NORDVIK

Bjørnefaret 2D

1 soverom | 62 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Bjørnefaret 2D

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Om boligen
15	Nabolagsprofil
17	Egenerklæringsskjema
24	Vedlegg
103	Kontaktinfo
106	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
109	Forbrukerinformasjon om budgivning
110	Budskjema

Salgsoppgave produsert 29.05.2026









Nøkkelinformasjon

Rålekker og totaloppusset leilighet! Vestvendt balkong på 18 kvm uten innsyn. Garasje. Rett ved marka, buss og matbutikk

Prisantydning	**3 790 000,-**
Omkostninger	**9 496,-**
Totalpris	**4 205 233,-**
Fellesgjeld	**405 737,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**6 554,-**
BRA-i	**62 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1977**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

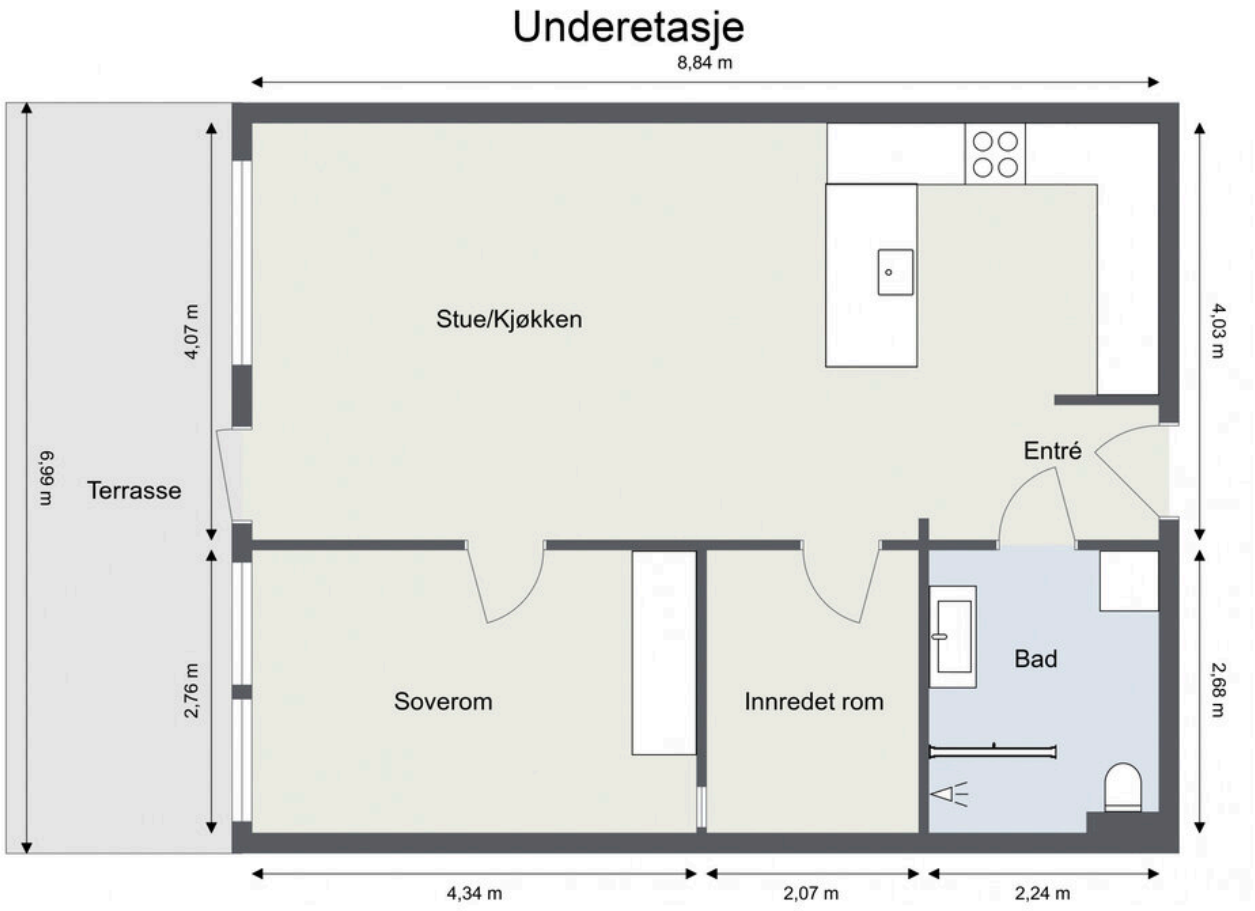
Velkommen til Bjørnefaret 2D!
En rålekker 2-roms leilighet med topp intern beliggenhet i "Gullrekka" på Blystadlia. Hele leiligheten ble pusset opp i 2023 og holder høy standard med stilige detaljer. Fra stuen har du utgang til en vestvendt balkong på hele 19 kvm med masse sol! Her bor du i flotte omgivelser - tett på marka. Beliggenheten er sentral med 7 minutter til Lillestrøm og 20 minutter til Oslo sentrum.

- Planløsning med flere muligheter
- Luftig stue i åpen løsning mot kjøkkenet
- Integrerte hvitevarer
- Delikat med gulvvarme
- Soverom av god størrelse med garderobeskap
- Ekstra innredet rom
- Kjellerbod på ca. 5 kvm
- Garasjeplass med lademulighet
- Buss og matbutikk rett utenfor døren
- Hyppige ekspressavganger til Oslo sentrum med bussen

Planløsning

Underetasje
BRA-i: 620 kvm
Total BRA: 625 kvm

Bjørnefaret 2 D, 2014 BLYSTADLIA



Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
65-0105/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Bjørnefaret 2D, 2014 BLYSTADLIA
Gnr 103, bnr 303 (ideell andel 1/1) i Rælingen kommune
Andelsnr 31 i Elgtråkket Borettslag, org.nr. 953417766

Selgere
Amelieta Tselepigia
Blerim Bogkntani Or Bogdani

Kjøpesum og omkostninger
3 790 000,- (Prisantydning)
405 737,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 195 737,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 496,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 996,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 205 233,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 214 733,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1977

Etasje
-1

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 62 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 67 kvm
TBA: 18 kvm

Beskrivelse:

Underetasje:
BRA-i: 62 kvm.
BRA-e: 5 kvm.
Total BRA: 67 kvm.
TBA: 18 kvm.

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.

Innhold
Underetasje: Entré, stue med åpen kjøkkenløsning, bad, innredet rom og soverom.
Annet: Kjellerbod.

Standard
Entré
Det er adkomst via trapp til underetasjen i blokken som oppleves som en første etasje høyt over bakkeplan. Entréen gir et svært godt førsteinntrykk av leiligheten. Det er laminat på gulv, beigemalte vegger og tilpasset belysning. Hele leiligheten er pusset opp i 2023 og holder en høy standard.

Stue
Romslig og lys stue med pene flater og rene linjer. Store vinduer og utgang til balkong sørger for godt med naturlig lys. Det er god plass til å møblere med sofa og tilhørende møblement.

Kjøkken
Stilrent og moderne kjøkken fra IKEA med god benke- og skapplass. Beige fronter og benkeplate av laminat.

Integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap med frysedel.

Bad
Delikat bad med lekre detaljer. Store fliser kombinert med beigemalte vegger og tilpasset belysning. Badet er innredet med dusjhjørne med glassdør, servantskap med skuffer og vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Soverom og bod
Soverom av god størrelse med plass til dobbeltseng og garderobeskap. I tillegg finner du et innredet rom som idag blir benyttet som soverom. Det presiseres at rommet ikke er godkjent for varig opphold. God lagringsplass i kjellerbod på ca. 5 kvm.

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
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
- 25. august 2023.

Har du kjennskap til eiendommen?
- Ja.

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
- Ja.

Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Olympus vvs as 22.10.2023 Alt.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Olympus vvs as 22.10.2023 Alt.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Olympus vvs as 22.10.2023 Alt.

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?
- Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vet ikke.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Proff elektriker as 20.10.2023 Alt.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Ja. Når ble kontrollen utført? 31.1.2026.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
- Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vet ikke.

Bygningssakkyndig
Martin Hoem

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

Innvendige overflater
Gulv: Laminatgulv.
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himlingshøyden er målt til ca. 2,31 meter ved stikkprøve i stuen.
Avvik kan forekomme.

Bygningsdeler med tilstandsgrad 2:

Vannledninger
- PEX-rør (plastrør) er koblet direkte til varmtvannsberederen uten overgang til metallrør.

Ventilasjon
- Kjøkkeninnredningen er flyttet til et annet rom, og det er ikke etablert avtrekk til det fri fra dagens plassering.

Øvrige bygningsdeler har fått tilstandsgrad 1.

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
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten

samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking
Selger har ikke energimerket boligen i forbindelse med salget. Kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått, jf. forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Oppvarming
Boligen har elektrisk oppvarming. Varmekabler i bad.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 17 390 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 6 554,- pr. mnd.
Inkluderer: Grunnpakke tv og internett, betjening av andel fellesgjeld, drift og vedlikehold, kommunale avgifter med mer.

Kommunale avgifter
Dette inngår i de månedlige felleskostnadene.

Andre utgifter
Kostnader utover fellesutgifter vil være strøm, innboforsikring med mer.

Formuesverdi
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Borettslaget

Om borettslaget
Borettslaget består av 268 andeler, fordelt på 5 bygninger. I tillegg er det 1 selskapslokale, Elgstua, som leies ut. Eiendommen har gnr.103 og bnr.303 i Rælingen kommune.

Forretningsfører er BORI BBL.

Interessenter oppfordres til å sette seg inn i årsberetning, vedtekter og husordensregler som følger som vedlegg. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i styret og/eller på generalforsamling.

Forretningsfører
Bori BBL

Forkjøpsrett
Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Kontakt megler for mer informasjon.

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

Informasjon om fellesgjeld
Kr 405 737,-pr. 19.05.2026

Boligbanken ASA - Annuitetslån
Rente: 4,95 %
Siste renteendring: 5,20 % fra 18.06.2026
Restgjeld: kr 39 815 534
Andel saldo: kr 136 933
Løpetid: 02.12.2022–31.12.2052

Boligbanken ASA - Annuitetslån
Rente: 4,95 %
Siste renteendring: 5,20 % fra 18.06.2026
Restgjeld: kr 78 158 930
Andel saldo: kr 268 804
Løpetid: 26.05.2025–31.12.2058

Totalt
Restgjeld: kr 117 974 464
Andel saldo: kr 405 737

Borettslaget er forsikret mot tap ved manglende innbetaling av felleskostnader i skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.

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.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskap og budsjett
Borettslaget hadde i 2025 driftsinntekter på ca. kr 24,7 mill. og disponible midler på ca. kr 9,1 mill. ved årsskiftet. Årsresultatet viser et underskudd som i hovedsak skyldes omfattende vedlikeholds- og rehabiliteringsarbeider, herunder terrasseprosjektet. Budsjettet for 2026 legger opp til lavere vedlikeholdskostnader og et positivt resultat.

Utførte arbeider og planer
I 2025 ble blant annet rehabilitering av terrasser ferdigstilt, oppgradering av belysning i oppganger gjennomført, brannsikringsutstyr skiftet ut og flere utomhusarbeider utført. Borettslaget arbeider også med etablering av nytt nedgravd avfallssystem i samarbeid med naboborettslaget. For 2026 planlegges videre oppgradering av vedlikeholdsplaner samt tiltak knyttet til avfallshåndtering og oppgradering av søppelrom.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler følger som vedlegg.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnader må påregnes, vanligvis 1 ganger i året - om våren. Beboere må måke 2-3 meter rett utenfor inngangen til blokka etter liste.

Dyrehold
I henhold til borettslagets husordensregler er det tillatt å holde hund og/eller katt på betingelse av at det inngås skriftlig kontrakt med borettslaget. Dyrehold er ikke tillatt ved framleie. Kontrakten regulerer forholdene mellom partene.

Borettslagets forsikring
Protector Forsikring ASA
Polisenr. 3051111

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 35 483 kvm (Eiertomt)
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 familievennlig boligområde i Blystadlia i Rælingen kommune. Området har umiddelbar nærhet til Østmarka, dagligvare og offentlig kommunikasjon, samt kort vei til idrettsanlegg og et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud.

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.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved blant annet Kiwi og Coop Extra. 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 Blystadlia som ligger ca. 300 meter fra boligen. Med bil fra Blystadlia tar det ca. 7 minutter til Strømmen, 9 minutter til Lillestrøm, 19 minutter til Oslo S og 30 minutter til Oslo lufthavn.

Eiendommen ligger kun 500 meter fra Blystadlia barneskole/barnehage og det er 800 meter til Sandbekken ungdomsskole. Det finnes også flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Ifølge opplysninger mottatt fra kommunen foreligger det midlertidig brukstillatelse datert 03.10.1978. I tillatelsen står det anført at følgende arbeid må være utført innen 19.10.1978:

1. Montering av gesimsbeslag.
2. Tilkobling av snortrekk mellom 1. etasje og

røykgassluke.
3. Restearbeider på utvendig trapp til u. etasje.
4. Restearbeider i disponibelt rom i u. etasje.
5. Montering av ventilrister.
6. Oppfylling / planering.

Vei, vann og avløp
Offentlig. Private ledninger til offentlig ledningsnett vedlikeholdes for borettslagets/eiers 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.

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

3224/103/303:
28.04.1978 - Dokumentnr: 102290 - Rettigheter iflg. skjøte
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om generende virksomhet
Med flere bestemmelser

14.06.1978 - Dokumentnr: 103529 - Elektriske kraftlinjer
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Korrekt dagboksnr. er 103529 iht gammel grunnbok og panteboksкopi

12.02.1980 - Dokumentnr: 100778 - Bestemmelse om veg
Med flere bestemmelser

18.12.2015 - Dokumentnr: 1188363 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Bestemmelse om rettigheter og plikter ved oppføring, drift og vedlikehold av frittliggende nettstasjon R0016
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om bebyggelse og beplantning

26.11.1976 - Dokumentnr: 107092 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3224 Gnr:103 Bnr:10

19.03.1986 - Dokumentnr: 102158 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3224 Gnr:103 Bnr:415

01.01.2020 - Dokumentnr: 86770 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0228 Gnr:103 Bnr:303

01.01.2024 - Dokumentnr: 138197 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3027 Gnr:103 Bnr:303

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
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 budaksept.

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

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

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

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

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

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

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

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

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet

eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 7 900,-
Markedspakke kr. 23 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 200,-

Samlet skal selger betale kr. 143 821,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 29. mai 2026

Ansvarlig megler
Donna Lilly Padilla, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93619517

Megler
Kordian Zuraw, Eiendomsmeglerfullmektig

Tlf. 46349101

Megler 2
Donna Lilly Padilla, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93619517

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). BG30 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Bjørnefaret 2D

Nabolaget Blystadlia - vurdert av 114 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Blystadlia skole (1-7 kl.)	175 elever, 9 klasser	8 min 🚶 0.6 km
Løvenstad skole (1-7 kl.)	272 elever, 14 klasser	17 min 🚶 1.5 km
Sandbekken ungdomsskole (8-10 ...	320 elever, 15 klasser	8 min 🚶 0.7 km
Strømmen videregående skole	515 elever, 45 klasser	9 min 🚗 4.2 km
Lørenskog videregående skole	850 elever, 39 klasser	9 min 🚗 5 km

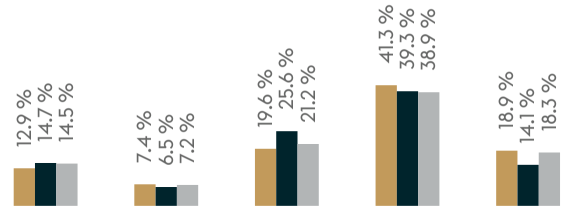
Offentlig transport

Blystadlia	Linje 300, 300E, 360	2 min 🚶 0.2 km
Lillestrøm stasjon	Totalt 10 ulike linjer	9 min 🚗 5.1 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	24 min 🚗 20.5 km
Oslo Gardermoen		35 min 🚗

Barnehager

Blystadlia barnehage (1-5 år)	83 barn	6 min 🚶 0.5 km
Kurland barnehage (1-5 år)	80 barn	16 min 🚶 1.4 km
Løvenstad barnehage (1-6 år)	66 barn	17 min 🚶 1.5 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	8 min 🚶
⚽ Sandbekkhallen	7 min 🚶
🚴 Fresh Fitness Strømmen	7 min 🚗
🚴 CrossFit Lillestrøm	9 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 2026

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Amelieta Or Ameljeta Tselepigia Or Celepija	9578-5999-4-4710933	2026-05-25 21:18:20
Blerim Bogkntani Or Bogdani	9578-5999-4-4703391	2026-05-27 20:32:48

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
25. mai 2026

Oppdragsnummer
65-0105/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Bjørnefaret 2D, 2014 BLYSTADLIA

Meglerfirma
Nordvik Lørenskog

Selgere
Amelieta Tselepigia, Blerim Bogkntani Or Bogdani

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
25. august 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: Vet ikke
Forsikret i: Vet ikke

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Olympus vvs as 22.10.2023 Alt

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Olympus vvs as 22.10.2023 Alt

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Olympus vvs as 22.10.2023 Alt

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vet ikke

---

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

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Proff elektriker as 20.10.2023 Alt

---

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 31.1.2026

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vet ikke

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Jeg vet ikke

---

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

Eventuell kommentar: Jeg vet ikke

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Jeg vet ikke

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Jeg vet ikke

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Jeg vet ikke

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Jeg vet ikke

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: 65-0105/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Blerim Bogkntani Or Bogdani	**2026-05-27**	**Amelieta Or Ameljeta Tselepigia Or Celepija**	**2026-05-25**

Identifikasjon

Blerim Bogkntani Or Bogdani

Identifikasjon

Amelieta Or Ameljeta Tselepigia Or Celepija

Signicat

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

Tilstandsrapport

Bjørnefaret 2 D, 2014 BLYSTADLIA

Leilighet | Byggeår: 1977 | BRA-i: 62 m²

Norske Boligrapporter NITO

Boligkontroll AS | Befaringsdato: 20.05.2026
Bjørnefaret 2 D | Matrikkel: 3224-103/303/0/0 | Referanse: 2026-0832

Kort om rapporten

Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringstidspunktet. Vurderingene bygger på visuell befaring av synlige og tilgjengelige forhold, supplert med stikkprøver og enkle målinger der forskriften krever dette. Konstruksjoner åpnes ikke, og skjulte eller utilgjengelige forhold er ikke undersøkt, med mindre dette fremgår særskilt av rapporten.

