av fallforhold.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Våtrom > U1.etg > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Alt er trolig fra byggeår men vanskelig og se da ikke rengjort.
Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. • Sluk har

begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
Konsekvens/tiltak
• Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.
• Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
• Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Kjøkken > U1.etg > Stue/kjøkken > Avtrekk:
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.
Årstall: 2013 Kilde: Tidligere salgsoppgaver
Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.
Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

TGIU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:
Callinganlegg.
Kabel-TV.
Panelovner.
Varme i flere gulv iflg. tidligere prospekt. Varmefolie/varmekabler. (ikke dokumentasjon)
Downlights i stue. (ikke dokumentasjon)

Tilstandsrapport ligger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter anbefales å sette seg inn i denne.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

Adgang til utleie

Med styrets godkjenning kan en andelseier overlate bruken av hele boligen til andre for opptil tre år, dersom andelseieren selv har bodd i leiligheten i minst ett av de to siste årene. Er vilkåret om botid oppfylt, kan godkjenning kun nektes hvis det foreligger saklig grunn. Det vises til borettslagsloven § 5-5.
Bruken av hele boligen kan på nærmere vilkår overlates til andre uten begrensningene som følger av borettslagsloven § 5-5. Vilkårene følger av borettslagsloven § 5-6.

Dersom andelseieren selv bor i boligen, kan bruken av deler av boligen overlates

til andre, jf. borettslagsloven § 5-4.
Vedtektene kan inneholde bestemmelser som har betydning for andelseiers rett til å leie ut boligen. Dette kan også omfatte bestemmelser som avviker fra lovens ordning. Interessenter oppfordres derfor til å sette seg inn i vedtektene.

Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Energi og oppvarming

Energimerking

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

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

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

Oppvarming

Elektrisk oppvarming.

Informasjon om strømforbruk

Selger har ikke opplyst om strømforbruk.
Forbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 654,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer enkelte vaktmestertjenester, Telia kabel-tv, trappevask, gårdsstrøm, bygningsforsikring, forretningsførerhonorar, nedbetaling av fellesgjeld, deler av det utvendige vedlikeholdet, kommunale avgifter, m.v.

Felleskostnadene fordeles slik:
- Felleskostnader: kr. 3 316,-
- Stipulerte avdrag: kr. 360,-
- Stipulerte renter: kr. 978,-

Selger opplyser at felleskostnadene økte med 10% fra 01.01.2025.

Kommunale avgifter

Inkl. i de månedlige felleskostnadene.

Andre utgifter

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 826 984,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 3 307 937,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til

din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

TV og internett fra Telia (grunnpakke) inkl. i felleskostnader.

Borettslaget

Om borettslaget

Diverse opplysninger om borettslaget:
- Borettslaget ble stiftet i 1978.
- Borettslaget er organisert etter de bestemmelser som følger av burettslova og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for andelseierne.
- Borettslaget er registrert i foretaksregistret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 954 356 051.
- Borettslaget består av 272 andelsleiligheter fordelt på 5 blokker
- Borettslaget har ansatt Kåre Nygård i full vaktmesterstilling.
- Borettslaget har egen internettside, www.bjornefaret.no.

Styret opplyser at årets generalforsamling vil finne sted 24. april. Innkalling er ikke blitt sendt ut per 21. mars 2025.

Hentet fra innkalling til generalforsamling 2024:
Bjørnestua
I 2023 har det vært bra med utleie. Det leies stort sett ut til dåp, jubileumsfeiring, konformasjoner og bursdager. Aldersgrense for utleie er 23 år.

Nøkler
Nøkler og portåpnere kan kjøpes hos Romerike Låsservice på Strømmen, etter at styret har sendt en forespørsel med riktig opplysninger. Beboere kan søke om dette ved å sende e-post til post@bjornefaret.no
Den enkelte beboer må selv betale for nøkkel og portåpner hos forhandler.

Bruksoverlating (”fremleie”)
Søknadsskjema om bruksoverlating fås ved henvendelse til BORI. Søknader skal godkjennes av borettslagets styre.

Renhold
Fra 01.04.21 har Linns renhold vært engasjert til å vaske alle trappeoppgangene, og trapper ned til garasjer. Renholdet har fungert bra i 2023.

Renovasjon
Renovasjon i borettslaget blir foretatt av ROAF hver torsdag. Papp og papir skal kastes i papircontainerne som står ved innkjøring til garasjene til Bjørnefaret 1 og 3, og på snuplassen ved Elgtråkket 9 og 11. Papircontainerne er kun til papp og papir. Hvis containerne brukes til annet avfall medfører dette ekstra kostnader for borettslaget. NB: Det skal ikke etterlates plastposer eller annet avfall ved disse containere. Glass og metallemballasje kan kastes i glassigloene ved gangveien opp mot Bjørnefaret 1-4. Annet avfall plikter beboere selv å fjerne, eventuelt benytte seg av komprimatorbilen som kommer en gang hvert år.

Brannsikringsutstyr
Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brannslokningsutstyr, enten pulverapparat eller brannslange. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret. Brannslukkingsapparater, røykvarslere og brannslanger er borettslagets eiendom, og må ikke fjernes fra leiligheter eller

fellesarealer uten avtale med styret.

Rabattavtaler
Alle andelseiere oppfordres til å besøke BORI sine hjemmesider hvor fordeler for medlemmer legges ut / bekjentgjøres. Alle andelseiere kan benytte SMS Elektro AS til rabatterte priser ved arbeid i sine leiligheter.

Internett, TV og telefoni
Borettslaget får levert TV og Internett tjenester fra Telia as, tidligere Get as, som har servicetelefon 924 05 050. Borettslaget har en fellesavtale som gir beboere en get boX og internett 50/50 inkludert i husleien. Beboere får også rabatterte priser på andre pakker hos Telia. Beboere som har opprettet et kundeforhold kan logge seg inn på telia.no for fullstendig oversikt.

Utførte vedlikeholdsarbeider og installasjoner i perioden.
- Utbedring av drenering.
- Byttet tak og taklamper i Bjørnestua etter at deler av taket datt ned.
- Vedlikehold utført på bommer og garasjeporter.
- Det er utført kontroll av lekeplassene.
- Det er byttet flere benker på uteområdet.
- Det har vært noen tilfeller av lekkasjesaker som måtte utbedres.
- Kontroll av røykvarslere og slokkeutstyr.
- Rens av ventilasjonskanaler i leilighetene.
- Montering av vannmålere.

Anskaffelser
Det har ikke vært noen anskaffelser i 2023.
Sikring mot tap av felleskostnader
Borettslaget er tilknyttet Stiftelsen Borettslagenes Sikringsfond mot eventuelle tap av innbetaling av felleskostnader.

Lån og låneopptak
Samlet gjeld til Handelsbanken er pr 31.12.2022 kr. 65 310 913,-
Lånet har en flytende rente 5,65%
Den gjennomsnittlige gjeldsbelastning per leilighet er 240 113,-.

Styrets arbeid 2023-2024:
Siden forrige ordinær generalforsamling har styret avholdt 10 styremøter og behandlet 26 protokollerte saker i 2023 og 12 protokollerte saker i 2024.
Det har også vært avholdt arbeidsmøter, interne og eksterne hvor enkeltsaker har vært tatt opp.

Styrerommet
Styrerommet har holdt åpent en time annenhver torsdag, unntatt i forbindelse med ferie, jul, påske og offentlige helligdager.

Borettslagets internettside
Borettslaget har egen internettside. Denne finner du på www.bjornefaret.no. Der kan man finne informasjon om borettslaget.
Det ligger også kopier av protokoller fra styremøter, generalforsamlinger, utsendte beboerinfoer og borettslagets vedtekter.

Komprimatorbil.
Vi hadde komprimatorbil våren 2023

Styrets utgifter.
Styrets nøkternhet er videreført i 2023 og borettslaget har svært små utgifter til reiser, representasjon, gaver, kontorrekvisita etc. Styret disponerer beboernes

penger og det er lagt stor vekt på at disse brukes på den best mulige måte og til fordel for beboere.

Forretningsfører

Bori BBL

Forkjøpsrett

Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.
Ble utlyst på forhåndsvarsling for medlemmer den 12.03.2025, med meldefrist 25.03.2025, kl. 14:00. BORI opplyser om at det er medlemmer som har vært interesse.

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.
Frist: 24.03.2025

Styregodkjennelse

Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 208 756,- pr. 28.02.2025

Borettslaget har ett felles lån:
Långiver: HANDELSBANKEN
Type: Annuitet
Total restgjeld: kr. 63 835 462,-
Andel saldo: kr. 208 756,-
Løpetid: 28.09.18 - 30.09.48
Antall terminer per år: 12
Rente: 5,65%

Borettslaget er tilknyttet sikringsordning.

Borettslag som har tegnet seg for sikring kan si opp avtalen innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

Fellesformue
Kr 10 288,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskap for 2023 viste er overskudd på kroner 119 249,-. I 2024 ble det budsjettert med et overskudd på kroner 1 363 000,-. Per mars 2025 er det ikke blitt fremlagt for megler budsjett for 2025 eller regnskap for 2024.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
inntil 2 dugnader i året.

Dyrehold
Det er tillatt å holde hund og/eller katt på betingelse av at det inngås skriftlig kontrakt med borettslaget. Kontrakten regulerer forholdene mellom partene. Se vedlegg.

Borettslagets forsikring
Protector Forsikring
Polisenr. 3439685-1.1

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 35 483 kvm (Eiertomt)
Felles tomt med biloppstillingsplasser og pent opparbeidet uteområde.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

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

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen ligger i et populært og barnevennlig boligområde i Blystadlia i Rælingen kommune. Området har umiddelbar nærhet til Østmarka, skoler, barnehager, dagligvare og offentlig kommunikasjon, samt kort vei til idrettsanlegg og et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Like ved boligen er det både svømmehall, skøytebane, lysløype, fotballbane og lekeapparater.

Blystadlia er omkranset av store skogs- og turområder, med flotte turstier til blant annet Bjønnåsen og Ramstadslottet. Det er gangavstand inn til Åmotdammen, en av Rælingens mest populære badeplasser, og det finnes også flere vann innover marka. Videre er det turvei over til Marikollen idrettspark med alpinbakke, lysløyper, skøytebane og en koselig varmestue.

Fra Blystadlia er det også kort vei til Lillestrøm. Du kan blant annet sykle ned til Nebbursvollen friluftsbad, et flott badested med basseng, vannsklier, grøntområder og kiosk med mer. Det er også asfalterte gang- og sykkelveier i flotte omgivelser langs elva.

Servicetilbud
Dagligvarehandelen kan gjøres ved blant annet Kiwi Blystadlia og Coop Extra Løvenstad. Ønsker du ytterligere servicetilbud er det kort vei til Strømmen Storsenter med over 200 butikker og tilknyttede virksomheter, samt Lørenskog med både Metro og Triaden. Lillestrøm ligger også godt innen rekkevidde, med flere butikker, fine restauranter, kino og andre bymessige fasiliteter.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss. Nærmeste holdeplass er Blystadlia og ligger ca. 3 min gange fra boligen. Buss "360" går hvert femtende minutt til Lillestrøm. Buss "300" tar deg til Oslo på 35 minutt og går hvert tiende minutt. Med bil tar det ca. 9 min til Lillestrøm, 7 min til Strømmen, 19 min til Oslo S og 30 min til Oslo lufthavn. Fra Lillestrøm stasjon bruker toget ca. 12 min, både til Oslo S og Oslo lufthavn. Lillestrøm stasjon har et godt og rimelig parkeringstilbud til pendlere og togreisende. I Dampsagveien er det 242 utendørs parkeringsplasser, samt 320 innendørs parkeringsplasser i Stillverksveien som ligger like ved togstasjonen. Mer informasjon om priser finnes på banenor sine hjemmesider. I tillegg er det sykkelhotell for den litt mer sporty.

Eiendommen har gangavstand til Blystadlia barneskole (1-7 trinn) og kort vei til Sandbekken ungdomsskole (8-10 trinn). Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager. Elgen, Blystadlia og Løvlia barnehage er blant noen av barnehagene i området.

Blystadliahagen, en hage for store og små. Det er et godt tilbud for beboerne rett utenfor blokka hvor det er muligheter for å leie parsellhage for de som ønsker å dyrke selv eller har grønne fingre. Du kan lese mer om dette på https://www.blystadliahagen.no/

Bebyggelse
Blokkbebyggelse

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 23.10.1979. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:
- Tak ikke besiktiget pga. snø.
- Utvendig planering gjenstår.
- Montering av ventil rister i garasjen.
- Brannslukningsapparat/nødlys monteres/ordnes.
- Utvendig trapp (gavlen) mangler.
- Hobbyrommet er ikke ferdig.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Dagens planløsning samsvarer delvis med de siste godkjente byggetegningene, men det er etablert et ekstra soverom i hjørnet av den ene stuen. Arealet var opprinnelig tiltenkt som spisestue, og det er et satt opp vegg mot kjøkken og stue, samt åpnet opp vegg fra kjøkken mot stuen. Kjøper bærer selv risikoen for

fremtidig bruk av rommene i boligen og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Det er private stikkveier og stikkledninger fra eiendommen og ut i det offentlige ledningsnettet. Private ledninger vedlikeholdes for eiers (borettslagets) regning.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert av en eldre reguleringsplan, "Regplan for Øvre Aamodt skog (Blystadlia)".

Planområdet er inndelt i felter A-M, jf. vedlagte reguleringsbestemmelser §3 og vedlagte kart G347. I bestemmelsene finner man de ulike reguleringsformål.

Dette bygget ligger på Felt B, regulert for høyhus for småleiligheter, hotellservice samt lokaler for almennyttige formål, omfattende ulike former for merkantil og sosial service.

Området rundt er regulert til bolig, kjøreveg, lekeplass m.m.

Øvrige reguleringsplaner:
Elgtråkket i Blystadlia
- Delareal 171 m2. Formål Annen veggrunn - grøntareal. Feltnavn o_SVG5
- Delareal 47 m2. Formål Kjøreveg. Feltnavn o_SKV4

Kommuneplan: Kommuneplanens arealdel 2022-2033
- Delareal 35 471 m2. Arealbruk: Boligbebyggelse, nåværende
- Delareal 4 m2. Arealbruk: Friområde, nåværende.
- Delareal 8 m2. Arealbruk: Boligbebyggelse, framtidig

Området mellom Blystadringen og Blystadvegen er avsatt til Boligbebyggelse Fremtidig i Kommuneplanen. Dette må da påregnes bebygget. Plan-ID er 245, Blystadlia Vest, med status Planlegging igangsatt. Formålet med planen er å tilrettelegge for ny boligbebyggelse. Reguleringsarbeidet utføres av AT Arkitektur AS på vegne av Løvenstad Utvikling AS. Frist for å komme med innspill til planarbeidet er 19.04.2022.
Se også:
https://www.ralingen.kommune.no/varsel-om-oppstart-av-detaljreguleringsplan-for-blystadlia-vest.6513599-327029.html

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Styret i borettslaget opplyser at de har mottatt nabovarsel vedr. planlagt bygging nedenfor Blystadringen, dette vil i følge styret ikke berøre andelseierne i Bjørnefaret borettslag direkte utenom trafikken.

Eiendommen ligger i et område med middels til lav aktsomhet for radon i grunnen.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1979/105995-2/8 10.10.1979 RETTIGHETER IFLG. SKJØTE
Bestemmelse om generende virksomhet. Med flere bestemmelser
Kommentar: Skjøte for gnr. 103, bnr. 319, mellom A/S Rælingen Tomteselskap og A/S Bjørnefaret Borettslag. Kjøper er oppmerksom på at han ikke har anledning til å bruke veger eller grøfter som opplagsplass for materialer eller masser. Det er ikke tillatt å benytte beltegående maskiner på regulert veggrunn etter at vegen er ferdig opparbeidet. Den enkelte eier av tomt som er eller blir utskilt av tomtefeltet, er berettiget til å legge stikkledninger for vann, kloakk og overvann over tilstøtende tomter frem til hovedledninger etter godkjent plan for stikkledninger og for øvrig etter bygningsmyndighetenes anvisning.

I de tilfeller hvor det går offentlige ledninger over tomten plikter kjøperen på forlangende å avgi erklæring til kommunen som gir kommunen rett til å ha ledningene liggende samt rett til adgang til eiendommen for inspeksjon og vedlikehold. Kjøperen er forpliktet til å ikke bygge på eller beplante ledningstraseen nærmere enn bygningsmyndighetenes bestemmelser.

1980/100779-1/8 12.02.1980 BEST OM GARASJE/PARKERING
Kommentar: A/L Elgtråkket Borettslag gis stedsevarig rett til å disponere parkeringsplass nr. 267 og nr. 268 1 Elgtråkket 7 tilhørende A/L Bjørnefaret Borettslag. A/L Bjørnefaret Borettslag gis samtidig stedsevarig rett til gjennomkjøring med kjøretøy fra Elgtråkket 5 til Elgtråkket 7.

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker – avtalevilkår

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

opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da

flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 39 087,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 14 900,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 21 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 25 120,-.
Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt.

forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 129 797,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

- Selgers egenerklæring, datert 19.03.2025
- Tilstandsrapport, datert 22.03.2025
- Brev fra forretningsfører, datert 07.03.2025
- Innkalling og protokoll fra årsmøte 2024, datert
- Vedtekter og husordensregler
- Reguleringsplankart, datert 07.03.2025
- Kommuneplankart, datert 07.03.2025
- Midlertidig brukstillatelse, datert 23.10.1979
- Byggemeldte tegninger
- Servitutter

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 22. mars 2025

Ansvarlig megler

Sebastian Chodkowski, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 41234540

Megler

Kordian Zuraw, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 46349101

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Elgtråkket 7B

Tilstandsrapport

Tilstandsrapport

Andelsleilighet
Elgtråkket 7B , 2014 BLYSTADLIA
RÆLINGEN kommune
gnr. 103, bnr. 319
Andelsnummer 12

Sum areal alle bygg: BRA: 83 m² BRA-i: 83 m²



Befaringsdato: 12.03.2025 Rapportdato: 22.03.2025 Oppdragsnr.: 16592-1655 Referansenummer: TR7928

Autorisert foretak: Norges Takst AS Sertifisert Takstingeniør: Tore Jan Fevang Vår ref: Tore Jan Fevang

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Norges Takst AS

Norges Takst AS finner du på Skårer i Lørenskog kommune. Selskapet ble opprinnelig etablert i 1993, senere fusjonert og fikk nytt navn i 1999.
Vi er pr. i dag 4 takstmenn som er tilknyttet Norsk Takst.
Vårt mål er og være en innovativ bedrift som setter kunden i fokus samt være markedsrettet, objektiv og profesjonell i bransjen.
Vi bruker moderne verktøy og maler basert på de forskjellige arbeidsoppgavene vi utfører.
Vi utfører oppdrag i Oslo og Akershus.
Hovedoppdragene er tilstandsrapporter, verdi- & lånetakster, overtagelser, bygg og rådgivningstjenester.



Rapportansvarlig

Tore Jan Fevang
Uavhengig Takstingeniør
tjf@norges-takst.no
916 35 490

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

® iVerdi 2023 ® Norsk takst 2023

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

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

Elgtråkket 7B , 2014 BLYSTADLIA
Gnr 103 - Bnr 319
3224 RÆLINGEN

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0 — **TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**

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

TG 1 — **TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**

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

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

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

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

TG 3 — **TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

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

TG IU — **IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Dette er en tilstandsrapport på leilighet hvor det kun gjøres vurderinger innvendig. Den vurderte leiligheten ligger i U1 etasje og det medfølger 1 kottskap i samme etasje.
Eier opplyser også at det medfølger en garasjeplass i fellesanlegg, plass nr. 12.

Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. Foruten enkelte avvik gir leiligheten et normalt godt inntrykk i forhold til alder.

Oppusset i 2013 med nye overflater og nytt Epoq kjøkken.
Baderom oppusset i 2004.

Det må antas at leiligheten er oppført i henhold til de krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens krav til brann, lyd, isolering, inneklima kan være strengere. Informasjon om leiligheten er gitt av selger.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller insekter.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader og levetidsbetraktninger.

Andelsleilighet - Byggeår: 1979

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Datert 1999, et vindusglass fra 2008.
Malt glatt entrédør B30 - 43 dB (brann- og lyddør i stål). (Nyere dato)
Balkongdør med 2-lags glass i trekarm. 2008
Vestvendt balkong utenfor stue i betong med fliselagt dekke.
Rehabilitert i 2017/2018.
Størrelse ca. 26 kvm.
El.stikk.
Markise.

INNVENDIG Gå til side

Overflatebehandlinger gulv: laminat/parkett og skumfliser på et barnerom.
Overflatebehandlinger vegg: malte flater og tapet.
Overflatebehandlinger himlinger: malte flater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.
Skyvedørsgarderobe på hovedsoverom.

VÅTROM Gå til side

Bad fra 2004 med servant/skap, toalett, dusjkabinett og speil m/lys.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Oppusset i 2004. Ukjent kvalitet og utførelse.
Veggene har fliser. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Dusjkabinett står over sluk med begrenset måling av fall.
Det er målt ca. 33 mm høydeforskjell topp slukrist og topp flis/gulv ved terskel. Høy terskelkant.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Vaskerom
Vaskerom består av bereder, opplegg til vaskemaskin.
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Vaskerom fra byggeår med lette moderniseringer.
Troligoppusset i 2013. Laminat på gulvene- ikke forenlig med våtrom.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i kjøkkenskap. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

KJØKKEN Gå til side

Epoq kjøkkeninnredning fra 2013 med profilerte fronter, laminat benkeplate, oppvaskkum, fliser over kjøkkenbenk samt lys under overskap. Integrerte hvitevarer: komfyr-induksjonstopp-oppvaskmaskin-kjøl og fryseskap-mikroovn.
Vannsikring/Waterguard og komfyrvakt anbefales montert.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber og noe nyere utenpåliggene krom. Hovedstoppekran bak dusjkabinett.
Ikke funksjonstestet grunnet adkomst.
Det er avløpsrør av støpejern/plast.
Boligen har naturlig ventilasjon. Tilluft via vindusventiler.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Callinganlegg.
Kabel-TV.
Panelovner.
Varme i flere gulv iflg. tidligere prospekt. Varmefolie/varmekabler. (ikke dokumentasjon)
Downlights i stue. (ikke dokumentasjon)
Automatsikringer med skap i felles trappegang.
Ingen anmerkning i denne boligen for brannforhold.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Felles opparbeidet tomt for borettslaget.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Elgtråkket 7B , 2014 BLYSTADLIA
Gnr 103 - Bnr 319
3224 RÆLINGEN

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet Gå til side

Andelsleilighet

- Det foreligger ikke tegninger

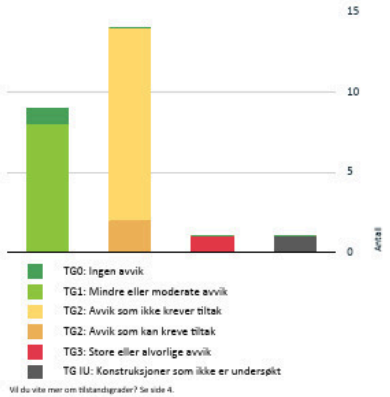
Mottatt men denne leiligheten er ikke tegnet inn. Nærmere undersøkelser anbefalles.

Elgtråkket 7B , 2014 BLYSTADLIA
Gnr 103 - Bnr 319
3224 RÆLINGEN

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

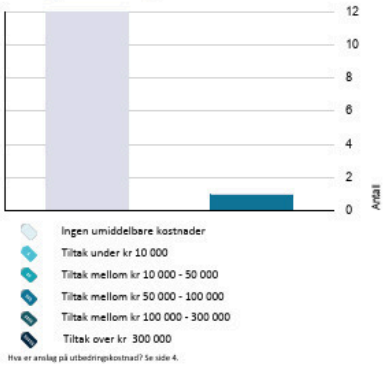
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Objektet er en del av et borettslag, og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig + vindu/dører/balkong/terrasse som disponeres av objektet.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Våtrom > U1.etg > Vaskerom > Generell Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Tekniske installasjoner > Andre installasjoner Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side
- Våtrom > U1.etg > Bad > Ventilasjon Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- Innvendig > Overflater Gå til side
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side
- Innvendig > Radon Gå til side
- Innvendig > Innvendige dører Gå til side
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side
- Våtrom > U1.etg > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side
- Våtrom > U1.etg > Bad > Overflater Gulv Gå til side
- Våtrom > U1.etg > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side
- Kjøkken > U1.etg > Stue/kjøkken > Avtrekk Gå til side

Elgtråkket 7B , 2014 BLYSTADLIA
Gnr 103 - Bnr 319
3224 RÆLINGEN

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET

Byggeår
1979

Kommentar
Iflg. infoland online.

Anvendelse
Leiligheten er bebodd av eier.

Standard
Normal standard på leiligheten utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Leiligheten er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2013	Ombygging	Mindre ombygget fra opprinnelig løsning.
2024	Modernisering	Malt flere rom på vegger og tak. Montert garderobeskap på hovedsoverom samt hyller på vaskerom og bad. Montert spilevegg i stue.
2018	Modernisering	Balkonger rehabilitert i 2017/2018. iflg. tidligere salgsoppgave.
2013	Modernisering	Gjennomgående oppussing av leiligheten. iflg. tidligere salgsoppgave. Nytt kjøkken fra Epoq montert. Innstallert dusjkabinett og toalett. iflg. tidligere salgsoppgave. Ingen dokumentasjon.
2004	Modernisering	Bad oppusset iflg. tidligere salgsoppgave. Ingen dokumentasjon.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Datert 1999, et vindusglass fra 2008.

Årstall: 1999 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Malt glatt entrédør B30 - 43 dB (brann- og lyddør i stål). (Nyere dato) Balkongdør med 2-lags glass i trekarm. 2008

Årstall: 2008 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vestvendt balkong utenfor stue i betong med fliselegt dekke.
Rehabilitert i 2017/2018.
Størrelse ca. 26 kvm.
El.stikk.
Markise.

Årstall: 2018 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Overflatebehandlinger gulv: laminat/parkett og skumfliser på et barnerom.
Overflatebehandlinger vegg: malte flater og tapet.
Overflatebehandlinger himlinger: malte flater.

Vurdering av avvik:
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Bruksskader i parkett på kjøkken under skap grunnet vannlekkasje i kjøkkenbenk.
Og noe i stue.

Konsekvens/tiltak
- Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:
- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt vilkårlig +/- 20 mm skjevhet på stuegulv.
Målt vilkårlig +/- 8 mm skjevhet på entregulv.

Konsekvens/tiltak
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 **Andre innvendige forhold**

Skyvedørsgarderobe på hovedsoverom.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

VÅTROM

U1.ETG > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Oppusset i 2004. Ukjent kvalitet og utførelse.

Årstall: 2004 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

U1.ETG > BAD

TG 2 **Overflater vegger og himling**

Veggene har fliser. Taket har panel.

Årstall: 2004 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i fliser.
Bak kabinett ved rør og i hjørne på vegg mot vaskerom.

Konsekvens/tiltak
• Fliser må skiftes.
• Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.
Dusjkabinett må benyttes da det er rørgjennomføringer i våtsone som kan gi vannskader/lekkasje.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sprekk i veggflis mot vaskerom



Sprekk i veggflis ved stoppekran

U1.ETG > BAD

TG 2 **Overflater Gulv**

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Dusjkabinett står over sluk med begrenset måling av fall.
Det er målt ca. 33 mm høydeforskjell topp slukrist og topp flis/gulv ved terskel. Høy terskelkant.

Årstall: 2004 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Konsekvens/tiltak
• Det må foretas utbedring av fallforhold.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

U1.ETG > BAD

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er pløstsluk og ukjent tettesjikt/membran. Alt er trolig fra byggeår men vanskelig og se da ikke rengjort.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
Konsekvens/tiltak
• Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.
• Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
• Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Elgtråkket 7B , 2014 BLYSTADLIA
Gnr 103 - Bnr 319
3224 RÆLINGEN

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Tilstandsrapport



Sluk er ikke rengjort for inspeksjon.

U1.ETG > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Bad fra 2004 med servant/skap, toalett, dusjkabinett og speil m/lys.

Årstall: 2004 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Røropplegg i servantskap

U1.ETG > BAD

TG 2 **Ventilasjon**

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

U1.ETG > BAD

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



Hulltagning med pigger i svill uten unormale utslag

U1.ETG > VASKEROM

TG 3 **Generell**

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Vaskerom fra byggeår med lette moderniseringer. Troligoppusset i 2013. Laminat på gulvene- ikke forenlig med våtrom. Vaskerom består av bereder, opplegg til vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Opprinnelig sluk med belegg klemt ned i sluk med klemring- rustne skruer.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Opprinnelig sluk med belegg klemt ned i sluk med klemringrustne skruer.

U1.ETG > VASKEROM

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i kjøkkenskap. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Tilstandsrapport



Hulltagning med pigger i svill uten unormale utslag

KJØKKEN

U1.ETG > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Epoq kjøkkeninnredning fra 2013 med profilerte fronter, laminat benkeplate, oppvaskkum, fliser over kjøkkenbenk samt lys under overskap. Integrerte hvitevarer: komfyr-induksjonstopp-oppvaskmaskin-kjøl og fryseskap-mikroovn. Vannsikring/Waterguard og komfyrvakt anbefales montert.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Røropplegg i kjøkkenbenk

U1.ETG > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og noe nyere utenpåliggene krom. Hovedstoppekran bak dusjkabinett.
Ikke funksjonstestet grunnet adkomst.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Svært begrenset adkomst til stoppekran.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Lettere tilgang til hovedstoppekran må etableres.



Opprinnelige loddede kobberør fra byggeår



Eldre rør, stoppekran bak dusjkabinett med vanskelig adkomst

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern/plast.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

Elgtråkket 7B , 2014 BLYSTADLIA
Gnr 103 - Bnr 319
3224 RÆLINGEN

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Tilstandsrapport

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. Tilluft via vindusventiler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Stue har ikke tilluft.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2001 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Laminat på gulv- ikke beregnet for våtrom.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Eldre bereder i vaskerom

TG IU Andre installasjoner

Callinganlegg.
Kabel-TV.
Panelovner.
Varme i flere gulv iflg. tidligere prospekt. Varmefolie/varmekabler. (ikke dokumentasjon)
Downlights i stue. (ikke dokumentasjon)

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer med skap i felles trappegang.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1979 Gradvis oppgradert etter dette.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

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

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

Tilstandsrapport

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det foreligger ikke samsvarserklæringer eller rapporter for det innvendige elektriske anlegget i leiligheten og tilstandsgrad settes grunnet NS 3600 krav til dette. Elektrisk anlegg er kun vurdert og visuell besiktiget av takstmann som ikke har spesiell kompetanse eller autorisasjon på elektriske anlegg. På dette grunnlag anbefales det gjennomgang av EL-fagmann for utvidet el-kontroll.