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

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

Spesielt for oppdraget

Befaringsdato: 20.05.2026

Andre begrensninger: Rapporten gjelder kun den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler som ligger under boligsammenslutningens ansvar er ikke vurdert. Unntak kan gjøres dersom boligen har vedlikeholdsplikt for en bestemt bygningsdel (og dette er opplyst), eller hvis en bygningsdel etter faglig skjønn har særlig tilknytning til boligen. Unntak gjøres kun for bygningsdeler som etter forskriften (Tryggere Bolighandel) skal vurderes. Rapporten viser hvilke bygningsdeler som er vurdert og inkludert.

Det anbefales å innhente tilgjengelig informasjon om fellesdelenes tilstand, for eksempel vedlikeholdsplaner, tilstandsrapporter eller lignende. Det bør også undersøkes om planlagt vedlikehold eller rehabilitering kan påvirke økonomi og kostnadsfordeling.

Boligen var møblert under befaringen, og undersøkelsen er gjennomført med de begrensninger dette medfører. Tyngre og større møbler er ikke flyttet på, og skjulte områder bak disse er derfor ikke kontrollert.

Om tilstandsgrader (TG)

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

TG 0: Ingen avvik.

TG 1: Mindre avvik.

TG 2: Vesentlige avvik.

TG 3: Store eller alvorlige avvik.

TG IU: Ikke undersøkt.

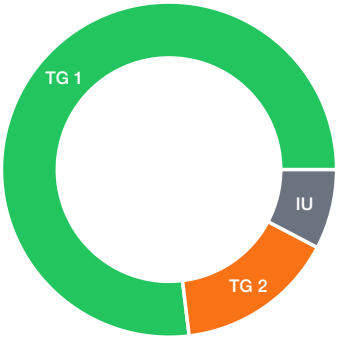
Definisjon av tilstandsgrader, forutsetninger og avgrensninger fremgår senere i rapporten.

Oppsummering

Her oppsummeres bygningsdeler med TG 2, TG 3, TG IU og forhold som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet. Oppsummeringen er kun en oversikt, og hele rapporten må leses for full forståelse av vurderingene og rapportens omfang.

Fordeling av tilstandsgrader

Basert på utførte undersøkelser



TG 2 – Vesentlige avvik (2)

Vannledninger

PEX-rør (plastrør) er koblet direkte til varmtvannsberederen uten overgang til metallrør.

Ventilasjon

Kjøkkeninnredningen er flyttet til et annet rom, og det er ikke etablert avtrekk til det fri fra dagens plassering.

IU – Ikke undersøkt (1)

Kontroll i tilliggende konstruksjoner (Bad - Underetasje)

Helse, miljø og sikkerhet (1)

Radon

Det foreligger ikke dokumentasjon på radonmålinger.

Vurderinger

Vinduer

TG 1

Vinduer med isolerglass, produsert i 2004.

Vurderte forhold og avgrensninger

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

Dører

TG 1

Brann- og lydklassifisert entrédør, uten datomerking.

Balkongdøren er produsert i 2004.

Vurderte forhold og avgrensninger

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

Entrédøren er vurdert med tanke på innsettingsdetaljer (omramming, karm, tetting) der dette er synlig.

Balkong/terrasse ol.

TG 1

Balkong i betong- og metallkonstruksjon, målt til ca. 18 m².
Rekkverkshøyden er målt til ca. 1,03 meter.

Himmelretning: Vest.

Vurderte forhold og avgrensninger

Balkong er vurdert med tanke på synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning. Rekkverkshøyden og åpninger er vurdert etter gjeldende byggteknisk forskrift under befaringen, men eventuelle avvik tilknyttet disse fremkommer senere i rapporten.

Bad - Underetasje - Om rommet

Badet er ifølge eier pusset opp i 2023.
Det er fremvist fakturakopier og samsvarserklæringer på arbeidet som er utført.

Vurderingen er i hovedsak basert på det som er synlig under befaringen.

Bad - Underetasje - Overflater

TG 1

Fliser på gulv. Sparkelt og malte plater, samt fliser på vegg. Slette overflater i himlingen.
Høydeforskjell mellom topp gulv ved døren og topp slukrist er målt til ca. 40 mm.

Vurderte forhold og avgrensninger

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

Bad - Underetasje - Sluk og tettesjikt/membran

TG 1

Sluket er i plast.

Vurderte forhold og avgrensninger

Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt. Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

Bad - Underetasje - Sanitærutstyr

TG 1

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

Vurderte forhold og avgrensninger

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

Bad - Underetasje - Avtrekk

TG 1

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

Vurderte forhold og avgrensninger

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

Bad - Underetasje - Kontroll i tilliggende konstruksjoner

IU

Badet er oppført for mindre enn fem år siden og har fremvist dokumentasjon. Hulltaking med fuktmåling er derfor i samsvar med Tryggere Bolighandel ikke utført.

Gulv, vann- og avløpsrør i kjøkken

TG 1

Gulvoverflater består av laminatgulv.
Avløpsrør i plast.
Vannrør i plast.

Automatisk lekkasjestopper er lokalisert i kjøkken.

Vurderte forhold og avgrensninger

Synlige overflater på gulv er vurdert med tanke på skader, fuktskjolder og knirk i gulv. Det er foretatt overflatemåling med fuktindikator nær vanninnstallasjoner, utført ved stikkprøver. Avløp og vannrør er enkelt testet ved åpen kran (avrenning og trykk). Innredning og hvitevarer er ikke vurdert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon av innredningen anbefales før kjøp.

Vannledninger

TG 2

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

Hovedstoppekranen er lokalisert og enkelt funksjonstestet.

Vurdering av registrerte avvik

- PEX-rør (plastrør) er koblet direkte til varmtvannsberederen uten overgang til metallrør.
  Konsekvens: Vannet fra berederen kan holde høy temperatur, og enkelte plastrør er ikke beregnet for slik belastning over tid. Dette kan føre til raskere aldring av materialet og økt risiko for lekkasje på sikt.

Vurderte forhold og avgrensninger

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

Avløpsrør

TG 1

Synlige avløpsrør er i plast.

Vurderte forhold og avgrensninger

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

Ventilasjon

TG 2

Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Lufttilførsel via spalteventiler.

Spørsmål til eier

- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Ukjent.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

Vurdering av registrerte avvik

- Kjøkkeninnredningen er flyttet til et annet rom, og det er ikke etablert avtrekk til det fri fra dagens plassering.
  Konsekvens: Uten avtrekk blir matos og fukt ikke like effektivt ført ut av boligen. Dette kan føre til at fuktig luft blir værende lenger i rommet og gi økt belastning på overflater og innredning.

Vurderte forhold og avgrensninger

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

Varmtvannstank

TG 1

Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 107 liter, produsert i 2023.

Vurderte forhold og avgrensninger

Berederen er kontrollert med tanke på avdrypp, fuktskjolder, plassering, lekkasjesikring, fundamentering og synlige tegn på brunsvidd strømtilførsel. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området. For en fullstendig teknisk vurdering anbefales kontroll av kvalifisert fagperson.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse

Sikringer av jordfeilautomater.

Spørsmål til eier (El-tilsyn)

- Har det lokale el-tilsynet gjennomført tilsyn: **Ja**
- Dato for el-tilsyn: **31.01.2026**
- Referanse: **5510609**
- Resultat: **Tilsynssak er avsluttet**
- Arbeid utført etter tilsyn: **Nei**

Kontrollen kan ikke sammenlignes med en faglig el-kontroll, og det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse. Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene som kan utføre el-kontroll. For å kartlegge anleggets tilstand, bør det gjøres en utvidet el-kontroll av en fagkyndig.

Siden boligen har utført el-tilsyn for mindre enn fem år siden, er det ikke gjennomført forenklet kontroll av det elektriske anlegget. Det presiseres at undertegnede har ikke elektrofaglig kompetanse. Elektriske installasjoner er strengt regulert, med krav til både teknisk utførelse og kompetanse hos utførende. Kun kvalifiserte fagpersoner kan utføre el-kontroll.

Spørsmål til eier (om anlegget)

- Er det elektriske anlegget montert eller endret etter 1999: **Ja**
- Foreligger samsvarserklæring: **Ja**

Fremlagte samsvarserklæringer:

År	Arbeidsbeskrivelse
2023	Renovering av nytt El anlegget i Soverom: 4stk stikkontakter, 1stk dimmer, 2stk Led. Stue: 5stk stikkontakter, 3stk Led, 2stk dimer, 1stk TV punkt. Entre/Kjøkken: stikkontakter. 1stk Led, 1stk dimer. Nytt kurs til komfyrvakt, kjøleskap, micro, stekovn, oppvaskmaskin, VVB, 2stk Pop-up Bad: 1stk stikk til Vaskemaskin, 1stk varmekabel, 1stk termostat 2stk dimer, 2stk downlighs, 3stk Led. Sikringskap: Oppgradere av sikringer til jordfeilautomat.

Arealer

Totalt areal

Totalt BRA	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
67 m²	**62 m²**	**5 m²**	**-**	**-**

BRA-i (Internt bruksareal): Arealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA-e (Eksternt bruksareal): Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten.

BRA-b (Innglasset balkong): Arealer av innglassede balkonger, altaner eller verandaer.

TBA (Terrasse- og balkongareal): Arealer av åpne balkonger, terrasser, altaner og verandaer.

Totalt BRA: Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.

Leilighetsbygg (Byggeår: 1977)

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	Totalt BRA	TBA
Kjeller	-	5 m²	-	**5 m²**	-
Underetasje	62 m²	-	-	**62 m²**	-
Sum Leilighetsbygg	**62 m²**	**5 m²**	**-**	**67 m²**	**-**

Romfordeling

Kjeller	BRA-e: Bod
Underetasje	BRA-i: Innredet rom, Entré, Soverom, Stue/kjøkken, Bad

Kommentar til arealberegning

Boligen er oppmålt med en enkel håndholdt lasermåler.

Generell beskrivelse

Konstruksjonsoppbygning

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

Oppvarmingssystem

Elektrisk oppvarming.
Varmekabler i bad.

Vurdering av varmekabler inngår ikke i denne rapporten.

Innvendige overflater

Gulv: Laminatgulv.
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himlingshøyden er målt til ca. 2,31 meter ved stikkprøve i stuen.
Avvik kan forekomme.

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

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

Kjøkkeninnredning

Alder på innredning: Ifølge eier fra 2023.
Produsent: IKEA.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat.
Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Oppvaskmaskin. Kjøleskap med fryser.

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

Tilhørende arealer

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

Tilleggsopplysninger

Dokumentasjon på håndverkstjenester

Dette punktet gjelder reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygginger og lignende som eier opplyser er utført av håndverkere i løpet av de siste fem årene.

Spørsmål til selger

Er det utført håndverkstjenester på boligen siste fem årene? **Ja**

Selger er bedt om å dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere i løpet av de siste fem årene. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt, som for eksempel en faktura, attest eller lignende, uten detaljer om selve utførelsen og kvaliteten på arbeidet. Nedenfor følger liste over utførte arbeider, opplyst av selger.

År	Beskrivelse / kommentar	Skriftlig bekreftelse
2023	Renovering av bad og kjøkken	Ja

Lovlighetsmangler

Dette punktet gjelder åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer.

Det gjøres oppmerksom på at rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygd, ikke nødvendigvis tilfredsstiller forskriftskrav på befaringstidspunktet (for eksempel krav til utsyn, lysforhold og ventilasjon).

Byggetegninger

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

Andre åpenbare ulovligheter

Tilstrekkelig dagslys kan oppnås når vinduåpningene tilsvarer minst 10% av rommets bruksareal. I dette tilfellet er ikke lyskravet oppnådd fullt ut i innredet rom.

Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet gjelder lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som er avdekket av den bygningssakkyndige ved befaringen. Dette omfatter at boligen ikke fremstår som oppdelt i brannceller, manglende rømningsvei eller andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet.

Vurderingen er gjort etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet. Grensen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke særskilte undersøkelser for å avdekke slike forhold utover det som følger av forskrift om tryggere bolighandel. Skjulte feil omfattes ikke.

Radon

Det foreligger ikke dokumentasjon på radonmålinger.

Konsekvens: Radon er en usynlig, luktfri og radioaktiv gass som dannes naturlig når radium i jorden brytes ned og som kan utgjøre helsefare. For mer om radon, se: https://dsa.no/radon/helserisiko Aktsomhetsgrad: På nettsiden til Norges Geotekniske Undersøkelse (NGU) kategoriseres aktsomhetsgradene i fire nivåer: Usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. For mer informasjon om aktsomhetsgraden i boligens område, se: http://geo.ngu.no/kart/radon/. For mer informasjon om radonmåling, se: https://dsa.no/radon/slik-maler-du-radon

Oppdragsinformasjon

Eiendom og kunde

Adresse: **Bjørnefaret 2 D, 2014 BLYSTADLIA**

Matrikkel: **3224-103/303/0/0**

Eierform: **Andel**

Andelsnummer: **31**

Eier adkomstdokumenter: **Blerim Bogdani og Amelieta Tselepigia**

Hjemmelshaver: **ELGTRÅKKET BORETTSLAG**

Kunde: **Blerim Bogdani og Amelieta Tselepigia**

Befaring og rapportdato

Befaringsdato: **20.05.2026**

Tilstede ved befaring: **Blerim Bogdani og Amelieta Tselepigia (Kunde), Martin Hoem (Sakkyndig)**

Rapportdato: **24.05.2026**

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

Kilder for oppdraget

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

Utførende

Foretak

Boligkontroll AS
Org.nr. 932 153 688

Norske Boligrapporter

Sakkyndig

Martin Schwabe Hoem
Fagskoleingeniør
E-post: post@boligkontrollas.no
Tlf: 99512443

Om foretaket

Vi er en uavhengig bedrift som tilbyr tilstandsvurderinger ved eierskifte.
Norske Boligrapporter er et fellesskap av bygningssakkyndige som utfører vurderinger av boliger.
Undertegnede er bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlem i NITO.
For mer info, se www.norskeboligrapporter.no.

Forutsetninger

Oppdragets omfang og metodikk

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

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

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

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

Ved valg av tilstandsgrad legges kriteriene for tilstandsgrader i NS 3600:2025 til grunn.

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

Gyldighet

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

befaring og rapporten oppdateres.

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

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

Selgers og kjøpers ansvar

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

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

Arealer og rombetegnelser

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

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

Tilstandsgrader og referansenivå

Bygningsdelene som inngår i oppdraget, tildeles en tilstandsgrad (TG). Tilstandsgraden reflekterer resultatet av undersøkelsene som er utført innenfor oppdragets rammer, og uttrykker forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk (referansenivå).

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

For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Følgende tilstandsgrader benyttes i rapporten:

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

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

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

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring

straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Tilstandsgrad IU / TG IU brukes unntaksvis når det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen. Eksempler kan være snødekket tak og krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet.

Der det er gitt tilstandsgrad 3, kan rapporten angi et veiledende, sjablonmessig anslag over kostnader for å utbedre forholdet som utløser graden. Estimatet er ikke et tilbud eller en fullstendig kalkyle. Faktiske kostnader vil kunne variere med skadeomfang, behov for videre undersøkelser, valgt løsning, materialbruk og lokale prisforhold. Rapporten benytter følgende kostnadsnivåer ved eventuelle estimater: under kr 20 000, kr 20 000–100 000, kr 100 000–200 000, kr 200 000–500 000 og over kr 500 000.

Vilkår for bruk og opphavsrett

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

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

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

Generert 19.05.26
Vår ref.: 413 / 31
Meglers ref.: 65-0105/26

Boligopplysninger

Andel	31	**Bolignr**	U0102
Boligselskap	413 Elgtråkket Borettslag	**Etasje**	U1
Adresse	Bjørnefaret 2 D, 2014 BLYSTADLIA	**Oppr.ant.rom**	2
Eier(e)	Blerim Bogkntani Or Bogdani, Amelieta Or Ameljeta Tselepigia Or Celepija	**Bygningstype**	Terrasseblokk

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

Felleskostnader og restanse

Selskapet er med i sikringsordning for fellesutgifter.

Månedlig fakturering. Restanse pr 19.05.26: kr 0,00 (Med forbehold om feil). Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

Fakturalinje	2026-05	2026-06	2026-07	2026-08	2026-09	2026-10
Felleskostnader	4 981	4 981	4 981	4 981	4 981	4 981
Stipulerte renter	1 573	1 573	1 573	1 573	1 573	1 573
Total	6 554	6 554	6 554	6 554	6 554	6 554

Andel fellesgjeld

Bank	Term	Tot Restgjeld	Andel saldo	Løpetid
BOLIGBANKEN ASA 4,95%	12	39 815 534	136 933	02.12.22 -
Annuitetslån, Info pr 31.05.26				31.12.52
Siste renteendring - 5,20%, fra 18.06.26				
BOLIGBANKEN ASA 4,95%	12	78 158 930	268 804	26.05.25 -
Annuitetslån, Info pr 31.05.26				31.12.58
Siste renteendring - 5,20%, fra 18.06.26				
Total		117 974 464	405 737	

Selskapets totale gjeld

Bank	Term	Restgjeld	Løpetid
BOLIGBANKEN ASA - 4,95%	12	39 815 534	02.12.22 -
Annuitetslån, Info pr 31.05.26			31.12.52
Siste renteendring - 5,20%, fra 18.06.26			
BOLIGBANKEN ASA - 4,95%	12	78 158 930	26.05.25 -
Annuitetslån, Info pr 31.05.26			31.12.58
Siste renteendring - 5,20%, fra 18.06.26			

Selskap og eiendom

Selskap	413 Elgtråkket Borettslag (orgnr. 953417766)
Antall enheter	268
Styrets e-post	post@elgtrakket.no
Styreleder	Vidar Tollefsen (91637853)
Forsikring	Protector Forsikring (Polise 3051111/Protector)
Festet tomt	Nei
Gnr/Bnr	103/303
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.)
Styregodkjenning	Ja

Skattemelding 2025

Gjeld	kr 405 666,00	**Andre inntekter**	kr 266,00
Formue	kr 31 412,00	**Utgifter**	kr 22 188,00

Merknader

Det er lov med dyrehold som hund og katt men det skal signeres en dyrekontrakt. Henvendelse styret.

Det følger en garasjeplass til leiligheten. Borettslag har inngått ny kontrakt med Canal Digital for Kabel TV og bredbånd fra 01.01.2019.. Digitaleboksen skal stå igjen ved salg av leiligheten

Borettslaget har besluttet å renovere alle terrasser og prosjektet er i gang. Dette er lånefinansiert og vil kreve økte felleskostnader fremover. Se eks.ord GF fra 18.09.23. Totalt nytt låneopptak i 2024 kr. 68 000 000. Det er foretatt ekstra låneopptak med kr 10 000 000,- for uforutsette

kostnader i prosjektet.

Det er avdragsfrihet på lån frem til 31.12.2026

INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING

Ordinær generalforsamling i Elgtråkket Borettslag avholdes 17.03.2026
Kl 19.00, sted: Elgstua, Elgtråkket 5A

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

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 kalt inn

2. ÅRSMELDING FOR 2025

3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2025

4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE

5. INNKOMNE FORSLAG

6. VALG AV TILLITSVALGTE

Blystadlia 26.02.2026

I styret for Elgtråkket Borettslag

Både andelseier og ektefelle/samboer kan møte på generalforsamlingen, men bare én kan stemme for andelen, jfr. Burettslagslova §7-2. Bruker av andelen har møterett, men ikke stemmerett.

Andelseier som ikke selv kan være til stede på generalforsamlingen, kan møte ved fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig. Det er kun anledning til å være fullmektig for én andel, jfr. Brl §7-3. Ektefelle/samboer som ikke selv er andelseier, bør medbringe fullmakt.

Navneseddel eller fullmakt leveres i utfylt stand ved inngangen.

INNSTILLING TIL SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆR GENERALFORSAMLING 17.03.2026.

1. KONSTITUERING
Forslag til de enkelte poster blir lagt frem på generalforsamlingen

2. ÅRSMELDING FOR 2025
Som følge av en lovendring 1. januar 2018 er det ikke lengre et lovkrav å skrive årsmelding. Årsmeldingen er utarbeidet av styret for å orientere om året som har gått.

Årsmeldingen vedlegges og tas til orientering.

3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2025
A) Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

B) Anvendelse av årsresultatet.
Styret foreslår at det negative årsresultatet overføres til udekket tap.

4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE
A) Forslag til styrehonorar kr 537 660,-
B) Leder valgkomite: kr. 3833,- +kr.1839,- pr møte
Honorar for hvert medlem pr møte: kr kr.1839,- pr møte

5. INNKOMNE FORSLAG
A) Ingen innkomne forslag fra styret eller fra beboere

6. VALG AV TILLITSVALGTE

A) Valg av 5 varamedlemmer for 1 år
B) Valg av valgkomité for 1 år
C) Valg av 6 delegater og 6 varadelegater til BORIs generalforsamling

ELGTRÅKKET BORETTSLAG
Styrets årsrapport 2025/2026

Krav om årsberetning bortfalt ved endringer i regnskapsloven. Styret gir i stedet en forenklet rapport som orientering for året som har gått.

TILLITSVALGTE
Styret har i perioden bestått av:

Styreleder:	Jan Johansen	(valgt for 2 år i 2025)
Styremedlem:	Vidar Tollefsen	(valgt for 2 år i 2025)
Styremedlem:	Inger Grindalen	(valgt for 2 år i 2025)
Styremedlem:	Ragnar Pedersen	(valgt for 2 år i 2025)
Styremedlem:	Katrine Aldrin	(valgt for 2 år i 2025)

VARAMEDLEMMER:

1.vara:	Sigbjørn Lia	(valgt for1 år i 2025)
Styremedlem:	Heidi Aaseng	(valgt for1 år i 2025)
Styremedlem:	Eirik Midtsundstad	(valgt for1 år i 2025)
Styremedlem:	Nils Olav Solum	(valgt for1 år i 2025)
Styremedlem:	Bjørg Haugslien	(valgt for 1 år i 2025)

VALGT VALKOMITÈ FOR 1 ÅR
Marit Buvarp
Hanne Haugslien
Lill Sundmoen

Delegater til generalforsamlingen i boligbyggelaget 2025: Styrets medlemmer
Varadelegater til generalforsamlingen i boligbyggelaget: Varamedlemmer til styret.

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 16 møter og behandlet saker, så som:

- Godkjenning nye andelseiere (mars 25 -mars 26: 25 leiligheter)
- Budsjettering
- Godkjenning fakturaer

- Legge inn utlegg for beboere i portalen
- E-post korrespondanse mellom beboere og styret.
- Mailkorespondanse mellom styret og eksterne samarbeidspartnere
- Oppslag på tavlene i oppgangene.
- Info – rundskriv via e-post og hjemmeside.
- Oppfølging reklamasjon terrasser
- Byttet batterier, samt bytte av røykvarslere i oppgangene
- Det er byttet flaggliner og vimpler på flaggstengene
- Ryddet og kjørt vekk hensatte kjemikaler i fellesarealer.
- Beskjæring av trær og busker
- Oppmerking p-plasser
- Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)
- Løpende vedlikehold
- Rehabilitering av terrasser utført av Alliero og Bori prosjektavdeling. Ferdigstilt 16.juni 2025
- Utført reklamasjon/befaring i forbindelse med terrasse prosjektet for blokk Elgtråkket 5 og Elgtråkket 3, august 2025.
  Styret skal våren 2026 utføre reklamasjon/befaring for blokkene Elgtråkket 1, Bjørnefaret 2 og 4 sammen med Alliero og Bori prosjekt ansvarlig.
  Alt av reklamasjons arbeide må utføres grunnet garantier i prosjektet.

FORSIKRINGSSAKER:

- Skiftet bom i Elgtråkket 1, som skadevolders forsikring har dekket.
- Lampe gangvei ved Bjørnefaret 2. Byttet på skadevolders forsikring. Det er montert en betongring rundt lyktestolpen for å hindre flere skader på stolpen.
- Skadedyr. (Veggdyr) Bjørnefaret 4.
- 2 innbrudd, Bjørnefaret 2E, og Elgtråkket 1F
- 2 vannskader, Bjørnefaret 2E og Bjørnefaret 4D.

UTEARBEID

- Fjernet alle gamle sandkasser (utført av firma Per Gul)

- Styret har laget nye helleplasser utenfor Elgtråkket 1D.Dugnadsarbeidet utført av styremedlemmer
- Styret har i tillegg vasket og høytrykks spylt alle hellelagte plasser i borettslaget (Dugnad av styremedlemmer)

- Det er utført en runde med søppelbil for hele borettslaget i 2025, samt at styremedlemmer har ryddet i enkelte fellesrom for gjensatte gamle maling spann og div el artikler.
- Felles dugnad i borettslaget
- Styret har bistått beboere ved innbrudd med sikring og div.
- Styret har solgt Trucken som i utgangspunktet ble kjøpt inn i samarbeid med vaktmestrene i Toma, men som de allikevel ikke tok i bruk.
- Det ble kjøpt inn en varehenger som er til disposisjon for andelseierne.
- Reparert og montert opp opprinnelige søppelkasser på stolper.

STØRRE ARBEID:

- Styret har videreført samarbeidet med Bjørnefaret Borettslag om nytt søppel anlegg ute, og landet på nedgravde beholdere på bestemte plasser i begge borettslag.

  Etter nøye vurdering sammen med Bjørnefaret Borettslag av flere tilbud både prismessig og kompetanse landet begge borettslagene på Kristian Sørby A/S. Plantegninger, søknad etc.er godkjent av Rælingen kommune Arbeidet har startet opp, og beboere vil bli informert underveis i prosjektet

- Ferdigstilt etterslep med utskifting av brannsloknings apparater til beboere (268 stk.) samt brannslanger i garasjeanleggene.
- Styret har også ferdigstilt etterslep med belysning (nye led lamper) i alle oppganger utført av EDA.

ANNEN INFO:

- Bistand til leverandøren angående motorbytte/garasjeport Bjørnefaret 2/4.
- Kartlagt tilstand på røykluker og oppgradert utløserbokser røykluker

- Nye og gunstigere leiepriser: Det er innført rimeligere priser for andelseiere ved leie av Elgstua.

PLANLAGT ARBEID

Styret planlegger å oppgradere vedlikeholdsplaner
Stenging av innkast sjakter når ny søppelhåndtering er godkjent.
Gjennomgang av alle søppelrom med vasking og maling, samt bruksområde.

SELSKAPSINFORMASJON

Elgtråkket Borettslag ble stiftet 30.091976
Organisasjonsnummer 953 417.766.

Borettslaget består av 268 andeler, fordelt på 5 bygninger.
I tillegg er det 1 selskapslokale, Elgstua, som leies ut.
Eiendommen har gnr.103 og bnr.303 i Rælingen kommune.

Forretningsfører er BORI BBL.

Borettslaget er tilknyttet BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

Borettslaget er organisert etter de bestemmelser som følger av Lov om borettslag og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for andelseierne.

Styret er ikke i rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for borettslaget

ANSATTE OG ARBEIDSMILJØ

Borettslaget har 1 mannlig og 2 kvinnelige ansatte. Styret oppfatter at arbeidsmiljøet er godt. Det har ikke inntruffet uhell i løpet av året. Det er tegnet yrkesskadeforsikring på de ansatte.
En person er ansatt for å heise flagg i borettslaget på offentlige flaggdager,
En person er ansatt for utleie av Elgstua.
En person er ansatt for snømåking med snøfreser, håndmåking og strøing der større maskiner ikke kommer til

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt … møter og behandlet saker, så som:

- Godkjenning nye andelseiere (mars 25 -mars 26: 22 leiligheter)
- Budsjettering
- Godkjenning fakturaer
- Legge inn utlegg for beboere i portalen
- E-post korrespondanse mellom beboere og styret.
- Mailkorespondanse mellom styret og eksterne samarbeidspartnere
- Oppslag på tavlene i oppgangene.
- Info – rundskriv via e-post og hjemmeside.
- Oppfølging reklamasjon terrasser
- Byttet batterier, samt bytte av røykvarslere i oppgangene
- Det er byttet flaggliner og vimpler på flaggstengene
- Ryddet og kjørt vekk hensatte kjemikaler i fellesarealer.
- Beskjæring av trær og busker
- Oppmerking p-plasser

- Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)
- Løpende vedlikehold
- Rehabilitering av terrasser utført av Alliero og Bori prosjektavdeling. Ferdigstilt 16.juni 2025
- Utført reklamasjon/befaring i forbindelse med terrasse prosjektet for blokk Elgtråkket 5 og Elgtråkket 3, august 2025.
  Styret skal våren 2026 utføre reklamasjon/befaring for blokkene Elgtråkket 1, Bjørnefaret 2 og 4 sammen med Alliero og Bori prosjekt ansvarlig.
  Alt av reklamasjons arbeide må utføres grunnet garantier i prosjektet.

  Forsikringssaker:
- Skiftet bom i Elgtråkket 1, som skadevolders forsikring har dekket.
- Lampe gangvei ved Bjørnefaret 2. Byttet på skadevolders forsikring. Det er montert en betongring rundt lyktestolpen for å hindre flere skader på stolpen.

- Skadedyr. (Veggdyr) Bjørnefaret 4.
- 2 innbrudd, Bjørnefaret 2E, og Elgtråkket 1F
- 2 vannskader, Bjørnefaret 2E og Bjørnefaret 4D.

Utearbeid:

- Fjernet alle gamle sandkasser (utført av firma Per Gul)
- Styret har laget nye helleplasser utenfor Elgtråkket 1D.Dugnadsarbeidet utført av styremedlemmer
- Styret har i tillegg vasket og høytrykks spylt alle hellelagte plasser i borettslaget (Dugnad av styremedlemmer)

- Det er utført en runde med søppelbil for hele borettslaget i 2025, samt at styremedlemmer har ryddet i enkelte fellesrom for gjensatte gamle maling spann og div el artikler.
- Felles dugnad i borettslaget
- Styret har bistått beboere ved innbrudd med sikring og div.
- Styret har solgt Trucken som i utgangspunktet ble kjøpt inn i samarbeid med vaktmestrene i Toma, men som de allikevel ikke tok i bruk.
- Det ble kjøpt inn en varehenger som er til disposisjon for andelseierne.
- Reparert og montert opp opprinnelige søppelkasser på stolper.

Større arbeid:

- Styret har videreført samarbeidet med Bjørnefaret Borettslag om nytt søppel anlegg ute, og landet på nedgravde beholdere på bestemte plasser i begge borettslag.

  Etter nøye vurdering sammen med Bjørnefaret Borettslag av flere tilbud både prismessig og kompetanse landet begge borettslagene på Kristian Sørby A/S. Plantegninger, søknad etc.er godkjent av Rælingen kommune Arbeidet har startet opp, og beboere vil bli informert underveis i prosjektet

- Ferdigstilt etterslep med utskifting av brannsloknings apparater til beboere (268 stk.) samt brannslanger i garasjeanleggene.
- Styret har også ferdigstilt etterslep med belysning (nye led lamper) i alle oppganger utført av EDA.

Annen info:

- Bistand til leverandøren angående motorbytte/garasjeport Bjørnefaret 2/4.
- Kartlagt tilstand på røykluker og oppgradert utløserbokser røykluker
- Nye og gunstigere leiepriser: Det er innført rimeligere priser for andelseiere ved leie av Elgstua.

Planlagt arbeid:
Styret planlegger å oppgradere vedlikeholdsplaner

Årsoppgjør 2025

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter



Resultatregnskap 2025

Elgtråkket Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader	1	23 023 989	18 489 141	22 986 966	23 017 000
Annen driftsinntekt	2	1 689 609	599 517	50 000	50 000
Sum driftsinntekter		**24 713 598**	**19 088 658**	**23 036 966**	**23 067 000**
Kostnader					
Lønnskostnad	3	777 149	715 439	805 500	848 000
Avskrivninger		45 461	57 208	40 000	43 000
Konsulenttjenester	4	386 199	328 605	894 000	426 000
Kontingenter	5	114 357	161 689	160 000	164 000
Rep og vedlikehold	6	20 320 154	57 303 542	10 864 000	3 107 998
Forsikringer		753 857	676 487	727 000	765 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt		3 012 543	4 536 322	5 000 000	4 800 000
Energi og fyring	7	451 449	536 482	640 000	535 000
Kabel-TV og telefoni	8	1 555 425	1 518 581	1 601 000	1 682 000
Driftskostnader	9	1 255 623	1 408 708	1 830 000	1 625 000
Leiekostnader		23 020	23 020	25 000	27 000
Andre driftskostnader	10	836 114	382 642	402 000	507 999
Driftskostnader kjøretøy/maskiner		798	3 406	7 000	9 000
Sum driftskostnader		**29 532 151**	**67 652 130**	**22 995 500**	**14 539 997**
Driftsresultat før finansposter		**-4 818 554**	**-48 563 472**	**41 466**	**8 527 003**
Finansielle poster					
Finansinntekt		77 452	645 240	0	0
Finanskostnad		6 452 445	4 903 512	6 617 000	5 489 000
Sum finansposter		**-6 374 993**	**-4 258 271**	**-6 617 000**	**-5 489 000**
Årsresultat		**-11 193 547**	**-52 821 743**	**-6 575 534**	**3 038 003**
Overført til annen egenkapital	14	0	-15 980 395	0	0
Overført udekket tap	14	-11 193 547	-36 841 349	0	0
Sum disponering		**-11 193 547**	**-52 821 743**	**0**	**0**

Balanse 31.12.2025

Elgtråkket Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	11, 18	76 647 948	76 647 948
Tomt	11, 18	3 966 507	3 966 507
Andre driftsmidler	11	79 900	45 461
Sum varige driftsmidler		80 694 355	80 659 916
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**80 694 355**	**80 659 916**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		1 504 446	1 407 763
Kundefordringer		219 439	100 354
Andre fordringer		22	49 069
Sum fordringer		1 723 907	1 557 185
Bankinnskudd, kasse o.l.		8 650 799	11 225 961
Skattetrekkkonto	12	14 709	5 630
Sum omløpsmidler		**10 389 415**	**12 788 776**
SUM EIENDELER		**91 083 770**	**93 448 692**

Balanse 31.12.2025

Elgtråkket Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Andelskapital/ Innskutt egenkapital	13	26 800	26 800
Udekket tap	14	-48 034 896	-36 841 349
Sum egenkapital		**-48 008 096**	**-36 814 549**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	15, 16, 18	117 965 964	107 987 614
Borettsinnskudd	17, 18	19 805 700	19 805 700
Sum langsiktig gjeld		137 771 664	127 793 314
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 279 973	2 429 453
Annen kortsiktig gjeld	19	40 229	40 473
Sum kortsiktig gjeld		1 320 202	2 469 927
Sum gjeld		**139 091 866**	**130 263 241**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**91 083 770**	**93 448 692**

Elgtråkket Borettslag

Jan Fred Johansen
Styrets leder

Ragnar Amandus Pedersen
Styremedlem

Katrine Aldrin
Styremedlem

Inger Margrethe Grindalen
Styremedlem

Vidar Tollefsen
Styremedlem

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk 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 30 000,- 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 fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Borettslaget har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i eiendommen Knr.Gnr.Bnr. 3224.103.303, som eies og forvaltes av borettslaget.