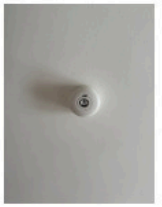
Generell kommentar

Tilkobling til varmtvannsbereder er vi stikk-kontakt som ikke er en forskriftmessig godkjent løsning i dag.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Kontrollert 2024



Røykvarsler

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Ingen anmerkning i denne boligen for brannforhold.
Generell info:
Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat med skum eller pulver.
Hvis et skumapparat er det eneste slokkeutstyr du har må dette være på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A.
Hvis du har pulverapparat som eneste slokkeutstyr må dette være på minst 6 kilo.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Elgtråkket 7B , 2014 BLYSTADLIA
Gnr 103 - Bnr 319
3224 RÆLINGEN

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b
Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Andelsleilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
U1.etg	83			83	26
SUM	**83**				**26**
SUM BRA	**83**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
U1.etg	Entré, Bod, Bad, Vaskerom, Hobbyrom, Stue/kjøkken, Soverom, Soverom 2		

Kommentar

Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet.
Arealer beregnes etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.
Takhøyde stue 237 cm.
Leiligheten disponerer 1 panelt kottskap i fellesareal- samme etasje- på 0,5 kvm. Mrk. 12

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Mottatt men denne leiligheten er ikke tegnet inn. Nærmere undersøkelser anbefalles.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Kun oppmaling

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Uetg med kun dagslysinnslipp fra en side.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Andelsleilighet	79	4

Elgtråkket 7B , 2014 BLYSTADLIA
Gnr 103 - Bnr 319
3224 RÆLINGEN

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Kommentar

Andelsleilighet — Bod utgjør 4 kvm.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.3.2025	Tore Jan Fevang	Takstingeniør
	Anna Wanda Wojcik	Kunde
	Jacek Wojcik	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3224 RÆLINGEN	103	319		0	35482.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Elgtråkket 7B

Hjemmelshaver
Bjørnefaret Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
U0102/BJØRNEFARET BORETTSLAG	954356051	U0102	BORI BBL	Wojcik Anna Wanda, Wojcik Jacek

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
12	10 288	*31.12.2024*	210 276	*31.12.2024*

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Offentlig, interne gang- og stikkveier.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger.

Regulering

Ikke kontrollert.

Om tomten

Felles tomt for borettslaget.

Tinglyste/andre forhold

For spesielle forhold i borettslaget vises det til vedtekter, regnskap og husordensregler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1979

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Protector Forsikring AS	3439685-1.1			

Kommentar
Felles forsikring for borettslaget.
Innboforsikring oppretter andelseier selv.

Elgtråkket 7B , 2014 BLYSTADLIA
Gnr 103 - Bnr 319
3224 RÆLINGEN

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	06.03.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	15.03.2025		Fremvist		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	07.03.2025	Megler har innhentet leilighets opplysninger fra forretningsfører.	Innhentet		Nei
Eier	12.03.2025	Påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	16.03.2025		Innhentet		Nei
Midlertidig brukstillatelse	21.08.1975		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring			Ingen		Nei
Egenerklæring			Ingen		Nei
Rett Elektro AS-Faktura	01.04.2024	Montert/Byttet stikkontakter pga installasjonen er ikke beregnet for jordede stikkontakter (mangler jord leder i stue, sov1, sov2, sov3 og entre/korridor)	Gjennomgått		Nei
Elvia	02.03.2025	Sak avsluttet	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	22.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannetekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Elgtråkket 7B , 2014 BLYSTADLIA
Gnr 103 - Bnr 319
3224 RÆLINGEN

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hømmerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utførede kjellervegger og eventuelt i oppførede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/TR7928

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Andre bilder



Kottskap nr 12 i fellesanlegg

ambita

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3224-103/319, Elgtråkket 7B, 2014 BLYSTADLIA

Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status

Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	24.02.2025	Vær oppmerksom
Støysoner	24.02.2025	Vær oppmerksom

Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

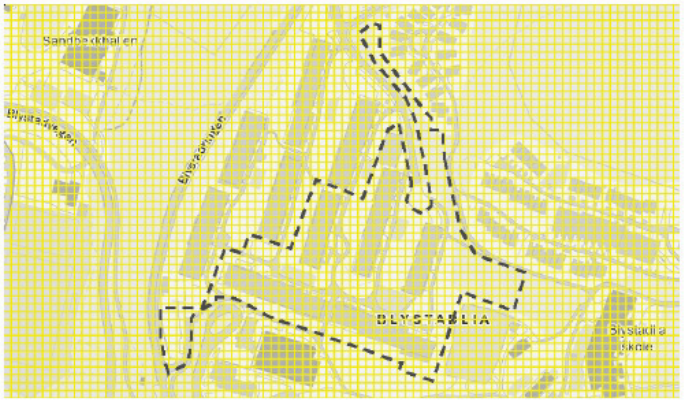
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	11.03.2024	Ikke funnet	1.2 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	0.55 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	11.03.2024	Ikke funnet	0.86 km
Flomfaresoner	17.02.2025	Ikke funnet	0.16 km
Forurenset grunn	21.02.2025	Ikke funnet	0.7 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	24.02.2025	Ikke funnet	0.07 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	24.02.2025	Ikke funnet	0.2 km
Kvikkleire	17.02.2025	Ikke funnet	0.2 km
Skredfaresoner	17.02.2025	Ikke funnet	78.3 km
Stormflo	01.03.2025	Ikke funnet	15.1 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

ambita

Radonutsatt område

Sist sjekket:	24.02.2025			
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet
Middels til lav aktsomhet
Høy aktsomhet
Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000 Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

ambita

Støysoner

Sist sjekket:	24.02.2025		
Støy fra veg	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra jernbane	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra lufthavn	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra skytefelt	Ingen	Gul støysone	Rød støysone



Tegnforklaring

Gul støysone
Rød støysone

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over simulerte støysoner fra veg, lufthavn, jernbane, skyte- og øvingsfelt. Datasettene er utarbeidet etter Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442).

Datasettet for veg viser beregnet rød der gjennomsnittsstøy gjennom døgnet er større enn 65 desibell (Lden>65dB) og gul (Lden>55dB) støysone langs riks- og fylkesveg. Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Det vil si at trafikkvolum beregnet i årsdøgntrafikk (ÅDT), som er en av de viktigste parameterne i støyberegningsmodellen, er fremskrevet (basert på prognoser) til oppgitt beregningsår. Beregningshøyden er 4 meter. De viktigste parameterne er ÅDT, tungtrafikkandel og hastighet.
Datasettet for lufthavn gir opplysninger om støy i innflyvningssoner og støy ved bakken i tilknytning til flyplasser.
Datasettet for jernbane inneholder støysonekart for Bane NORs jernbanenett, og viser beregnet rød (Lden>68 dB) og gul (Lden>58dB) støysone.
Datasettet for skyte- og øvingsfelt angir rød sone for områder som er sterkt berørte av støy, der det frarådes å etablere støyfølsom bebyggelse. Gul sone angir områder som i noen grad er berørte av støy og der etablering av støyfølsom bebyggelse kan vurderes dersom det utføres støyreduserende tiltak. Nye støyberegninger skal gjøres hvert 5. år eller dersom det skjer forandringer i skytefeltet/skytebanen som påvirker støybildet.

Kilde: Avinor, Bane NOR, Statens Vegvesen, Forsvarsbygg

Egenerklæringsskjema

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Brodzinska, Anna Wanda	9578-5999-4-3652568	2025-03-19 10:54:51
Wojcik, Jacek	9578-5997-4-2938693	2025-03-19 10:43:51

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
19. mar. 2025

Oppdragsnummer
65-0059/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Elgtråkket 7B, 2014 BLYSTADLIA

Meglerfirma
Nordvik Lørenskog

Selgere
Jacek Wojcik, Anna Wanda Wojcik

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

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Nei

Utført arbeid

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

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

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

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rett elektro as

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja

Når ble kontrollen utført? 2024.01. 15

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei

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

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

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

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

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

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

Feil og mangler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 65-0059/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Wojcik, Jacek	**2025-03-19**	**Brodzinska, Anna Wanda**	**2025-03-19**

Identifikasjon

bankID Wojcik, Jacek

Identifikasjon

bankID Brodzinska, Anna Wanda

SIGNICAT

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

Informasjon fra BORI

FØLGESKRIV TIL BOLIGOPPLYSNINGER

Alle megleropplysninger og melding om utlysning av forkjøpsrett og salg, må sendes til oss på e-post: eierskifte@bori.no

BORI utlyser forkjøpsrett hver tirsdag. Bestilling av utlysing kan sendes frem til fredag kl. 12:00 uken før boligen ønskes annonsert på vår forkjøpsrettportal.

Kontakt

BORIs eierskifteavdeling har telefontid hver dag fra kl. 09:00-14:00, for henvendelser som gjelder forkjøpsrett, eierskifter og bruksoverlating. Du kan også kontakte oss på eierskifte@bori.no.

Forbehold

Boligopplysningene inneholder opplysninger som er kjente for boligbyggelaget som forretningsfører. For ytterligere informasjon anbefaler vi boligselskapets hjemmeside, eventuelt at styreleder kontaktes.

Det tas forbehold om opplysninger og eventuelle vedtak som ikke er formidlet til forretningsfører eller registrert i våre systemer. Videre tas det forbehold om eventuelle arealopplysninger i boligsalgsrapportene. Arealopplysningene må anses som historiske verdier og kan ikke formidles videre i prospekter eller annet materiell.

Gebyrer 2025

Gebyrer i forbindelse med bestilling av megleropplysninger, prøving av forkjøpsrett og eierskifter er basert på rettsgebyret (R) og følger av Borettslagsloven og Eierseksjonsloven. Gjeldende satser er:

Prøving av forkjøpsrett – forhåndsvarsling (5R + mva)	**kr 8 213**
Benyttelse for forkjøpsrett (5R + mva)	**kr 8 213**
Eierskiftegebyr (4R + mva)	**kr 6 570**
Eierskiftegebyr ved salg av kun garasje	**kr 750**
Innmelding/tegning av andel i BORI	**kr 650**
Innmelding/tegning av andel for personer under 20 år	**kr 475**
Meglerpakke 1 (inneholder alle dokumenter og boligopplysninger)	**kr 5 000**
Meglerpakke 2 (inneholder innkalling til generalforsamling/årsmøte og boligopplysninger	**kr 3 250**
Kun boligopplysninger	**kr 2 250**

Eierskifte

Melding om ny eier sendes BORI på e-post til eierskifte@bori.no

Forkjøpsrett

BORIs medlemmer har forkjøpsrett til boliger i boligselskap tilknyttet BORI med vedteksfestet forkjøpsrett. Frittstående boligselskap kan ha intern forkjøpsrett; se selskapets vedtekter. BORI forestår utlysning på vegne av styret i borettslaget.

Boliger kan utlyses på fast pris eller ved forhåndsvarsling. Ved forhåndsvarsling vil forkjøpsrett kunne være avklart før salget.

Utlysing av forkjøpsrett skjer hver tirsdag på bori.no. Meldefrist for interessenter utløper 5 virkedager etter utlysing, dvs. påfølgende tirsdag kl. 14:00. Meldeskjema og nærmere informasjon om forkjøpsrett finnes på bori.no.

Bestilling av utlysing gjøres på e-post eierskifte@bori.no. Bestilling kan sendes helt frem til fredag kl. 12:00 uken før boligen ønskes lyst ut på forkjøpsrett.

Godkjenning av eier

BORI formidler søknad om godkjennelse av ny andelseier til styret i borettslaget. Melding om ny eier sendes BORI på e-post: eierskifte@bori.no. Overtakelse av bolig kan ikke finne sted før forkjøpsrett er avklart, styregodkjennelse foreligger og kjøper(ne) har tegnet og betalt medlemskap i boligbyggelaget.

Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS

I boligopplysningene fremkommer hvorvidt borettslaget har tegnet seg for sikring.

For borettslag som er sikret i ordningen opplyses følgende:

Varighet av avtalen/oppsigelsesvilkår:

Borettslag som har tegnet seg for sikring kan si opp avtalen innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling.

Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

BORI BBL
Tlf: 63890200, firmapost@bori.no,
Bankgiro: 6201.05.68418, Orgnr. 989987011MVA
bori.no Pb 323, 2001 Lillestrøm

Generert 07.03.25
Vår ref.: 415 / 12
Meglers ref.: 65-0059/25

Boligopplysninger

Andel	12	**Bolignr**	U0102
Boligselskap	415 Bjørnefaret Borettslag	**Etasje**	U1
Adresse	ELGTRÅKKET 7 B, 2014 BLYSTADLIA	**Oppr.ant.rom**	2
Eier(e)	Jacek Wojcik, Anna Wanda Wojcik	**Bygningstype**	Terrasseblokk

Boligselskapet er tilknyttet BORI BBL og alle eiere må være medlem av BORI BBL

Fellesutgifter og restanse

Månedlig fakturering. Selskapet er medlem av sikringsordningen. Restanse pr 07.03.25: kr 4 654,00 (med forbehold om feil)

Fakturalinje	2025-03	2025-04	2025-05	2025-06	2025-07	2025-08
Felleskostnader	3 316	3 316	3 316	3 316	3 316	3 316
Stipulerte avdrag	360	360	360	360	360	360
Stipulerte renter	978	978	978	978	978	978
Total	4 654	4 654	4 654	4 654	4 654	4 654

Andel fellesgjeld for Andel

Bank	Term	Tot Restgjeld	Andel saldo	Løpetid
HANDELSBANKEN 5,65% Annuitetslån, Info pr 28.02.25	12	63 835 462	208 756	28.09.18 - 30.09.48

Selskapets totale gjeld

Bank	Term	Restgjeld	Løpetid
HANDELSBANKEN - 5,65% Annuitetslån, Info pr 28.02.25	12	63 835 462	28.09.18 - 30.09.48

Selskap og eiendom

Selskap 415 Bjørnefaret Borettslag (orgnr. 954356051)

Antall enheter 272
Styrets e-post styreleder@bjornefaret.no
Styreleder Kenneth Bredesen (48094630)
Forsikring Protector Forsikring (Polise 3439685-1.1)
Festet tomt Nei

Gnr/Bnr 103/319
Dyrehold Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett 1 - Intern forkjøpsrett (Forkjøpsrett i samme borettslag/sameie)
2 - BORI Forkjøpsrett (Forkjøpsrett med ansiennitet som medlem i BORI.)

Skattemelding 2024

Gjeld	kr 210 276,00	**Andre inntekter**	kr 12,00
Formue	kr 10 288,00	**Utgifter**	kr 11 974,00

Merknader

Megler må påse at garasjenøkler blir overlevert til ny eier En garasjeplass følger leiligheten.
Megler må opplyse om det er elbil avtale tilknyttet enheten.

Bjørnefaret Borettslag
Elgtråkket 11D, 2014 Blystadlia
Bjornefaret.no
25.03.2024

INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Bjørnefaret Borettslag
Onsdag 24. April 2024 kl. 1900 i Bjørnestua, Elgtråkket 11.
Inngang er på kortsiden mot Bjørnefaret 3.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. **KONSTITUERING**
2. **ÅRSBERETNING FOR 2023**
3. **ÅRSOPPGJØRET FOR 2023**
4. **GODTGJØRELSER**
5. **INNKOMNE FORSLAG**
   Det er 3 saker til behandling
   A) Innføring av IN-ordning
   B) Utarbeidelse av regler om varslersak
   C) Forslag om anskaffelse av hjertestarter

6. **VALG AV TILLITSVALGTE**:

A) Valg av 1 styremedlem for 1 år og 2 styremedlemmer for 2 år.
B) Valg av 4 varamedlemmer for 1 år.
C) Valg av 3 medlemmer og 1 varamedlem til valgkomiteen for 1 år.
D) Valg av 6 delegerte og 3 varadelegerte til BORI's generalforsamling for 1 år.