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Generelle Felleskostnader	16 243 259	15 548 401	16 249 966	14 828 000
Stipulerte renter	6 617 232	1 800 336	6 617 000	5 489 000
Stipulerte avdrag	0	950 400	0	2 550 000
Forsikring	10 000	0	0	0
Lokaler	61 100	44 600	30 000	60 000
Strøm	2 400	56 000	0	0
Andre innkrevde felleskostnader	89 998	89 404	90 000	90 000
Sum felleskostnader	**23 023 989**	**18 489 141**	**22 986 966**	**23 017 000**

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Andre inntekter, fakturert markiser	1 600 622	531 607	0	0
Bom	76 987	67 910	50 000	50 000
Salgssum anleggsmidler, snøfreser	12 000	0	0	0
Sum andre driftsinntekter	**1 689 609**	**599 517**	**50 000**	**50 000**

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Lønn til ansatte	113 500	91 000	94 000	99 000
Feriepenger	15 288	12 093	10 000	11 000
Godtgjørelse til styre- og	552 325	523 935	600 000	630 000
Arbeidsgiveravgift	93 881	86 706	98 000	103 000
Arbeidsgiveravgift av andre påløpte	2 156	1 705	2 000	3 000
Yrkesskadeforsikring	0	0	1 500	2 000
Sum lønnskostnader	**777 149**	**715 439**	**805 500**	**848 000**

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2024/2025. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter. Styret har også fått dekket utgifter i fbm. bevertning styremøter samt sommeravslutning, julebord kr. 11 570 og gaver til styremedlemmer kr. 11 120. ref. note 10.

Borettslaget har 1 ansatte.
Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Revisjon	9 188	9 188	10 000	11 000
Forretningsførerhonorar	304 009	290 085	320 000	336 000
Andre forvaltningstjenester	21 020	14 390	6 000	7 000
Juridisk bistand	36 844	0	40 000	42 000
Teknisk bistand	0	0	500 000	10 000
Vakthold	7 838	7 838	8 000	9 000
Annen fremmed tjeneste, Nayax	7 301	7 104	10 000	11 000
Sum konsulenttjenester	**386 199**	**328 605**	**894 000**	**426 000**

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Kontingenter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Kontingent NBBL	15 557	15 557	11 000	12 000
Kontingent BORI	93 800	93 800	94 000	94 000
Andre kontingenter, Huseiernes Landsforb.	5 000	52 332	55 000	58 000
Sum kontingenter	**114 357**	**161 689**	**160 000**	**164 000**

Note 6 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Vedlikehold bygg	179 997	222 084	100 000	105 000
Vedlikehold VVS	113 513	285 437	280 000	100 000
Vedlikehold elektro	478 443	50 499	100 000	105 000
Vedlikehold utvendig anlegg	167 961	84 528	60 000	63 000
Vedlikehold heis	4 635	0	0	0
Vedlikehold garasjer	129 184	77 060	20 000	50 000
Vedlikehold ventilasjon	201 298	138 554	130 000	50 000
Vedlikehold brannsikring	189 370	55 327	130 000	90 000
Dugnadskostnader	6 285	3 516	4 000	5 000
Egenandel forsikringsskader	32 000	10 000	40 000	39 999
Større vedlikehold/påkostninger	18 817 468	56 376 537	10 000 000	2 499 999
Sum vedlikeholdskostnader	**20 320 154**	**57 303 542**	**10 864 000**	**3 107 998**

Note 7 Energi og fyring

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Elektrisitet (strøm)	421 150	491 939	600 000	500 000
Strøm til elbil ladeanlegg	30 300	44 543	40 000	35 000
Sum energi og fyring	**451 449**	**536 482**	**640 000**	**535 000**

Note 8 Kabel-TV og telefoni

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Kabel TV/bredbånd	1 528 216	1 518 284	1 600 000	1 680 000
Telefon	27 209	297	1 000	2 000
Sum kabel-TV og telefoni	**1 555 425**	**1 518 581**	**1 601 000**	**1 682 000**

Note 9 Driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Vaktmestertjenester	251 502	269 829	1 330 000	1 100 000
Renholdstjenester	478 112	648 968	500 000	525 000
Snøbrøyting/strøing/feiing	203 477	211 743	0	0
Gressklipping	322 532	278 168	0	0
Sum driftskostnader	**1 255 623**	**1 408 708**	**1 830 000**	**1 625 000**

Note 10 Andre driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftskostnader grendehus	35 050	85 783	30 000	32 000
Driftskostnader ladeanlegg	30 191	0	0	0
Skadedyrbekjempelse	16 545	16 747	15 000	16 000
Søppeltømming/container	332 826	74 380	50 000	53 000
Lyspærer, sikringer etc	4 005	5 375	15 000	16 000
Renholdsartikler	14 589	7 069	10 000	11 000
Driftskostnader	0	0	10 000	11 000
Driftskostnader lokaler	255	0	0	0
Verktøy og redskaper	10 097	6 921	50 000	80 000
Innkjøp av IT/kontormaskiner	37 231	0	0	9 999
Inventar	0	0	3 000	4 000
Datautstyr og programvare	0	14 695	20 000	21 000
Nøkler, låser og skilt	140 088	65 933	70 000	100 000
Arbeidsklær og verneutstyr	2 251	399	0	5 000
Annet driftsmateriale	11 000	0	10 000	11 000
Kontorrekvisita	6 372	2 904	5 000	6 000
Lisenser/software	57 876	32 257	35 000	45 000
Møte, kurs, oppdatering o.l.	2 464	360	0	0
Kostnader tillitsvalgte	26 690	11 071	25 000	27 000
Generalforsamling/årsmøte	13 955	12 950	15 000	16 000
Velferdskostnader	76 681	28 023	25 000	27 000
Annen kontorkostnad, driftsavtale kopiering	6 915	6 543	1 000	2 000
Porto	315	0	0	0
Gave, ikke fradragsberettiget	0	0	12 000	13 000
Øredifferanser	-2	-5	0	0
Bank og kortgebyrer	10 722	9 625	1 000	2 000
Konstaterte tap på fordringer	0	1 613	0	0
Sum andre driftskostnader	**836 114**	**382 642**	**402 000**	**507 999**

Note 11 Anleggsmidler

	Tomter	Bygninger	Oppvaskmaskin
Anskaffelseskost pr.01.01	3 966 507	76 647 948	45 982
Årets tilgang	0	0	0
Årets avgang	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	3 966 507	76 647 948	45 982
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	14 050
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	0	0	45 982
Bokført verdi pr.31.12	3 966 507	76 647 948	0
Anskaffelsesår	1976	1976	2022

	Elektrisk truck CPD15-L1	Snøfreser
Anskaffelseskost pr.01.01	118 662	79 900
Årets tilgang	0	
Årets avgang	0	
Anskaffelseskost pr.31.12	118 662	79 900
Årets av- og nedskr. pr.31.12	31 410	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	118 662	0
Bokført verdi pr.31.12	0	79 900
Anskaffelsesår	2020	2025

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 Bundne midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Bankinnskudd for skattetrekk	14 709	5 630
Sum skattetrekkonto	**14 709**	**5 630**

Note 13 Andelskapital
Andelskapitalen er kr. 26 800 fordelt på 100 à kr. 268.

Note 14 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	-36 841 349	15 980 395
Tilført til/fra EK fra årets resultat	-11 193 547	-52 821 743
Sum opptjent egenkapital 31.12	-48 034 896	-36 841 349
Udekket tap 31.12	-48 034 896	-36 841 349

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 15 Gjeld til kredittinstitusjoner

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Pantelån	39 815 534	39 815 534
Pantelån	0	68 172 081
Pantelån 3	78 150 430	0
Sum gjeld til kredittinstitusjoner	**117 965 964**	**107 987 614**

Note 16 Pantelån

Pantelån

Kreditor	BOLIGBANKEN ASA	BOLIGBANKE N ASA	BOLIGBANKE N ASA
Lånenummer	96660155373	96660185132	96660160776
Opptaksår	2022	2025	2023
Rentesats	5,35	4,95	5,85
Beregnet innfridd	**02.01.2053**	**26.12.2058**	**05.11.2058**
Opprinnelig lånebeløp	0	0	0
Nedbetalt tidligere	-39 815 534	-78 163 580	-68 172 081
Nedbetalt i år	0	13 150	68 172 081
Innbetalt IN i perioden	0	0	0
Lånesaldo 31.12	**39 815 534**	**78 150 430**	**0**
Saldo 5 år frem i tid	36 656 938	73 784 778	0
Andelssaldo restansvar 01.01	0	0	0
Innbetalt IN i perioden	0	0	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden	0	0	0
Andelssaldo restansvar 31.12	**0**	**0**	**0**
Sum pantegjeld lån	**39 815 534**	**78 150 430**	**0**

Note 17 Borettsinnskudd
Innskuddene er sikret med pant i eiendommen og oppført til pålydende den gangen borettslaget ble stiftet.

Note 18 Pant og sikkerhetsstillelse

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	137 771 664	127 793 314
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	80 614 455	80 614 455
Pant og sikkerhetsstillelse		
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	169 149 700	147 699 700

Note 19 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Forskuddstrekk	14 709	5 630
Skyldig arbeidsgiveravgift	9 636	5 379
Påløpt arbeidsgiveravgift på	0	1 870
Påløpt arbeidsgiveravgift på	0	-608
Skyldig feriepenger	0	8 947
Påløpt rente	15 884	16 833
Andre påløpte kostnader	0	2 423
Sum annen kortsiktig gjeld	**40 229**	**40 473**

Note 20 Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler 01.01	**10 318 849**	**12 431 158**
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	-11 193 547	-52 821 743
Tilbakeføring av avskrivning	45 461	57 208
Årets investeringer	-79 900	0
Opptak langsiktige lån	78 150 430	51 412 500
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-68 172 081	-760 274
B. Årets endring i disponible midler	-1 249 636	-2 112 309
C. Disponible midler 31.12	**9 069 213**	**10 318 849**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	10 389 415	12 788 776
- Kortsiktig gjeld	1 320 202	2 469 927
= Disponible midler 31.12	**9 069 213**	**10 318 849**

413 2025 Arsregnskap.pdf

Navn	Dato
Aldrin, Katrine	**2026-02-12**

Identifikasjon

bankID Aldrin, Katrine

Navn	Dato
Grindalen, Inger Margrethe	**2026-02-12**

Identifikasjon

bankID Grindalen, Inger Margrethe

Navn	Dato
TOLLEFSEN, VIDAR	**2026-02-12**

Identifikasjon

bankID TOLLEFSEN, VIDAR

Navn	Dato
Johansen, Jan Fred	**2026-02-13**

Identifikasjon

bankID Johansen, Jan Fred

Navn	Dato
Pedersen, Ragnar	**2026-02-12**

Identifikasjon

bankID Pedersen, Ragnar

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

Til generalforsamlingen i Elgtråkket Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Elgtråkket Borettslag som viser et underskudd på NOK 11 193 547. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, 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 2025, 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 den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE 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.

Verifisert av SIGNICAT 14.02.2026

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA for MKE, 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, 14. februar 2026
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

Verifisert av
SIGNICAT
14.02.2026

Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE

(Identitet bekreftet med Buypass (NO))

Dato og tid *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)*

14.02.2026 18:39:22

Signaturmetode

Buypass (NO)

VALG AV TILLITSVALGTE

Valgkomiteen innstilling til kandidater til følgende verv:
Varamedlemmer:

1.Vegard Bergmann	Elgtråkket 3D	Velges for 1 år	NY
2.Sigbjørn Lia	Elgtråkket 1C	Velges for 1 år	Gjenvalg
3.Nils Olav Solum	Bjørnefaret 4A	Velges for 1 år	Gjenvalg
4.Stian Hasthi	Elgtråkket 1A	Velges for 1 år	NY
5.Bjørg Haugslien	Elgtråkket 3E	Velges for 1 år	Gjenvalg

VALGKOMITÈ

Her er styrets innstilling til valgkomite for neste periode:

1.Nils Solum	Bjørnefaret 4A	Velges for 1 år	NY
2. Ruben Beer-Svendsen	Elgtråkket 1C	Velges for 1 år	NY
3.Hanne Rask Kristensen	Elgtråkket 4C	Velges for 1 år	NY

VALG AV KANDIDATER TIL BORIs GENERALFORSAMLING 2026

Som kandidater til BORIs generalforsamling foreslås:
Styrets representanter

Som varadelegater til BORIs generalforsamling foreslås:
Varamedlemmer til styret

FORSLAG TIL HONORAR:

Styrehonorar foreslått av valgkomiteen:
Kr. 537.660, -
Styret fordeler honoraret selv

Vedtekter
for
Elgtråkket borettslag

Org nr 953 417 766 tilknyttet ROBO (Romerike Boligbyggelag), vedtatt på konstituerende generalforsamling den 30.9.1976, sist endret den 17/11-2005.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Elgtråkket 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 – ett hundre kroner.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Likevel kan Rælingen kommune eie inntil 5 andeler. Boligene skal leies ut til ansatte i Rælingen kommune. 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.

2-3 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 leilighet i borettslaget disponerer en garasjeplass.

(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. Dyrehold er ikke tillatt ved utleie av leilighet.

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, f.o.m. leilighetens stoppekran, 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.

(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 /avløp både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkonger ol.

(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 ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, , samt rør t.o.m. leilighetens stoppekran eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi 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 vara medlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Vara medlemmer velges for ett år. Styremedlem og vara medlem kan gjenvelges.

(3) Boligbyggelaget har rett til å oppnevne ett styremedlem med vara medlem. Ellers velges styret av generalforsamlingen. 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 styre-medlemmene.

(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 juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har 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.

O R D E N S R E G L E R

for

A/L ELGTRÅKKET BORETTSLAG

Ordensreglene 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 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 beplantninger.

Ballspill på plenene er tillatt for småskolebarn og yngre.
Større barn henvises til idrettsforening med fotballbane eller andre brukbare plasser i nærheten.

Sykling 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/ sjakter.

Borettshavers kjøretøy skal alltid parkeres på anvist plass. 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. Det samme gjelder også campingvogner og hengere.
Vask av biler skal bare skje på dertil egnede plasser.

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

2. Indre orden - rengjøring

Innganger, trapper og fellesrom skal rengjøres av alle leieboere etter tur. Det er en selvfølge at vask av dører, vinduer, lister, gelender m.v. følger rengjøringsansvaret. La ikke andre gjøre rent for deg og dine.

Ansvar for trappevask har hver leieboer to ganger i uken (onsdag og lørdag) annen hver uke fra og med egen avsats til underliggende etasje.
Inngangsplatået m/ ytre gang vaskes tilsvarende av 1.etasjes leieboere. Trapp fra 1.etasje til underetasje vaskes av underetasjes leieboere.

Ansvar for orden og rengjøring av fellesrom, snørydding foran inngangsdørene, feiing om sommeren og låsing av ytterdørene senest kl. 22.00 har alle leieboere etter tur.

Tenn ikke mer lys enn nødvendig i fellesrom og slukk alltid lyset etter bruk.

Kjellerdørene skal holdes låst hele døgnet.

De som har gjester etter kl. 22.00 må sørge for at ytterdørene låses når gjestene går.

Alt avfall som kastes i nedkastluken skal være forsvarlig innpakket. Glass, spisse gjenstander, olje og/ eller annen særlig brannfarlig avfall må ikke kastes i nedkastluken.
Kun husholdningsavfall skal kastes i nedkastluken. Annet avfall kan beboere rådføre seg med vaktmester om. Større gjenstander eller større mengder avfall må beboer selv besørge fraktet til den kommunale søppelfyllplassen.

Skotøy, regntøy og andre klesplagg og gjenstander skal ikke hensettes i oppgangene utenfor inngangsdørene.

Vinterlagring 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 tillitsvalgte og forelegges styret til godkjenning.

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

Vaskemaskin/ oppvaskmaskin m.v. må monteres forskriftsmessig av autoriserte fagfolk.
Det er ikke tillatt å koble tørketrommel og kjøkkenventilator til luftekanalene.

3. Dyrehold

Det er tillatt å holde hund og/ eller katt på betingelse av at det inngås skriftlig kontrakt med borettslaget.

Dyrehold er ikke tillatt ved framleie.

Kontrakten regulerer forholdene mellom partene. Se vedlegg.

4. Ro i leiligheten

Mellom kl. 23.00 og 07.00 skal det normalt være ro i leiligheten. Vis hensyn og sjener ikke andre i utide og unødig. Boring, snekring og annet støyende arbeid i vegger, gulv og tak kan kun foregå i følgende tidsrom:

Mandag t.o.m. fredag	fra kl. 08.00 til 20.00
Lørdag	fra kl. 10.00 til 17.00
Søndag	fra kl. 12.00 til 17.00

På alle bevegelige helligdager og høytidsdager er all boring, snekring og annet støyende arbeid ikke tillatt å utføre.

Terrassen anses som en del av leiligheten.

For å gi musikk- og sangundervisning i leiligheten må det innhentes samtykke fra styret.
foresatte må påse at barna ikke oppholder seg og leker i kjelleren eller oppgangene."
Foreldre må påse at barna ikke oppholder seg og leker i kjelleren eller oppgangene.

5. Tillitsvalgte

Som et ledd i den daglige funksjonen 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 ordensregler.

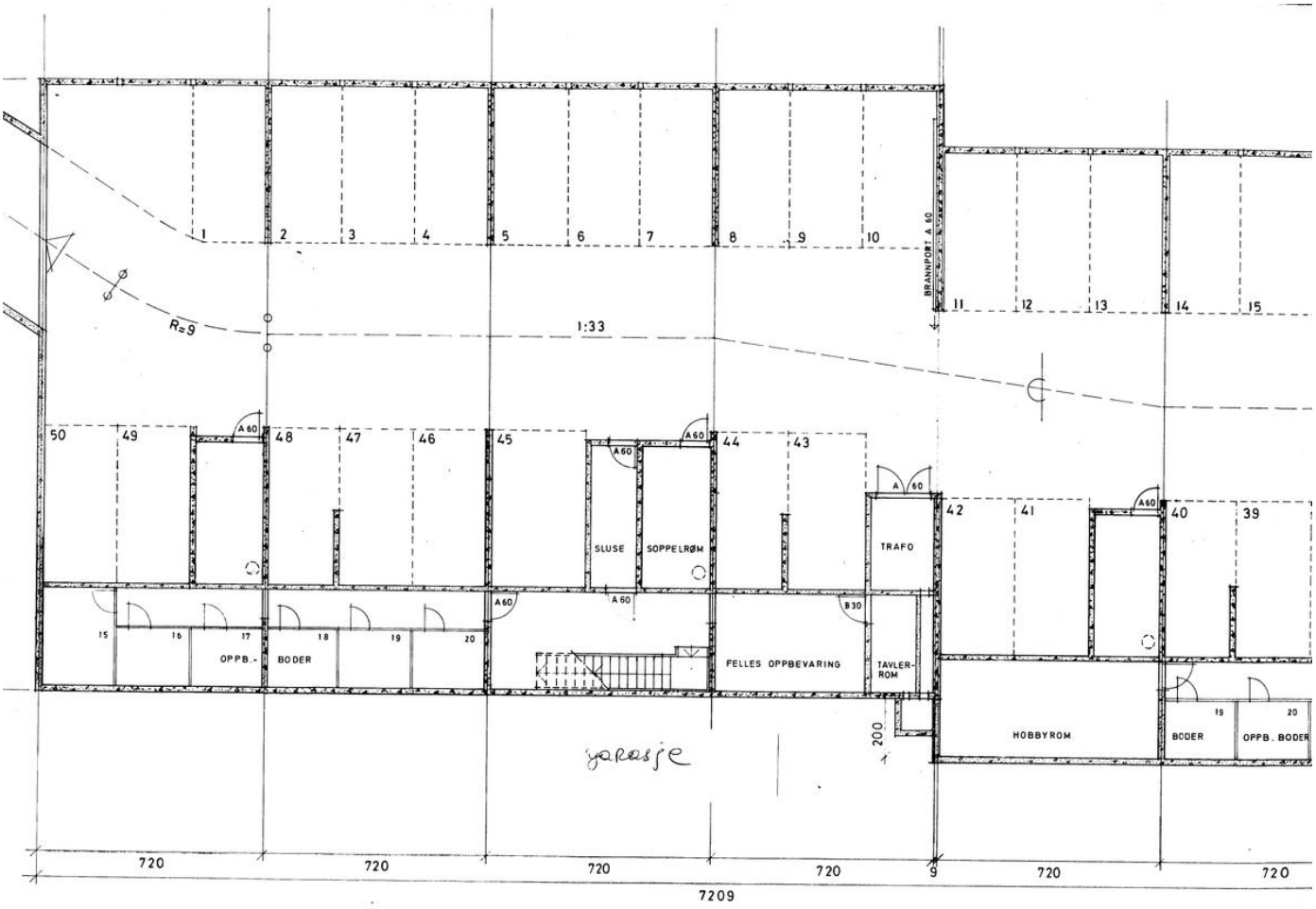
Tvister mellom borettshaverne om forståelsen av ordensreglene avgjøres av blokktillitsvalgt og/ eller styret.

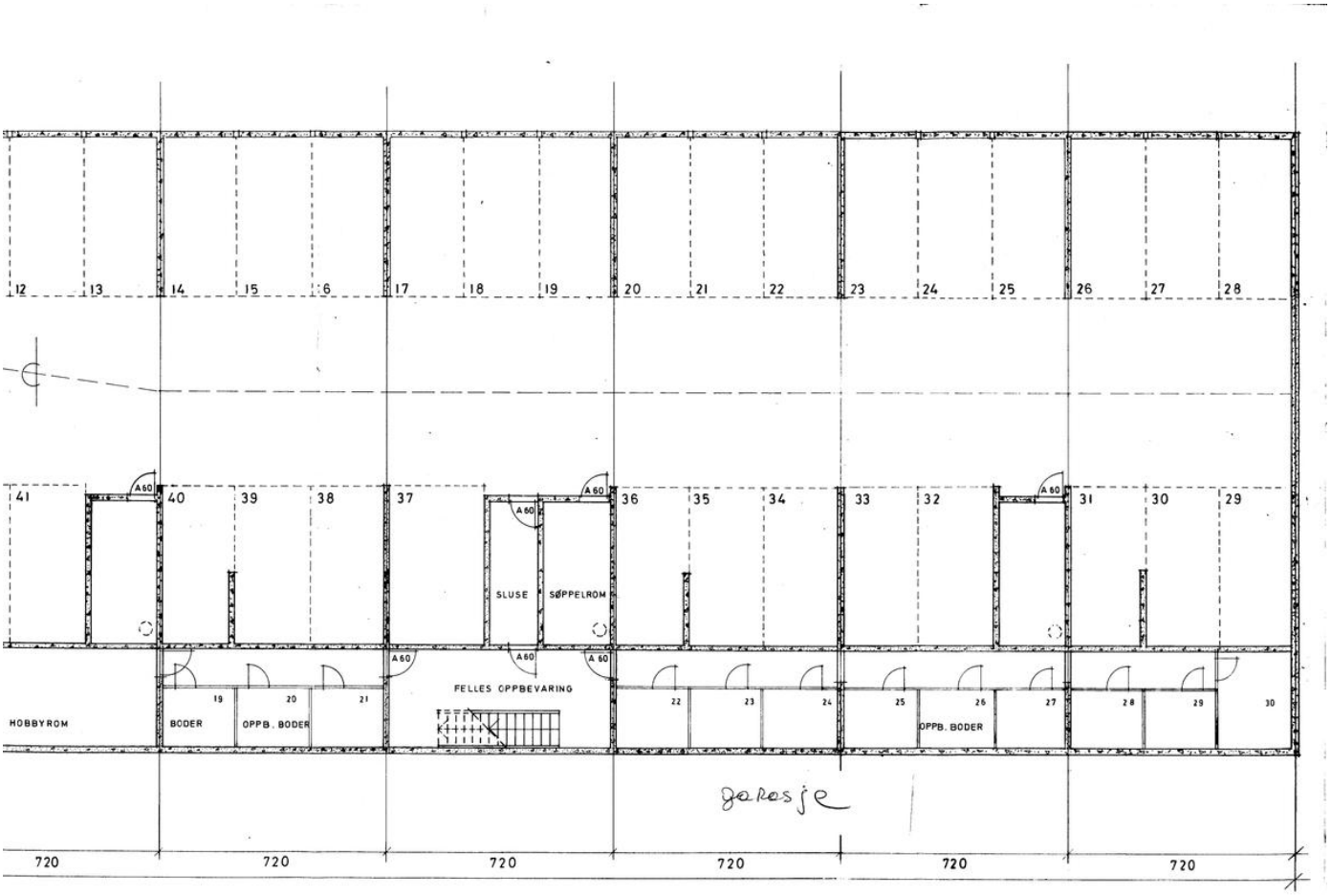
Beboerne plikter å gjøre seg kjent med innholdet av disse reglene.