Det vil ikke være anledning til å behandle andre saker og forslag enn de som er med i innkallingen.

Blystadlia, 25.03.2024

Styret for Bjørnefaret Borettslag



Bjørnefaret Borettslag
Elgtråkket 11D, 2014 Blystadlia
Bjornefaret.no
25.03.2024

På generalforsamlingen kan andelseier og ektefelle/samboende møte, men bare med en stemme for andelen, § 7 - 2.
Bruker har rett til å møte, men uten stemmerett.

Dersom De ikke kan møte på generalforsamlingen, kan De i henhold til lov om burettslag § 7-3 første ledd møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

Navneseddelen leveres i utfylt stand ved inngangen.



Bjørnefaret Borettslag
Elgtråkket 11D, 2014 Blystadlia
Bjornefaret.no
25.03.2024

Innstilling til saker som skal behandles på ordinær generalforsamling Onsdag 24. April 2024.

1. KONSTITUERING

A) Valg av møteleder.
B) Opptak av navnefortegnelse.
C) Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen.
D) Spørsmål om møtet er lovlig innkalt.
E) Valg av tellekorps
Forslag til de enkelte poster blir lagt frem på generalforsamlingen.

2. ÅRSBERETNING FOR 2023

Årsberetningen vedlegges, og anbefales godkjent.

3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2023

A) Regnskapet for 2023.
Anbefales godkjent. Det er forutsetninger for fortsatt drift.

B) Anvendelse av årsresultatet.
Styret foreslår at resultatet legges til opptjent egenkapital.

4. GODTGJØRELSER

A) Styret:
Valgkomiteens forslag til styrehonorar, se vedlegg 1.

B) Valgkomiteen:
Styrets forslag til honorar, se vedlegg 2



Bjørnefaret Borettslag
Elgtråkket 11D, 2014 Blystadlia
Bjornefaret.no
25.03.2024

5. Innkomne forslag

A) Innføring av IN-ordning, Andreas Førland:

Jeg vil gjerne ta opp et forslag som jeg mener vil kunne gange både enkelte beboere og borettslaget som helhet. Forslaget omhandler innføring av en IN-ordning på lån for beboere som ønsker en mer fleksibel tilnærming til låneavdragene

Bakgrunn:
Som dere er kjent med, er mange av oss beboere i dag underlagt faste månedlige avdrag på boliglånet. Imidlertid har økonomiske forhold og livssituasjoner en tendens til å endre seg over tid. Med innføringen av en IN-ordning (individuell Nedbetaling), vil beboere få muligheten til å tilpasse avdragene etter egne økonomiske forhold og behov.

Fordeler ved IN-ordning:
Fleksibilitet: Beboere vil ha mulighet til å justere nedbetalingen av lånet i henhold til skiftende økonomiske situasjoner, for eksempel under perioder med lav inntekt eller høye utgifter.
Reduksjon av økonomisk stress: Innføringen av en IN-ordning kan bidra til å redusere økonomisk stress for beboere ved å gi dem større kontroll over sitt eget økonomiske ansvar.

Forslag til vedtak:

Jeg foreslår at styret vurderer å innføre en IN-ordning. Jeg foreslår at dette forslaget diskuteres på kommende generalforsamling den 24.april.

Styrets innstilling:

Det er noen fordeler og noen ulemper ved dette forslaget, og styret ser ikke helt gevinsten av ordningen. Fellesgjelden utgjør omtrent en fjerdedel av felleskostnadene, hvilket man kan nedbetale da en gang i året. Det skaper også utfordringer for borettslaget når det gjelder rentekostnader, ordningen vil hindre



Bjørnefaret Borettslag
Elgtråkket 11D, 2014 Blystadlia
Bjornefaret.no
25.03.2024

borettslaget i å binde renten i fremtiden. Dersom ordningen skulle gå gjennom, vil andelseier måtte betale 4000,- pr innbetaling. Andelseier er fremdeles ansvarlig for borettslagets fellesgjeld. Har du først betalt ned din del av fellesgjelden, kan du ikke omgjøre beslutningen om du skulle få behov for pengene i etterkant. IN-ordningen krever oppfølging og administrasjon, så en individuell nedbetaling av fellesgjelden vil også øke kostnadene til borettslaget.

Styrets forslag til vedtak:

Styret anbefaler at generalforsamlingen stemmer nei til forslaget.

B) Utarbeidelse av regler om varslersak, Lars Kåre Marcussen:

Se saken i vedlegg 3

Styrets innstilling:

Varslersaken som Marcussen her refererer til, er korrekt behandlet gjentatte ganger på diverse styremøter.
Styret finner det ikke formålstjenlig, for hverken beboere eller styret, å bruke mere tid på behandling av denne saken.
Styresaker som omhandler styremedlemmene selv, har vi gode rutiner for å behandle ugildhet, i form av at vedkommende ikke får delta i selve behandlingen av aktuell sak (habilitet).
Dette er også regulert i borettslaget sine vedtekter, under punkt 10-1.

Styrets forslag til vedtak:

Styret foreslår at generalforsamlingen stemmer nei til dette forslaget.

Bjørnefaret Borettslag
Elgtråkket 11D, 2014 Blystadlia
Bjornefaret.no
25.03.2024

C) Forslag om anskaffelse av hjertestarter, Nina Holmen:

I Norge behandles åtte personer for hjertestans daglig. Bare én av de åtte overlever. Hva som gjøres i de nærmeste sekundene og minuttene etter hjertestansen, kan være avgjørende for overlevelse. Blystadlia befinner seg nær et sykehus, men avstanden er stor dersom et hjerte slutter å slå.
I tillegg til ordinær hjerte/lungeredning (innblåsninger/hjertekompresjoner), viser nemlig statistikk at dersom en hjertestarter brukes innen tre minutter etter en hjertestans, øker sannsynligheten for overlevelse.
Norsk luftambulanses app «Hjelp 113» viser at den nærmeste, offentlig tilgjengelige hjertestarteren befinner seg på Kurland, noe som selvfølgelig ikke har noen nytte for Blystadlias befolkning. Mitt forslag til generalforsamlingen er derfor at Bjørnefaret borettslag går til anskaffelse av en hjertestarter. Hjertestartere er laget for å være enkle i bruk, ved at en stemme forteller hva som skal gjøres, og kostnaden er et sted mellom ti og tyve tusen kroner.

Det vil alltid være en risiko for tyveri eller hærverk, men det er mulig å få kjøpt skap med en sikkerhetsplombering som har til hensikt å forhindre tyveri.
Ved oppbevaring utendørs, er det mulig å få kjøpt skap med innlagt varme. Noen skap er utstyrt med kodelås, og hvis det anskaffes et slikt, ser jeg at det kan bli en utfordring å gjøre koden kjent for beboerne. Styrets oppgave blir derfor å finne en mest hensiktsmessig løsning.

Forslag til vedtak:

Bjørnefaret borettslag går til anskaffelse av en hjertestarter og et skap denne kan oppbevares i. Det overlates til styret å finne en lett tilgjengelig plassering, samt finne en løsning som kan minimere risikoen for tyveri/hærverk. Fristen for at hjertestarteren er på plass, settes til første september 2024. Etter montering må styret sørge for at hjertestarteren registreres i Norsk luftambulanses app «Hjelp 113».

Styrets innstilling:

Styret er positive til at det blir kjøpt inn hjertestartere til borettslaget, men Generalforsamlingen må ta avgjørelsen på hvor mange som skal kjøpes inn og hvor de skal plasseres.

Styrets forslag til vedtak:

Styret foreslår at generalforsamlingen stemmer ja til dette forslaget.

Bjørnefaret Borettslag
Elgtråkket 11D, 2014 Blystadlia
Bjornefaret.no
25.03.2024

6. VALG AV TILLITSVALGTE

A) Valg av 1 styremedlem for 1 år og 2 styremedlemmer for 2 år
B) Valg av 4 varamedlemmer for 1 år
C) Valg av 3 medlemmer til valgkomiteen for 1 år
D) Valg av 6 delegerte og 3 varadelegerte til BORI's generalforsamling for 1 år

Valgkomiteens forslag til styremedlemmer og varamedlemmer, se vedlegg 4

Valgkomiteen:
Terje Rustad (sign.) Heidi Nicolaysen (sign.)

Pia Modahl (sign.)

C) **Valg av 3 medlemmer for valgkomiteen for et år**.

Styrets forslag:

Terje Rustad	- medlem
Pia Modahl	- medlem
Heidi Nicolaysen	- medlem
	- varamedlem

D) **Valg av 6 delegerte og 3 varadelegerte til Boris generalforsamling for ett år.**

Valgkomiteens forslag er at det nye konstituerte styret med styremedlemmer og varamedlemmer deltar på BORI's generalforsamling 2024.

Bjørnefaret Borettslag
Elgtråkket 11D, 2014 Blystadlia
Bjornefaret.no
25.03.2024

STYRETS ÅRSBERETNING 2023

Styrets virksomhet fra generalforsamling april 2023 til april 2024.

1. TILLITSVALGTE

Det konstituerte styret etter ordinær generalforsamlingen 2023 var følgende:

Styret

Styreleder:	Kenneth Bredesen	
Nestleder:	Lars Henrik Kristiansen	
Styremedlemmer:	Rebecca Mistereggen	
	Stian Bjerkan	
	Espen Modahl – Trakk seg fra vervet i slutten av november 2023	
Varamedlemmer:	1. møtende vararepresentant:	Yngve Halvorsen
	2. vararepresentant:	Isha Kaur Talwar
	3. vararepresentant:	John Steinvik
	4. vararepresentant:	Geir Botten

Valgkomiteen

Leder	Terje Rustad
Medlem	Heidi Nicolaysen
Medlem	Pia Modahl
Vara	

Tilstede på generalforsamlingen i Bori for 2023:
Ingen fra styret hadde anledning til å delta på generalforsamlingen i Bori.

2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsfører er BORI i henhold til forretningsførerkontrakt.
Revisor er statsautorisert revisor Svindal, Leidland, Myhrer & Co AS, Lillestrøm.

3. GENERELLE OPPLYSNINGER

Virksomhetens art.
Borettslaget ble stiftet i 1978. Borettslaget er organisert etter de bestemmelser som følger av burettslova og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for andelseierne.
Borettslaget er registrert i foretaksregistret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 954 356 051.
Borettslaget består av 272 andelsleiligheter fordelt på 5 blokker. Eiendommen har gårdsnummer 103, bruksnummer 319 i Rælingen kommune. Borettslaget eier tomten.

Ansatte / arbeidsmiljø.
Borettslaget har ansatt Kåre Nygård i full vaktmesterstilling.

Styret har utarbeidet eget Internkontrollsystem for borettslaget og det er en egen HMS perm for oppfølging av aktuelle tiltak i borettslaget.

Ytre miljø
Borettslagets virksomhet påvirker ikke det ytre miljø.

Likestilling
Borettslagets styre har bestått av 1 kvinne og 4 menn. Et varamedlem er også kvinne. Borettslaget følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelser i borettslaget.

Parkering
Borettslaget har parkeringsplasser og garasjer. Hver leilighet har en garasjeplass. Borettslaget har hatt en avtale med P-Service siden januar 2017. Det er utarbeidet parkeringsregler som gir gjester mulighet til å parkere maks 72 timer. Beboere kan registrere maks 2 biler i vår database for andelseiere. En av disse må benytte garasjeplass. Styret har i samarbeid med P-Service gjort tilgjengelig elektronisk registering for gjester og ved nødvendighet delt ut parkeringskort til beboere som har hatt utfordringer med digitalløsningen. Tilbakemeldingene fra beboere har vært svært positive. Det er nå lettere å ta imot gjester og mindre frustrasjon rundt parkeringssituasjonen.



Bjørnefaret Borettslag
Elgtråkket 11D, 2014 Blystadlia
Bjornefaret.no
25.03.2024

Bjørnestua
I 2023 har det vært bra med utleie. Det leies stort sett ut til dåp, jubileumsfeiring, konformasjoner og bursdager. Aldersgrense for utleie er 23 år

Nøkler
Nøkler og portåpnere kan kjøpes hos Romerike Låsservice på Strømmen, etter at styret har sendt en forespørsel med riktig opplysninger. Beboere kan søke om dette ved å sende e-post til post@bjornefaret.no
Den enkelte beboer må selv betale for nøkkel og portåpner hos forhandler.

Bruksoverlating *("fremleie")*
Søknadsskjema om bruksoverlating fås ved henvendelse til BORI. Søknader skal godkjennes av borettslagets styre.

Renhold
Fra 01.04.21 har Linns renhold vært engasjert til å vaske alle trappeoppgangene, og trapper ned til garasjer. Renholdet har fungert bra i 2023.

Renovasjon
Renovasjon i borettslaget blir foretatt av ROAF hver torsdag.
Papp og papir skal kastes i papircontainerne som står ved innkjøring til garasjene til Bjørnefaret 1 og 3, og på snuplassen ved Elgtråkket 9 og 11.
Papircontainerne er kun til papp og papir. Hvis containerne brukes til annet avfall medfører dette ekstra kostnader for borettslaget.
NB: Det skal ikke etterlates plastposer eller annet avfall ved disse containere.
Glass og metallemballasje kan kastes i glassigloene ved gangveien opp mot Bjørnefaret 1-4.
Annet avfall plikter beboere selv å fjerne, eventuelt benytte seg av komprimatorbilen som kommer en gang hvert år.

Brannsikringsutstyr
Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brannslokningsutstyr, enten pulverapparat eller brannslange. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret. Brannslukkingsapparater, røykvarslere og brannslanger er borettslagets eiendom, og må ikke fjernes fra leiligheter eller fellesarealer uten avtale med styret.



Rabattavtaler
Alle andelseiere oppfordres til å besøke BORI sine hjemmesider hvor fordeler for medlemmer legges ut / bekjentgjøres.
Alle andelseiere kan benytte SMS Elektro AS til rabatterte priser ved arbeid i sine leiligheter.

Internett, TV og telefoni
Borettslaget får levert TV og Internett tjenester fra Telia as, tidligere Get as, som har servicetelefon 924 05 050. Borettslaget har en fellesavtale som gir beboere en get boX og internett 50/50 inkludert i husleien. Beboere får også rabatterte priser på andre pakker hos Telia. Beboere som har opprettet et kundeforhold kan logge seg inn på telia.no for fullstendig oversikt.

Utførte vedlikeholdsarbeider og installasjoner i perioden.

- Utbedring av drenering.
- Byttet tak og taklamper i Bjørnestua etter at deler av taket datt ned.
- Vedlikehold utført på bommer og garasjeporter.
- Det er utført kontroll av lekeplassene.
- Det er byttet flere benker på uteområdet.
- Det har vært noen tilfeller av lekkasjesaker som måtte utbedres.
- Kontroll av røykvarslere og slokkeutstyr.
- Rens av ventilasjonskanaler i leilighetene.
- Montering av vannmålere.

Anskaffelser
Det har ikke vært noen anskaffelser i 2023.

Sikring mot tap av felleskostnader
Borettslaget er tilknyttet Stiftelsen Borettslagenes Sikringsfond mot eventuelle tap av innbetaling av felleskostnader.

Lån og låneopptak
Samlet gjeld til Handelsbanken er pr 31.12.2022 kr. 65 310 913,-
Lånet har en flytende rente 5,65%
Den gjennomsnittlige gjeldsbelastning per leilighet er 240 113,-.