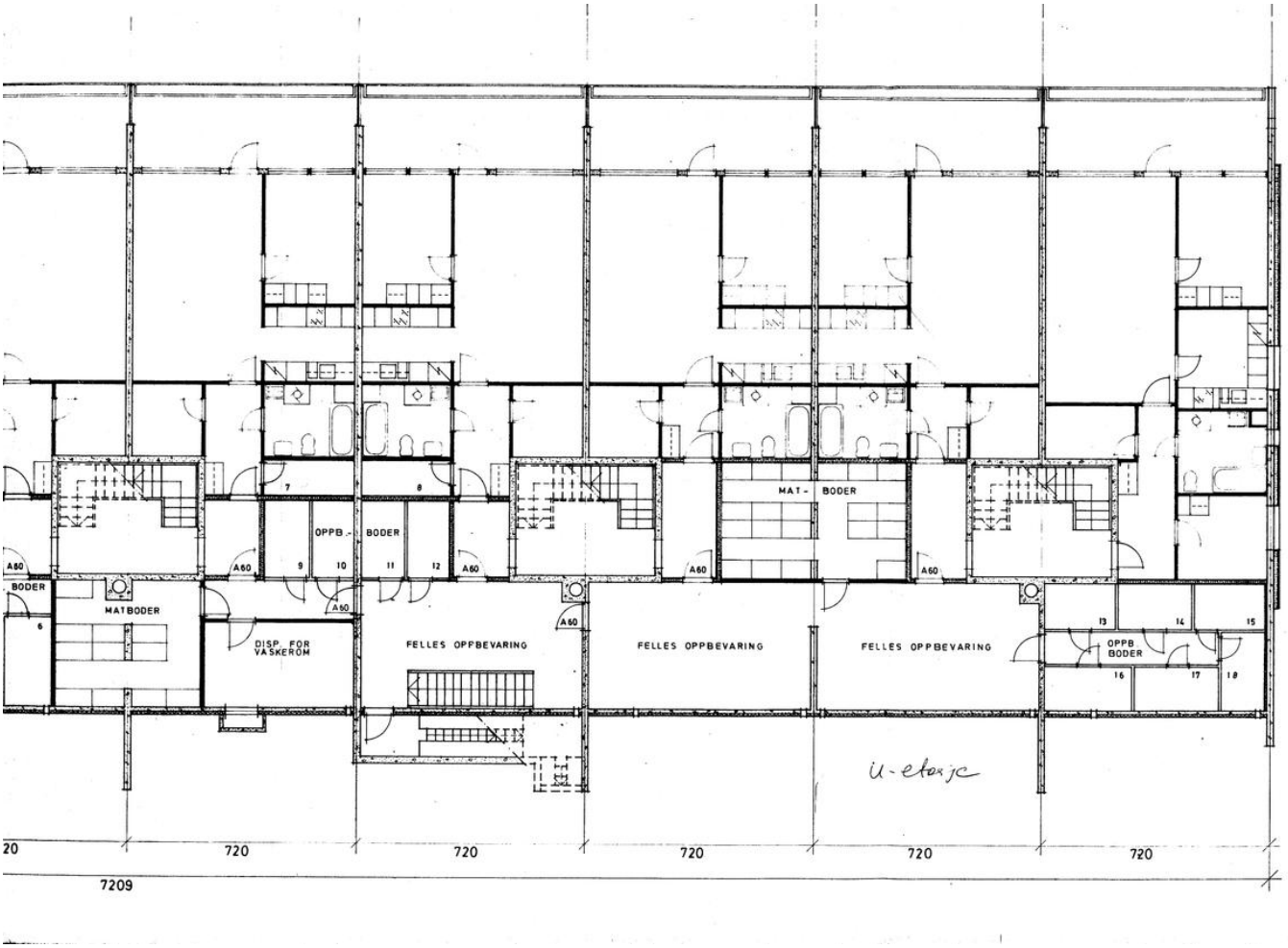
Blystadlia mai 2002

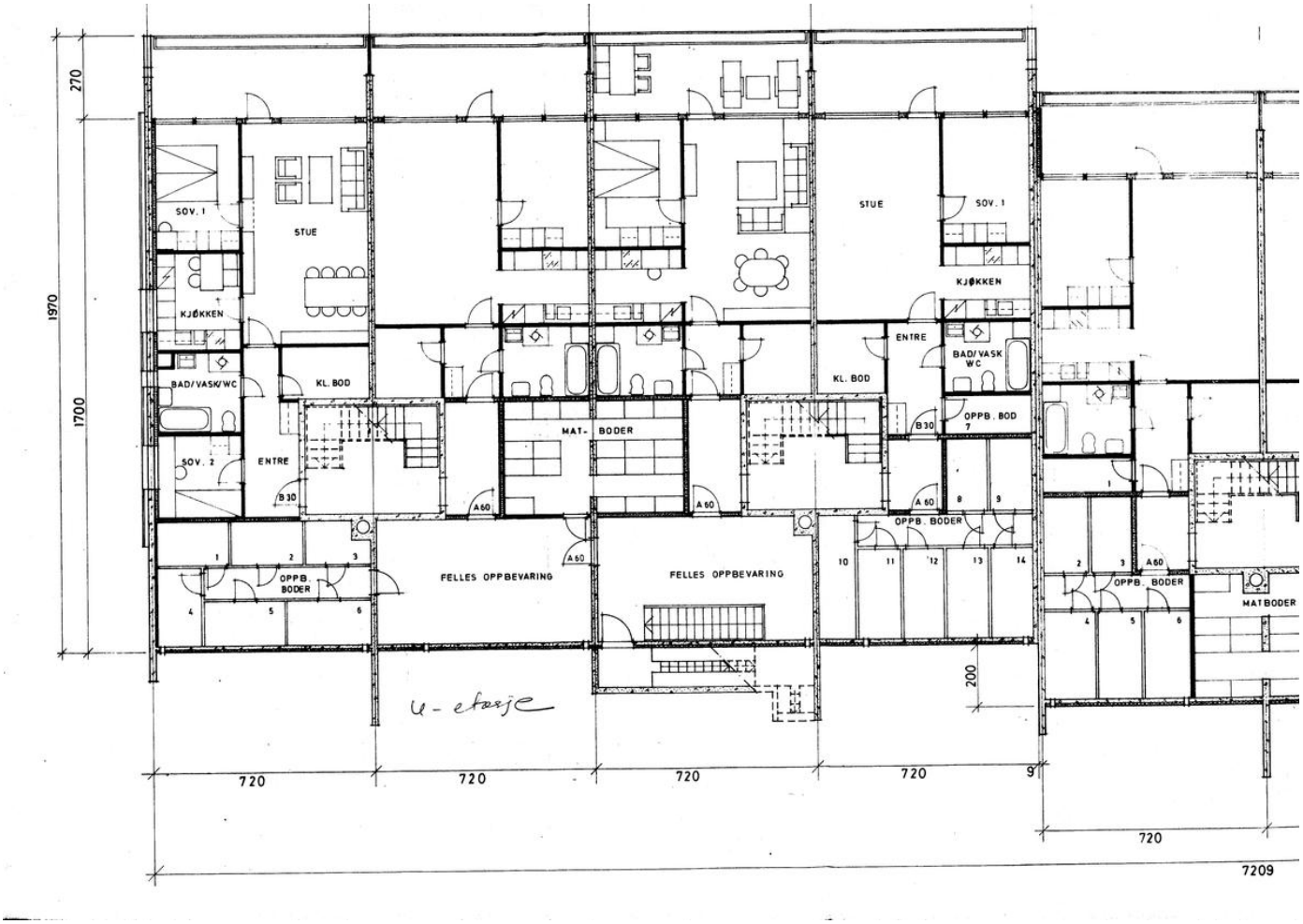
A/L ELGTRÅKKET BORETTSLAG
STYRET

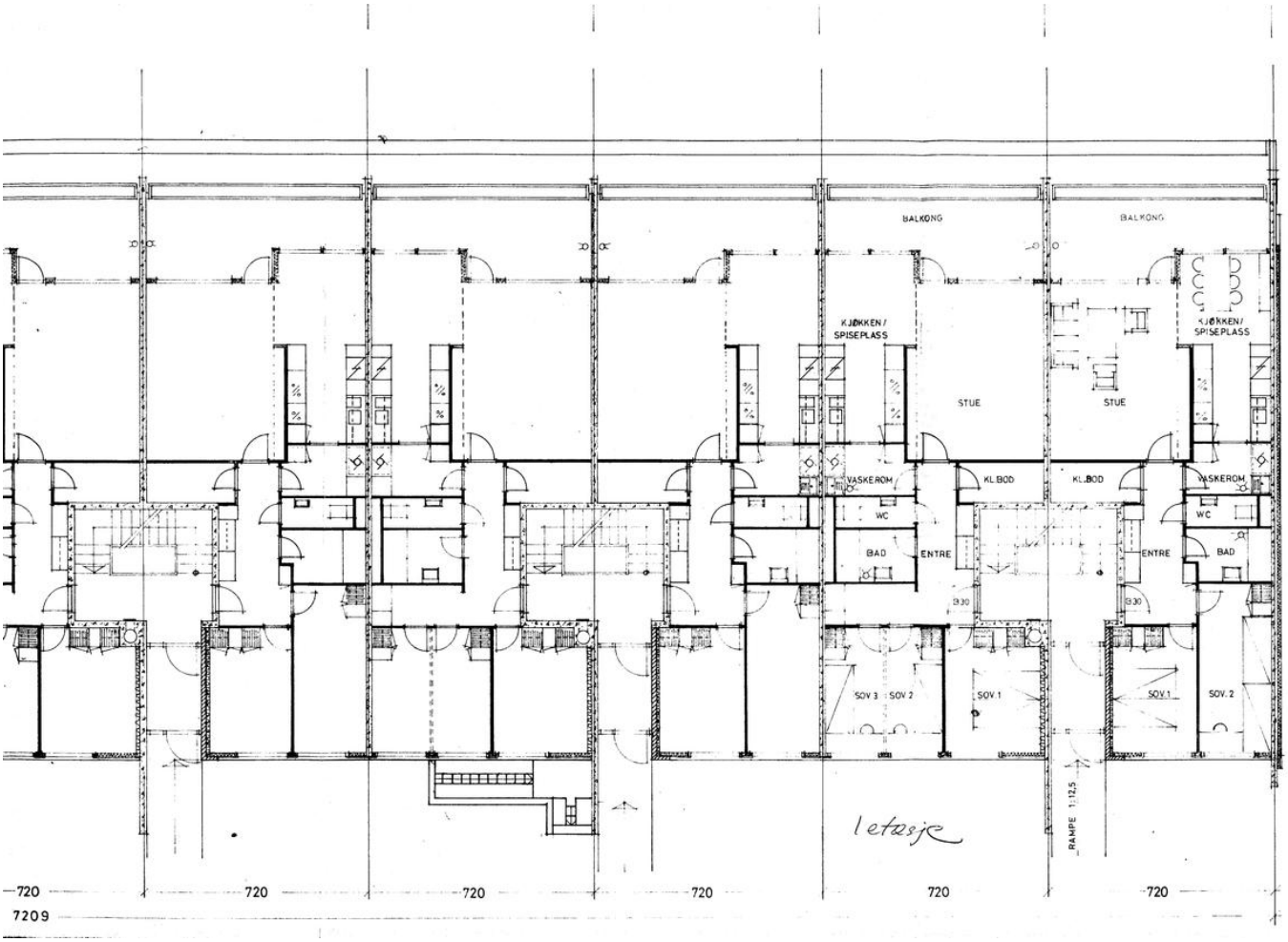
Vedlegg:
Instruks for bruk av garasje

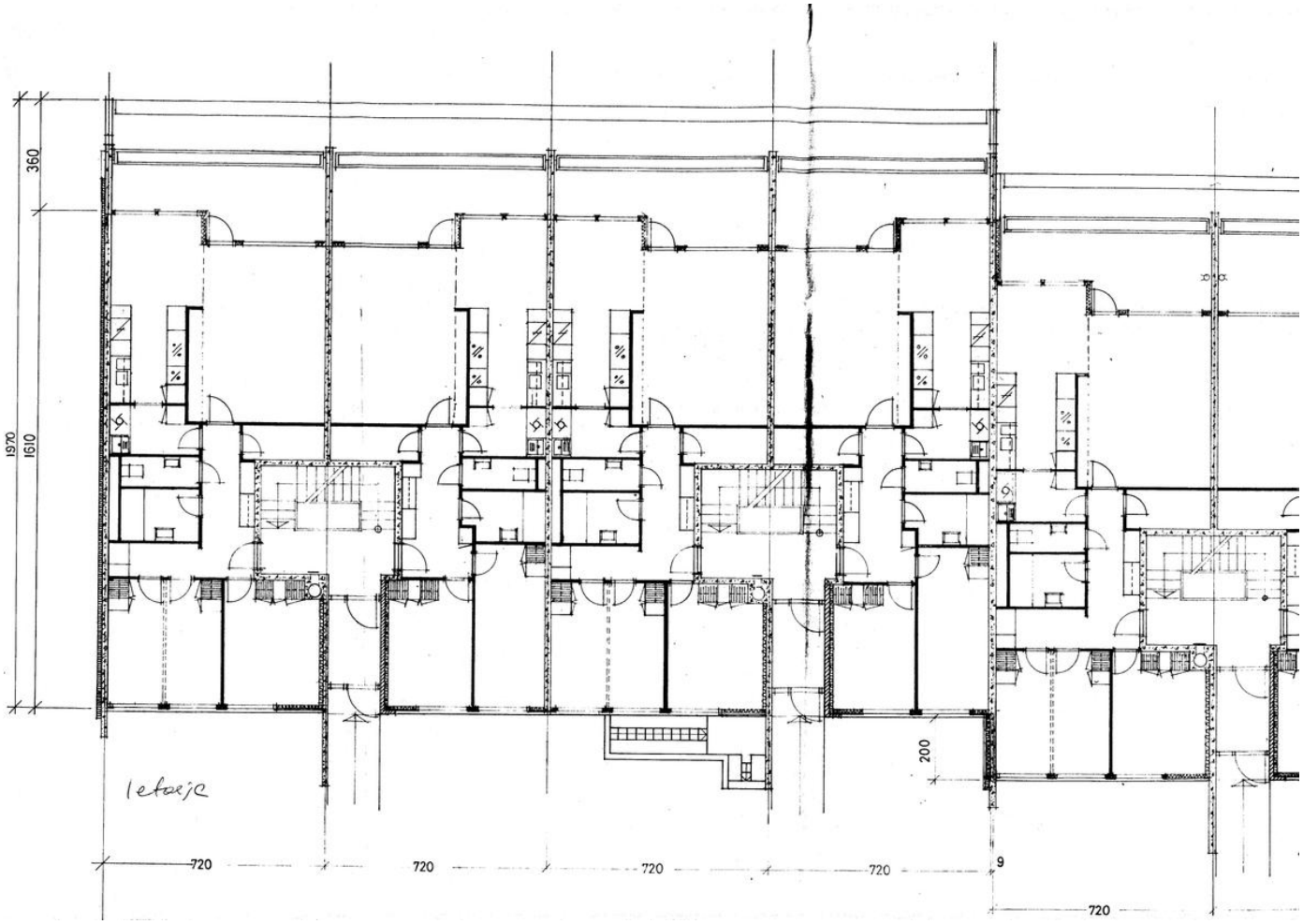

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
BRANNPORT A 60
R=9
1:33
50
49
48
47
46
45
44
43
42
41
40
39
A 60
SLUSE
SOPPELRØM
TRAFO
B30
15
16
17
OPPB.-
BODER
18
19
20
FELLES OPPBEVARING
TAVLER-ROM
HOBBYROM
BODER
OPPB. BODER
garasje
200
720
720
720
720
9
720
720
7209

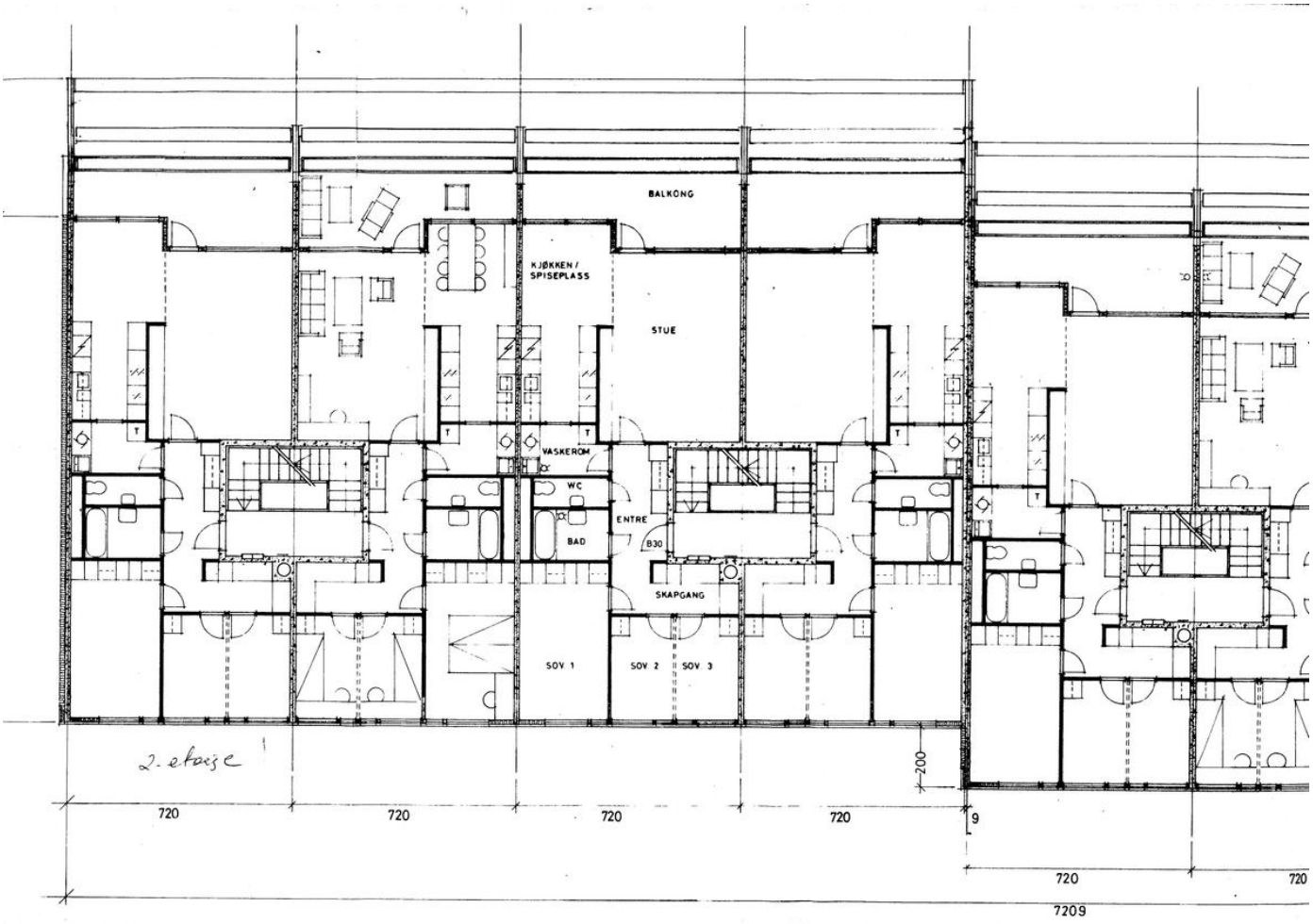

12
13
14
15
6
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
41
40
39
38
37
36
35
34
33
32
31
30
29
A60
SLUSE
SØPPELROM
HOBBYROM
BODER
OPPB. BODER
FELLES OPPBEVARING
OPPB. BODER
garasje
720
720
720
720
720
720

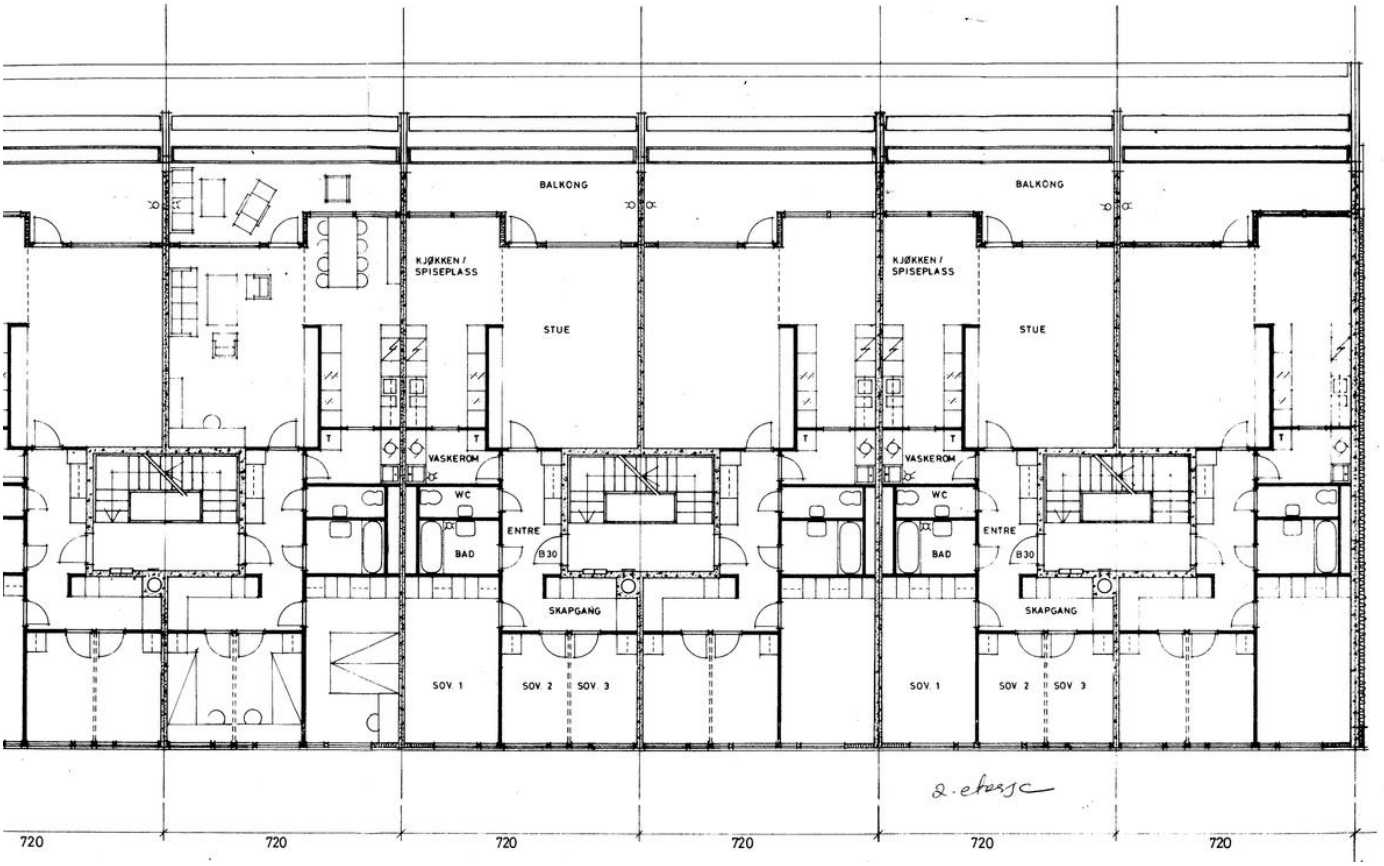

BODER
MATBODER
DISP. FOR VASKEROM
OPPB.
BODER
FELLES OPPBEVARING
FELLES OPPBEVARING
MAT-
BODER
FELLES OPPBEVARING
OPPB
BODER
A60
u-etasje
20
720
720
720
720
720
7209

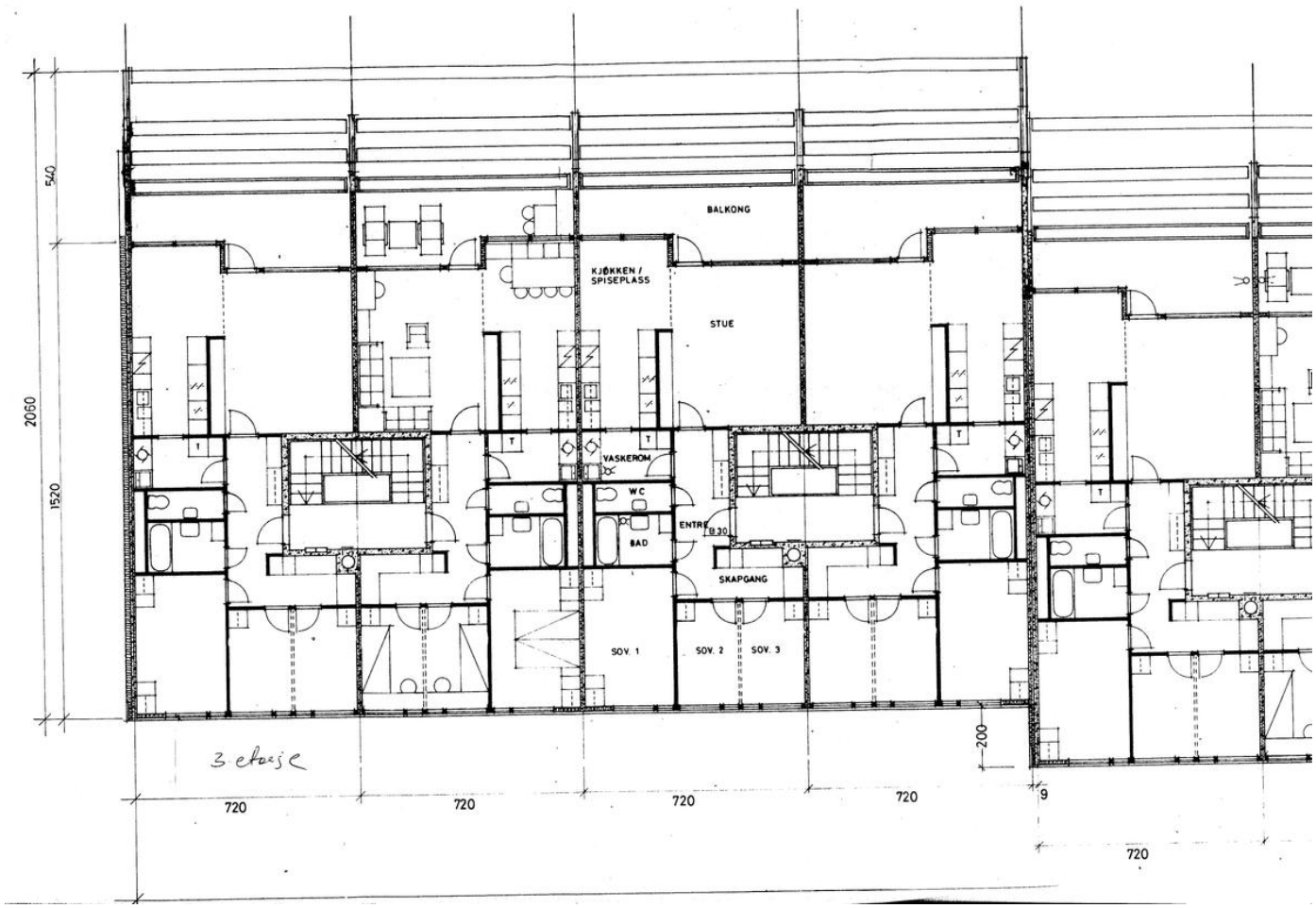

270
1970
1700
SOV. 1
STUE
KJØKKEN
BAD/VASK/WC
KL. BOD
SOV. 2
ENTRE
B30
MAT- BODER
A60
OPPB. BODER
FELLES OPPBEVARING
FELLES OPPBEVARING
STUE
SOV. 1
KJØKKEN
ENTRE
BAD/VASK WC
KL. BOD
B30
OPPB. BOD 7
OPPB. BODER
OPPB. BODER
MATBODER
u-etasje
200
720
720
720
720
720
7209