Bjørnefaret Borettslag
Elgtråkket 11D, 2014 Blystadlia
Bjornefaret.no
25.03.2024

4. FORSIKRINGER

Borettslagets eiendommer og bygninger er i perioden forsikret i Protector forsikring.
Borettslagets egenandel er for tiden kr 10.000,-.
Ved skade i boligen skal beboerne uten unødvendig opphold ta kontakt med styrets vakttelefon 911 68 610.

Kontaktinformasjon til forsikringsselskapet er: 24 13 18 88
Forsikringen dekker **ikke** innbo og løsøre. Den enkelte andelseier bør selv tegne en hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

5. FORKJØPSRETT

Andelseierne har forkjøpsrett ved salg av leiligheter i borettslaget. Som andelseier i borettslaget har man anledning til å tre inn i høyeste bud, foran de med lengst ansiennitet i BORI. Ansienniteten regnes fra den dagen BORI har mottatt innbetaling på medlemskapet.
Andelseierne må selv følge med og melde sin forkjøpsrett direkte til BORI. Annonsen finnes på BORI's internettsider www.bori.no.
Når boligen selges betyr det at det medlemmet som har lengst ansiennitet kun trenger å melde sin interesse for vedkommende bolig, men ikke trenger å delta aktivt i budgivningen. Hvis boligen er solgt, kan medlemmer av BORI tre inn i den fastsatte kjøpesum.
BORI registrerer faktiske omsetningspriser for alle overdragelser og kan etter anmodning anslå markedspris.

6. STYRETS ARBEID

Møtevirksomhet

Siden forrige ordinær generalforsamling har styret avholdt 10 styremøter og behandlet 26 protokollerte saker i 2023 og 12 protokollerte saker i 2024.
Det har også vært avholdt arbeidsmøter, interne og eksterne hvor enkeltsaker har vært tatt opp.



Bjørnefaret Borettslag
Elgtråkket 11D, 2014 Blystadlia
Bjornefaret.no
25.03.2024

Styrerommet
Styrerommet har holdt åpent en time annenhver torsdag, unntatt i forbindelse med ferie, jul, påske og offentlige helligdager.

Borettslagets internettside
Borettslaget har egen internettside. Denne finner du på **www.bjornefaret.no.** Der kan man finne informasjon om borettslaget.
Det ligger også kopier av protokoller fra styremøter, generalforsamlinger, utsendte beboerinfoer og borettslagets vedtekter.

Beboerinfo
Generelle infoskriv er hengt opp på oppslagstavlene og lagt ut på hjemmesiden.

Komprimatorbil.
Vi hadde komprimatorbil våren 2023

Hunde/kattehold
Det har ikke vært noen klager ang. dyrehold i perioden. Vi ber alle hunde- og katteeiere plukke opp etter sitt husdyr. Lekeplassene er ikke egnet sted for lufting.

Vedlikehold og vask av garasjer
Garasjene ble vasket i mai.

Samarbeid med BORI
Samarbeidet med Bori fungerer bra.

Rettslige tvister.
Borettslaget er ikke innvolvert i noen rettslige tvister.

Styrets utgifter.
Styrets nøkternhet er videreført i 2023 og borettslaget har svært små utgifter til reiser, representasjon, gaver, kontorrekvisita etc. Styret disponerer beboernes penger og det er lagt stor vekt på at disse brukes på den best mulige måte og til fordel for beboere.



Bjørnefaret Borettslag
Elgtråkket 11D, 2014 Blystadlia
Bjornefaret.no
25.03.2024

7.REGNSKAPET FOR 2023

Resultatet av driften for 2023 viser et driftsresultat på kr. 3 139 294,- og et resultat på kr. 119 249,-. Styret foreslår at resultatet overføres til udekket tap, iht regnskapsførers forslag.
Borettslagets disponible midler fremkommer av note 19 til regnskapet og består av differansen mellom kontanter/bank/fordringer og kortsiktig gjeld. Disponible midler pr. 31.12.2023 er kr. 3 494 077,-.
For øvrig vises til de enkelte tallene i resultatet og balansen og de regnskapsoversikter som fremkommer under noter til regnskapet.
Årsregnskapet gir en rettvisende oversikt over lagets økonomiske stilling pr. 31.12.2023 og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret som er i overenstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.
I samsvar med regnskapslovens § 3-3, bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelse av regnskapet.
Det har ikke inntrådt andre vesentlige forhold av økonomiske eller av en annen karakter fra 31.12.2023 og frem til styrets årsberetning er avgitt.

8. BUDSJETT FOR 2024

I budsjettet er det lagt til grunn en generell prisstigning på alle poster hvor ikke annet er oppgitt.
Budsjettet for 2024 er planlagt med et årsresultat på kr 1 363 000,-.
Det er ikke budsjettert med noe økning av husleie i 2024, men styret vil følge med på utgiftene og eventuelt komme med tiltak ved behov.

Forretningsførerhonorar.
Forretningsførerhonoraret, inkludert styreportalen, utgjør kr. 377 000,- for 2024.

Finanskostnader.
Det er forventet at rentenivået på lånet vil holde seg på dagens rente på 5,65%.

Finansinntekter.
Det er budsjettert med de samme renteinntektene som i 2023.



Bjørnefaret Borettslag
Elgtråkket 11D, 2014 Blystadlia
Bjornefaret.no
25.03.2024

Kommunale avgifter
Det er lagt til grunn en økning i de kommunale avgiftene for 2024. Etter tilbakemelding fra Rælingen kommune, regner vi med en besparelse etter å ha montert vannmålere.

Energi/ brensel
Det er forventet at vi har det samme strømforbruket og strømutgifter som i 2023.

Styret for Bjørnefaret borettslag - Blystadlia, 25.03.2024

Stian Bjerkan (sign)
Styremedlem

Yngve Halvorsen (sign)
Styremedlem

Rebecca Mistereggen (sign)
Sekretær

Lars Henrik Kristiansen (sign)
Nestleder

Kenneth Bredesen (sign)
Styreleder



Årsoppgjør 2023

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter



Resultatregnskap 2023

Bjørnefaret Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader	1	14 311 660	13 542 217	14 310 624	15 730 000
Annen driftsinntekt	2	53 069	49 669	45 000	0
Sum driftsinntekter		**14 364 729**	**13 591 886**	**14 355 624**	**15 730 000**
Kostnader					
Lønnskostnad	3	1 140 376	1 074 882	968 500	1 119 000
Avskrivninger	11	1 408	5 631	22 500	24 000
Konsulenttjenester	4	430 524	379 168	397 000	425 000
Kontingenter		95 200	110 582	112 744	120 000
Rep og vedlikehold	5	1 547 336	2 045 182	1 070 000	1 170 000
Forsikringer		706 377	702 981	771 000	773 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	6	3 921 362	3 436 916	3 650 000	4 000 000
Energi og fyring	7	839 167	624 408	600 000	850 000
Kabel-TV og telefoni	8	1 587 069	1 356 683	1 405 000	1 490 000
Driftskostnader	9	621 065	603 288	611 000	646 000
Leiekostnader		7 537	11 721	0	0
Andre driftskostnader	10	474 017	207 388	276 000	487 000
Driftskostnader kjøretøy/maskiner		163 997	196 480	80 000	83 000
Sum driftskostnader		**11 225 434**	**10 754 970**	**9 923 744**	**10 827 000**
Driftsresultat før finansposter		**3 139 294**	**2 836 916**	**4 431 880**	**4 903 000**
Finansielle poster					
Finansinntekt		3 677	1 988	20 000	0
Finanskostnad		3 023 722	1 629 388	2 000 000	3 540 000
Sum finansposter		**-3 020 046**	**-1 627 400**	**-1 980 000**	**-3 540 000**
Årsresultat		**119 249**	**1 209 516**	**2 451 880**	**1 363 000**
Overført udekket tap	13	119 249	1 209 516	0	0
Sum disponering		**119 249**	**1 209 516**	**0**	**0**

Balanse 31.12.2023

Bjørnefaret Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	11	70 800 429	70 800 429
Tomt	11	6 708 990	6 708 990
Andre driftsmidler	11	0	1 408
Sum varige driftsmidler		77 209 418	77 210 826
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**77 209 418**	**77 210 826**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		885 468	889 036
Kundefordringer		65 967	65 403
Andre fordringer		47 958	0
Sum fordringer		699 392	624 440
Bankinnskudd, kasse o.l		3 445 119	4 365 745
Skattetrekkkonto		27 597	0
Sum omløpsmidler		**4 172 108**	**4 990 184**
SUM EIENDELER		**81 381 526**	**82 201 011**

Balanse 31.12.2023

Bjørnefaret Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Andelskapital/ innskutt egenkapital	12	27 200	27 200
Udekket tap	13	-7 358 417	-7 477 666
Sum egenkapital		**-7 331 217**	**-7 450 466**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14, 15	65 310 913	66 747 820
Borettsinnskudd	16	22 723 800	22 723 800
Sum langsiktig gjeld		88 034 713	89 471 320
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		515 289	52 513
Annen kortsiktig gjeld	18	162 741	127 643
Sum kortsiktig gjeld		678 031	180 157
Sum gjeld		**88 712 744**	**89 651 477**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**81 381 526**	**82 201 011**

Bjørnefaret Borettslag

Kenneth Bredesen
Styrets leder

Lars Henrik Kristiansen
Nestleder

Stian Bjerkan
Styremedlem

Rebecca Mästereggen
Styremedlem

Espen Aleksander Modahl
Styremedlem

(Trukket seg fra styret, signerer ikke)

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapspraksis for små foretak, og forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Vurdering og klassifisering av balanseposter:
Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid.
Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note 1 Felleskostnader

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3600	Generelle Felleskostnader	10 708 236	9 959 516	10 415 000	10 700 000
3603	Stipulerte renter	1 274 748	1 274 748	2 000 000	3 540 000
3604	Stipulerte avdrag	2 133 096	2 133 096	1 700 000	1 300 000
3623	Renhold	163 968	149 072	162 624	120 000
3629	Lokaler	0	23 740	0	50 000
3630	Refusjon felleskostnader	8 672	0	0	0
3649	Andre innkrevde	22 940	2 045	33 000	20 000
Sum felleskostnader		**14 311 660**	**13 542 217**	**14 310 624**	**15 730 000**

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Andre inntekter	2 388	36 005	5 000	0
Sameie/velforening	50 680	0	40 000	0
Vaskeri	0	13 664	0	0
Sum andre driftsinntekter	**53 069**	**49 669**	**45 000**	**0**

Andre inntekter gjelder utbetaling av restanser.

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Lønn til ansatte	480 075	428 169	330 000	450 000
Feriepenger	7 907	61 228	60 000	64 000
Feriepenger	60 744	0	0	0
Fri telefon	4 392	8 784	0	0
Annen fordel i arbeidsforhold	134 079	123 600	10 000	11 000
Motkonto for gruppe 62	-138 471	-141 728	0	0
Gruppelivsforsikring	0	877	0	0
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	424 420	407 420	400 000	424 000
Annen oppgavepliktig godtgjørelse	0	18 800	30 000	32 000
Arbeidsgiveravgift	147 068	140 410	120 000	128 000
Arbeidsgiveravgift av andre påløpte lønnskost	9 680	8 633	3 500	4 000
Innberetningspliktig pensjonskostnad	0	9 344	0	0
Yrkesskadeforsikring	0	0	5 000	6 000
Pensjonsforsikring for ansatte	10 493	9 344	0	0
Sum lønnskostnader	**1 140 376**	**1 074 582**	**958 500**	**1 119 000**

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2022/2023. I tillegg har styret fått dekket utgifter for gaver kr 7 816, ref. note 10.
Borettslaget har 1 ansatte.
Borettslaget er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Revisjon	9 125	9 125	12 000	13 000
Forretningsførerhonorar	356 387	341 380	355 000	377 000
Andre forvaltningstjenester	9 812	10 631	0	0
Juridisk bistand	0	0	20 000	20 000
Teknisk bistand	15 790	0	10 000	15 000
Vedlikeholdsplan	0	813	0	0
Vakthold/securitas	8 834	7 838	0	0
Annen fremmed tjeneste	31 875	9 281	0	0
Sum konsulenttjenester	**430 524**	**379 168**	**397 000**	**425 000**

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Reparasjon og vedlikehold	0	0	400 000	0
Vedlikehold bygg	646 244	226 243	420 000	300 000
Vedlikehold VVS	344 803	106 776	0	150 000
Vedlikehold elektro	29 148	25 140	50 000	50 000
Vedlikehold utvendig anlegg	76 981	288 649	40 000	50 000
Vedlikehold garasjer	2 582	188 038	50 000	50 000
Vedlikehold eiendom	321 662	0	20 000	20 000
Vedlikehold ventilasjon	111 966	23 654	40 000	500 000
Vedlikehold brannsikring	3 981	3 931	20 000	20 000
Egenandel forsikringsskader	10 000	0	30 000	30 000
Større	0	1 248 750	0	0
Sum vedlikeholdskostnader	**1 547 336**	**2 045 182**	**1 070 000**	**1 170 000**

Note 6 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Kommunale avgifter	3 921 362	3 436 916	3 650 000	4 000 000
Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt	**3 921 362**	**3 436 916**	**3 650 000**	**4 000 000**

Note 7 Energi og fyring

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Elektrisitet (strøm)	539 167	624 405	600 000	550 000
Sum energi og fyring	**539 167**	**624 405**	**600 000**	**550 000**

Note 8 Kabel-TV og telefoni

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Kabel TV/bredbånd	1 579 031	1 348 116	1 400 000	1 484 000
Telefon	8 037	8 567	5 000	6 000
Sum kabel-TV og telefoni	**1 587 069**	**1 356 683**	**1 405 000**	**1 490 000**

Note 9 Driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Renholdstjenester	621 065	588 064	590 000	626 000
Snøbrøyting/strøing/leiing	0	15 221	21 000	20 000
Sum driftskostnader	**621 065**	**603 285**	**611 000**	**646 000**

Note 10 Andre driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftskostnader garasjer/P-	132 544	0	0	140 000
Søppeltømming/container	89 095	89 107	100 000	106 000
Lyspærer, sikringer etc	85	0	10 000	11 000
Renholdsartikler	3 071	0	0	0
Verktøy og redskaper	25 407	30 068	5 000	20 000
Inventar	29 151	5 803	5 000	6 000
Datautstyr og programvare	4 935	0	5 000	6 000
Nøkler, låser og skilt	74 996	12 540	35 000	35 000
Arbeidsklær og vernеutstyr	5 869	5 915	0	10 000
Annet driftsmateriale	0	2 222	20 000	20 000
Kontorrekvisita	5 723	119	30 000	30 000
Lisenser/software	10 883	12 733	15 000	15 000
Møte, kurs, oppdatering o.l.	988	0	6 000	5 000
Kostnader tillitsvalgte	0	0	7 000	5 000
Generalforsamling/årsmøte	5 025	17 107	10 000	11 000
Velferdskostnader	58 599	16 125	20 000	22 000
Annen kontorkostnad	0	0	2 000	3 000
Porto	0	0	1 000	2 000
Gave, ikke	7 515	5 000	2 000	3 000
Øredifferanser	-6	0	0	0
Bank og kortgebyrer	11 138	10 618	3 000	4 000
Sum andre driftskostnader	**474 017**	**207 355**	**276 000**	**457 000**

Note 11 Anleggsmidler

	Arbeids-maskiner	Inventar	Kopi-maskin	Bygninger	Tomter	Vaktmester-leilighet
Anskaffelseskost pr 01.01.	33 660	102 097	23 831	70 140 429	6 708 990	360 000
Årets tilgang	0	0	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr 31.12.	33 660	102 097	23 831	70 140 429	6 708 990	360 000
Akkumulerte avskriv. pr 31.12.	33 660	102 097	23 831			
Akkumulerte nedskriv. Pr 31.12.	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr 31.12.	0	0	0	70 140 429	6 708 990	360 000
Årets avskrivinger		1 408				
Antatt levetid i år	5	5	3			

Det avsettes ikke årlig til fremtidig vedlikehold av borettslagets bygninger. Vedlikehold blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd.
Gjennomført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 12 Andelskapital

Andelskapitalen er kr. 27 200 fordelt på 272 à kr. 100.