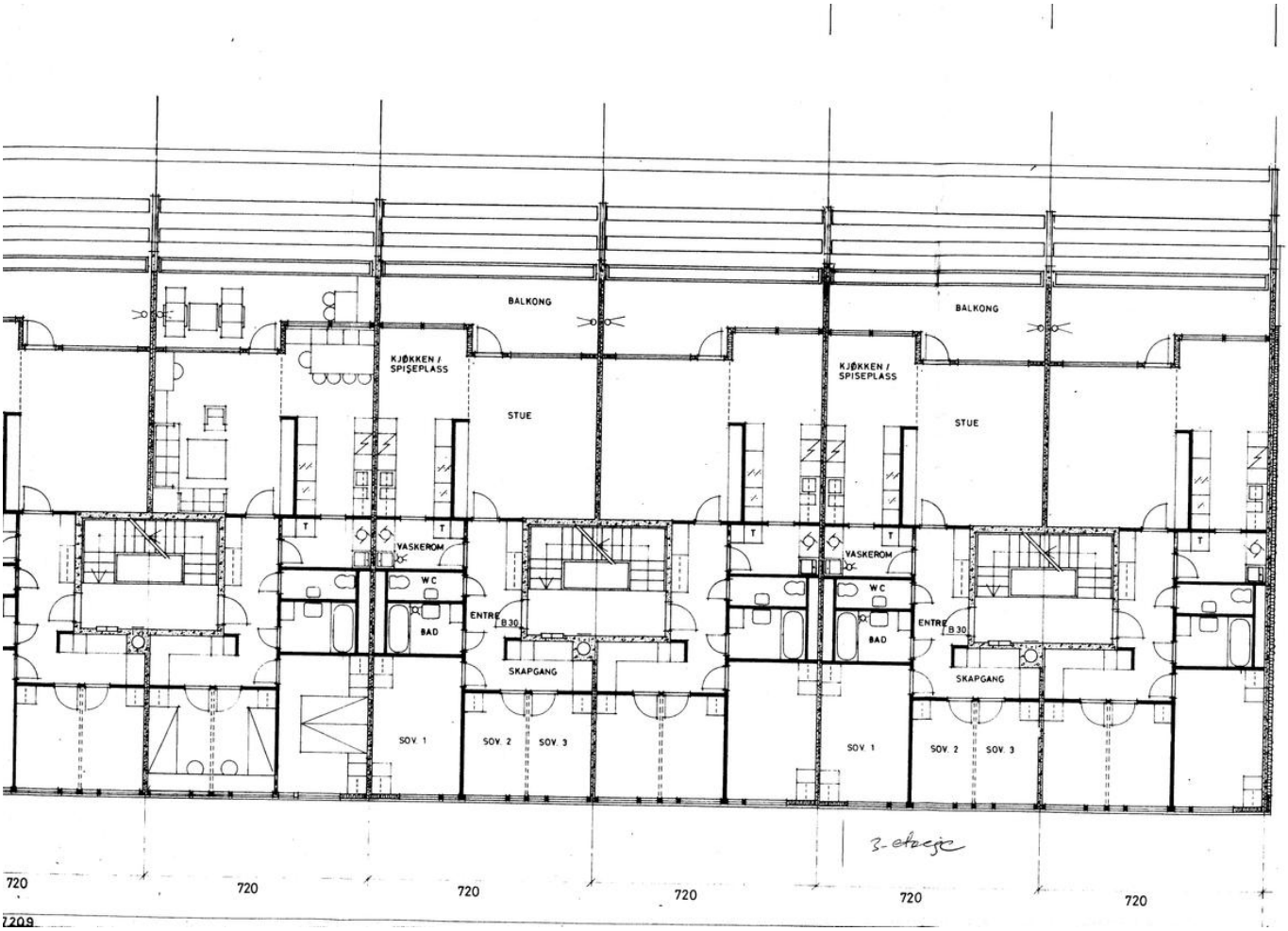

BALKONG
BALKONG
KJØKKEN/
SPISEPLASS
KJØKKEN/
SPISEPLASS
STUE
STUE
VASKEROM
KL.BOD
KL.BOD
VASKEROM
WC
WC
BAD
ENTRE
ENTRE
BAD
B30
B30
SOV 3
SOV 2
SOV 1
SOV 1
SOV 2
RAMPE 1:12,5
letasje
720
720
720
720
720
720
7209

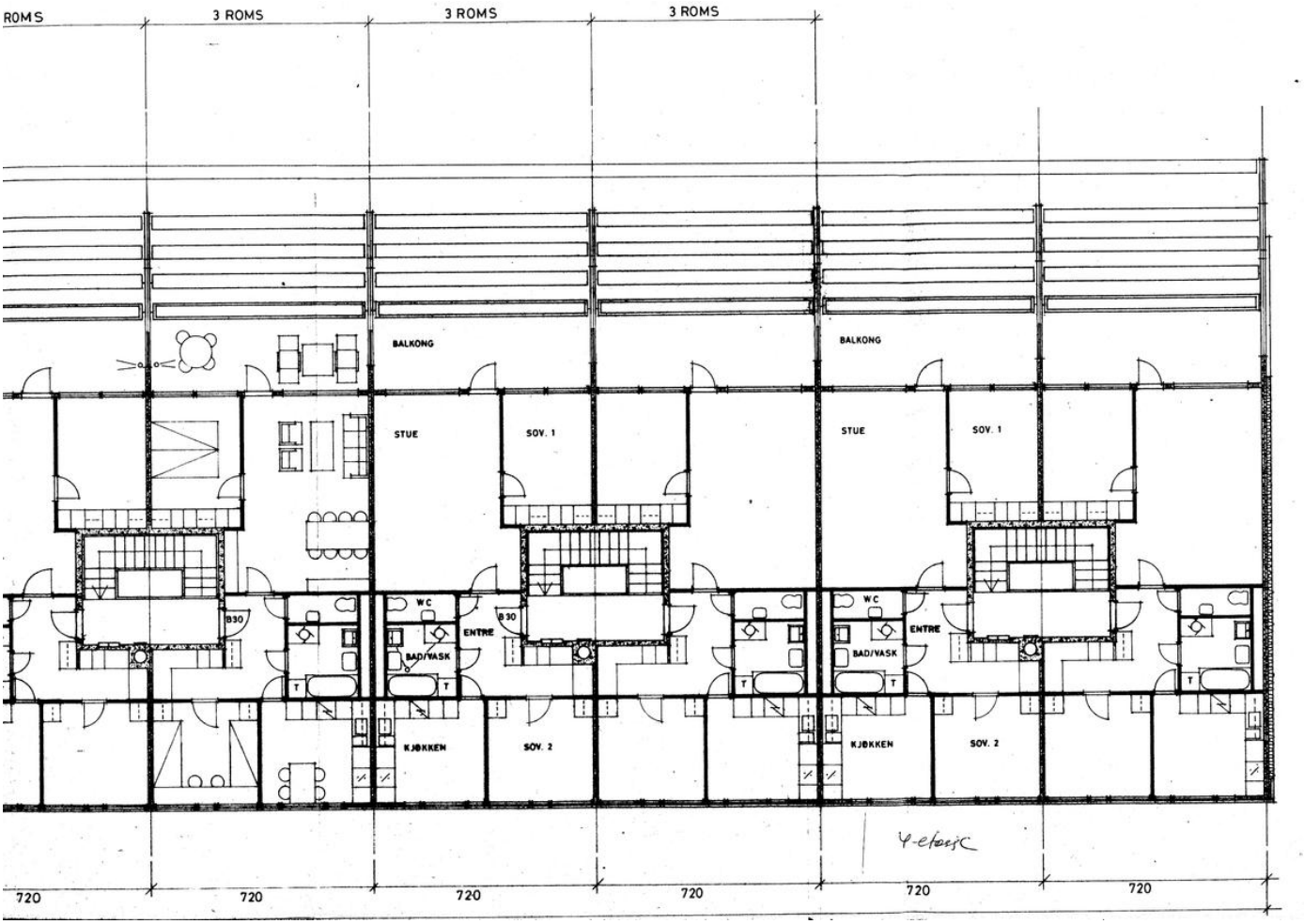

360
1970
1610
200
720
720
720
720
9
720

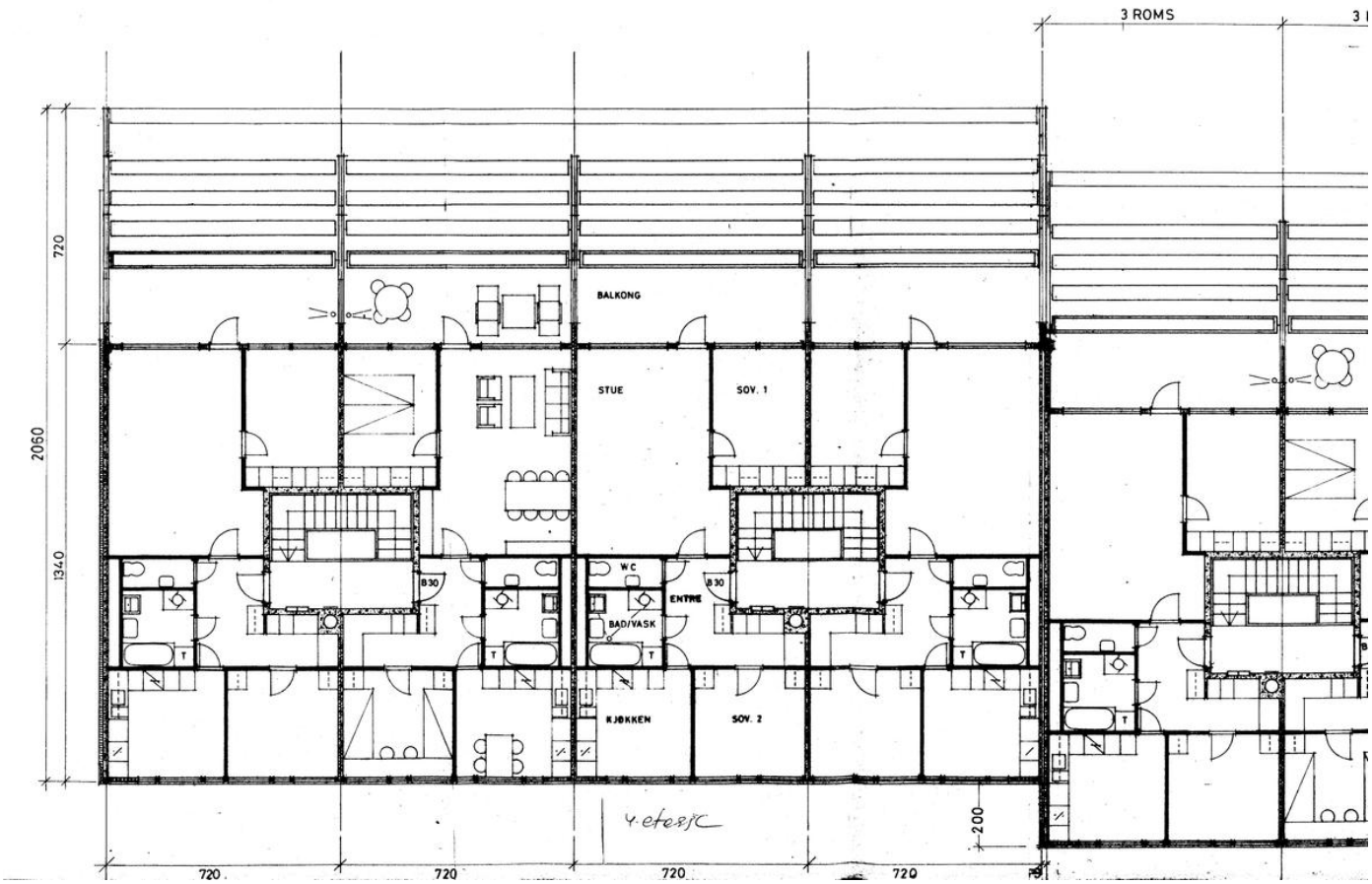

BALKONG
KJØKKEN / SPISEPLASS
STUE
VASKEROM
WC
BAD
ENTRE
B30
SKAPGANG
SOV 1
SOV 2
SOV 3
2. etasje
720
720
720
720
200
9
720
720
7209

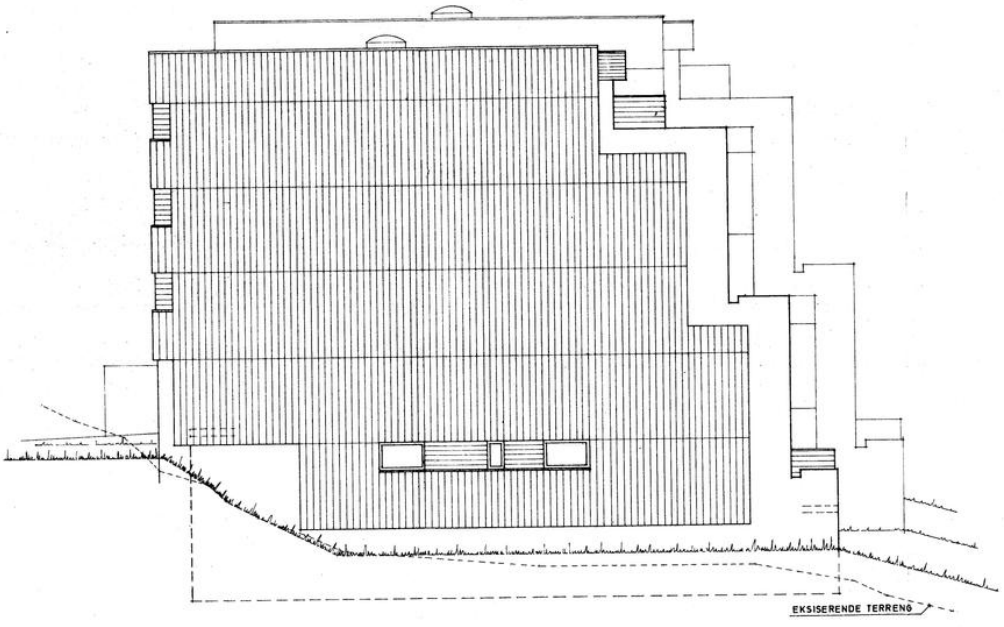

BALKONG
KJØKKEN / SPISEPLASS
STUE
T
VASKEROM
WC
ENTRE
BAD
B30
SKAPGANG
SOV. 1
SOV. 2
SOV. 3
BALKONG
KJØKKEN / SPISEPLASS
STUE
T
VASKEROM
WC
ENTRE
BAD
B30
SKAPGANG
SOV. 1
SOV. 2
SOV. 3
2. etasje
720
720
720
720
720
720


BALKONG
KJØKKEN / SPISEPLASS
STUE
VASKEROM
WC
BAD
ENTRE
SKAPGANG
SOV. 1
SOV. 2
SOV. 3
3 etasje
540
1520
2060
720
720
720
720
720
200
9

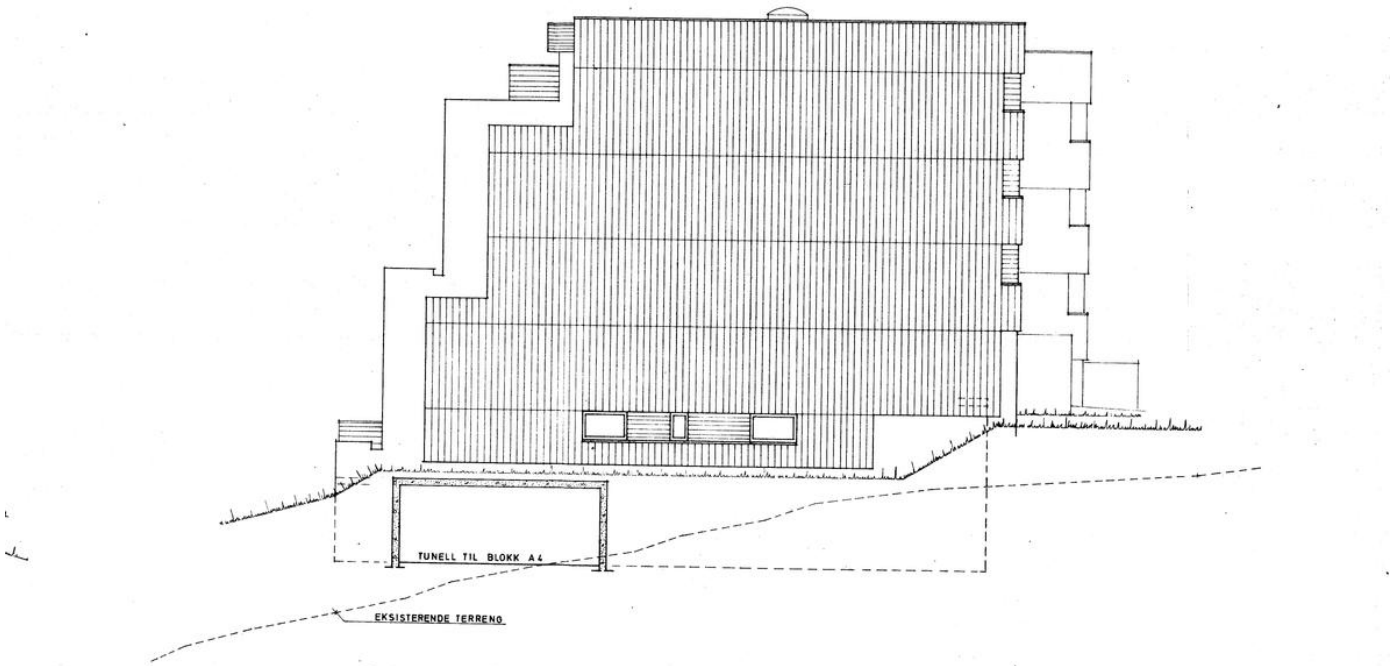

BALKONG
KJØKKEN / SPISEPLASS
STUE
VASKEROM
W.C
BAD
ENTRE
B 30
SKAPGANG
SOV. 1
SOV. 2
SOV. 3
BALKONG
KJØKKEN / SPISEPLASS
STUE
VASKEROM
W.C
BAD
ENTRE
B 30
SKAPGANG
SOV. 1
SOV. 2
SOV. 3
3. etasje
720
720
720
720
720
720
7209