Note 13 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	-7 477 666	-8 687 182
Tilført til/fra EK fra årets resultat	119 249	1 209 516
Sum opptjent egenkapital 31.12	-7 358 417	-7 477 666

Egenkapital er negativ som følge av at vedlikehold er kostnadsført på gjennomføringstidspunktet, og finansiert med opptak av lån. Egenkapitalen vil forbedres i takt med lagets fremtidige overskudd.

Note 14 Gjeld til kredittinstitusjoner

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Pantelån 4	65 310 913	66 747 520
Sum gjeld til kredittinstitusjoner	**65 310 913**	**66 747 520**

Note 15 Pantelån

HANDELSBANKEN		
Renter 31.12.23: 5,45%, løpetid 30 år		
Opprinnelig 2018	74 800 000	
Nedbetalt tidligere	8 052 480	
Nedbetalt i år	1 436 607	
Lånesaldo 31.12		65 310 913
Beregnet innfrielsesdato: 28.09.2048		
Sum langsiktig gjeld		**65 310 913**

Note 16 Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen og oppført til pålydende den gangen borettslaget ble stiftet.

Note 17 Pant og sikkerhetsstillelse

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	88 034 713	89 471 320
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	77 209 418	77 209 418
Pant og sikkerhetsstillelse		
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	99 273 800	99 273 800

Tinglyst pant i henhold til panteattest.

Note 18 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Forskuddstrekk	27 597	0
Skyldig arbeidsgiveravgift	18 414	0
Påløpt arbeidsgiveravgift på	9 748	8 633
Påløpt arbeidsgiveravgift på	-68	0
Skyldig feriepenger	68 681	61 228
Påløpt rente	19 414	13 532
Andre påløpte kostnader	21 986	44 250
Uopptjent inntekt	0	0
Sum annen kortsiktig gjeld	**162 741**	**127 643**

Note 19 Disponible midler

	2023	2022
A. Disponible midler 01.01	**4 810 028**	**5 495 863**
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	119 249	1 309 516
Tilbakeføring av avskrivning	1 408	5 631
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-1 436 607	-1 900 982
B. Årets endring i disponible midler	**-1 315 951**	**-685 835**
C. Disponible midler 31.12	**3 494 077**	**4 810 028**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	4 172 108	4 990 184
- Kortsiktig gjeld	678 031	180 157
= Disponible midler 31.12	**3 494 077**	**4 810 028**

415 2023 Årsregnskap oppdatert medlemmer.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Bjerkan, Stian	2024-03-18	Kristiansen, Lars Henrik	2024-03-11
Identifikasjon		Identifikasjon	
bankID Bjerkan, Stian		bankID Kristiansen, Lars Henrik	
Navn	Dato	Navn	Dato
Mistereggen, Rebecca	2024-03-11	Bredesen, Kenneth	2024-03-13
Identifikasjon		Identifikasjon	
bankID Mistereggen, Rebecca		bankID Bredesen, Kenneth	
Navn	Dato		
Halvorsen, Yngve Harald	2024-03-11		
Identifikasjon			
bankID Halvorsen, Yngve Harald			

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

SLM
STATSAUTORISERTE REVISORER

Til generalforsamlingen i Bjørnefaret Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bjørnefaret Borettslag som viser et overskudd på NOK 119 249. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler 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 borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 borettslaget 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 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 borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

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

Revisors oppgaver og pliktar ved revisjonen av årsrøgnskapet

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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Lillestrøm, 19. mars 2024
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Elektronisk signatur

Signert av	Dato og tid (UTC+01:00) Central European Time (Berlin)
WIRUM, ANNE GRETHE RUUD *Norwegian Buypass*	03/19/2024 18:47:55

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

Valgkomiteens innstilling til godtgjørelser for styreverv i perioden fra GF 2023 til GF 2024

a) styremedlemmer

Basert på konsumprisindeks, samt en gradvis utjevning av interne forskjeller når det gjelder styrehonorar i de ulike borettslagene i Blystadlia, foreslås en økning på totalt 7,8 %. For styret betyr dette en økning fra kr. 390 370,- i fjor til kr. 421 000 (rundet opp fra 420 818). Tabellen viser prosentvis fordeling.

Styremedlem navn	**Fordeling i henhold til styrets ønske. Godtgjørelsen skal dekke arbeid, ansvar og oppgaver inklusive torsdagsvakter og styremøter.**	**Totalt kr.** **100 %=**
Styreleder Kenneth Bredesen	44 %	185 240
Nestleder Lars Henrik Kristiansen	16 %	67 360
Sekretær Rebecca Mistereggen	16 %	67 360
Styremedlem Espen Modahl ut november 2023 (7 mnd)	12 % - men kun 7 mnd	50 520 = 29 470
Styremedlem Yngve Halvorsen fra des 2023 (5 mnd)	12% - men kun 5 mnd	50 520 = 21 050
Styremedlem Stian Bjerkan	12 %	50 520
		Kr 421 000

b) varamedlemmer

Valgkomiteen foreslår å øke godtgjørelse med 5.5% per torsdagsvakt (TV) til kr 580 (for kr 550) og godtgjørelse med 5.5% per styremøte (SM) til kr 844 (for kr 800).

Valgkomiteen baserer seg på informasjon fra styret om varamedlemmenes deltagelse i styremøter og torsdagsvakter:

1.vara Yngvar Halvorsen	3 SM og 3 TV	= 2 532 +1740	Kr 4 272
2.vara Ischa Taur Kaur	4 SM og 3 TV	= 3 376 + 1 740	Kr 5 116
3.vara John Steinvik	1 SM	= 844	Kr 844
4.vara Geir Botten	1 SM og 4 TV	= 844 + 2 320	Kr 3 164
			Kr 13 396

Totalsum godtgjørelser styremedlemmer og varaer: (421 000 + 13 396) = kr 434 396

Blystadlia april, 2024.

Valgkomiteen: Terje Rustad (s), Pia Modahl (s) og Heidi Nicolaysen (s)

Styrets forslag på honorarer til valgkomiteen i Bjørnefaret borettslag

Generalforsamling 24.04.2024

Terje Rustad, leder:
7 møter à 750 kr + ledertillegg 5000 kr =10 250 kr

Pia Modahl:
7 møter à 750 kr + fast honorar 2500 kr = 7750 kr

Heidi Nicolaysen:
7 møter à 750 kr + fast honorar 2500 kr = 7750 kr

Totalt kr = 25 750 kr

Forslag til generalforsamlingen i Bjørnefaret Borettslag den 24.04.2024.

Det er siste året sendt inn en varslersak på en av styrets medlemmer. Det som er skremmende er at vedkommende har vært med og behandlet saken i styret hele veien. En varslersak kan være uønsket oppmerksomhet av unge jenter/gutter og hva som helst annet.

Forslag til vedtak: Styret utarbeider regler for hvordan en varslersak skal behandles i fremtiden. Hvordan saken sendes inn til styret. Det må være med i behandlingen inhabilitet, og det må også vise hensyn til varslerne som er den svake part. Styret offentliggjør resultatet av dette arbeidet når det er ferdig, og innen utløpet av 2024.

Lars Kåre Marcussen

L. 83 Lars Kåre Marcussen.

Til Generalforsamlingen 24.april 2024

Valgkomiteen innstilling Bjørnefaret borettslag

Styreleder: Kenneth Bredesen – ikke på valg
Styremedlem/nestleder: Lars Henrik Kristiansen – ikke på valg
Styremedlem: Stian Bjerkan – gjenvalg, 2 år
Styremedlem: Martine Tangen – ny (inn for Espen Modahl), 1 år
Styremedlem: John Steinvik – tidligere vara, ny som styremedlem, 2 år

Kort om styre- og varamedlemmer på valg:

- Styremedlem
  Stian Bjerkan – gjenvalg

- Styremedlem
  Martine Tangen
  36 år
  Jobber på psykiatrisk avdeling på Ahus.
  Elgtråkket 7 – 5 års botid i borettslaget

- Styremedlem
  John Steinvik
  50 år
  Salgsansvarlig i Norden IT-sikkerhet, men også lang organisasjons- og styreerfaring
  Elgtråkket 11 – 18 års botid i Blystadlia

- 1.vara
  Tommy Johannsessen
  32 år
  Byggtapetserer/mester
  Bjørnefaret 3 - ca 12 års botid i Bjørnefaret borettslag

- 2. vara
  Per Anton Skjemstad
  Utdannet sveiser, 25 i byggebransjen/15 år med sakkyndig kontroll av kraner og løfteutstyr
  Bjørnefaret 3 – 1,5 års botid i Bjørnefaret borettslag

- 3. vara
  Ischa Kaur Talwar - gjenvalg

- 4.vara
  Andreas Sandberg
  41 år
  Distriktssjef Ford Motor/15 år i bilbransjen
  Bjørnefaret 3 - ca 3 år sammenlagt botid i Bjørnefaret borettslag

Blystadlia april, 2024.

Valgkomiteen: Terje Rustad (s), Pia Modahl (s) og Heidi Nicolaysen (s)

Bjørnefaret Borettslag
Elgtråkket 11D, 2014 Blystadlia
Bjornefaret.no
24.04.2024

PROTOKOLL FRA GENERALFORSAMLING I BJØRNEFARET BORETTSLAG 2024

Avholdt: Onsdag 24. April 2024 kl. 1900
Sted: Bjørnestua, Elgtråkket 11.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. **KONSTITUERING**
2. **ÅRSBERETNING FOR 2023**
3. **ÅRSOPPGJØRET FOR 2023**
4. **GODTGJØRELSER**
5. **INNKOMNE FORSLAG**
   Det er 3 saker til behandling
   A) Innføring av IN-ordning
   B) Utarbeidelse av regler om varslersak
   C) Forslag om anskaffelse av hjertestarter

6. **VALG AV TILLITSVALGTE**:

A) Valg av 1 styremedlem for 1 år og 2 styremedlemmer for 2 år.
B) Valg av 4 varamedlemmer for 1 år.
C) Valg av 3 medlemmer og 1 varamedlem til valgkomiteen for 1 år.
D) Valg av 6 delegerte og 3 varadelegerte til BORI's generalforsamling for 1 år.

Det vil ikke være anledning til å behandle andre saker og forslag enn de som er med i innkallingen.

Bjørnefaret Borettslag
Elgtråkket 11D, 2014 Blystadlia
Bjornefaret.no
24.04.2024

Innstilling til saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
Onsdag 24. April 2024.

1. **KONSTITUERING**
   A) Valg av møteleder.

Forslag: Vidar Kolstad

Vedtak: Enstemmig vedtatt

B) Opptak av navnefortegnelse.

Som opptaking av navnefortegnelse godkjennes innsamling og opptelling av avlevert navneslipp.

Antall fremmøtte med stemmerett: 22

Antall fremlagte fullmakter: 4

Totalt: 26

C) Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen.

Sekretær: Stian Bjerkan

To personer til å undertegne protokoll sammen med møteleder:

Renate Dahl og John Steinvik

Vedtak: Enstemmig vedtatt

D) Spørsmål om møtet er lovlig innkalt.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

E) Valg av tellekorps

Tellekorps: Lars Henrik Kristiansen, Kenneth Bredesen og Stian Bjerkan.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

Forslag til de enkelte poster blir lagt frem på generalforsamlingen.

2. ÅRSBERETNING FOR 2023

Årsberetningen vedlegges, og anbefales godkjent.

Ytterligere informasjon presentert for generalforsamlingen:
Kenneth presenterer sak fra forrige GF 2023 om heiser, denne er ikke oppført i «Årsberetning for 2023».

Sak fra salen, protokollføres:
Markussen presenterer sak meldt inn til styret på mail. Depositum på portåpner til garasje som er kjøpt inn av tidligere styre. Ønsker tilbakebetaling av sitt depositum på 150 kr og anskaffelse av ny portåpner.
Vask i oppgang ikke tilstrekkelig høsten 2023, kona har måttet koste opp sand i inngangsparti ved flere anledninger. Også meldt inn til styret via borettslagets mail.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2023

A) Regnskapet for 2023.



Bjørnefaret Borettslag
Elgtråkket 11D, 2014 Blystadlia
Bjornefaret.no
24.04.2024

Anbefales godkjent. Det er forutsetninger for fortsatt drift.

Møteleder gjennomgikk regnskap med fremmøtte.
Ingen kommentar fra salen.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

B) Anvendelse av årsresultatet.
Styret foreslår at resultatet legges til opptjent egenkapital.

Møteleder gjennomgikk regnskap med fremmøtte.
Eventuelle kommentarer:

Vedtak: Enstemmig vedtatt

4. GODTGJØRELSER

A) Styret:
Valgkomiteens forslag til styrehonorar, se vedlegg 1.

Motforslag fra Lars Henrik Kristiansen:
Ettersom sekretær har vært fraværende store deler av 2023, og arbeidsoppgavene er blitt overført til styreleder legges det til grunne for at 4% av honorarene til sekretær overføres til styreleder. Fordelingen av disse honorarene blir da:
Styreleder utbetales 48%, opp fra 44%.
Sekretær utbetales 12%, ned fra 16%

Vedtak: Generalforsamlingen stemmer for motforslaget til Lars Henrik Kristiansen.
Totalsum styrehonorar styremedlemmer og vara: NOK 434 396,-
Enstemmig vedtatt



B) Valgkomiteen:
Styrets forslag til honorar, se vedlegg 2

Vedtak: Sum kr 25 750. Enstemmig vedtatt

5. Innkomne forslag

1. Innføring av IN-ordning, Andreas Førland:

Jeg vil gjerne ta opp et forslag som jeg mener vil kunne gange både enkelte beboere og borettslaget som helhet. Forslaget omhandler innføring av en IN-ordning på lån for beboere som ønsker en mer fleksibel tilnærming til låneavdragene

Bakgrunn:
Som dere er kjent med, er mange av oss beboere i dag underlagt faste månedlige avdrag på boliglånet. Imidlertid har økonomiske forhold og livssituasjoner en tendens til å endre seg over tid. Med innføringen av en IN-ordning (individuell Nedbetaling), vil beboere få muligheten til å tilpasse avdragene etter egne økonomiske forhold og behov.

Fordeler ved IN-ordning:
Fleksibilitet: Beboere vil ha mulighet til å justere nedbetalingen av lånet i henhold til skiftende økonomiske situasjoner, for eksempel under perioder med lav inntekt eller høye utgifter.
Reduksjon av økonomisk stress: Innføringen av en IN-ordning kan bidra til å redusere økonomisk stress for beboere ved å gi dem større kontroll over sitt eget økonomiske ansvar.

Forslag til vedtak:

Jeg foreslår at styret vurderer å innføre en IN-ordning. Jeg foreslår at dette forslaget diskuteres på kommende generalforsamling den 24.april.



Bjørnefaret Borettslag
Elgtråkket 11D, 2014 Blystadlia
Bjornefaret.no
24.04.2024

Styrets innstilling:

Det er noen fordeler og noen ulemper ved dette forslaget, og styret ser ikke helt gevinsten av ordningen. Fellesgjelden utgjør omtrent en fjerdedel av felleskostnadene, hvilket man kan nedbetale da en gang i året. Det skaper også utfordringer for borettslaget når det gjelder rentekostnader, ordningen vil hindre borettslaget i å binde renten i fremtiden. Dersom ordningen skulle gå gjennom, vil andelseier måtte betale 4000,- pr innbetaling. Andelseier er fremdeles ansvarlig for borettslagets fellesgjeld. Har du først betalt ned din del av fellesgjelden, kan du ikke omgjøre beslutningen om du skulle få behov for pengene i etterkant. IN-ordningen krever oppfølging og administrasjon, så en individuell nedbetaling av fellesgjelden vil også øke kostnadene til borettslaget.

Styrets forslag til vedtak:

Styret anbefaler at generalforsamlingen stemmer nei til forslaget.

Vedtak: Generalforsamlingen stemmer for styrets innstilling.
Enstemmig vedtatt.

B) Utarbeidelse av regler om varslersak, Lars Kåre Marcussen:

Se saken i vedlegg 3

Styrets innstilling:

Varslersaken som Marcussen her refererer til, er korrekt behandlet gjentatte ganger på diverse styremøter.
Styret finner det ikke formålstjenlig, for hverken beboere eller styret, å bruke mere tid på behandling av denne saken.



Styresaker som omhandler styremedlemmene selv, har vi gode rutiner for å behandle ugildhet, i form av at vedkommende ikke får delta i selve behandlingen av aktuell sak (habilitet).
Dette er også regulert i borettslaget sine vedtekter, under punkt 10-1.

Styrets forslag til vedtak:

Styret foreslår at generalforsamlingen stemmer nei til dette forslaget.

Vedtak: Forslaget trekkes av innmelder.

C) Forslag om anskaffelse av hjertestarter, Nina Holmen:

I Norge behandles åtte personer for hjertestans daglig. Bare én av de åtte overlever. Hva som gjøres i de nærmeste sekundene og minuttene etter hjertestansen, kan være avgjørende for overlevelse. Blystadlia befinner seg nær et sykehus, men avstanden er stor dersom et hjerte slutter å slå.
I tillegg til ordinær hjerte/lungeredning (innblåsninger/hjertekompresjoner), viser nemlig statistikk at dersom en hjertestarter brukes innen tre minutter etter en hjertestans, øker sannsynligheten for overlevelse.
Norsk luftambulanses app «Hjelp 113» viser at den nærmeste, offentlig tilgjengelige hjertestarteren befinner seg på Kurland, noe som selvfølgelig ikke har noen nytte for Blystadlias befolkning. Mitt forslag til generalforsamlingen er derfor at Bjørnefaret borettslag går til anskaffelse av en hjertestarter. Hjertestartere er laget for å være enkle i bruk, ved at en stemme forteller hva som skal gjøres, og kostnaden er et sted mellom ti og tyve tusen kroner.

Det vil alltid være en risiko for tyveri eller hærverk, men det er mulig å få kjøpt skap med en sikkerhetsplombering som har til hensikt å forhindre tyveri.
Ved oppbevaring utendørs, er det mulig å få kjøpt skap med innlagt varme. Noen skap er utstyrt med kodelås, og hvis det anskaffes et slikt, ser jeg at det kan bli en utfordring å gjøre koden kjent for beboerne. Styrets oppgave blir derfor å finne en mest hensiktsmessig løsning.

Forslag til vedtak:

Bjørnefaret borettslag går til anskaffelse av en hjertestarter og et skap denne kan oppbevares i. Det overlates til styret å finne en lett tilgjengelig plassering, samt finne en løsning som kan minimere risikoen for tyveri/hærverk. Fristen for at hjertestarteren er på plass, settes til første



Bjørnefaret Borettslag
Elgtrakket 11D, 2014 Blystadlia
Bjornefaret.no
24.04.2024

september 2024. Etter montering må styret sørge for at hjertestarteren registreres i Norsk luftambulanses app «Hjelp 113».

Styrets innstilling:

Styret er positive til at det blir kjøpt inn hjertestartere til borettslaget, men Generalforsamlingen må ta avgjørelsen på hvor mange som skal kjøpes inn og hvor de skal plasseres.

Styrets forslag til vedtak:

Styret foreslår at generalforsamlingen stemmer ja til dette forslaget.

Kommentarer fra generalforsamlingen:

Styret innhenter tilbud fra leverandører og bestemmer antall. Forslag om en per blokk. Kurs om hjertestarter.

Vedtak: Generalforsamlingen stemmer for innmelder sitt forslag. Styret går videre med anskaffelse og organisering. Ramme settes til ca NOK 200 000. Enstemmig vedtatt.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

A) Valg av 1 styremedlem for 1 år og 2 styremedlemmer for 2 år

Vedtak:
Martine Tangen valgt som styremedlem for 1 år.
Stian Bjerkan og John Steinvik valgt styremedlem for 2 år.
Enstemmig vedtatt.

B) Valg av 4 varamedlemmer for 1 år

Vedtak:
1. **Vara - Tommy Johannsessen**
2. **Vara - Per Anton Skjemstad**



3. Vara - Ischa Kaur Talwar
4. Vara - Andreas Sandberg

Enstemmig vedtatt

C) **Valg av 3 medlemmer for valgkomiteen for et år**.

Styrets forslag:

Terje Rustad - medlem
Pia Modahl - medlem
Heidi Nicolaysen - medlem

Vedtak: Generalforsamlingen stemmer for forslaget. Enstemmig vedtatt.

D) **Valg av 6 delegerte og 3 varadelegerte til Boris generalforsamling for ett år.**

Valgkomiteens forslag er at det nye konstituerte styret med styremedlemmer og varamedlemmer deltar på BORI's generalforsamling 2024.

Vedtak: 6 delegerte og 3 vara følger styrets sammensetning, som tidligere år.

Styreleder: Kenneth Bredesen
Styremedlem/nestleder: Lars Henrik Kristiansen
Styremedlem: Stian Bjerkan
Styremedlem: Martine Tangen
Styremedlem: John Steinvik
Vara - Tommy Johannsessen
Vara - Per Anton Skjemstad
Vara - Ischa Kaur Talwar
Vara - Andreas Sandberg

Enstemmig vedtatt

Bjørnefaret Borettslag
Elgtråkket 11D, 2014 Blystadlia
Bjornefaret.no
24.04.2024

Protokollen ble lest av underskriverne og godkjent.
Lest og godkjent: Blystadlia 24.04.2024

Renate Dahl/s Protokollvitne John Steinvik/s Protokollvitne

Vidar Kolstad/s Møteleder Stian Bjerkan/s Sekretær

Protokoll generalforsamling 2023-2024.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Kolstad, Vidar	2024-04-25	Dahl, Renate	2024-04-25
Identifikasjon		Identifikasjon	
bankID Kolstad, Vidar		bankID Dahl, Renate	
Navn	Dato	Navn	Dato
Steinvik, John Arve Sørvik	2024-04-25	Bjerkan, Stian	2024-04-25
Identifikasjon		Identifikasjon	
bankID Steinvik, John Arve Sørvik		bankID Bjerkan, Stian	

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

Vedtekter
for
Bjørnefaret borettslag

Org nr 954 356 051 tilknyttet ROBO (Romerike Boligbyggelag), vedtatt på konstituerende generalforsamling den 12.5.1976, sist endret den 6.05.2008.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Bjørnefaret borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Rælingen kommune og har forretningskontor i Skedsmo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet ROBO som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100 – etthundrekroner.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes pkt 4-2.

2–2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3–1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp– eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3–2, jf borettslagslovens § 4–15 første ledd.

3–2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3–3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4–1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Hver andel gir også rett til å disponere en garasjeplass.
Hver andel er tildelt en fast parkeringsplass i fellesgarasje. Bruksretten til parkeringsplassen følger andelen og kan ikke omsettes uavhengig av denne.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Det er tillatt å holde hund og/eller katt på betingelse av at det inngås skriftlig kontrakt med borettslaget. Brudd på hunde– og kattekontrakt kan regnes som mislighold.
Båndtvang inne på borettslagets område gjelder alle hunder hele året.
Det henvises også til lov om hund av 2004, spesielt § 5 (forbud mot å gå fra bundet hund) og § 6 (sikring av hund ved båndtvang).

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Andelseier som ønsker å foreta endringer på opprinnelig VVS-opplegg og sikringskap i boligen , skal innhente skriftlig godkjenning fra styret før arbeidene igangsettes. Arbeidet skal utføres av autorisert personell.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkonger ol.

Olje terrassegulv ,samt beise vegger og vinduskarmer på terrassen, fargevalg må godkjennes av styret ved beising/maling. Borettslaget står for innkjøp av beis/maling og utstyr.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og innvendig ytterdør med karmer og 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) Andelseieren skal gi nødvendig adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med like mange varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8–4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9–1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9–2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av mai.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9–3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9–3 (1).

9–4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9–5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9–6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9–7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9–4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10–1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5–22 og 5–23.

10–2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10–3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 6.6.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

ORDENSREGLER

for

BJØRNEFARET BORETTSLAG

Husordensreglene inneholder bestemmelser om bruk av boligen og fellesarealene, og skal bidra til å fremme miljø og trivsel i boområdet.

Det er i alles interesse at leietakerne tar nødvendig hensyn til hverandre og til eiendommens naboer, slik at ingen blir skadelidende på grunn av leietakers opptreden. Dette innebærer at leietakerne plikter å respektere hverandres behov for arbeidsro og hvile.

Hver enkelt husstand er ansvarlig for at bestemmelsene i disse ordensregler blir fulgt. Ordensreglene er en del av husleiekontrakten.

Husk at reglenes formål er å sikre leieboerne orden, ro og hygge i sine hjem.

1. YTRE ORDEN

Alle borettshavere må medvirke til å holde boligfeltet pent og ryddig.

Borettshavere må rydde etter seg, sin familie og sine gjester.

Vern om plener og beplatninger.

Ballspill på plenene er tillatt for små skolebarn og yngre.
Større barn henvises til fotballbanen eller andre brukbare plasser i nærheten.
Sykling samt bruk av rulleskøyter og rullebrett må skje med største forsiktighet.

For utvendig utsmykking som markiser, utvendige blomsterkasser, belysning, maling m.v. må styrets forhåndsgodkjennelse innhentes.

Glass, spisse gjenstander, olje og/eller annet særlig brannfarlig avfall må ikke kastes i søppelkassene.

Lagring av sykler (dog ikke motorkjøretøyer), hagemøbler, barnevogner, ski, sparkstøttinger, kjelker og andre bruksgjenstander skal oppbevares i dertil egnede fellesrom. Eventuell utvidet bruk av fellesrommene organiseres av tillitsvalgt og forelegges styret til godkjenning.

Borettshavers kjøretøy skal alltid parkeres på anvist plass. Borettshavere har ikke lov å parkere på gjesteplasser
Gjesteparkering skal bare skje på opparbeidede gjesteparkeringsplasser.
Det er strengt forbudt å parkere på interne boligveier. Bare ren nødkjøring er tillatt.

Eiere av utrangerte kjøretøyer eller andre defekte gjenstander skal fjerne dette fra borettslagets område.

Vask av biler skal bare skje på godkjente vaskeplasser dersom dette finnes.

For garasjer og parkeringsplasser gjelder også egen instruks - se vedlegg.

2. INDRE ORDEN - RENGJØRING

Ansvar for orden i fellesrom, snorydding foran inngangsdørene og feiing om sommeren har leieboerne etter tur.

Alt avfall som kastes i søppelsjakten skal være for- svarlig innpakket. Glass, spisse gjenstander, olje og/eller annet særlig brannfarlig avfall må ikke kastes i søppelsjakten. Kun husholdningsavfall skal kastes i søppelsjakten. Papir kastes i containere plassert ute. Glass kastes i igloene som er beregnet for det.

Annet avfall kan beboere rådføre seg med vaktmester om. Større gjenstander eller større mengder avfall må beboere selv besørge fraktet til den kommunale søppelplassen.

Det er ikke lov å gjensette gjenstander i oppgangene. Likeledes skal ikke sko, regntøy og andre klesplagg hensettes i oppgangen utenfor inngangsdørene.

Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet i ledningene ikke fryser.

Vaskemaskin/oppvaskemaskin m.v. må monteres forskriftsmesseig.

Det er ikke tillatt å koble tørketrommel og kjøkkenventilator til luftekanalene, da det er fare for tilstopping av hele kanalsystemet.

3. DYREHOLD

Det er tillatt å holde hund og/eller katt på betingelse av at det inngås skriftlig kontrakt med borettslaget. Kontrakten regulerer forholdene mellom partene. Se vedlegg.

4. RO I LEILIGHETEN

Mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 skal det normalt være ro i leiligheten. Vis hensyn og sjener ikke andre i utide og unødig. Boring med slagbor, snekring i vegger, gulv eller tak, samt andre spesielt støyende gjøremål skal ikke skje etter kl. 19.00. Støyende gjøremål skal ikke skje på søn- og helligdager.

For å kunne gi musikk- og sangundervisning i leilighetene, må det innhentes samtykke fra oppgangen/styret.

Foreldre må påse at barna ikke oppholder seg og leker i kjelleren eller oppgangene.

5. TILLITSVALGTE

Som et ledd i den daglige funksjon av borettslaget er det opprettet en ordning med blokktillitsvalgte som er et bindeledd mellom beboerne og styret.

Det foreligger egen instruks for blokktillitsvalgte.

6. GENERELT

Leilighetsinnehaverne er erstatningspliktige for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av ordensreglene eller annen mangel på aktsomhet.

Vedkommende er ansvarlig for at husstanden, framleietakere eller andre som gis adgang til leiligheten, overholder ordensreglene og viser alminnelig aktsomhet. Jfr. Husleielovens §§ 20 og 21.

Disse ordensregler m/vedlegg er en del av husleiekontrakten. Mislighold kan medføre oppsigelse av leieforholdet.

Meldinger fra styret i borettslaget til borettshaverne ved rundskriv gjelder på samme vis som ordensreglene.

Tvister mellom borettshaverne om forståelsen av ordensreglene avgjøres av blokktillitsvalgt og/eller styret.

Beboerne plikter å gjøre seg kjent med innholdet av disse reglene.

Blystadlia, 18.januar 1999.
BJØRNEFARET BORETTSLAG

STYRET

Vedlegg: Instruks for bruk av garasje
Kontrakt om dyrehold

Info fra kommunen

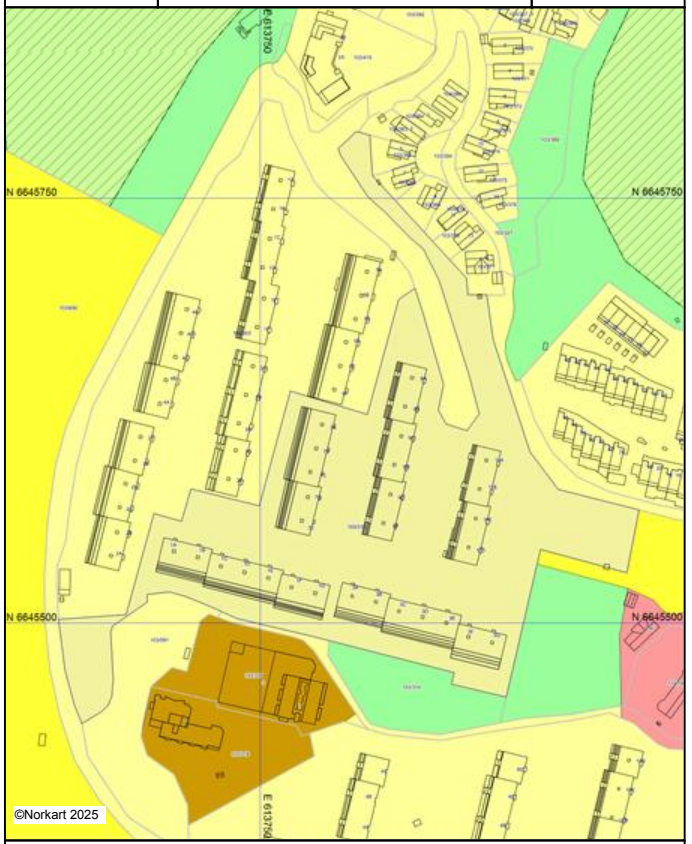
Rælingen kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 103/319
Adresse: Elgtråkket 7B
Utskriftsdato: 07.03.2025
Målestokk: 1:2500

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 2008

- Angitthensyngrense
- Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
- Boligbebyggelse - nåværende
- Boligbebyggelse - fremtidig
- Sentrumsformål - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende
- Idrettsanlegg - nåværende
- Friområde - nåværende
- LNFR-areal - nåværende
- Markagrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål

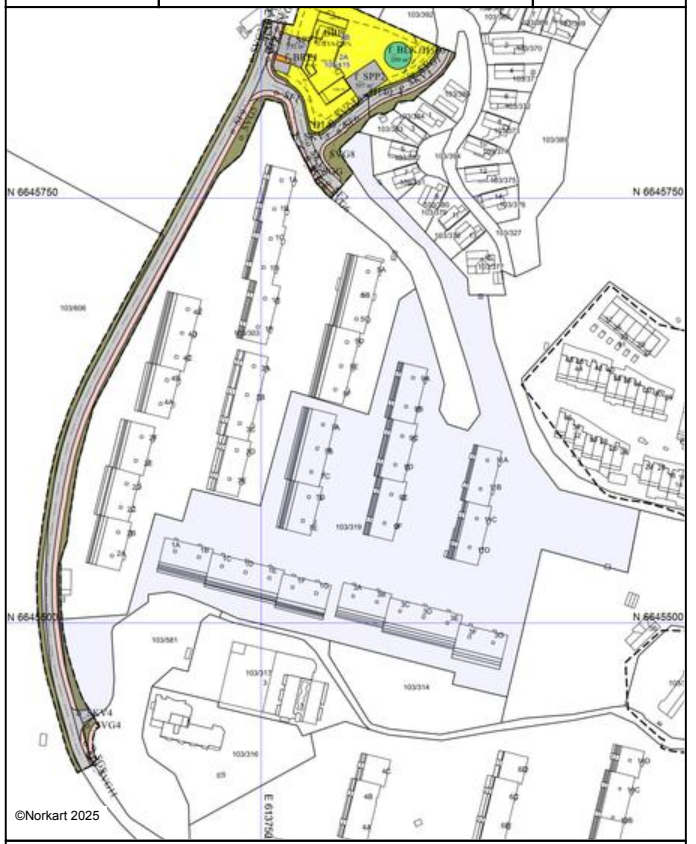
Rælingen kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 103/319
Adresse: Elgtråkket 7B
Utskriftsdato: 07.03.2025
Målestokk: 1:2500

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 PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Angitthensyngrense
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Renovasjonsanlegg
- Lekeplass
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang/sykkelveg
- Gangveg/gangareal/gågate
- Annen veggrunn - grøntareal
- Parkeringsplasser med bestemmelser
- Sikringsone - Frisikt
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift kotehøyde
- Abc Påskrift plantilbehør

Trykt på selvkopierende papir

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

Nr.2040/mp

Arbeidssted (adr.)			Matr.nr. (Gnr./bnr./parsellnr.)	
Elystadlia, Bjørnefaret borettslag, Elgtrikket 7			103/10	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak**	**Sak nr.**
Nybygg	Blokk A 6, oppg. C	18.06.75	21.08.75	B-80/75 B-105/75
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
Rælingen boligbyggelag		Løvenstadtorget 6, 2006 Løvenstad		
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
NEBL arkitektkontor		Trondheimsveien 84/86, Oslo 5		
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
Eivind Normann Nilsen		Boks 70, 2014 Elystadlia		71 83 20

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

☐ hele bygget ☒ følgende del av bygget: Blokk A 6, oppg. C. Leilighet nr. 20-30

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

1. Beslag - gesims - v/oppg. C.
2. Smøretrekk for røykluke.
3. Pulverapparat i garasjen.
4. Brannport.
5. Utvendig planering.

Bygget ble meldt satt igang november 1978.

Arbeidet må være utført innen:

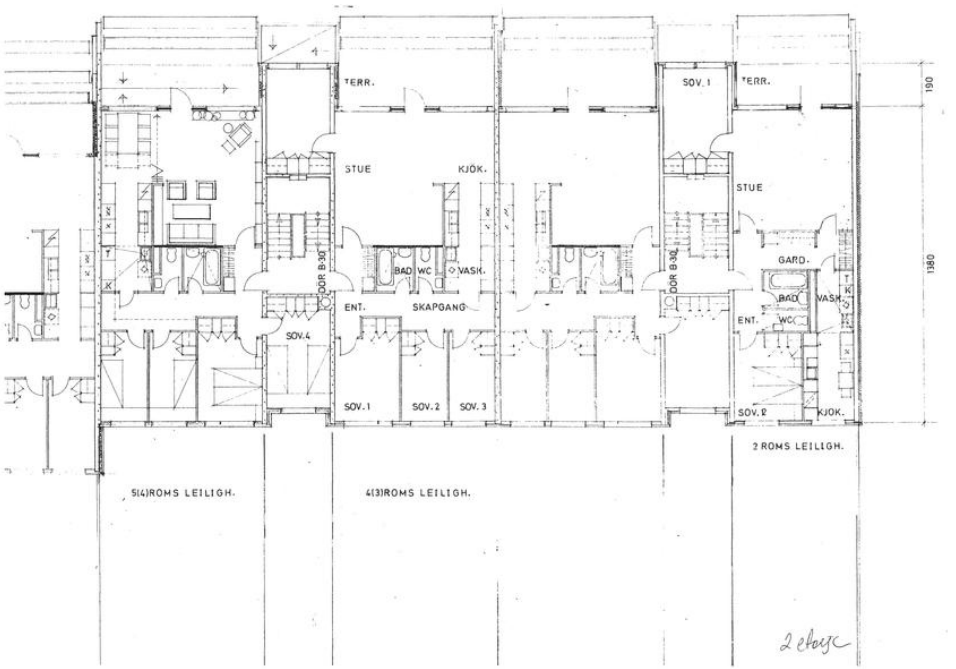
Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato	Stempel	
Rælingen, dem 23.okt. 1979	BYGNINGSSJEFEN I RÆLINGEN	Underskrift

Sendes til

☐ Byggherre ☐ Anmelder ☐ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☐

Nr. 2128 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 1:77



Kartverket

LILLESTRØM EIENDOMSMEGLING AS
V/LISE WOLD
LANDSTADS GATE 53
2000 LILLESTRØM

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 60-0069/24
Vår referanse: 3419336/23471801
Bestilling: C3 2024-03-11 (8) 159

Dato
11.03.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
100779	8	12.2.1980	BEST OM GARASJE/PARKERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3224 RÆLINGEN	103	319	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

DAGBOKFØRT
12 FEB 80 00779
SORENSKRIVEREN I
NEDRE ROMERIKE

Nedre Romerike Sorenskriverembede
2000 Lillestrøm

ERKLÆRING

A/L Elgtråkket Borettslag gis stedsevarig rett til å disponere parkeringsplass nr. 267 og nr. 268 i Elgtråkket 7 tilhørende A/L Bjørnefaret Borettslag.

A/L Bjørnefaret Borettslag gis samtidig stedsevarig rett til gjennomkjøring med kjøretøy fra Elgtråkket 5 til Elgtråkket 7.

Gn. 103/319

Løvenstad, den 15.januar 1980.

Styret i A/L Bjørnefaret Borettslag

Finn Norman

Liv Dimmestøl

John Madssveen

Lillian Thoresen

Magne Braaten

Underskriftenes riktighet bekreftes:

HØYESTERETTSADVOKAT
ARNE GUNNERØD
Ø. Slottsgt. 18/20, Oslo 1

Kartverket

LILLESTRØM EIENDOMSMEGLING AS
V/LISE WOLD
LANDSTADS GATE 53
2000 LILLESTRØM

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 60-0069/24
Vår referanse: 3419335/23471796
Bestilling: C3 2024-03-11 (8) 160

Dato
11.03.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
105995	8	10.10.1979	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT RETTIGHETER IFLG. SKJØTE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3224 RÆLINGEN	103	319	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

DAGBOKFØRT
10 OKT 79 05995
SORENSKRIVEREN I NEDRE ROMERIKE

SKJØTE

TINGLYST
Gebyr betalt med kr. 2.550,-
Dok.avgift betalt med kr. 89.960,-
Merknad etter tgll. § 11:

A/S Rælingen Tomteselskap skjøter og overdrar med dette til A/L Bjørnefaret Borettslag sin eiendom Bjørnefaret gnr. 103 bnr. 319 i Rælingen for

kr 4.498.880,- - kronerfiremillionerfirehundreognittiåttetusen-åttehundreogåtti 00/100 -

som er avgjort på omforenet måte.

Kjøper disponerer netto tomteareal til gjerdelinje i henhold til målebrev.

Kjøper er oppmerksom på at han ikke har anledning til å bruke veger eller grøfter som opplagsplass for materialer eller masser. Det er ikke tillatt å benytte beltegående maskiner på regulert veggrunn etter at vegen er ferdig opparbeidet.

Den enkelte eier av tomt som er eller blir utskilt av tomtefeltet, er berettiget til å legge stikkledninger for vann, kloakk og overvann over tilstøtende tomter fram til hovedledninger etter godkjent plan for stikkledninger og for øvrig etter bygningsmyndighetenes anvisning. Ved skade på annenmanns eiendom blir skaden å erstatte.

I de tilfeller hvor det går offentlige ledninger over tomten plikter kjøperen på forlangende å avgi erklæring til kommunen som gir kommunen rett til å ha ledningene liggende, samt rett til adgang til eiendommen for inspeksjon og vedlikehold. Kjøperen er forpliktet til ikke å bygge på eller beplante ledningstraséen nærmere enn bygningsmyndighetenes bestemmelser.

Mot erstatning for skade som oppstår har kommunen rett til i fremtiden å legge og ha liggende offentlige ledninger over tomten med adgang til vedlikehold av samme. Likeledes har Tele- og Elektrisitetsverket rett til stolpefeste og legging av kabler og/eller ledninger, samt plassering av transformatorstasjon på tomten. Det er en forutsetning at eventuelle stolper, ledninger og stolpefester plasseres slik at de blir til minst mulig ulempe for grunneieren.

Selgeren og kommunen er i ethvert tilfelle fritatt for gjerdeplikt.

For bebyggelse og utnyttelse av tomten gjelder kommunale vedtekter for feltet.

Selgeren overtar intet ansvar om kommunen senere skulle endre reguleringsplan eller vedtekter for området.

Likeledes har selgeren ved salg av andre tomter rett til å foreta endringer i servitutter og bestemmelser for disse uten at kjøperen kan fremme noen innsigelser i den forbindelse.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1979/105995/8
Uthentet 2024-03-12 12:09

- 2 -

Kjøperen forplikter seg til å iverksette bebyggelse av tomten innen 2 år fra skjøtets tinglysingsdato.

Hvis bebyggelse ikke er påbegynt innen nevnte frist, kan selgeren kreve å få seg tomten tilbakeført mot å tilbakebetale innbetalt netto kjøpesum i henhold til skjøte.

Hvis kjøperen ønsker å selge tomten i ubebygget stand, har selgeren forkjøpsrett til tomten mot slik godtgjørelse som nevnt i foregående avsnitt.

Tomten kan kun benyttes til boligbygg, og det tillates ikke drevet noen form for næringsvirksomhet på tomten uten bygningsrådets skriftlige tillatelse. Kjøper av tomt kan ikke motsette seg eller kreve erstatning om slik tillatelse gis til andre tomteeiere på byggefeltet.

Kjøperen erklærer å ha besiktiget tomten og gjort seg kjent med forholdene på stedet.

Ralingen, den 1/12-78

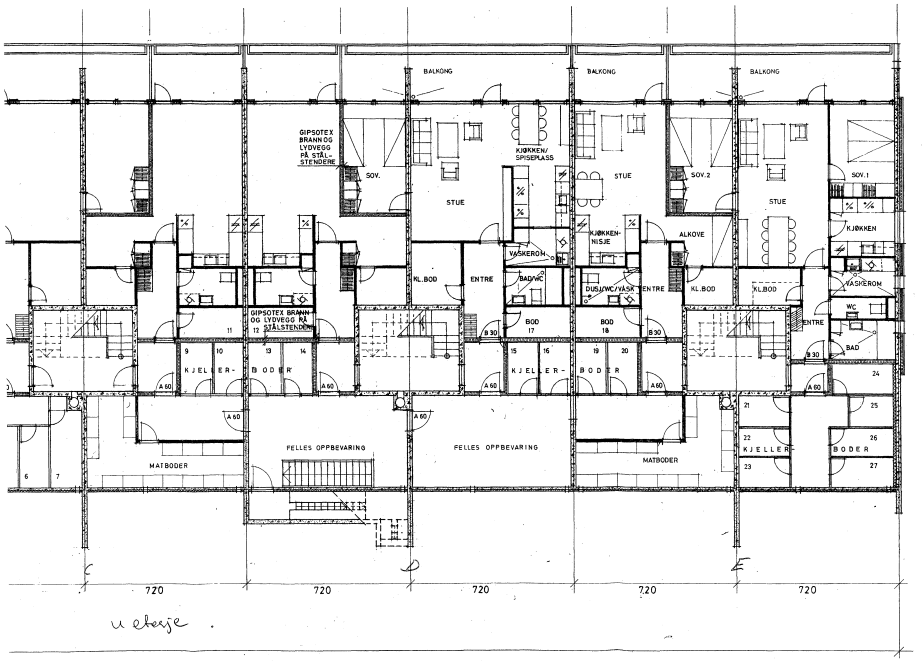
A/S Ralingen Tomteselskap

A/S Ralingen Tomteselskap

Det bekreftes at A/S Ralingen Tomteselskap ved Bjørn Andersen og Bj. Foss har undertegnet i vårt nærvær og er over 20 år.

Alder: 33
Adresse: Landskronagt. 28
2073 Skytta

Alder:
Adresse:


BALKONG
BALKONG
BALKONG
GIPSOTEX BRANN OG LYDVEGG PÅ STÅL-STENDERE
SOV.
STUE
KJØKKEN/ SPISEPLASS
STUE
SOV.2
STUE
SOV.1
KJØKKEN
KJØKKEN-NISJE
ALKOVE
VASKEROM
KL.BOD
ENTRE
BAD/WC
DUSJ/WC/VASK
ENTRE
KL.BOD
KL.BOD
VASKEROM
WC
BAD
ENTRE
GIPSOTEX BRANN- OG LYDVEGG PÅ STÅLSTENDERE
BOD 17
BOD 18
KJELLER-BODER
KJELLER-BODER
MATBODER
FELLES OPPBEVARING
FELLES OPPBEVARING
MATBODER
KJELLER
BODER
720
720
720
720
720
u etasje

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Lørenskog

Haneborgveien 103, 1463 FJELLHAMAR

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner hver eneste gate på Lørenskog, i tillegg besitter vi bred kompetanse på store deler av Oslo Nord, Nittedal samt våre øvrige nabokommuner på Romerike, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

nordvikbolig.no/kontorer/loerenskog

90252930

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **18 700,-**

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

Storebrand

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

HELP

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

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 65-0059/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Elgtråkket 7B 2014 BLYSTADLIA

Betegnelse: Gnr 103, bnr 319 (ideell andel 1/1) i Rælingen kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no