ROMS
3 ROMS
3 ROMS
3 ROMS
BALKONG
BALKONG
STUE
SOV. 1
STUE
SOV. 1
B30
WC
ENTRE
B30
BAD/VASK
WC
ENTRE
BAD/VASK
KJØKKEN
SOV. 2
KJØKKEN
SOV. 2
4-etasjes
720
720
720
720
720
720

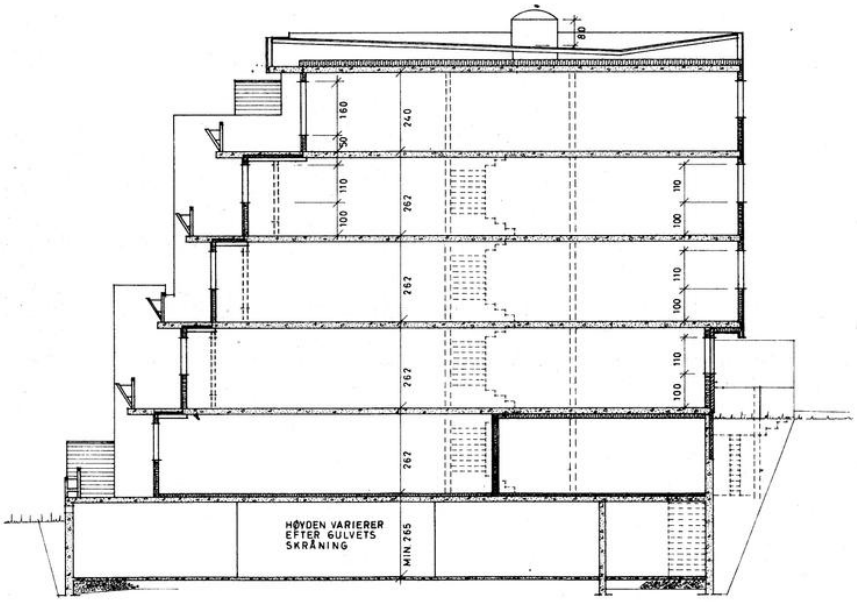

3 ROMS
BALKONG
STUE
SOV. 1
WC
ENTRE
BAD/VASK
KJØKKEN
SOV. 2
B30
B30
2050
720
1340
200
720
720
720
720



FASADE MOT NORD



FASADE MOT SYD


80
160
50
240
110
100
262
110
100
262
110
100
262
110
100
262
HØYDEN VARIERER
EFTER GULVETS
SKRÅNING
MIN 265

SNITT

Rælingen kommune

Ledningskart

Eiendom: 103/303
Adresse: Bjørnefaret 4D
Dato: 16.06.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

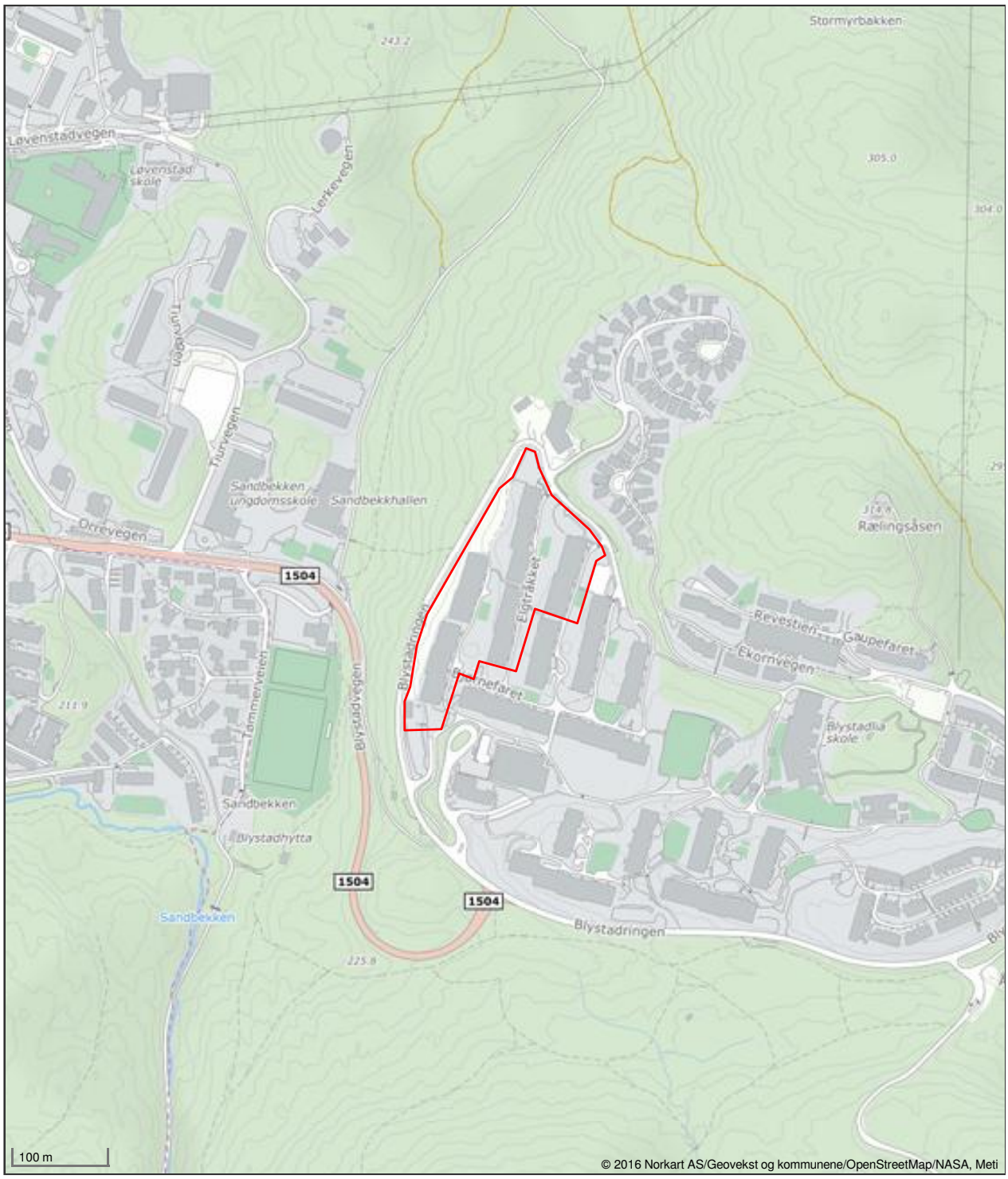
Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



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

Utskriftsdato: 16.06.2025

Oversiktskart for eiendom 3224 - 103/303//



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

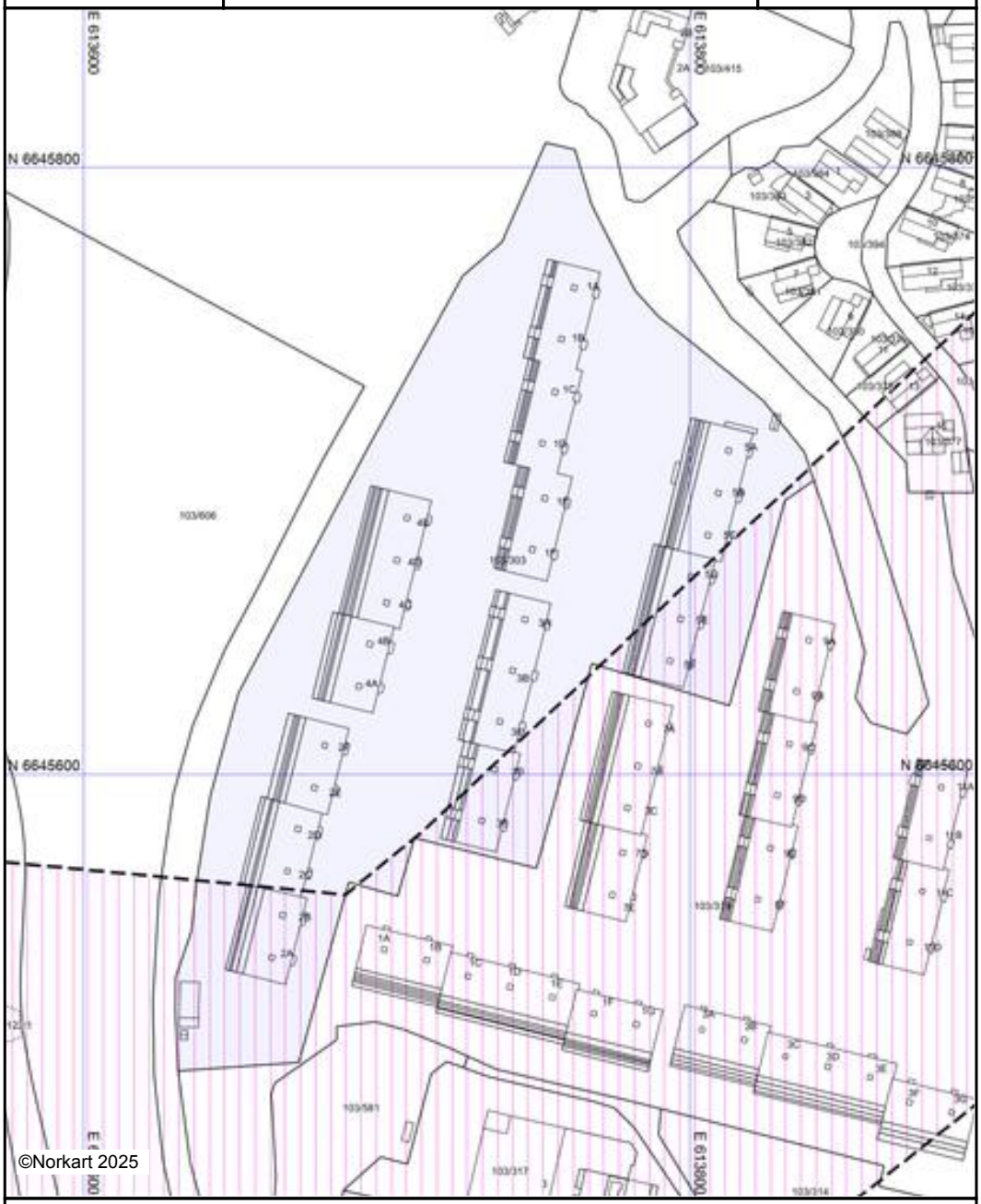
Rælingen kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 103/303
Adresse: Bjørnefaret 4D
Utskriftsdato: 16.06.2025
Målestokk: 1:2000

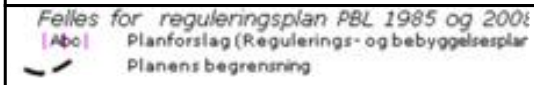
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



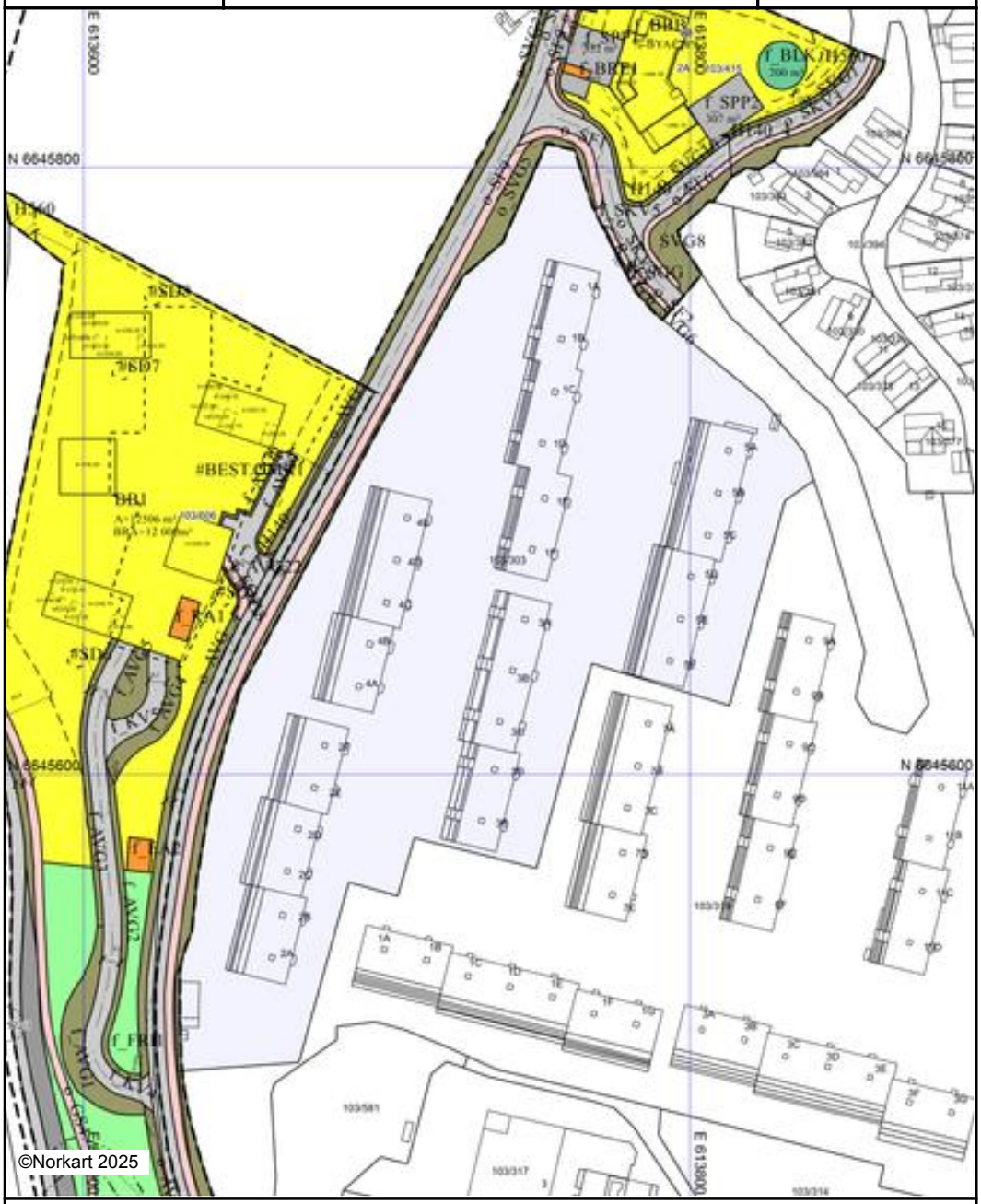
Rælingen kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 103/303
Adresse: Bjørnefaret 4D
Utskriftsdato: 16.06.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Rælingen kommune

Grunnkart

Eiendom: 103/303
Adresse: Bjørnefaret 4D
Dato: 16.06.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32

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



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

Rælingen kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 103/303
Adresse: Bjørnefaret 4D
Utskriftsdato: 16.06.2025
Målestokk: 1:2000

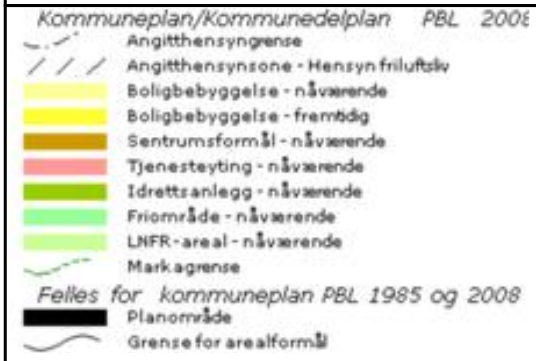
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Velkommen til

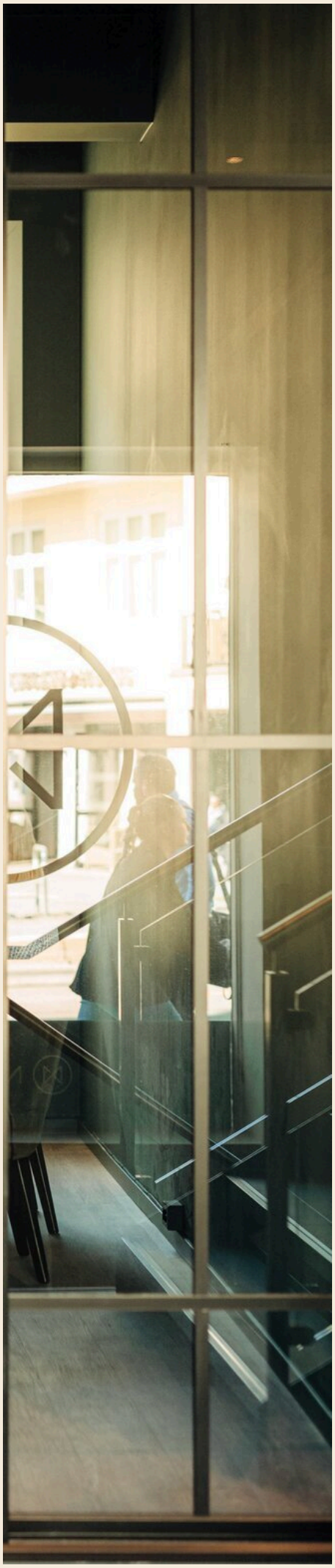
Nordvik Lørenskog

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.

Vi lever av fornøyde kunder og er derfor ekstra stolte over å ha vunnet prisen for årets kontor - kundetilfredshet to år på rad, i 2024 og 2025!

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

Haneborgveien 103, 1463 FJELLHAMAR
lorenskog@nordvikbolig.no
902 52 930



NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 65-0105/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Bjørnefaret 2D 2014 BLYSTADLIA
Matrikkel: Gnr 103, bnr 303 (ideell andel 1/1) i Rælingen kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Kordian Zuraw
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Lørenskog
k.zuraw@nordvikbolig.no
463 49 101



Donna Lilly Padilla
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Lørenskog
d.padilla@nordvikbolig.no
936 19 517

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: