NORDVIK

Bjørnefaret 3B

1 soverom | 61 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Bjørnefaret 3B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
21	Om boligen
32	Nabolagsprofil
34	Tilstandsrapport
56	Egenerklæringsskjema
61	Vedlegg
151	Kontaktinfo
154	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
157	Forbrukerinformasjon om budgivning
158	Budskjema

Salgsoppgave produsert 16.10.2026

Nøkkelinformasjon



Stilren og lekker 2-roms | Betydelig oppgradert i 2020 |
Varmefolie | Romslig balkong på 18 m² | Garasjeplass | To boder

Prisantydning	**3 390 000,-**
Omkostninger	**9 496,-**
Totalpris	**3 596 786,-**
Fellesgjeld	**197 290,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 557,-**
BRA-i	**61 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1980**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

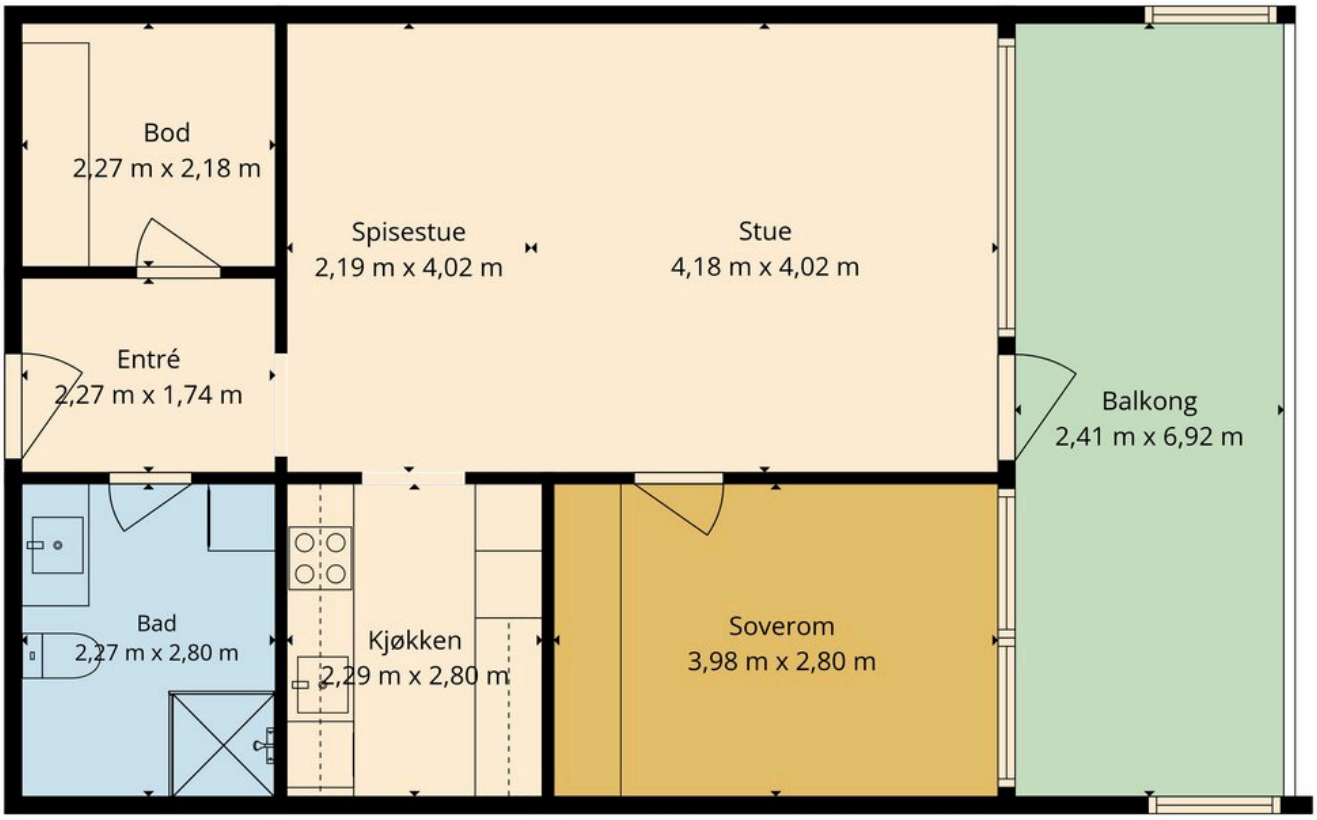
Velkommen til Bjørnefaret 3B!
En pen og moderne leilighet med gjennomgående lune fargetoner, stilrene løsninger og en praktisk og god planløsning. Leiligheten ble betydelig oppgradert i 2020 og byr på en lys og romslig stue med god plass til både sofagruppe og spisebord, moderne kjøkken med integrerte hvitevarer, delikat bad, soverom og innvendig bod innredet som kontor.

Fra stuen er det utgang til en flott balkong på ca. 18 m² med markise og god plass til utemøbler og hyggelige sammenkomster. Leiligheten har varmefolie i gulvene og varmekabler på badet. I tillegg disponeres en kjellerbod på ca. 6 m² og garasjeplass på samme plan. Her bor du i et etablert boligområde på Blystadlia, med grønne fellesområder og gode muligheter for et hyggelig bomiljø.

Velkommen til visning!

Planløsning

Underetasje
BRA-i: 61 kvm
Total BRA: 61 kvm



Planskissen Er Ikke i Målestokk. Oppgitte Mål Er Innvendig Og Kan Ikke Betraktes Som Eksakte. Planskissen Er Kun En Illustrasjon Og Det Tas Ikke Ansvar For Evt. Feil













































Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
60-0426/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Bjørnefaret 3B, 2014 BLYSTADLIA
Gnr 103, bnr 319 (ideell andel 1/1) i Rælingen kommune
Andelsnr 214 i Bjørnefaret Borettslag, org.nr. 954356051

Selger
Ina Cecilie Arnesen

Kjøpesum og omkostninger
3 390 000,- (Prisantydning)
197 290,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 587 290,- (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))
---
3 596 786,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 606 286,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Ved papirbasert tinglysing av pantedokument tilkommer en tilleggskostnad på kr 290,- for pantattest. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1980

Etasje
-1

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 61 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 67 kvm
TBA: 18 kvm

Beskrivelse:

Underetasje:
BRA-i: 61 kvm.
Total BRA: 61 kvm.
TBA: 18 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 6 kvm.
Total BRA: 6 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.

Solforhold
Selger opplyser om solforhold fra ca. kl. 10.00 til 19.00.

Innhold
U. etasje:
Entré, stue, kjøkken, bad, soverom og bod.
Det er utgang fra stue til balkong på ca. 18 m².

Annet:
Leiligheten disponerer en kjellerbod på ca. 6 m².

Standard
Entré
Leiligheten ligger i byggets underetasje og har adkomst via felles oppgang. En innbydende entré med lune fargetoner og lyst laminatgulv ønsker deg velkommen inn. Vegger og tak ble helsparklet og malt i 2020, samtidig som det ble lagt nytt laminatgulv med varmefolie.

Stue
Lys og romslig stue med god plass til både sofagruppe og spisebord. Store vindusflater sørger for godt naturlig lysinnslipp, og fra stuen er det direkte utgang til en flott balkong på ca. 18 m². Balkongen har flislagt gulv, rekkverk med frostede glassfelt og markise. Her er det god plass til utemøbler og hyggelige sittegrupper, med utsyn mot grønne fellesområder. I 2020 ble det lagt nytt laminatgulv med varmefolie, mens veggflatene ble malt på nytt i 2024.

Kjøkken
Moderne og stilrent kjøkken fra 2020 med mørke, glatte fronter, laminert benkeplate og gode oppbevaringsmuligheter i skap og skuffer. Kjøkkenet er utstyrt med nedfelt oppvaskkum med ettgreps blandebatteri, integrert oppvaskmaskin, stekeovn, mikrobølgeovn og nedfelt platetopp. Over kokesonen er det montert en kullfilterventilator. Varmtvannsbereder på 107 liter fra 2020 er plassert i kjøkkeninnredningen. Veggflatene ble malt på nytt i 2024.

Bad
Pent og moderne bad med grå gulvfliser og lune veggfarger. Badet er innredet med dusj med glassvegg, vegghengt toalett, servantinnredning med skuffer og speil med belysning. Det er også opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, samt mekanisk avtrekk. Badet ble oppgradert i 2020 med blant annet membran, nytt gulvsluk, våtromsplater og varmekabler. Veggflatene ble malt på nytt med våtromsmaling i 2025.

Soverom
Soverom med lyse overflater og laminatgulv med varmefolie. Rommet ble oppgradert i 2020 med helsparkling og maling av vegger og tak, samt nytt laminatgulv med varmefolie. Veggflatene ble malt på nytt i 2024.

Bod og oppbevaring
Leiligheten har en innvendig bod som i dag er innredet og benyttes som kontor. I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på ca. 6 m², som gir gode oppbevaringsmuligheter.

Parkering
Leiligheten disponerer garasjeplass nr. 214 på borettslagets eiendom, med enkel adkomst fra leiligheten via trapp. Det er mulighet for installasjon av elbillader. Kontakt styret for nærmere informasjon.

Øvrig parkering skjer etter områdets gjeldende bestemmelser.

Modernisering og påkostninger
2020:
- Helsparkling (med unntak av bod) og maling av vegger og tak, legging av laminatgulv, flislegging og montering av våtromsplater på bad, samt installasjon av nytt kjøkken.
- Etablering av nytt rør-i-rør-system med fordelerskap, ny varmtvannsbereder, utskiftning av gulvsluk, montering av sisterne og opplegg for avløp til oppvaskmaskin, vaskemaskin og toalett.
- Etablering av membran på bad.
- Oppgradering av sikringsskap, nye kabler fra sikringsskap til alle rom, varmefolie i gulv, varmekabler på bad og øvrige elektriske arbeider.

2024: Veggflater på soverom, stue og kjøkken malt på nytt.

2025: Veggflater på bad malt på nytt med våtromsmaling.

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært.
Beskriv: Bad totalrenovert i 2020. Utført av SDS bygg AS, KM rørservice AS og Marbud AS.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Svar: Ja, faglært.
Beskriv: Ny membran utført av Marbud AS i 2020. Sluk fornyet av KM Rørservice i 2020.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Svar: Ja, faglært.
Beskriv: Badet ble renovert i 2020 med nye fliser, ny membran, gulv som er pigget opp og støpt på nytt, samt nye varmekabler. Rørleggerarbeidet omfattet utskifting av gulvsluk, nye vann- og avløpsrør, rør-i-rør-system med fordelerskap og tilkobling av sanitærutstyr. Det foreligger membrangaranti og dokumentasjon fra rørlegger på utført arbeid.

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?
Svar: Ja, faglært.
Beskriv: Terrasser ble rehabilitert i regi av borettslaget i 2017. Arbeidet omfattet blant annet behandling av betongskader, avretting av terrassegulvet, membran og flislegging, samt montering av nye rekkverk og skillevegger. Det ble også utført arbeid med avrenning fra terrassene.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja.
Foreligger det en samsvarserklæring?
Svar: Ja.
Beskriv: Sikringsskap oppgradert, utskiftning av eldre kabler fra sikringsskap til alle rom, varmefolie i stue, soverom og gang, varmekabler på bad. Utført av SMS Electro i 2020.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Svar: Nei.
Beskriv: Det foreligger samsvarserklæring for elektrisk

arbeid utført i forbindelse med renovering i 2020. Jeg kjenner ikke til om hele det elektriske anlegget har blitt kontrollert.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Svar: Nei.
Beskriv: Mulighet for el-billader.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært.
Beskriv: Det er utført rørleggerarbeid på bad og kjøkken i 2020. Utskifting av gulvsluk, nye vann- og avløpsrør, rør-i-rør-system med fordelerskap, tilkobling av sanitærutstyr og kjøkkenarmatur samt tilkobling av oppvaskmaskin.

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Bygningssakkyndig
Jo Henrik Stigen

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.
Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:
Boligblokk oppført i 1980 med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur. Bygningen har flat takkonstruksjon, antatt tekket med takpapp. Mellomliggende fasadefelter er oppført i bindingsverk. Ytterveggene over grunnmur har utvendige fasader med teglforblending, pussede flater og panel. Vinduer med 2-lags isolerglass fra 1999 og 2016, samt terrassedør med 2-lags isolerglass fra 1998. Entrédør med brannklassifisering B30 og lydklassifisering 43 dB.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Kjøkken: Kjøkkenet har kun kullfilterventilator, uten mekanisk avtrekk fra kokesonen.
- Varmtvannsbereder: Det er ikke påvist tilfredsstillende elektrisk tilkobling i henhold til gjeldende forskriftskrav.
- Innvendige vannledninger: Rørkursene i fordelerskapet er ikke merket.
- Etasjeskiller og bærende konstruksjoner: Det er registrert høydeavvik på ca. 15 mm i stue og soverom, samt stedvis knirk.
- Vinduer: Gjelder vinduer fra 1999. TG2 er gitt på bakgrunn av alder og økt risiko for redusert funksjon og punktering.
- Terrassedør: TG2 er gitt på bakgrunn av alder og økt risiko for redusert funksjon.
- Ytterdør: Dørbladet tar i karmen, noe som medfører redusert funksjon.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Bad (tilliggende konstruksjoner våtrom): Hulltaking er utført fra entré, men ikke direkte mot bruksvannsonen. Bygningsmessige forhold vanskeliggjør representativ hulltaking uten større inngrep.

Forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Radon: Det foreligger ingen dokumentasjon på radonmåling. Det er ukjent om boligen har radonsperre eller andre radonforebyggende tiltak.

Innbo og løsøre
Hvitevarene på kjøkkenet medfølger handelen og overtas i den stand de befinner seg ved overtakelse, med eventuell gjenværende leverandørgaranti. Vaskemaskin og tørketrommel medfølger ikke.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med: Taklampe på soverom og over spisestue.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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

Adgang til utleie
Det 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
Energimerking på boligen er F
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen

som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har elektrisk oppvarming med gulvvarme på badet og varmefolie i stue, soverom og entré. Leiligheten har naturlig ventilasjon.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser om et årlig strømforbruk på ca. 7 483 kWh, med en strømkostnad på kr 7 764,- siste år, inkludert nettleie.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 557,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene fordeles slik:
Felleskostnader: kr 3 306,-
Stipulerte avdrag: kr 398,-
Stipulerte renter: kr 853,-

Felleskostnadene inkluderer blant annet kabel-TV/internett, felles bygningsforsikring, kommunale avgifter og eiendomsskatt, renovasjon, strøm til fellesarealer, drift og vedlikehold av bygninger og fellesarealer, vaktmestertjenester, trappevask, garasjeplass, renter og avdrag på andel fellesgjeld, forretningsførerhonorar og styrehonorar med mer. Listen er ikke uttømmende.

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

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter faktureres borettslaget og er inkludert i de månedlige felleskostnadene.

Andre utgifter
Kostnader til strøm og innboforsikring kommer i tillegg til de månedlige felleskostnadene.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 801 280,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 205 121,- pr. 2024
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 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

TV/Internett/Bredbånd
Borettslaget har fellesavtale med Telia om TV og internett. Avtalen inkluderer Telia Play-boks, Premium Smart WiFi 6-ruter og internett med hastighet 100/100 Mbps.

Borettslaget

Om borettslaget
Diverse opplysninger om borettslaget:
- Borettslaget består av 272 andelsleiligheter fordelt på fem boligblokker.
- Forretningsfører er BORI BBL, og alle eiere må være medlem av BORI.
- Borettslagets hjemmeside er www.bjornefaret.no.
- Borettslaget har egen vaktmester i full stilling.
- Borettslaget har fellesavtale med Telia om TV og internett.
- Renhold av trappeoppganger og trapper til garasjene utføres av Linns Renhold.
- Borettslaget har et felleslokale, Bjørnestua, som kan leies av beboerne til private arrangementer.
- Borettslaget har parkeringsplasser og garasjer. Hver leilighet disponerer én garasjeplass, og det gjelder egne parkeringsregler for beboere og gjester.

Styrets arbeid
I perioden fra generalforsamlingen i 2025 til april 2026 har styret avholdt 10 styremøter og behandlet totalt 40 protokollerte saker. Styrets arbeid har blant annet omfattet løpende drift, vedlikehold, parkeringsforhold og oppfølging av fellesarealer.

Utført vedlikehold
Ifølge styrets årsberetning for 2025 er det blant annet utført vedlikehold av bommer og garasjeporter, kontroll av lekeplasser, utskifting av benker på felles uteområder og utbedring av enkelte lekkasjer. Det er også gjennomført fasadevask på inngangssiden, utskifting av en drensrenne ved garasjen til Elgtråkket 11 og vask av garasjene. Det ble sist utført service på brannslokkingsapparatene i april 2024.

Vedtatte forhold på generalforsamlingen 09.04.2026
- Årsberetningen og årsregnskapet for 2025 ble godkjent.
- Det ble fremmet forslag om fradeling og salg av ca. 1

212 m² av borettslagets tomt i skråningen mellom Harastien og Elgtråkket til eiendommene i Harastien 5-15. Forslaget ble trukket av styret, og det ble dermed ikke fattet vedtak om fradeling eller salg.
- Generalforsamlingen behandlet også saker knyttet til Telia-avtalen, vaktmestertjenester, oppbevaring av gjenstander i fellesarealer og brannslokkingsutstyr. Forslagene om vaktmestertjenester og gjenstander i fellesarealer ble trukket av forslagsstilleren.
- Det ble vedtatt at gamle brannslokkingsapparater kan leveres til styret for oppfølging.

For ytterligere informasjon vises det til vedlagte årsberetning, regnskap, innkalling og protokoll fra generalforsamlingen 09.04.2026.

Forretningsfører
Bori BBL

Forkjøpsrett
Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Disse medlemmene har en frist på 7 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. Fristen begynner å løpe den 20.10.2026 og utgår den 27.10.2026. Kontakt megler for mer informasjon.
Frist: 27.10.2026

Styregodkjennelse
Overdragelse av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret i borettslaget. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse.

Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny andelseier i borettslaget, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier.

Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 197 290,-pr. 30.09.2026
Avdrag: Kr 398,-
Rentekostnader: Kr 853,-

Borettslaget har ett felles lån med følgende betingelser per 30.09.2026:

Långiver: Handelsbanken
Lånetype: Annuitetslån
Rente: 5,40 %
Antall terminer per år: 12
Løpetid: 28.09.2018 - 30.09.2048
Restgjeld: kr 61 628 332,-
Andel fellesgjeld: kr 197 290,-

Borettslaget er tilknyttet sikringsordning som beskytter mot økonomisk tap dersom en andelseier ikke betaler sine felleskostnader.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 20 679,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Borettslagets årsregnskap for 2025 viser et positivt årsresultat på kr 4 654 261,-. Disponible midler utgjorde kr 6 404 959,- per 31.12.2025. Borettslagets samlede gjeld til Handelsbanken var kr 62 722 376,- per samme dato, med en flytende rente på 5,15 %.

Budsjettet for 2026 viser et forventet årsresultat på kr 1 550 000,-. Det er ikke budsjettert med økning i felleskostnadene for 2026, men styret opplyser at kostnadsutviklingen vil bli fulgt opp og at tiltak kan bli vurdert ved behov.

Det er budsjettert med kr 2 581 000,- til reparasjon og vedlikehold i 2026, herunder kr 1 500 000,- til vedlikehold av avfallsanlegg.

Vedtekter og husordensregler
Borettslagets vedtekter, husordensregler og garasjeinstruks er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

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

Borettslagets forsikring
Protector Forsikring
Polisenr. 3439685-1.1

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 35 482 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 Nordvik.

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 attraktivt og barnevennlig boligområde i Blystadlia i Rælingen kommune. Her bor du i rolige og grønne omgivelser med umiddelbar nærhet til Østmarka, samtidig som du har kort vei til skoler, barnehager, dagligvarebutikker, offentlig kommunikasjon og et bredt utvalg av servicetilbud. Området byr på gode aktivitetsmuligheter for både store og små, med blant annet svømmehall, skøytebane, lysløype, fotballbane og lekeplasser i nærområdet.

Tur- og rekreasjonsmuligheter
Blystadlia er omgitt av flotte skogs- og turområder som innbyr til et aktivt friluftsliv året rundt. Østmarka byr på et omfattende nettverk av turstier og skiløyper, med populære turmål som Bjønnåsen og Ramstadslottet. Det er også gangavstand til Åmotdammen, en av Rælingens mest populære badeplasser, hvor du kan nyte varme sommerdager i naturskjønne omgivelser.

For den aktive finnes det turforbindelser til Marikollen idrettspark, som byr på blant annet alpinbakke, lysløyper, skøytebane og varmestue. Her ligger forholdene godt til rette for både organiserte fritidsaktiviteter og spontane utflukter med familien.

Det er også kort vei til Lillestrøm og Nebbursvollen friluftsbad, et populært sommersted med bassenger, grøntområder og kiosk. Langs elva finner du dessuten flotte, asfalterte gang- og sykkelveier som egner seg godt til både mosjon og hyggelige turer.

Servicetilbud
Dagligvarehandelen kan enkelt gjøres hos Kiwi Blystadlia eller Coop Extra Løvenstad. For et større utvalg av butikker og servicetilbud ligger Thon Senter Strømmen en kort kjøretur unna, med over 200 butikker og tilknyttede virksomheter. Det er også enkel tilgang til kjøpesentrene Metro og Triaden i Lørenskog.

Lillestrøm sentrum ligger godt innen rekkevidde og byr på et variert utvalg av butikker, hyggelige kaféer, restauranter, kulturtilbud og kino. Her finner du det meste du trenger i hverdagen, samt gode muligheter for shopping og sosiale aktiviteter.

Offentlig kommunikasjon
Området har gode kollektivforbindelser med buss til blant annet Lillestrøm og Oslo. Nærmeste bussholdeplass er Blystadlia, som ligger kun 3 minutters gange fra boligen. Busslinje 360 gir forbindelse til Lillestrøm, mens busslinje 300 gir forbindelse mot Oslo.

Med bil tar det ca. 9 minutter til Lillestrøm, 7 minutter til Strømmen, 19 minutter til Oslo S og 30 minutter til Oslo lufthavn, avhengig av trafikkforholdene.

Fra Lillestrøm stasjon er det hyppige togavganger, med en reisetid på ca. 12 minutter til både Oslo S og Oslo lufthavn. Ved stasjonen finnes det parkeringsmuligheter for pendlere, samt sykkelhotell for dem som foretrekker å sykle til toget.

Skoler og barnehager
Beliggenheten er godt tilrettelagt for barnefamilier, med gangavstand til Blystadlia barneskole (1.-7. trinn) og kort vei til Sandbekken ungdomsskole (8.-10. trinn). Det finnes også flere videregående skoler i nærliggende områder.

For de minste er det et godt utvalg av både kommunale og private barnehager i området, blant annet Blystadlia barnehage. Nærheten til skoler, barnehager og fritidsaktiviteter gjør området til et attraktivt sted å etablere seg for familier i ulike livsfaser.

Blystadliahagen
Et hyggelig innslag i nærmiljøet er Blystadliahagen, en felles hage som legger til rette for både dyrking og sosialt samvær. Her har beboere mulighet til å leie parsellhage og dyrke egne grønnsaker, urter og blomster. Hagen er et fint samlingspunkt for både store og små, og bidrar til et inkluderende og levende bomiljø.
Les mer om tilbudet på www.blystadliahagen.no.

Offentlig kommunikasjon
Buss: Blystadlia (Linje 300, 300E, 360): 3 min gange
Tog: Lillestrøm stasjon (10 ulike linjer): 10 min kjøring

Skoler og barnehager
Barnehager
Blystadlia barnehage: 4 min gange
Kurland barnehage: 17 min gange
Løvenstad barnehage: 18 min gange
Løvlia barnehage: 20 min gange

Skoler
Blystadlia skole (1-7 kl.): 5 min gange
Løvenstad skole (1-7 kl.): 18 min gange
Sandbekken ungdomsskole (8-10 kl.): 9 min gange
Marikollen ungdomsskole (8-10 kl.): 22 min gange
Strømmen videregående skole: 9 min kjøring
Lørenskog videregående skole: 9 min kjøring

Sport og fritid
Blystadlia skole (ballbinge): 5 min gange
Sandbekkhallen (ballbinge): 8 min gange
Fresh Fitness Strømmen: 7 min kjøring
CrossFit Lillestrøm: 9 min kjøring

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 02.01.1980. Brukstillatelsen omfatter blant annet gjenstående arbeider knyttet til røykventilasjon,

ventilasjon i garasje, brannslokkingsutstyr, utvendige trapper, pussarbeider og utvendig planering.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for byggesaker som er omsøkt før 01.01.1998 og som ikke er avsluttet.

Det foreligger videre ferdigattest datert 27.08.2018 for fasadeendringer, hvor eksisterende blomsterkasser i betong ble erstattet med rekkverk. Ferdigattesten omfatter Bjørnefaret 1 og 3 samt Elgtråkket 7, 9 og 11.

Dagens rombruk og rombenevnelser er i samsvar med godkjente byggetegninger.

Vei, vann og avløp
Eiendommen har adkomst via offentlig og privat vei. Vedlikeholdsansvaret for den private veien påhviler borettslaget.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen omfattes av reguleringsplan «Øvre Åmodt skog (Blystadlia)», plan-ID 045, vedtatt 23.10.1973. Planen omfatter blant annet boligbebyggelse, fellesarealer, grøntområder og tilhørende anlegg.

Deler av eiendommen omfattes også av detaljreguleringsplan «Elgtråkket i Blystadlia, gnr. 103 bnr. 415 m.fl.», plan-ID 211, vedtatt 12.12.2018. Berørte arealer er regulert til kjørevei (47 m^2) og annen veigrunn - grøntareal (171 m^2).

I henhold til kommuneplanens arealdel 2022-2033, vedtatt 15.02.2023, er eiendommen i hovedsak avsatt til eksisterende boligbebyggelse. Mindre deler er avsatt til fremtidig boligbebyggelse og eksisterende friområde.

Eiendommen omfattes i tillegg av detaljreguleringsplan «Kapasitetsøkning Rælingsåsen», plan-ID 255, vedtatt 16.09.2026. Planen gjelder vannforsyningsnett under bakken, med tilhørende sikringssone (H190).

Ifølge kommunens planopplysninger per 08.10.2026 er det ingen registrerte reguleringsplaner under arbeid på eiendommen eller i nærheten.

For ytterligere informasjon vises det til vedlagte plankart og reguleringsbestemmelser.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst bestemmelser om generende virksomhet og øvrige forhold i henhold til skjøte datert 10.10.1979, samt bestemmelser om garasje og parkering datert 12.02.1980.

Eiendommen ble opprettet fra gnr. 103, bnr. 10 den 09.01.1978. Det er senere foretatt fradelinger og registrert målebrev i 1984 og 1997. Eiendommen har også gjennomgått omnummereringer i forbindelse med kommuneendringer i 2020 og 2024.

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. Boligkjøperpakke kan kun tegnes av kjøper som er forbruker (privatperson som ikke handler som ledd i næringsvirksomhet).

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:
Fast provisjon: kr. 45 000,-

Gebyr utlegg faktura (pr. faktura): kr. 1 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt: kr. 11 900,-
Kostnad for utsatt betaling***: kr. 3 500,-
Markedspakke med bolighefte: kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar**: kr. 8 500,-
Tilrettelegging: kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk: kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr: kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører: kr. 5 200,-
Takstmann og fotograf (pakkepris): kr. 13 000,-

Samlet skal selger betale kr. 140 625,- 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. 3 625,-.

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 16. oktober 2026

Ansvarlig megler
Martin Eilertsen , Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99274585

Megler 2
Sofia Dalehaug, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 41428273

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

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). Lillestrøm Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Bjørnefaret 3B

Nabolaget Blystadlia - vurdert av 115 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Blystadlia skole (1-7 kl.)	**5 min**
175 elever, 9 klasser	0.4 km
Løvenstad skole (1-7 kl.)	**18 min**
272 elever, 14 klasser	1.6 km
Sandbekken ungdomsskole (8-10 ...	**9 min**
320 elever, 15 klasser	0.8 km
Marikollen ungdomsskole (8-10 ...	**22 min**
444 elever, 19 klasser	2 km
Strømmen videregående skole	**9 min**
515 elever, 45 klasser	4.1 km
Lørenskog videregående skole	**9 min**
850 elever, 39 klasser	4.9 km

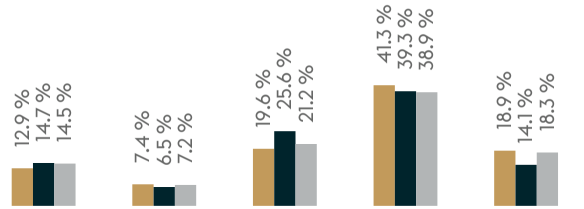
Offentlig transport

Blystadlia	**3 min**
Linje 300, 300E, 360	0.2 km
Lillestrøm stasjon	**10 min**
Totalt 10 ulike linjer	5.1 km
Oslo S	**24 min**
Totalt 24 ulike linjer	20.4 km
Oslo Gardermoen	**35 min**

Barnehager

Blystadlia barnehage (1-5 år)	**4 min**
79 barn	0.3 km
Kurland barnehage (1-5 år)	**17 min**
79 barn	1.5 km
Løvenstad barnehage (0-6 år)	**18 min**
66 barn	1.6 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 89/100

Kvalitet på skolene

Bra 75/100

Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Blystadlia skole	5 min
Sandbekkhallen	8 min
Fresh Fitness Strømmen	7 min
CrossFit Lillestrøm	9 min

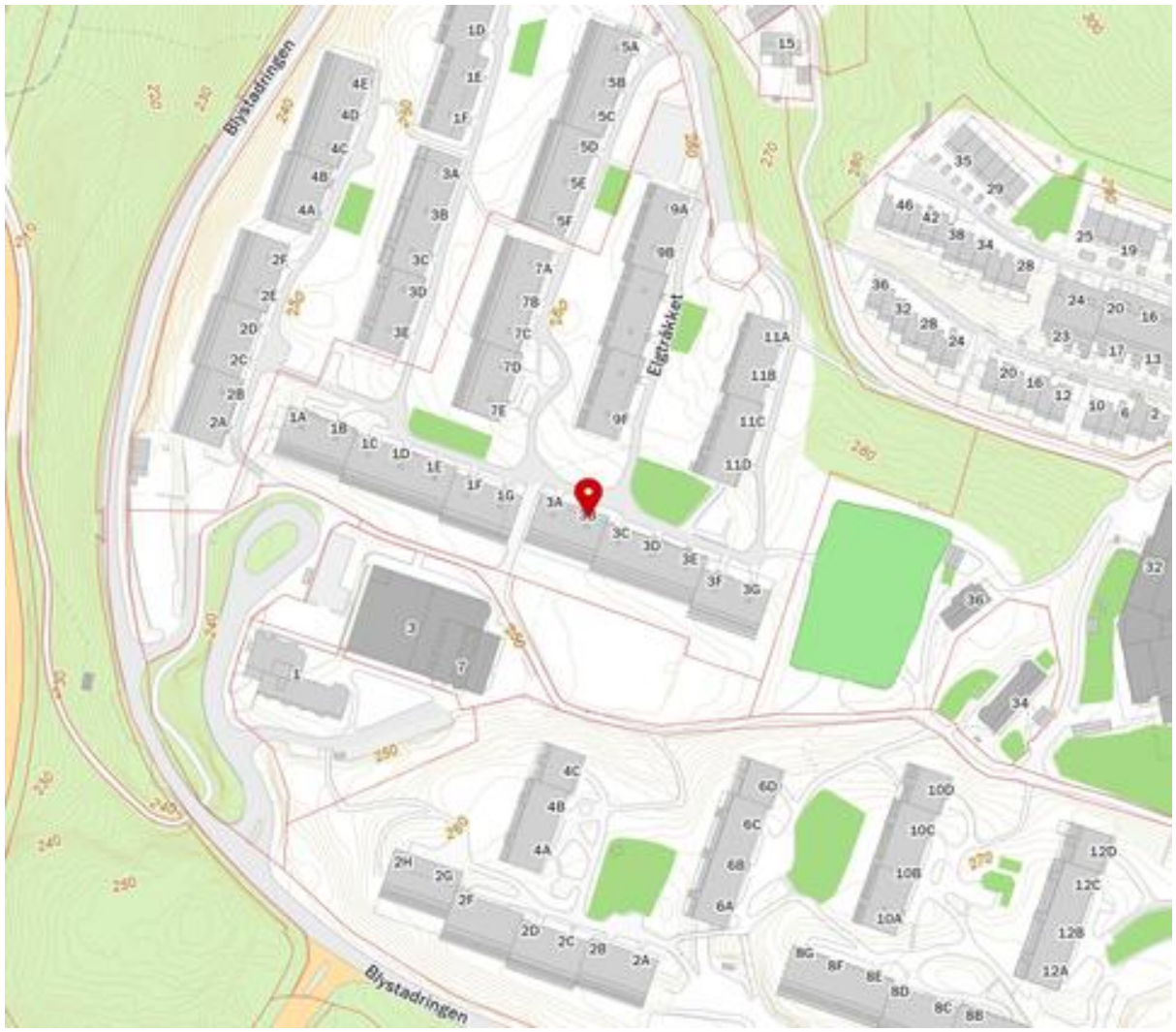
«Prisgunstige leiligheter, mye for pengene! Trives godt og blir nok boende :)»

— 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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Bjørnefaret 3 B, 2014 BLYSTADLIA
RÆLINGEN kommune
gnr. 103, bnr. 319
Andelsnummer 214

Sum areal alle bygg: BRA: 67 m² BRA-i: 61 m²



Befaringsdato: 13.10.2026 **Rapportdato:** 14.10.2026 **Oppdragsnr.:** 13907-3947 **Eiendomsverdi ref nr:** QI4330

Autorisert foretak: Stigen Boligtakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jo Henrik Stigen

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

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

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Rapportansvarlig



Jo Henrik Stigen
Uavhengig Takstingeniør
jo@takstpartner.no
922 68 566

STIGEN Boligtakst AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonsmålinger, stikktakinger, opplysninger fra rekvirent og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på
leiligheten:

Dette er en tilstandsrapport på leilighet hvor det kun gjøres vurderinger innvendig. Den vurderte leiligheten ligger i underetasje og det medfølger bod.

Innvendige overflater og innredninger er forhold som i stor grad er av avhengig av smak, ønsker og behov. De innvendige overflater bærer lite preg av alder og bruksslitasje, og har etter takstmannens oppfatning ikke noe behov for oppussing og modernisering. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger. For detaljer henvises det til byggebeskrivelse.

All informasjon om eiendommen med bygg er gitt av selger.

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

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

Befaringen er utført med begrensninger av at boligen var fullt møblert og bebodd. Det er kun flyttet på mindre møbler, esker eller lignende, dersom det har vært grunn til å mistenke at det skulle skjule betydelige forhold. Dette betyr at det kan være hakk, slitasje og andre forhold som ikke er avdekket på befaringsdagen.

Selv om mange forhold er beskrevet i rapporten, kan det være skjulte feil og / eller mangler som ikke er avdekket. Riving av rom/ bygningsdeler vil kunne avdekke feil eller mangler som ikke var mulig å avdekke på befaringsdagen.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1980

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur, flat takkonstruksjon antatt tekket med papp. Yttertak er ikke besiktiget.
Det er bindingsverk i mellomliggende fasadefelter.
Leilighetene har adkomst via felles oppgang.
Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med tegl, pussede flater og panel.

Vinduer med 2 lags isoler glass med produksjonsår 1999

Vinduer med 2 lags isoler glass med produksjonsår 2016

2 lags isolerglass terrassedør fra 1998. En B-30 og db-43 ytterdør med kikkehull.

Utgang fra stue til en balkong på ca. 18m2.Rekkverk i stål/aluminium med innfelt glass.

INNVENDIG Gå til side

Overflatebehandling gulv: Laminatgulv.
Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater.

Det er balkong over deler av stue og soverom. Det er ikke registrert fuktskader. Men balkong over boligdel er å betrakte som en risikokonstruksjon for skjulte skader.

Støpt dekke som etasjeskille.
Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.
Boligen er møblert, noe som begrenser muligheten for å kontrollere eventuelle skjevheter i konstruksjonen. Det anbefales at dette undersøkes nærmere dersom boligen er tømt for møbler.

Innerdører i trekarm med malt listverk.

VÅTROM Gå til side

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon foreligger som annet.
Bad med fliser på gulv og vegger samt malte glatte flater.
Innredningen består av et underskap, servant, speil med lys, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Ved nivåmåling fra terskel til sluk ble det registrert om lag 2,5cm fall.
Målingen er utført som punktkontroll.
Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og det er tilkoblet et vannklosett.
Mekanisk avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass. Integrert kombiskapet mikrobølgeovn.
Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument. Det ble ikke registrert forhøyede eller avvikende fuktutslag ved kontrollmåling av kjøkkengulvet.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlig vannrør av materialtype rør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en autorisert rørlegger.

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Beskrivelse av eiendommen

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.
Bereder er plassert i kjøkkeninnredning og er på 107 liter og produksjonsår 2020

Anlegg med automatsikringer.

Brannslukker og røykvarsler.
Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg.
Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

Elektrisk oppvarming med gulvvarme på badet, stue, soverom og entre.
Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

Arealer Gå til side

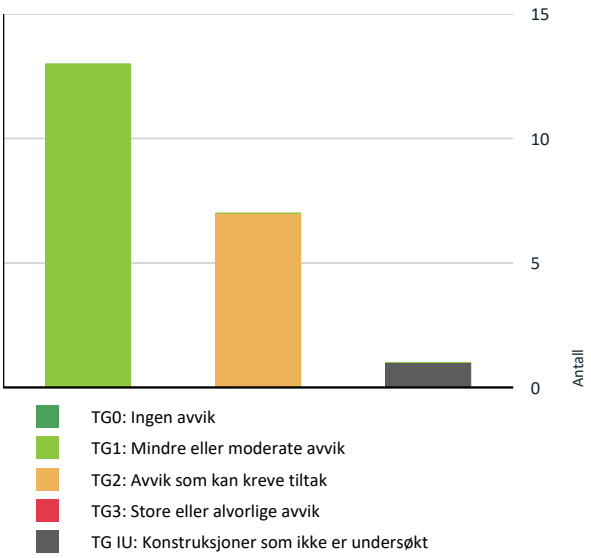
Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget ble rekvirert av eier via megler og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport Bolig. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold på befaringstidspunktet som er særlig relevante ved eierskifte. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for borettslagets/sameiets bygg- og fellesarealer.
Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons - eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Erfaringer med bad som er bygget av ufaglærte er at levetiden ofte er vesentlig lavere enn normalt.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige.

Det er sendt ut en ordrebekreftelse i forkant av oppdraget. I denne bekreftelsen etterspørres dokumentasjon. All dokumentasjon som er fremvist til meg er listet opp under "dokumenter". Ingen andre dokumenter er fremvist meg i forbindelse med oppdraget.

Potensielle kjøpere anbefales å samarbeide med bygningskyndig før budgivning både med befaring og med tolkning og forståelse av dette dokument for å ivareta sin undersøkelsesplikt og sikre rett forståelse av kvaliteten på objektet.

Vurderingene i rapporten bygger på bygningssakkyndiges faglige skjønn, basert på visuelle observasjoner, tilgjengelige undersøkelser om den aktuelle konstruksjon, slik disse fremstod på befaringsdagen.
Ved vurdering av tilstand, risiko og tilstandsgrad utøves faglig skjønn innenfor rammene av gjeldende regelverk og faglig praksis. Ulike fagpersoner kan i enkelte tilfeller komme til ulike vurderinger, uten at dette nødvendigvis innebærer at vurderingene er faglig uforsvarlige, forutsatt at de er basert på relevante observasjoner, kjente risikoforhold og forsvarlige vurderinger på tidspunktet for befaring.
Skjønnsvurderingene tar utgangspunkt i om konstruksjonen opprettholder sin tiltenkte funksjon med hensyn til bruk, sikkerhet og forventet ytelse. Estetiske forhold, som hakk, merker eller overflateskader, tillegges derfor ikke vekt ved fastsettelse av tilstandsgrad eller risikovurdering, med mindre slike forhold har betydning for konstruksjonens funksjon, bruk eller sikkerhet.

Sammendrag av boligens tilstand

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Ytterdører - 1	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Det foreligger ingen dokumentasjon på utført radonmåling. Det er ukjent om boligen er utstyrt med radonsperre eller andre radonforebyggende tiltak	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1980

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Brukes som bolig.

Standard
Se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

UTVENDIG

Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur, flat takkonstruksjon antatt tekket med papp. Yttertak er ikke besiktiget.
Det er bindingsverk i mellomliggende fasadefelter.
Leilighetene har adkomst via felles oppgang.
Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med tegl, pussede flater og panel.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med 2 lags isoler glass med produksjonsår 1999

Det er ikke avdekket svekkelser eller punkterte glass.

Det gjøres oppmerksom på at punktere vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke og derfor ikke kan utelukkes.

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

Vurdering av avvik:
• Vinduene er fra 1999. Det er ikke registrert synlige skader eller punkterte isolerglass ved befaringen. TG2 er satt på bakgrunn av alder og usikker fremtidig funksjon etter gjeldende alderskriterium i NS 3600. Eldre isolerglass og tetninger har økt risiko for redusert funksjon og punktering.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak
• Eldre vinduer som er over 20 år vil ha nedsatt isolasjonsevne og vil kunne gi varmetap, dårlig inneklima og høyere strømregning. Det anbefales å gjøre en faglig vurdering, om vinduer bør vurderes byttet for bedre isolasjon, komfort og energieffektivitet.

Konsekvens
Som følge av alder er det økt risiko for punktering av isolerglass, redusert tetthet og redusert isolasjonsevne. Dette kan medføre trekk, kondens og økt varmetap.
Tiltak
Det er ikke registrert forhold som tilsier umiddelbar utskifting. Vinduene bør følges opp med normalt vedlikehold og overvåkes for tegn til punktering, utetthet eller funksjonssvikt. Utskifting må påregnes når funksjonen blir redusert.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1

Beskrivelse

Vinduer med 2 lags isoler glass med produksjonsår 2016

Det er ikke avdekket svekkelser eller punkterte glass.

Det gjøres oppmerksom på at punktere vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke og derfor ikke kan utelukkes.

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

2 lags isolerglass terrassedør fra 1998.

Årstall: 1998 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Terrassedøren er fra 1998. Det er ikke registrert vesentlig funksjonssvikt ved befaringen. TG2 er satt på bakgrunn av alder og økt risiko for redusert fremtidig funksjon.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Konsekvens/tiltak
• Eldre dører som er over 20 år vil ha nedsatt isolasjonsevne og vil kunne gi varmetap, dårlig inneklima og høyere strømregning. Det anbefales å gjøre en faglig vurdering, om dør eller glass bør vurderes byttet for bedre isolasjon, komfort og energieffektivitet. Det bemerkes at det ikke er umiddelbare behov for dette.

Konsekvens
Alder på dør, isolerglass og tetninger innebærer økt risiko for punktering, redusert tetthet og varmetap. Dersom funksjonen svekkes kan dette gi trekk, kondens og redusert bokomfort.
Tiltak
Ingen umiddelbare tiltak vurderes som nødvendige ut fra registrert tilstand. Døren bør vedlikeholdes og følges opp. Utskifting må vurderes dersom det oppstår punktering, utetthet eller annen funksjonssvikt.

TG 2 Ytterdører - 1

Beskrivelse

En B-30 og db-43 ytterdør med kikkehull.

Vurdering av avvik:
• Dørbladet tar i karm, og døren har derfor redusert funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens: Forholdet gir redusert brukskomfort og kan medføre økt slitasje på dørblad, karm, hengsler og beslag. Ved videre utvikling kan døren bli vanskeligere å åpne og lukke og få redusert tetthet.
Tiltak: Dørblad og hengsler bør justeres. Dersom justering ikke gir tilfredsstillende funksjon, bør karm, terskel og innfesting undersøkes nærmere og nødvendige reparasjoner utføres.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Utgang fra stue til en balkong på ca. 18m2.Rekkverk i stål/aluminium med innfelt glass.

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde
a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m
b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Overflatebehandling gulv: Laminatgulv.

Overflater på våtrom blir beskrevet i eget punkt.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater.

Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje. Noe vedlikehold av overflater og avslutninger må påberegnes. I en fraflyttet boenhet kan det være slitasje, riper, mindre hull og misfarging på overflater hvor det har vært møblement, bilder og hyller.

Våtrom blir beskrevet i eget punkt.

Det er balkong over deler av stue og soverom. Det er ikke registrert fuktskader. Men balkong over boligdel er å betrakte som en risikokonstruksjon for skjulte skader.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Støpt dekke som etasjeskille.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.

Boligen er møblert, noe som begrenser muligheten for å kontrollere eventuelle skjevheter i konstruksjonen. Det anbefales at dette undersøkes nærmere dersom boligen er tømt for møbler.

Vurdering av avvik:
• Ved stikkprøvemåling ble det registrert høydeavvik på ca. 15 mm i stue og ca. 15 mm på soverom. Det ble også registrert stedvis knirk. Målingene er punktmålinger, og større lokale avvik kan ikke utelukkes. Registrert avvik tilsvarer TG2 etter kriteriene i NS 3600.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens: Skjevhetene kan gi bruksmessige og estetiske ulemper og kan vanskeliggjøre senere legging av gulv eller montering av innredning. Det ble ved befaringen ikke registrert synlige forhold som indikerte pågående konstruktiv skade.
Tiltak: Det vurderes ikke som nødvendig med umiddelbar konstruktiv utbedring basert på registrerte forhold. Ved fremtidig utskifting av gulv bør behovet for lokal avretting vurderes. Ved utvikling av skjevheter, sprekker eller andre tegn til bevegelse anbefales nærmere undersøkelse

Radon

Beskrivelse

Det er ikke utført radonmålinger som kunde kjenner til.

Radon er en gass som dannes fra naturlige radioaktive stoffer i bakken. Gassen siver inn i bygninger fra sprekker i gulv eller vegger, konstruksjonsskjøter eller åpninger rundt rør, kabler eller pumper. Uten tilstrekkelig utskiftning av luft vil konsentrasjonen øke til et farlig nivå.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ingen dokumentasjon på utført radonmåling. Det er ukjent om boligen er utstyrt med radonsperre eller andre radonforebyggende tiltak

Konsekvens/tiltak

• Radon er en radioaktiv gass som kan trenge inn i boliger fra grunnen under bygningen. Dersom man ikke måler radonnivåene eller gjennomfører nødvendige tiltak.
Konsekvens: Radonnivået i boligen er ukjent da det ikke foreligger målinger. Dersom nivået overstiger anbefalte grenseverdier kan dette medføre helserisiko ved langvarig eksponering.
Tiltak: Det anbefales å gjennomføre radonmåling.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdører i trekarm med malt listverk.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon foreligger som annet.

Bad med fliser på gulv og vegger samt malte glatte flater. Innredningen består av et underskap, servant, speil med lys, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Ved nivåmåling fra terskel til sluk ble det registrert om lag 2,5cm fall. Målingen er utført som punktkontroll.
Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og det er tilkoblet et vannklosett.
Mekanisk avtrekk.

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres.

Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Dette grunnet smuss og groing.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flislagt vegger i dusjsonen. Øvrige vegger er malte glatte.
Overflatebehandlinger: malte glatte flater.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrom har flislagt gulv og gulvvarme Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 2,5 cm fall.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen og ikke testet med vann. Svanker kan forekomme.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er plastsluk. Det er synlig mansjett/membran under klemring. Membranen ligger ellers skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredningen består av et underskap, servant, speil med lys, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og det er tilkoblet et vannklosett.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk med tilluft under dør.

UNDERETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i entré med måleresultat 00.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er utført fra entré, men ikke direkte mot bruksvannsonen. Bygningsmessige forhold gjør representativ hulltaking i det mest fuktutsatte området fysisk vanskelig uten inngrep som ligger utenfor undersøkelsesnivået.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens: Målingen gir derfor begrenset informasjon om tilstanden i konstruksjonen bak den mest vannbelastede delen av våtrommet. Skjult fukt eller skade i dette området kan ikke utelukkes på grunnlag av utført undersøkelse.
Tiltak: Det er ikke registrert forhold som i seg selv tilsier ytterligere destruktive undersøkelser. Dersom det senere oppstår symptomer på fukt, lekkasje eller unormal lukt, anbefales nærmere undersøkelse av konstruksjonen mot bruksvannsonen.

KJØKKEN

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass. Integrert kombiskapet mikrobølgeovn.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument. Det ble ikke registrert forhøyede eller avvikende fuktutslag ved kontrollmåling av kjøkkengulvet.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet, og det finnes ingen mekanisk avtrekksløsning fra kokesonen. Dette innebærer at matos og fukt ikke ledes ut av boligen, men resirkuleres i rommet. Manglende forsert avtrekk er et avvik fra dagens referansenivå for kjøkkenventilasjon.

Konsekvens/tiltak

• Muligheten for etablering av avtrekk til felles ventilasjonssystem eller friluft bør avklares med borettslaget.

Konsekvens
Kullfilterventilator fjerner lukt og fettpartikler, men transporterer ikke fukt og matos ut av boligen. Dette kan medføre økt fuktbelastning og redusert luftkvalitet ved matlaging.
Tiltak
Det anbefales å avklare med sameiet om etablering av avtrekk til friluft er mulig. Dersom dette ikke tillates, bør ventilatoren vedlikeholdes jevnlig og kullfilter skiftes etter produsentens anbefalinger

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Synlig vannrør av materialtype rør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en autorisert rørlegger.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Rørkursene i fordelerskapet er ikke merket. Dette reduserer oversikten over hvilke rør som forsyner de enkelte tappepunktene og kan vanskeliggjøre service og lekkasjehåndtering. Rørkursene anbefales merket entydig.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens:
Manglende merking kan gjøre det vanskeligere å identifisere hvilke kurser som forsyner de ulike tappepunktene ved service, vedlikehold, feilsøking eller lekkasjesituasjoner. Dette gir redusert brukervennlighet, men innebærer normalt ikke en direkte skade eller funksjonssvikt på anlegget.
Tiltak:
Det anbefales å merke rørkursene i fordelerskapet slik at de kan identifiseres entydig. Arbeidet er enkelt å utføre og vil forbedre drift, vedlikehold og fremtidig feilsøking.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Tilstandsrapport

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon i boligen. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Bereder er plassert i kjøkkeninnredning og er på 107 liter og produksjonsår 2020

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Berederen er tilkoblet med stikk. Dagens regelverk krever fast tilkobling ved nyinstallasjon.

Konsekvens/tiltak

• Iflg. dagens krav er det er pålagt med direkte tilkobling til det elektriske anlegget. Varmtvannsberedere (med effekt på 1500 W eller mer) som installeres må være fast tilkoblet. Det er ikke lenger lov å koble til vanlig stikkontakt.

El- tilkobling:
Konsekvens:
Økt risiko for elektrisk feil, varmgang og i verste fall brannfare.

Tiltak
For å oppnå dagens sikkerhetsnivå anbefales det at autorisert elektriker vurderer om berederen bør tilkobles fast installasjon i samsvar med gjeldende regelverk.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Anlegg med automatsikringer.

Elektriske anlegg er ikke testet, men kun visuelt besiktiget. Da dette ikke er bygningssakkyndige kompetanseområde er noen av svarene gitt på ett generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. Ønskes en grundigere kontroll av elektriske anlegg anbefales en el sjekk utført av en autorisert elektriker.

Den bygningssakkyndige oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.

Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999.
Samsvarserklæringene skal følge boligen, slik at eier av huset har oversikt over hvilke arbeider som er gjort på det elektriske anlegget.
Samsvarserklæringen viser hvilke arbeider som er gjort, og hvem som har utført arbeidet. Dette er viktig for å dokumentere at arbeidet er utført av elektriker og ikke ufaglært person. Det skal utarbeides samsvarserklæring for alle arbeider som utføres på det elektriske anlegget, også mindre arbeider.

Eier/bruker av ett elektrisk anlegg vil i alle tilfeller stå som den ansvarlige for hva som er utført/vedlikeholdt på det elektrisk anlegget.

Elektriske anlegg er ikke testet. Det elektriske anlegget er ikke videre vurdert eller gitt TG vurdering da dette ligger utenfor bygningssakkyndige

kompetansefelt. Dersom ytterligere gjennomgang av det elektriske anlegget ønskes, anbefales en eltakst.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannslukker og røykvarsler.

Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg. Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

Det er ikke foretatt noen vurderinger rundt brann- og rømningsveier vedrørende sameiets/borettslagets fellesarealer/trapperom. Det forventes at sameiet/borettslagets har innarbeidet rutiner for dette.
Det er rømningsvei ut fra leilighet til fellesoppgang. Det antas at øvrig rømming fra fellesarealer er ivaretatt og at dette er blokkens ansvar.
Dette er ikke kontrollert videre.

Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner, eller flyttet skap/innredning for å avdekke evt. avvik i branncelleinndeling. Observasjoner er kun visuelt på synlige overflater. Branncelledelende vegger og etasjeskille er umulig å kontrollere opp mot forskriftskrav uten å foreta inngrep i konstruksjoner og er av den grunn ikke kontrollert av takstmann.

Andre installasjoner

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming med gulvvarme på badet, stue, soverom og entre. .
Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ingen dokumentasjon på utført radonmåling. Det er ukjent om boligen er utstyrt med radonsperre eller andre radonforebyggende tiltak

Konsekvens/tiltak

• Radon er en radioaktiv gass som kan trenge inn i boliger fra grunnen under bygningen. Dersom man ikke måler radonnivåene eller gjennomfører nødvendige tiltak.
Konsekvens: Radonnivået i boligen er ukjent da det ikke foreligger målinger. Dersom nivået overstiger anbefalte grenseverdier kan dette medføre helserisiko ved langvarig eksponering.
Tiltak: Det anbefales å gjennomføre radonmåling.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje	61			61	18
Kjeller		6		6	
SUM	**61**	**6**			**18**
SUM BRA	**67**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Underetasje	Kjøkken, bad, entré, soverom, stue, bod		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet på best mulig måte med laser. På grunn av møbler/ innredning kan det forekomme avvik på deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Alle rombenevnelser er oppgitt etter rommenes faktiske bruk uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom for varig opphold".

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter.

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Kunde opplyser at det medfølger en biloppstillingsplass.

Lovlighet

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det henvises til vedlikeholdshistorikk gitt av kunde for nærmere detaljer om utførte arbeider.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Rapporten bygger på en visuell, ikke-destruktiv befaring av tilgjengelige flater. Åpenbare forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet, som synlige fuktskader eller manglende sikring, omtales dersom de ble observert. Skjulte feil eller avvik som krever åpning av konstruksjoner eller spesialundersøkelser, faller utenfor rapportens omfang. Takstmannen fraskriver seg ansvar for forhold som ikke var synlige ved befaringen, og det anbefales ytterligere undersøkelser dersom det er mistanke om slike avvik.

Tegninger er ikke kontrollert. Samsvar mellom boligens faktiske bruk og kommunalt godkjente tegninger er derfor ikke kontrollert, og konsekvensene av eventuelle avvik er ikke vurdert.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.10.2026	Jo Henrik Stigen	Takstingeniør
	Ina Cecilie Arnesen	Kunde

Matrikkeldata

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

Adresse
Bjørnefaret 3 B

Hjemmelshaver
Bjørnefaret Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
U0101/BJØRNEFARET BORETTSLAG	954356051	U0101	Bori Bbl	Ina Cecilie Arnesen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
214

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Offentlig og sameiets interne veier.

Tilknytning vann

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

Tilknytning avløp

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

Regulering

Se kommunens planer i området.

Om tomten

Borettslaget eier tomten på 35 482,60 m2.

Tinglyste/andre forhold

Eier/rekvirent bes lese takstdokumentet før bruk for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. For eventuelt andre servitutter/bestemmelser på seksjonen/eiendommen henvises til Statens kartverk ved Tinglysningen, tlf: 32118800.

Opplysninger gitt av kunde

Rekvirent/eier opplyser ang. følgende vedlikeholds historikk:
-Bolig totalrenovert i 2020:
-Helsparkling (ikke i bod) og maling av alle veggflater og tak, legging av laminatgulv, flislegging og våtromsplater på bad og montering av nytt kjøkken utført av SDS Bygg AS
-Nytt rør-i-rør system med fordelerskap, ny varmtvannsbereder, utskiftning av gulvsluk, montering sisterne, opplegg av avløp for oppvaskmaskin, vaskemaskin og toalett, sisterne utført av KM Rørservice AS
-Membran på bad – Marbud AS
-Full oppgradering av sikringsskap, nye kabler fra sikringsskap til alle rom, varmefolie i gulv, varmekabler på bad samt annet elektrisk arbeid utført av SMS Electro
-Veggflater på soverom, stue og kjøkken malt på nytt i 2024
-Veggflater på bad malt på nytt i 2025 med våtromsmaling

Vedlikeholds historikk utført i regi av borettslaget/sameiet:
-Terrasser ble rehabilitert i regi av borettslaget i 2017. Blant annet behandling av betongskader, avretting av terrassegulvet, membran og flislegging, samt montering av nye rekkverk og skillevegger. Det ble også utført arbeid med avrenning fra terrassene.

Skadedyr/Skader/feil/mangler på boligen:
- Ikke opplyst om feil/skader eller mangler

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	13.10.2026	Under befaring	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	13.10.2026	Adresse, gårdsnummer, bruksnummer, tomteareal.	Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	11.10.2026	Opplysninger på boligen	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema vedlegges av megler i salgsoppgaven	Ikke gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Ikke gjennomgått		Nei
Megler			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	12.10.2026	SMS - Electro A/S	Gjennomgått		Nei
fornyet rør systemet	13.01.2021	KM Rørservice AS	Gjennomgått		Nei
Membransystem Garantibevis / Samsvarserklæring	17.09.2020	MarBud AS	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

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
12. okt. 2026

Oppdragsnummer
60-0426/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Bjørnefaret 3B, 2014 BLYSTADLIA

Meglerfirma
Nordvik Lillestrøm

Selgere
Ina Cecilie Arnesen

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
20. juli 2020

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja, forsikret via borettslag eller sameie

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: Bad totalrenovert i 2020. Utført av SDS bygg AS, KM rørservice AS og Marbud AS

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ny membran utført av Marbud AS i 2020. Sluk fornyet av KM Rørservice i 2020.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badet ble renovert i 2020 med nye fliser, ny membran, gulv som er pigget opp og støpt på nytt, samt nye varmekabler. Rørleggerarbeidet omfattet utskifting av gulvsluk, nye vann- og avløpsrør, rør-i-rør-system med fordelerskap og tilkobling av sanitærutstyr. Det foreligger membrangaranti og dokumentasjon fra rørlegger på utført arbeid.

---

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: Terrasser ble rehabilitert i regi av borettslaget i 2017. Arbeidet omfattet blant annet behandling av betongskader, avretting av terrassegulvet, membran og flislegging, samt montering av nye rekkverk og skillevegger. Det ble også utført arbeid med avrenning fra terrassene.

---

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: Sikringsskap oppgradert, utskiftning av eldre kabler fra sikringsskap til alle rom, varmefolie i stue, soverom og gang, varmekabler på bad. Utført av SMS Electro i 2020.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

Eventuell kommentar: Det foreligger samsvarserklæring for elektrisk arbeid utført i forbindelse med renovering i 2020. Jeg kjenner ikke til om hele det elektriske anlegget har blitt kontrollert.

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

Nei

Eventuell kommentar: Mulighet for el-billader.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er utført rørleggerarbeid på bad og kjøkken i 2020. Utskifting av gulvsluk, nye vann- og avløpsrør, rør-i-rør-system med fordelerskap, tilkobling av sanitærutstyr og kjøkkenarmatur samt tilkobling av oppvaskmaskin.

---

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

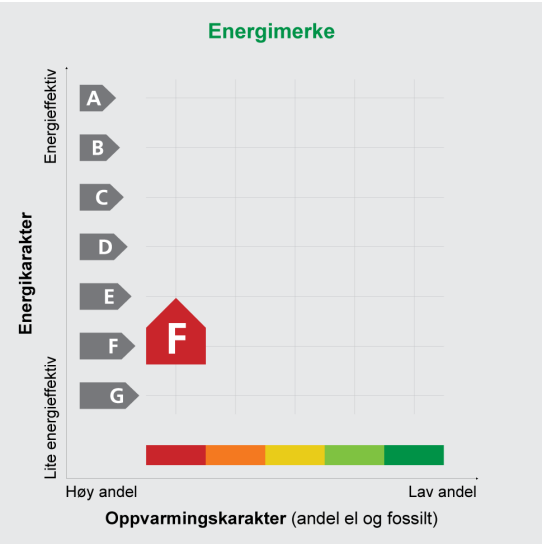
Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 60-0426/26

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Bjørnefaret 3B
Postnr	2014
Sted	Blystadlia
Andels-/leilighetsnr.	214 /
Gnr.	103
Bnr.	319
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2020-1135075
Dato	22.05.2020



Innmeldt av	Stine Dyver

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Utskifting av vindu**
- **Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1980
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	61
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Mekanisk avtrekk
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Bjørnefaret 3B	Gnr: 103
Postnr/Sted: 2014 Blystadlia	Bnr: 319
Leilighetsnummer:	Seksjonsnr:
Bolignr:	Festenr:
Dato: 22.05.2020 12:17:15	Bygnnr:
Energimerkenummer: A2020-1135075	
Ansvarlig for energiattesten:	
Energimerking er utført av: Stine Dyver	

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 4: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 6: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 7: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 8: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tips 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tips 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet/boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

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

Generert 08.10.26
Vår ref.: 415 / 214
Meglers ref.: 60-0426/26

Megleropplysninger

Andel	214	**Bolignr**	U0101
Boligselskap	415 Bjørnefaret Borettslag	**Etasje**	U1
Adresse	Bjørnefaret 3 B, 2014 BLYSTADLIA	**Oppr.ant.rom**	2
Eier(e)	Ina Cecilie Arnesen	**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 felleskostnader

Månedlig fakturering. Restanse pr 08.10.26: kr 4 557,00 (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	2026-10	2026-11	2026-12	2027-01	2027-02	2027-03
Felleskostnader	3 306	3 306	3 306	3 306	3 306	3 306
Stipulerte avdrag	398	398	398	398	398	398
Stipulerte renter	853	853	853	853	853	853
Total	4 557	4 557	4 557	4 557	4 557	4 557

Restgjeld, renter og avdrag fra siste eller neste registrerte terminvarsel. Se dato på låneopplysningene nedenfor.

HANDELSBANKEN - 5,40%		**Selskapet**	**Andel**
Annuitetslån, Info pr 30.09.26	Restgjeld	61 628 332,00	197 290,00
Terminer pr år: 12	Renter/mnd	283 179,00	906,00
Løpetid: 28.09.18 - 30.09.48	Avdrag pr mnd	116 144,00	371,00

Selskap og eiendom

Selskap	415 Bjørnefaret Borettslag (orgnr. 954356051)
Antall enheter	271
Styrets e-post	styreleder@bjornefaret.no
Styreleder	Kenneth Bredesen (48094630)
Forsikring	Protector Forsikring (Polise 3439685-1.1)
Festet tomt	Nei
Gnr/Bnr	103/319
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett	1 - Intern forkjøpsrett (Forkjøpsrett i samme borettslag/sameie) 2 - BORI Forkjøpsrett (Forkjøpsrett for medlemmer av BORI og andre boligbyggelag som er med i ordningen "Felles forkjøpsrett")
Styregodkjenning	Ja

Skattemelding 2025

Gjeld	kr 201 282,00	**Andre inntekter**	kr 135,00
Formue	kr 20 679,00	**Utgifter**	kr 11 188,00

Merknader

Megler må påse at garasjenøkler blir overlevert til ny eier En garasjeplass følger leiligheten.

Megler må opplyse om det er elbil avtale tilknyttet enheten.

INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING i Bjørnefaret borettslag

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Bjørnefaret Borettslag
Torsdag 9. April 2026 kl. 1900 i Bjørnestua, Elgtråkket 11.
Inngang er på kortsiden mot Bjørnefaret 3.
TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. **KONSTITUERING**
2. **ÅRSBERETNING FOR 2025**
3. **ÅRSOPPGJØRET FOR 2025**
4. **GODTGJØRELSER**
5. **INNKOMNE FORSLAG**

Det er 6 saker til behandling
A) Fradeling av tomt
B) Avtalen med Telia
C) Vaktmester sin arbeidstid og oppgaver
D) Gjenstander i fellesareal
E) Firma gikk opp på terrassen
F) Gamle brannslokkingsapparater

6. **VALG AV TILLITSVALGTE**:

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

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

Blystadlia, 02.03.2026

Styret for Bjørnefaret Borettslag

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

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

Navneseddelen leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innstilling til saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
Torsdag 9. April 2025.

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSBERETNING FOR 2025

Årsberetningen vedlegges, og anbefales godkjent.

3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2025

A) Regnskapet for 2025.
Anbefales godkjent. Det er forutsetninger for fortsatt drift.

B) Anvendelse av årsresultatet.
Styret foreslår at resultatet overføres til dekning av udekket tap.

4. GODTGJØRELSER

A) **Valgkomiteens forslag til godtgjørelser for styret:**
Valgkomiteen forklarer dette nærmere på generalforsamlingen

Styremedlem navn	**Fordeling i tråd med styrets innspill; godtgjørelsen skal dekke arbeid, ansvar og oppgaver inklusive torsdagsvakter og styremøter.**	**Totalt kr.** **100 %=**
Styreleder Kenneth Bredesen	44 %	231 760
Nestleder Lars Henrik Kristiansen	16 %	84 277
Styremedlem Stian Bjerkan	16 %	84 277
Styremedlem Martine Tangen	12 %	63 208
Styremedlem John Steinvik	12 %	63 208
		Kr 526 730

1.vara Per Anton Skjemstad	7 SM og 3 TV	= 6580 + 1950	Kr 8 530
2.vara Anita Bovoll	3 SM og 5 TV	= 2820 + 3250	Kr 6 070
3.vara Pia Modahl	2 SM og 5 TV	= 1880 + 3250	Kr 5 130
4.vara Isha Kaur Talwar	1 SM og 4 TV	= 940 + 2600	Kr 3 540
			Kr 22 330

B) Styrets forslag til godtgjørelse for valgkomiteen:
Dette etter ønske fra valgkomiteen om lik fordeling

Terje Rustad 12 000,-
Espen Modahl 12 000,-
Heidi Nicolaysen 12 000,-

5. Innkomne forslag

A) Fradeling av tomt i skråningen mellom Harastien og Elgtråkket

Styret forslår å selge deler av tomten til Bjørnefaret Borettslag som ligger i skråningen mellom Harastien og Elgtråkket til beboerne i Harastien 5-15. Totalt areal som foreslås utskilt utgjør ca. 1212 m2 og fordeler seg på følgende måte:

Harastien 5 = 350 m2
Harastien 7 = 230 m2
Harastien 9 = 220 m2
Harastien 11 = 75 m2
Harastien 13 = 140 m2
Harastien 15 = 200 m2

Området består i dag trær, busker og fjell og har opp igjennom årene blitt lite vedlikeholdt med tanke på beskjæring av trær, beplantning osv. Flere av trærne i skråningen har nå blitt så høye at de er til sjenanse for beboere i Harestien (nedfall trær, skjerming sol, utsikt osv.).

Borettslaget plikter ifølge Granneloven § 3, å sørge for at trær ikke er til skade eller særlig ulempe for naboer. Dermed har Borettslaget i dag en plikt til å sørge for å holde tilveksten nede, noe som igjen pålegger Borettslaget unødvendige driftskostnader.

Styret ser verken at Borettslaget eller kommunen kommer til å ha noe fremtidig utnyttelse av dette området. Kommunen har tidligere avslått søknad om å etablere parkeringsplasser her og det er heller ikke noe behov for en ny gangvei.

Normalt ville det fra Borettslaget sin være hensiktsmessig side å kreve markedsverdi (takst) på tomtearealet som selges. Både Styret og Hjemmelshaverne i Harastien 5-15 anser dette som urealistisk å få til, da det er svært liten grad av utnyttelsesmuligheter for de enkelte eiendommene.

Det er ganske skrånete terreng, mye fjell og ulent terreng. Eventuelt utnyttelse vil derfor kreve svært høye kostnader for hver enkelt eiendom.

Ved eventuelt salg, vil nye hjemmelshavere måte bekoste fremtidige utgifter til Vedlikehold av beplantning, trær osv.

Forslag til vedtak: (krever minimum 2/3 flertall):

Styret i Bjørnefaret Borettslag gis tillatelse til å gå i dialog med Rælingen kommune om fradeling av tomt på ca. 1212 m2 i skråningen mellom Harastien og Elgtråkket til Hjemmelshavere i Harastien 5-15.

Eiendomsteigene selges til Harastien 5, 7, 9, 11, 13 og 15 for symbolsk sum kr. 1,- pr. stk. Salget skal i sin helhet ikke belastes Bjørnefaret Borettslag med noen kostnader. Alt av kostnader knyttet til søknader, juridisk bistand, kontrakter, tinglysning og dokumentavgift bekostet i sin helhet av Hjemmelshavere i Harastien 5-15.

Ved innsending av fradelingssøknad skal det redegjøres for hva man tenker om fremtidig utnyttelse av de aktuelle eiendommene i Harastien med tanke på muligheter for utbygging av enkelttomtene og hvilke konsekvenser dette vil få for estetikk og utseende av bebyggelsen.



Oversiktskart som viser eiendomsområdet til Bjørnefaret Borettslag

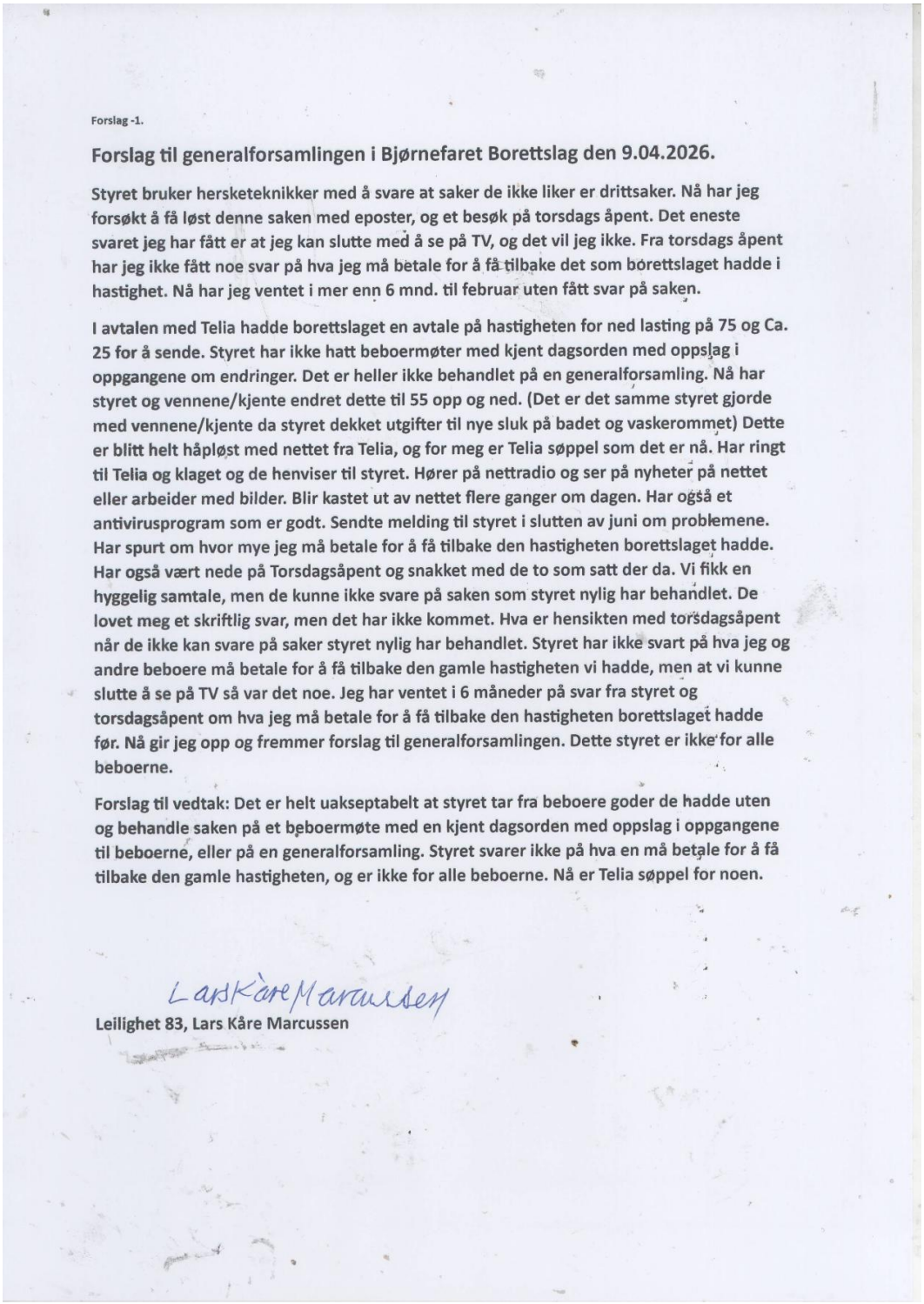


Foto av aktuelt området (skråningen mellom Harastien og Elgtråkket)



Kart som viser fordeling av areal pr. eiendom i Harastien 5 til 15

B) Avtalen med Telia, Lars Kåre Marcussen:



Forslag -1.

Forslag til generalforsamlingen i Bjørnefaret Borettslag den 9.04.2026.

Styret bruker hersketeknikker med å svare at saker de ikke liker er drittsaker. Nå har jeg forsøkt å få løst denne saken med eposter, og et besøk på torsdags åpent. Det eneste svaret jeg har fått er at jeg kan slutte med å se på TV, og det vil jeg ikke. Fra torsdags åpent har jeg ikke fått noe svar på hva jeg må betale for å få tilbake det som borettslaget hadde i hastighet. Nå har jeg ventet i mer enn 6 mnd. til februar uten fått svar på saken.

I avtalen med Telia hadde borettslaget en avtale på hastigheten for ned lasting på 75 og Ca. 25 for å sende. Styret har ikke hatt beboermøter med kjent dagsorden med oppslag i oppgangene om endringer. Det er heller ikke behandlet på en generalforsamling. Nå har styret og vennene/kjente endret dette til 55 opp og ned. (Det er det samme styret gjorde med vennene/kjente da styret dekket utgifter til nye sluk på badet og vaskerommet) Dette er blitt helt håpløst med nettet fra Telia, og for meg er Telia søppel som det er nå. Har ringt til Telia og klaget og de henviser til styret. Hører på nettradio og ser på nyheter på nettet eller arbeider med bilder. Blir kastet ut av nettet flere ganger om dagen. Har også et antivirusprogram som er godt. Sendte melding til styret i slutten av juni om problemene. Har spurt om hvor mye jeg må betale for å få tilbake den hastigheten borettslaget hadde. Har også vært nede på Torsdagsåpent og snakket med de to som satt der da. Vi fikk en hyggelig samtale, men de kunne ikke svare på saken som styret nylig har behandlet. De lovet meg et skriftlig svar, men det har ikke kommet. Hva er hensikten med torsdagsåpent når de ikke kan svare på saker styret nylig har behandlet. Styret har ikke svart på hva jeg og andre beboere må betale for å få tilbake den gamle hastigheten vi hadde, men at vi kunne slutte å se på TV så var det noe. Jeg har ventet i 6 måneder på svar fra styret og torsdagsåpent om hva jeg må betale for å få tilbake den hastigheten borettslaget hadde før. Nå gir jeg opp og fremmer forslag til generalforsamlingen. Dette styret er ikke for alle beboerne.

Forslag til vedtak: Det er helt uakseptabelt at styret tar fra beboere goder de hadde uten og behandle saken på et beboermøte med en kjent dagsorden med oppslag i oppgangene til beboerne, eller på en generalforsamling. Styret svarer ikke på hva en må betale for å få tilbake den gamle hastigheten, og er ikke for alle beboerne. Nå er Telia søppel for noen.

Lars Kåre Marcussen

Leilighet 83, Lars Kåre Marcussen

Styrets innstilling:

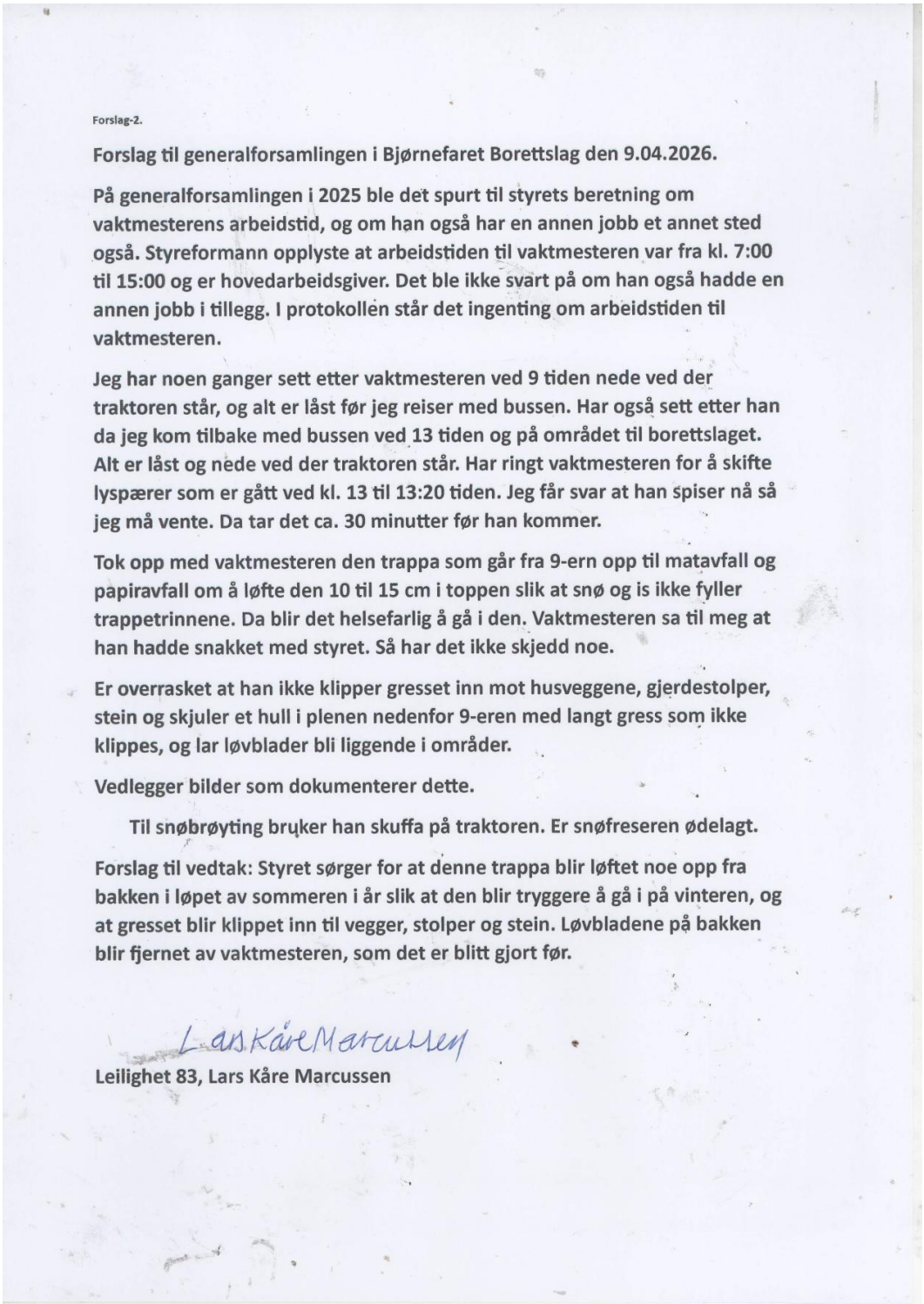
Dette er å regne som en driftssak, styret har tidligere tatt kontakt med forslagsstiller om saken kan løses som en driftssak ved dialog med styret. Dette var vedkommende ikke interessert i, så vi valgte å ikke gjøre dette i år.

Styret har svart på mailene som er sendt inn, og kommet med forslag til hva han skal gjøre. Han har fått beskjed om at vi ikke kan sende han avtalen, men at han kan komme innom for å lese den på torsdagsåpent. Han kom ikke på den nevnte datoen som ble foreslått, men på en annen da de som satt der ikke hadde avtalen. Den nye avtalen med Telia har raskere internett en den gamle, så nok en gang kommer vedkommende med feil påstander.

Det er ikke noe å stemme over i forslag til vedtak i det innsendte forslaget

Styrets forslag til vedtak:
Styret anbefaler at generalforsamlingen stemmer nei til forslaget.

C) Vaktmester sin arbeidstid og oppgaver, Lars Kåre Marcussen:



Forslag-2.

Forslag til generalforsamlingen i Bjørnefaret Borettslag den 9.04.2026.

På generalforsamlingen i 2025 ble det spurt til styrets beretning om vaktmesterens arbeidstid, og om han også har en annen jobb et annet sted også. Styreformann opplyste at arbeidstiden til vaktmesteren var fra kl. 7:00 til 15:00 og er hovedarbeidsgiver. Det ble ikke svart på om han også hadde en annen jobb i tillegg. I protokollen står det ingenting om arbeidstiden til vaktmesteren.

Jeg har noen ganger sett etter vaktmesteren ved 9 tiden nede ved der traktoren står, og alt er låst før jeg reiser med bussen. Har også sett etter han da jeg kom tilbake med bussen ved 13 tiden og på området til borettslaget. Alt er låst og nede ved der traktoren står. Har ringt vaktmesteren for å skifte lyspærer som er gått ved kl. 13 til 13:20 tiden. Jeg får svar at han spiser nå så jeg må vente. Da tar det ca. 30 minutter før han kommer.

Tok opp med vaktmesteren den trappa som går fra 9-ern opp til matavfall og papiravfall om å løfte den 10 til 15 cm i toppen slik at snø og is ikke fyller trappetrinnene. Da blir det helsefarlig å gå i den. Vaktmesteren sa til meg at han hadde snakket med styret. Så har det ikke skjedd noe.

Er overrasket at han ikke klipper gresset inn mot husveggene, gjerdestolper, stein og skjuler et hull i plenen nedenfor 9-eren med langt gress som ikke klippes, og lar løvblader bli liggende i områder.

Vedlegger bilder som dokumenterer dette.

Til snøbrøyting bruker han skuffa på traktoren. Er snøfreseren ødelagt.

Forslag til vedtak: Styret sørger for at denne trappa blir løftet noe opp fra bakken i løpet av sommeren i år slik at den blir tryggere å gå i på vinteren, og at gresset blir klippet inn til vegger, stolper og stein. Løvbladene på bakken blir fjernet av vaktmesteren, som det er blitt gjort før.

Lars Kåre Marcussen

Leilighet 83, Lars Kåre Marcussen

Styrets innstilling:

Dette er å regne som en driftssak, styret har tidligere tatt kontakt med forslagsstiller om saken kan løses som en driftssak ved dialog med styret. Dette var vedkommende ikke interessert i, så vi valgte å ikke gjøre dette i år.

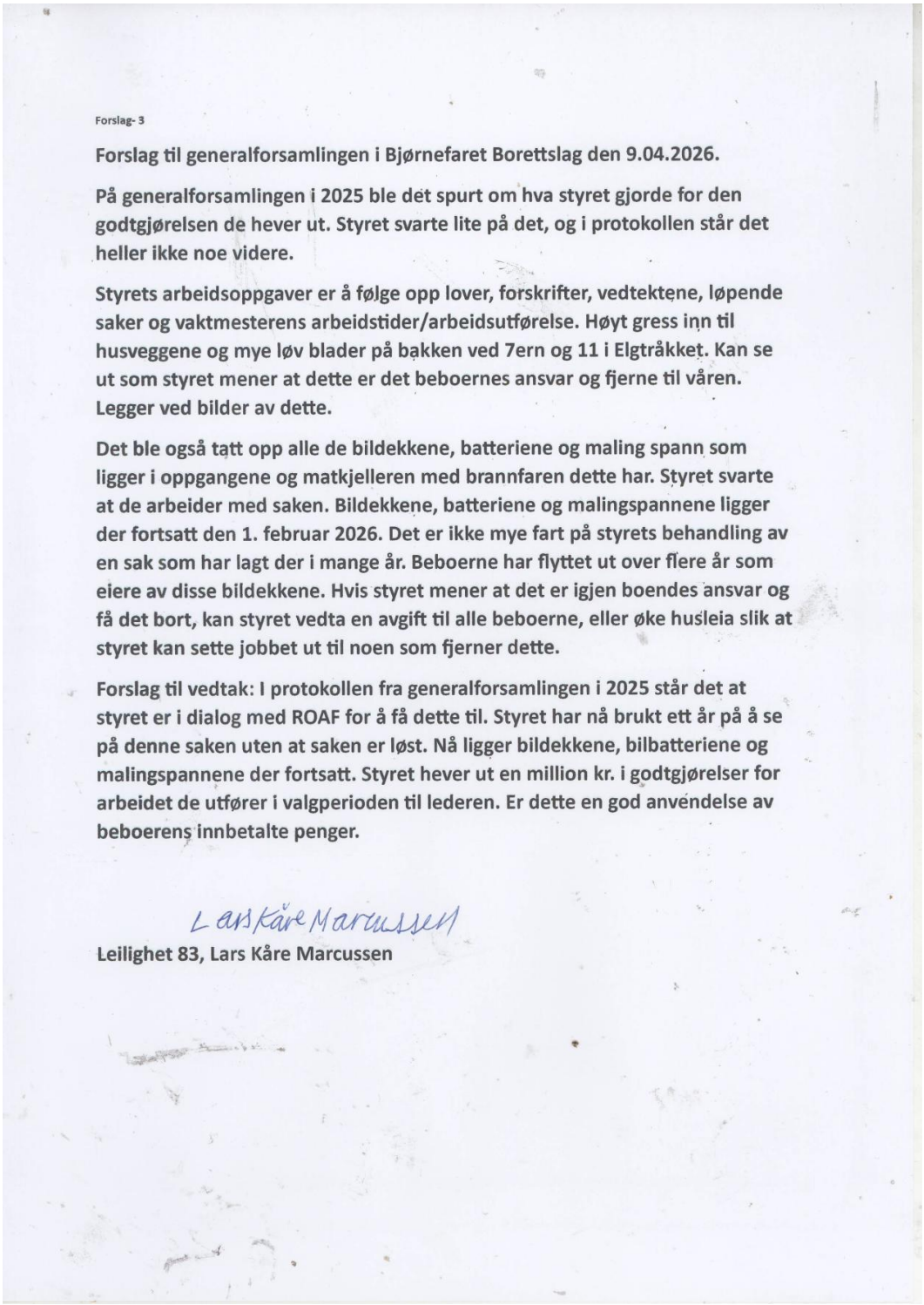
Her virker det som om forslagstiller gjør det han kan for å finne noe å ta vaktmester på, dersom han hadde sendt en mail til styret hadde vi tatt opp disse tingene med vaktmester underveis. Det at porten til vaktmesterområdet er låst til forskjellige tider i løpet av dagen betyr jo ikke at vaktmester ikke er her.
Vedkommende skriver også mye forskjellige ting i forslaget sitt, som ikke er med i forslag til vedtak.

Det er normalt at det kan bli snø i en trapp om vinteren, dersom denne trappen skal heves er det mye mer som må gjøres. Styret kan se på dette, men det er viktig at dette tas som en driftssak, for å ikke måtte ta opp på en ny generalforsamling dersom noe annet skal gjøres med trappen.

De andre tingene blir tatt opp med vaktmester.

Styrets forslag til vedtak:
Styret anbefaler at generalforsamlingen stemmer nei til forslaget.

D) Gjenstander i fellesareal, Lars Kåre Marcussen:



Forslag- 3

Forslag til generalforsamlingen i Bjørnefaret Borettslag den 9.04.2026.

På generalforsamlingen i 2025 ble det spurt om hva styret gjorde for den godtgjørelsen de hever ut. Styret svarte lite på det, og i protokollen står det heller ikke noe videre.

Styrets arbeidsoppgaver er å følge opp lover, forskrifter, vedtektene, løpende saker og vaktmesterens arbeidstider/arbeidsutførelse. Høyt gress inn til husveggene og mye løv blader på bakken ved 7ern og 11 i Elgtråkket. Kan se ut som styret mener at dette er det beboernes ansvar og fjerne til våren. Legger ved bilder av dette.

Det ble også tatt opp alle de bildekkene, batteriene og maling spann som ligger i oppgangene og matkjelleren med brannfaren dette har. Styret svarte at de arbeider med saken. Bildekkene, batteriene og malingspannene ligger der fortsatt den 1. februar 2026. Det er ikke mye fart på styrets behandling av en sak som har lagt der i mange år. Beboerne har flyttet ut over flere år som eiere av disse bildekkene. Hvis styret mener at det er igjen boendes ansvar og få det bort, kan styret vedta en avgift til alle beboerne, eller øke husleia slik at styret kan sette jobbet ut til noen som fjerner dette.

Forslag til vedtak: I protokollen fra generalforsamlingen i 2025 står det at styret er i dialog med ROAF for å få dette til. Styret har nå brukt ett år på å se på denne saken uten at saken er løst. Nå ligger bildekkene, bilbatteriene og malingspannene der fortsatt. Styret hever ut en million kr. i godtgjørelser for arbeidet de utfører i valgperioden til lederen. Er dette en god anvendelse av beboerens innbetalte penger.

Lars Kåre Marcussen

Leilighet 83, Lars Kåre Marcussen

Styrets innstilling:

Dette er å regne som en driftssak, styret har tidligere tatt kontakt med forslagsstiller om saken kan løses som en driftssak ved dialog med styret. Dette var vedkommende ikke interessert i, så vi valgte å ikke gjøre dette i år.

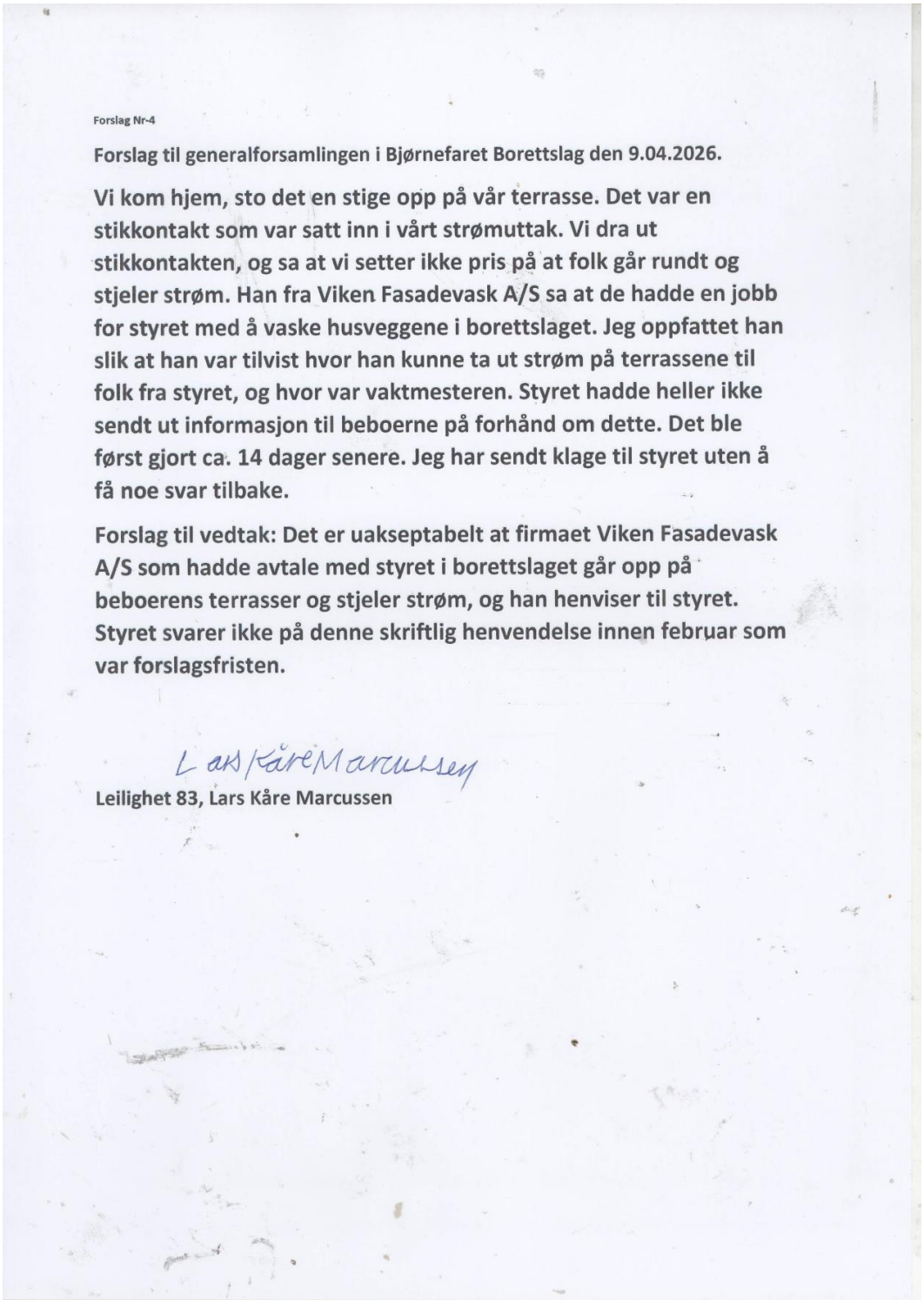
Styret mener fortsatt at det må være beboernes ansvar å holde fellesarealene ryddig og tomme for søppel.
Selv om styret får varsel om hvem som selger og kjøper leiligheten, har ikke styret oversikt over hvem som eier det som står i fellesarealene. Styret kan heller ikke ta ansvaret for å rydde i alle fellesrom.
Det har tatt tid å få til en ordning med innlevering av dekk og felger, dialogen vi hadde med ROAF stoppet opp da man må bruke ROAF id appen for å kaste noe hos dem på Berger. Vi har etter det fått lov av Dekkskift, som holder til i Dovrebygget, om å levere dekk/felger/hjul hos dem.
Styret har pratet med Seniorene Nedre Romerike, for å leie inn dem til denne jobben. Planen er at dette gjøres innen 15.april i år. De kommer også til å levere spesialavfall til ROAF.

Styret kommer også til å ta kontakt med NRBR for å høre om det er lov å ha dekkrom slik det er to av i Elgtråkket 9 i dag.

Det er ikke noe å stemme over i forslag til vedtak i det innsendte forslaget

Styrets forslag til vedtak:
Styret anbefaler at generalforsamlingen stemmer nei til forslaget.

E) Firma gikk opp på terrassen, Lars Kåre Marcussen:



Forslag Nr-4

Forslag til generalforsamlingen i Bjørnefaret Borettslag den 9.04.2026.

Vi kom hjem, sto det en stige opp på vår terrasse. Det var en stikkontakt som var satt inn i vårt strømuttak. Vi dra ut stikkontakten, og sa at vi setter ikke pris på at folk går rundt og stjeler strøm. Han fra Viken Fasadevask A/S sa at de hadde en jobb for styret med å vaske husveggene i borettslaget. Jeg oppfattet han slik at han var tilvist hvor han kunne ta ut strøm på terrassene til folk fra styret, og hvor var vaktmesteren. Styret hadde heller ikke sendt ut informasjon til beboerne på forhånd om dette. Det ble først gjort ca. 14 dager senere. Jeg har sendt klage til styret uten å få noe svar tilbake.

Forslag til vedtak: Det er uakseptabelt at firmaet Viken Fasadevask A/S som hadde avtale med styret i borettslaget går opp på beboerens terrasser og stjeler strøm, og han henviser til styret. Styret svarer ikke på denne skriftlig henvendelse innen februar som var forslagsfristen.

Lars Kåre Marcussen

Leilighet 83, Lars Kåre Marcussen

Styrets innstilling:

Dette er å regne som en driftssak, styret har tidligere tatt kontakt med forslagsstiller om saken kan løses som en driftssak ved dialog med styret. Dette var vedkommende ikke interessert i, så vi valgte å ikke gjøre dette i år.

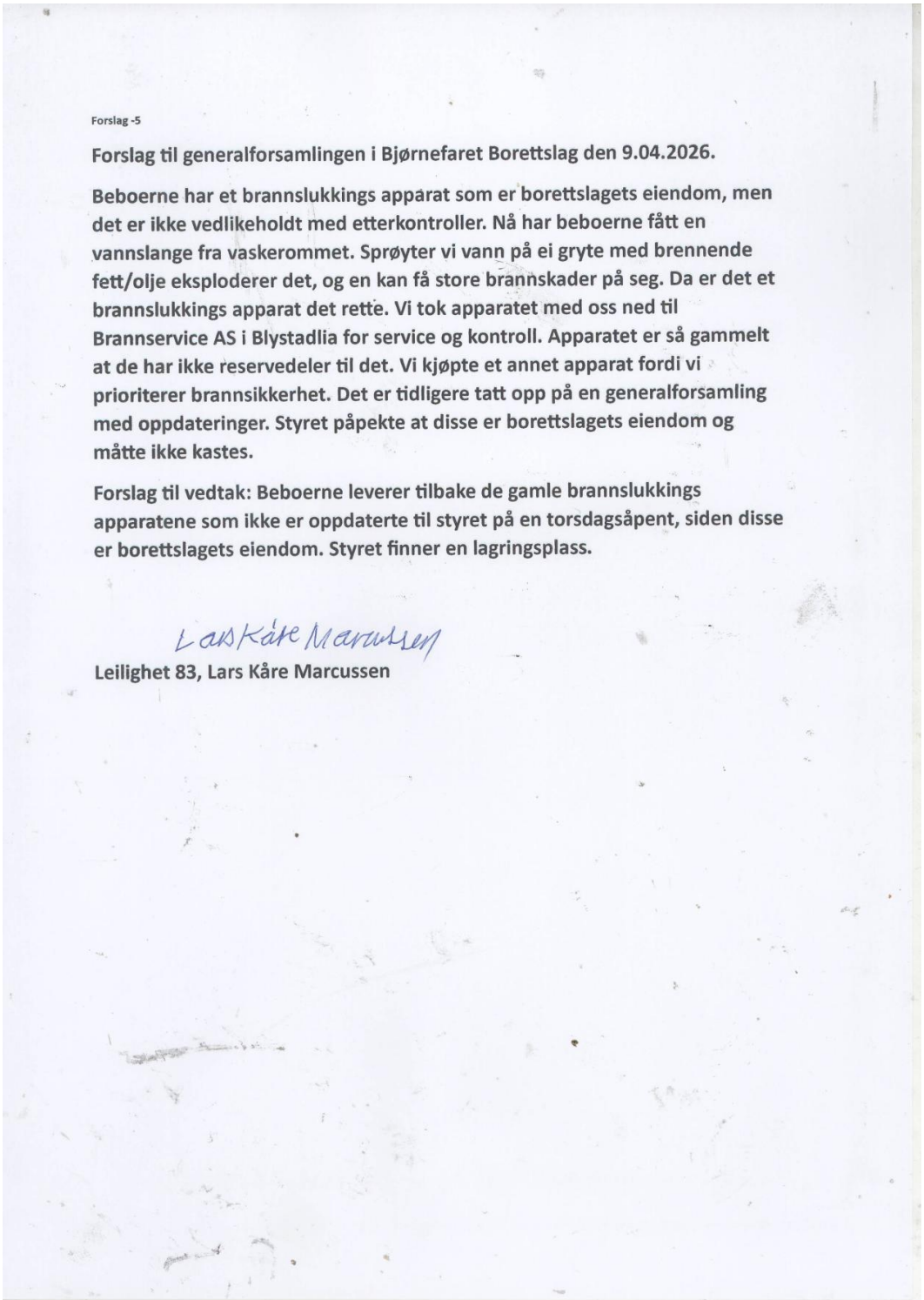
Her har dessverre firmaet gjort en feil, de skulle ta en prøvevask før jobben ble bestilt og det ble ikke avtalt om tidspunkt for dette. Styret har selvfølgelig ikke gitt beskjed om at man kan gå opp på terrassen for å bruke stikkontakt der.
Styret fikk beskjed om at firmaet ville gjøre opp for dette til forslagstiller.

Forslagstiller har dessverre ikke fått svar på mailen han sendte 16.september, dette må vi bare beklage. Han sendte ikke noe purring på dette før han i stedet valgte å sende dette til generalforsamlingen.

Det er ikke noe å stemme over i forslag til vedtak i det innsendte forslaget

Styrets forslag til vedtak:
Styret anbefaler at generalforsamlingen stemmer nei til forslaget.

F) Gamle brannslokkingsapparater, Lars Kåre Marcussen:



Forslag -5

Forslag til generalforsamlingen i Bjørnefaret Borettslag den 9.04.2026.

Beboerne har et brannslukkings apparat som er borettslagets eiendom, men det er ikke vedlikeholdt med etterkontroller. Nå har beboerne fått en vannslange fra vaskerommet. Sprøyter vi vann på ei gryte med brennende fett/olje eksploderer det, og en kan få store brannskader på seg. Da er det et brannslukkings apparat det rette. Vi tok apparatet med oss ned til Brannservice AS i Blystadlia for service og kontroll. Apparatet er så gammelt at de har ikke reservedeler til det. Vi kjøpte et annet apparat fordi vi prioriterer brannsikkerhet. Det er tidligere tatt opp på en generalforsamling med oppdateringer. Styret påpekte at disse er borettslagets eiendom og måtte ikke kastes.

Forslag til vedtak: Beboerne leverer tilbake de gamle brannslukkings apparatene som ikke er oppdaterte til styret på en torsdagsåpent, siden disse er borettslagets eiendom. Styret finner en lagringsplass.

Lars Kåre Marcussen

Leilighet 83, Lars Kåre Marcussen

Styrets innstilling:

Dette er å regne som en driftssak, styret har tidligere tatt kontakt med forslagsstiller om saken kan løses som en driftssak ved dialog med styret. Dette var vedkommende ikke interessert i, så vi valgte å ikke gjøre dette i år.

Det har blitt utført service på brannslokkingsapparatene, sist gang i april 2024. De skal kontrolleres hvert femte år. De skal så ha en større service hvert tiende år.
Dersom noen er for gamle kan de levers til styrerommet på torsdagsåpent.

Styrets forslag til vedtak:
Styret foreslår at generalforsamlingen stemmer ja til dette forslaget.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Valgkomiteens forslag til styremedlemmer og varamedlemmer:

Styret:

- Styreleder Kenneth Bredesen – Ikke på valg
- Styremedlem Lars Henrik Kristiansen – Ikke på valg
- Styremedlem Martine Tangen – Ikke på valg

- Styremedlem John Steinvik – 2 år
- Styremedlem Per Anton Skjemstad – 2 år

Varamedlemmer:

- 1.vara Astrit Amajli
- 2.vara Anita Bovoll
- 3.vara Pia Modahl
- 4.vara Rita Hasanova

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

Espen Modahl (sign.)

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

Styrets forslag:

Terje Rustad	- medlem
Espen Modahl	- medlem
Heidi Nicolaysen	- medlem

D) **Valg av 6 delegater og 3 varadelegater til BORIs generalforsamling for ett år.**

Valgkomiteens forslag er at det nye konstituerte styret med styremedlemmer og varamedlemmer deltar på BORI's generalforsamling 2025.

STYRETS ÅRSBERETNING 2025
Styrets virksomhet fra generalforsamling april 2025 til april 2026.

1. TILLITSVALGTE
Det konstituerte styret etter ordinær generalforsamlingen 2025 var følgende:

Styret

Styreleder:	Kenneth Bredesen
Nestleder:	Lars Henrik Kristiansen
Styremedlemmer:	Stian Bjerkan
	Martine Tangen
	John Steinvik

Varamedlemmer:	1. møtende vararepresentant:	Per Anton Skjemstad
	2. vararepresentant:	Anita Bovoll
	3. vararepresentant:	Pia Modahl
	4. vararepresentant:	Isha Kaur Talwar

Valgkomiteen

Leder	Terje Rustad
Medlem	Heidi Nicolaysen
Medlem	Espen Modahl

Tilstede på generalforsamlingen i Bori for 2025:
Kenneth Bredesen deltok på generalforsamlingen i Bori.

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

3. GENERELLE OPPLYSNINGER

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

Ansatte / arbeidsmiljø.
Borettslaget har ansatt Kenneth Klever i full vaktmesterstilling.

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

Ytre miljø
Borettslagets virksomhet påvirker ikke det ytre miljø.

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

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

Bjørnestua
I 2025 har det vært bra med utleie. Det leies stort sett ut til dåp, jubileumsfeiring, konfirmasjoner og bursdager. Aldersgrense for utleie er 23 år.

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

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

Renhold
Fra 01.04.21 har Linns renhold vært engasjert til å vaske alle trappeoppgangene, og trapper ned til garasjer. Renholdet har fungert bra i 2025. Det har kommet inn noen klager, disse har blitt tatt opp med renholdsfirmaet underveis.

Renovasjon
Renovasjon i borettslaget blir foretatt av ROAF hver uke.

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

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

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

Internett, TV og telefoni
Borettslaget får levert TV og Internett tjenester fra Telia as, tidligere Get as, som har servicetelefon 924 05 050. Borettslaget har en fellesavtale som gir beboere en Telia Play box, premium smart Wi-fi 6 ruter og internett 100/100 inkludert i husleien. Beboere får også rabatterte priser på andre pakker hos Telia. Beboere som har opprettet et kundeforhold kan logge seg inn på telia.no for fullstendig oversikt.

Utførte vedlikeholdsarbeider og installasjoner i perioden.

- Vedlikehold utført på bommer og garasjeporter.
- Det er utført kontroll av lekeplassene.
- Det er byttet flere benker på uteområdet.
- Det har vært noen tilfeller av lekkasjesaker som måtte utbedres.
- Det ble utført fasadevask på inngangssiden.
- Det ble byttet en aquadrain utenfor garasjen til Elgtråkket 11
- Flaggstangen ble byttet til 17.mai

Anskaffelser
Det har ikke vært noen anskaffelser i 2025.

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

Lån og låneopptak
Samlet gjeld til Handelsbanken er pr 31.12.2025 kr. 62 722 376,-
Lånet har en flytende rente 5,15%
Den gjennomsnittlige gjeldsbelastning per leilighet er 230 596,-.

4. FORSIKRINGER

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

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

5. FORKJØPSRETT

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

6. STYRETS ARBEID
Møtevirksomhet

Siden forrige ordinær generalforsamling har styret avholdt 10 styremøter og behandlet 28 protokollerte saker i 2025 og 12 protokollerte saker i 2026.
Det har også vært avholdt arbeidsmøter, interne og eksterne hvor enkeltsaker har vært tatt opp.

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

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

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

Komprimatorbil.
Vi hadde komprimatorbil våren 2025

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

Vedlikehold og vask av garasjer
Garasjene ble vasket i mai.

Samarbeid med BORI
Samarbeidet med Bori fungerer bra.

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

Styrets utgifter.
Styrets nøkternhet er videreført i 2025 og borettslaget har svært små utgifter til reiser, representasjon, gaver, kontorrekvisita etc. Styret disponerer beboernes penger og det er lagt stor vekt på at disse brukes på den best mulige måte og til fordel for beboere.

7.REGNSKAPET FOR 2025

Resultatet av driften for 2025 viser et driftsresultat på kr. 8 098 518,- og et resultat på kr. 4 654 261,-. Styret foreslår at resultatet overføres til dekning av udekket tap, iht regnskapsførers forslag.
Borettslagets disponible midler fremkommer i regnskapet og består av differansen mellom kontanter/bank/fordringer og kortsiktig gjeld. Disponible midler pr. 31.12.2025 er kr. 6 404 959,-.
For øvrig vises til de enkelte tallene i resultatet og balansen og de regnskapsoversikter som fremkommer under noter til regnskapet.
Årsregnskapet gir en rettvisende oversikt over lagets økonomiske stilling pr. 31.12.2025 og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret som er i overenstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.
I samsvar med regnskapslovens § 3-3, bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelse av regnskapet.

Det har ikke inntrådt andre vesentlige forhold av økonomiske eller av en annen karakter fra 31.12.2025 og frem til styrets årsberetning er avgitt.

8. BUDSJETT FOR 2026

I budsjettet er det lagt til grunn en generell prisstigning på alle poster hvor ikke annet er oppgitt.
Budsjettet for 2026 er planlagt med et årsresultat på kr 1 550 000,-.
Det er ikke budsjettert med noe økning av husleie i 2026, men styret vil følge med på utgiftene og eventuelt komme med tiltak ved behov.

Forretningsførerhonorar.
Forretningsførerhonoraret, inkludert styreportalen, utgjør kr. 350 000,- for 2026.

Finanskostnader.
Det er forventet at rentenivået på lånet vil gå litt ned fra dagens nivå på 5,15%, men det er fortsatt veldig usikkert.

Finansinntekter.
Det er budsjettert med de samme renteinntektene som i 2025.

Kommunale avgifter
Det er lagt til grunn en økning i de kommunale avgiftene for 2026.

Energi/ brensel
Det er forventet at vi har det samme strømforbruket og strømutgifter som i 2025.

Styret for Bjørnefaret borettslag - Blystadlia, 02.03.2026

John Steinvik (sign)
Styremedlem

Martine Tangen (sign)
Styremedlem

Stian Bjerkan (sign)
Sekretær

Lars Henrik Kristiansen (sign)
Nestleder

Kenneth Bredesen (sign)
Styreleder

Årsoppgjør 2025

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter



Resultatregnskap 2025

Bjørnefaret Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader	1	17 453 372	15 816 702	17 322 376	17 275 000
Annen driftsinntekt	2	3 512	9 664	0	0
Sum driftsinntekter		**17 456 884**	**15 826 366**	**17 322 376**	**17 275 000**
Kostnader					
Lønnskostnad	3	1 289 319	1 276 928	1 296 265	1 355 000
Konsulenttjenester	4	540 650	536 386	431 200	449 000
Kontingenter	5	111 048	110 990	116 000	111 000
Rep og vedlikehold	6	682 174	1 485 029	955 000	2 581 000
Forsikringer		921 098	799 811	962 500	968 000
Kommunale avgifter		2 579 006	3 668 655	4 100 000	3 828 000
Energi og fyring		448 307	473 007	505 000	476 000
Kabel-TV og telefoni	7	1 499 567	1 661 488	1 405 000	1 481 000
Driftskostnader	8	742 942	707 491	730 000	717 000
Leiekostnader		85 856	24 376	0	63 000
Andre driftskostnader	9	364 535	369 125	411 000	400 000
Driftskostnader kjøretøy/maskiner		93 863	223 939	50 000	100 000
Sum driftskostnader		**9 358 366**	**11 337 225**	**10 961 965**	**12 529 000**
Driftsresultat før finansposter		**8 098 518**	**4 489 142**	**6 360 411**	**4 746 000**
Finansielle poster					
Finansinntekt		41 983	3 494	0	0
Finanskostnad		3 486 241	3 647 477	3 590 000	3 196 000
Sum finansposter		**-3 444 257**	**-3 643 983**	**-3 590 000**	**-3 196 000**
Årsresultat		**4 654 261**	**845 159**	**2 770 411**	**1 550 000**
Overført udekket tap	13	4 654 261	845 159	0	0
Sum disponering		**4 654 261**	**845 159**	**0**	**0**

Balanse 31.12.2025

Bjørnefaret Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	10, 16	70 500 429	70 500 429
Tomt	10, 16	6 708 990	6 708 990
Sum varige driftsmidler		77 209 418	77 209 418
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**77 209 418**	**77 209 418**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		615 750	640 487
Kundefordringer		72 164	81 267
Sum fordringer		687 914	721 754
Bankinnskudd, kasse o.l.		5 895 158	2 516 085
Skattetrekkkonto	11	19 092	17 991
Sum omløpsmidler		**6 602 164**	**3 255 831**
SUM EIENDELER		**83 811 582**	**80 465 249**

Balanse 31.12.2025

Bjørnefaret Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Andelskapital/ Innskutt egenkapital	12	27 200	27 200
Udekket tap	13	-1 858 998	-6 513 259
Sum egenkapital		**-1 831 798**	**-6 486 059**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14, 16	62 722 376	64 058 654
Borettsinnskudd	15, 16	22 723 800	22 723 800
Sum langsiktig gjeld		85 446 176	86 782 454
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		73 242	91 463
Annen kortsiktig gjeld	17	123 963	77 391
Sum kortsiktig gjeld		197 205	168 854
Sum gjeld		**85 643 381**	**86 951 308**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**83 811 582**	**80 465 249**

Bjørnefaret Borettslag

Kenneth Bredesen
Styrets leder

Stian Bjerkan
Styremedlem

Martine Tangen
Styremedlem

Lars Henrik Kristiansen
Styremedlem

John Arve Sørvik Steinvik
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 i 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. 3224.103.319, som eies og forvaltes av borettslaget.

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Generelle Felleskostnader	12 169 248	10 686 512	12 169 246	12 393 000
Stipulerte renter	3 590 136	3 539 832	3 590 000	3 196 000
Stipulerte avdrag	1 320 768	1 300 044	1 321 000	1 491 000
Renhold	175 680	175 680	178 680	0
Leieinntekter Bjørnestua	47 000	68 494	45 000	45 000
Leieinntekter andel 74, lager og boder	150 540	46 140	18 450	150 000
Sum felleskostnader	**17 453 372**	**15 816 702**	**17 322 376**	**17 275 000**

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Andre inntekter	3 512	9 664	0	0
Sum andre driftsinntekter	**3 512**	**9 664**	**0**	**0**

Andre inntekter gjelder viderefakturering til andelseier i forbindelse med utført jobb av Norsk Ventilasjonsrenhold AS.

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Lønn til ansatte	523 069	558 172	575 000	575 000
Feriepenger	62 768	75 602	64 000	71 000
Fri telefon	4 392	4 392	4 500	0
Annen fordel i arbeidsforhold	13 988	105 747	0	0
Motkonto for gruppe 52	-18 380	-110 139	-4 488	0
Godtgjørelse til styre	530 000	460 146	483 153	530 000
Arbeidsgiveravgift	151 074	159 112	150 000	156 000
Arbeidsgiveravgift av påløpte FP	8 850	10 660	9 100	10 000
Pensjonsforsikring for ansatte	13 557	13 235	15 000	13 000
Sum lønnskostnader	**1 289 319**	**1 276 928**	**1 296 265**	**1 355 000**

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2024/2025. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter. Borettslaget har 1 ansatt vaktmester.

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Revisjon	9 250	9 188	10 000	10 000
Forretningsførerhonorar	374 010	356 880	375 000	389 000
Andre forvaltningstjenester	11 104	10 595	11 200	12 000
Juridisk bistand	0	0	10 000	0
Vedlikeholdsplan	112 500	0	15 000	0
Vakthold	7 838	9 469	10 000	8 000
Annen fremmed tjeneste	25 949	150 254	0	30 000
Sum konsulenttjenester	**540 650**	**536 386**	**431 200**	**449 000**

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Kontingenter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Kontingent NBBL	15 848	15 790	16 000	16 000
Kontingent BORI	95 200	95 200	100 000	95 000
Sum kontingenter	**111 048**	**110 990**	**116 000**	**111 000**

Note 6 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Vedlikehold bygg	146 946	365 330	400 000	400 000
Vedlikehold VVS	51 906	48 709	150 000	150 000
Vedlikehold elektro	24 863	199 807	50 000	50 000
Vedlikehold utvendig anlegg	91 214	57 076	50 000	80 000
Vedlikehold garasjer	255 306	189 562	175 000	265 000
Vedlikehold ventilasjon	49 345	384 825	50 000	50 000
Vedlikehold brannsikring	7 594	203 721	50 000	50 000
Vedlikehold avfallsanlegg	0	0	0	1 500 000
Egenandel forsikringsskader	55 000	36 000	30 000	36 000
Sum vedlikeholdskostnader	**682 174**	**1 485 029**	**955 000**	**2 581 000**

Note 7 Kabel-TV og telefoni

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Kabel TV/bredbånd	1 485 367	1 653 861	1 400 000	1 473 000
Telefon	14 200	7 627	5 000	8 000
Sum kabel-TV og telefoni	**1 499 567**	**1 661 488**	**1 405 000**	**1 481 000**

Note 8 Driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Vaktmestertjenester ferievikar	22 734	0	0	24 000
Renholdstjenester	663 111	645 440	670 000	693 000
Snøbrøyting/strøing/feiing	57 096	62 051	60 000	0
Sum driftskostnader	**742 942**	**707 491**	**730 000**	**717 000**

Note 9 Andre driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Skadedyrbekjempelse	4 468	0	0	5 000
Søppeltømming/container	162 749	106 807	112 000	146 000
Lyskilder	0	6 135	10 000	10 000
Renholdsartikler	9 867	6 108	7 000	10 000
Verktøy og redskaper	20 440	3 093	0	25 000
Inventar	0	8 276	0	0
Datautstyr og programvare	0	10 513	0	0
Nøkler, låser og skilt	59 157	27 826	45 000	60 000
Arbeidsklær	1 113	7 024	0	0
Annet driftsmateriale	0	105 956	150 000	50 000
Kontorrekvisita	3 013	3 578	3 000	5 000
Lisenser/software	11 570	3 049	12 000	12 000
Stillingsannonse	0	17 125	0	0
Kostnader tillitsvalgte	0	0	5 000	5 000
Generalforsamling	18 195	15 923	20 000	20 000
Velferdskostnader	61 106	27 985	30 000	40 000
Annen kontorkostnad	0	200	0	0
Telefon	0	3 600	5 000	0
Gave	1 415	5 755	0	0
Øredifferanser	-25	-12	0	0
Bankgebyrer	11 468	10 185	12 000	12 000
Sum andre driftskostnader	**364 535**	**369 125**	**411 000**	**400 000**

Note 10 Anleggsmidler

	Video porttelefon styrerom	Sittegruppe Bjørnestua	Gressklipper Enduro 65/2T	Kopimaskin
Anskaffelseskost pr.01.01	28 153	73 944	33 660	23 831
Anskaffelseskost pr.31.12	28 153	73 944	33 660	23 831
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	28 153	73 944	33 660	23 831
Anskaffelsesår	2018	2016	2013	2014

	Tomter	Bygninger	Vaktmesterleilighet
Anskaffelseskost pr.01.01	6 708 989	70 140 428	360 000
Anskaffelseskost pr.31.12	6 708 989	70 140 428	360 000
Bokført verdi pr.31.12	6 708 989	70 140 428	360 000
Anskaffelsesår	1979	1979	1986

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 11 Bundne midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Bankinnskudd for skattetrekk	19 092	17 991
Sum skattetrekkonto	**19 092**	**17 991**

Note 12 Andelskapital
Andelskapitalen er kr. 27 200 fordelt på 272 à kr. 100.

Note 13 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	-6 513 259	-7 358 417
Tilført til/fra EK fra årets resultat	4 654 261	845 159
Sum opptjent egenkapital 31.12	-1 858 998	-6 513 259
Udekket tap 31.12	-1 858 998	-6 513 259

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

Note 14 Pantelån

Pantelån

Kreditor	HANDELSBANKEN
Lånenummer	83987179263
Opptaksår	2018
Rentesats	5,15
Beregnet innfridd	**30.09.2048**
Opprinnelig lånebeløp	74 800 000
Nedbetalt tidligere	10 741 994
Nedbetalt i år	1 335 630
Lånesaldo 31.12	**62 722 376**

Saldo 5 år frem i tid	54 439 454

Note 15 Borettsinnskudd

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

Note 16 Pant og sikkerhetsstillelse

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	85 446 176	86 782 454
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	77 209 418	77 209 418
Pant og sikkerhetsstillelse		
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	99 273 800	99 273 800

Tinglyst pant i henhold til panteattest.

Note 17 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Forskuddstrekk	19 092	17 991
Skyldig arbeidsgiveravgift	14 053	13 201
Påløpt arbeidsgiveravgift på	8 850	3 102
Depositum	1 500	0
Skyldig feriepenger	62 768	22 000
Påløpt rente	17 699	19 777
Andre påløpte kostnader	0	1 320
Sum annen kortsiktig gjeld	**123 963**	**77 391**

Note 18 Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler 01.01	**3 086 977**	**3 494 077**
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	4 654 261	845 159
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-1 336 278	-1 252 259
B. Årets endring i disponible midler	3 317 983	-407 101
C. Disponible midler 31.12	**6 404 959**	**3 086 977**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	6 602 164	3 255 831
- Kortsiktig gjeld	197 205	168 854
= Disponible midler 31.12	**6 404 959**	**3 086 977**

PROTOKOLL FRA GENERALFORSAMLING I BJØRNEFARET BORETTSLAG 2026

Avholdt: Torsdag 9. April 2026 kl. 1900
Sted: Bjørnestua, Elgtråkket 11.

1. KONSTITUERING

A) Valg av møteleder.

Forslag: Hege Sand, BORI

Vedtak: ***Enstemmig vedtatt***

B) Opptak av navnefortegnelse.

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

Antall fremmøtte med stemmerett: 26

Antall fremlagte fullmakter: 7

Totalt: 33

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

Sekretær: Stian Bjerkan

To personer til å undertegne protokoll sammen med møteleder og sekretær:

Per Anton Skjemstad og Anita Bovoll

Vedtak: ***Enstemmig vedtatt***

D) Spørsmål om møtet er lovlig innkalt.

Vedtak: ***Enstemmig vedtatt***

E) Valg av tellekorps

Tellekorps:
Jan-Erik Haugedal & Rita Hasanova

Vedtak: ***Enstemmig vedtatt***

2. ÅRSBERETNING FOR 2025

Årsberetningen vedlegges, og anbefales godkjent.

Eventuelle kommentarer fra salen som skal protokollføres:
Ingen kommentarer.

Vedtak: ***Enstemmig vedtatt***

3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2025

A) Regnskapet for 2025.
Anbefales godkjent. Det er forutsetninger for fortsatt drift.

Eventuelle kommentarer fra salen som skal protokollføres:
Ingen kommentarer.

Vedtak: ***Enstemmig vedtatt***

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

Eventuelle kommentarer fra salen som skal protokollføres:
Ingen kommentarer.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

4. GODTGJØRELSER

A) **Valgkomiteens forslag til godtgjørelser for styret:**

Valgkomiteen foreslår et honorar på til sammen kr. 550 000,- som fordeles etter ønske fra styret, og arbeid til varamedlemmer.

Eventuelle kommentarer fra salen som skal protokollføres:
Beboer kommenterer størrelsen på honorarer. En beboer foreslår ingen økning.

Vedtak: ***Enstemmig vedtatt***

B) **Styrets forslag til godtgjørelse for valgkomiteen:**

Styret foreslår et honorar på kr. 36.000, - som fordeles etter ønske fra valgkomiteen.

Vedtak: ***Enstemmig vedtatt***

5. Innkomne forslag

A) Fradeling av tomt i skråningen mellom Harastien og Elgtråkket, Styret Bjørnefaret BRL

Styret forslår å selge deler av tomten til Bjørnefaret Borettslag som ligger i skråningen mellom Harastien og Elgtråkket til beboerne i Harastien 5-15.

Forslag til vedtak: (krever minimum 2/3 flertall):

Styret i Bjørnefaret Borettslag gis tillatelse til å gå i dialog med Rælingen kommune om fradeling av tomt på ca. 1212 m2 i skråningen mellom Harastien og Elgtråkket til Hjemmelshavere i Harastien 5-15.

Eiendomsteigene selges til Harastien 5, 7, 9, 11, 13 og 15 for symbolsk sum kr. 1,- pr. stk. Salget skal i sin helhet ikke belastes Bjørnefaret Borettslag med noen kostnader. Alt av kostnader knyttet til søknader, juridisk bistand, kontrakter, tinglysning og dokumentavgift bekostet i sin helhet av Hjemmelshavere i Harastien 5-15.
Styret anbefaler at generalforsamlingen stemmer ja til forslaget.

Vedtak: Styret trekker saken.

B) Avtalen med Telia, Lars Kåre Marcussen:

Styrets innstilling:

Dette er å regne som en driftssak, styret har tidligere tatt kontakt med forslagsstiller om saken kan løses som en driftssak ved dialog med styret. Dette var vedkommende ikke interessert i, så vi valgte å ikke gjøre dette i år.

Styret har svart på mailene som er sendt inn, og kommet med forslag til hva han skal gjøre. Han har fått beskjed om at vi ikke kan sende han avtalen, men at han kan komme innom for å lese den på torsdagsåpent. Han kom ikke på den nevnte datoen som ble foreslått, men på en annen da de som satt der ikke hadde avtalen. Den nye avtalen med Telia har raskere internett en den gamle, så nok en gang kommer vedkommende med feil påstander.

Det er ikke noe å stemme over i forslag til vedtak i det innsendte forslaget

Styrets forslag til vedtak:
Styret anbefaler at generalforsamlingen stemmer nei til forslaget.

Vedtak: Generalforsamlingen stemmer for styrets innstilling.
Enstemmig vedtatt. Styrets forslag vedtatt.

C) Vaktmester sin arbeidstid og oppgaver, Lars Kåre Marcussen:

Styrets innstilling:

Dette er å regne som en driftssak, styret har tidligere tatt kontakt med forslagsstiller om saken kan løses som en driftssak ved dialog med styret. Dette var vedkommende ikke interessert i, så vi valgte å ikke gjøre dette i år.

Her virker det som om forslagstiller gjør det han kan for å finne noe å ta vaktmester på, dersom han hadde sendt en mail til styret hadde vi tatt opp disse tingene med vaktmester underveis. Det at porten til vaktmesterområdet er låst til forskjellige tider i løpet av dagen betyr jo ikke at vaktmester ikke er her.

Vedkommende skriver også mye forskjellige ting i forslaget sitt, som ikke er med i forslag til vedtak.

Det er normalt at det kan bli snø i en trapp om vinteren, dersom denne trappen skal heves er det mye mer som må gjøres. Styret kan se på dette, men det er viktig at dette tas som en driftssak, for å ikke måtte ta opp på en ny generalforsamling dersom noe annet skal gjøres med trappen.

De andre tingene blir tatt opp med vaktmester.

Styrets forslag til vedtak:
Styret anbefaler at generalforsamlingen stemmer nei til forslaget.

Vedtak: Forslaget trekkes av forslagstiller.

D) Gjenstander i fellesareal, Lars Kåre Marcussen:

Styrets innstilling:

Dette er å regne som en driftssak, styret har tidligere tatt kontakt med forslagsstiller om saken kan løses som en driftssak ved dialog med styret. Dette var vedkommende ikke interessert i, så vi valgte å ikke gjøre dette i år.

Styret mener fortsatt at det må være beboernes ansvar å holde fellesarealene ryddig og tomme for søppel.
Selv om styret får varsel om hvem som selger og kjøper leiligheten, har ikke styret oversikt over hvem som eier det som står i fellesarealene. Styret kan heller ikke ta ansvaret for å rydde i alle fellesrom.
Det har tatt tid å få til en ordning med innlevering av dekk og felger, dialogen vi hadde med ROAF stoppet opp da man må bruke ROAF id appen for å kaste noe hos dem på Berger. Vi har etter det fått lov av Dekkskift, som holder til i Dovrebygget, om å levere dekk/felger/hjul hos dem.
Styret har pratet med Seniorene Nedre Romerike, for å leie inn dem til denne jobben. Planen er at dette gjøres innen 15.april i år. De kommer også til å levere spesialavfall til ROAF.

Styret kommer også til å ta kontakt med NRBR for å høre om det er lov å ha dekkrom slik det er to av i Elgtråkket 9 i dag.
Det er ikke noe å stemme over i forslag til vedtak i det innsendte forslaget.

Styrets forslag til vedtak:
Styret anbefaler at generalforsamlingen stemmer nei til forslaget.

Vedtak: Forslaget trekkes av forslagstiller.

E) Firma gikk opp på terrassen, Lars Kåre Marcussen:

Styrets innstilling:

Dette er å regne som en driftssak, styret har tidligere tatt kontakt med forslagsstiller om saken kan løses som en driftssak ved dialog med styret. Dette var vedkommende ikke interessert i, så vi valgte å ikke gjøre dette i år.

Her har dessverre firmaet gjort en feil, de skulle ta en prøvevask før jobben ble bestilt og det ble ikke avtalt om tidspunkt for dette. Styret har selvfølgelig ikke gitt beskjed om at man kan gå opp på terrassen for å bruke stikkontakt der.
Styret fikk beskjed om at firmaet ville gjøre opp for dette til forslagstiller.

Forslagstiller har dessverre ikke fått svar på mailen han sendte 16.september, dette må vi bare beklage. Han sendte ikke noe purring på dette før han i stedet valgte å sende dette til generalforsamlingen.

Det er ikke noe å stemme over i forslag til vedtak i det innsendte forslaget

Styrets forslag til vedtak:
Styret anbefaler at generalforsamlingen stemmer nei til forslaget.

Vedtak: Generalforsamlingen stemmer for styrets innstilling. 32 for, 1 mot. Styrets forslag vedtatt.

F) Gamle brannslokkingsapparater, Lars Kåre Marcussen:

Styrets innstilling:

Dette er å regne som en driftssak, styret har tidligere tatt kontakt med forslagsstiller om saken kan løses som en driftssak ved dialog med styret. Dette var vedkommende ikke interessert i, så vi valgte å ikke gjøre dette i år.

Det har blitt utført service på brannslokkingsapparatene, sist gang i april 2024. De skal kontrolleres hvert femte år. De skal så ha en større service hvert tiende år.
Dersom noen er for gamle kan de levers til styrerommet på torsdagsåpent.

Styrets forslag til vedtak:
Styret foreslår at generalforsamlingen stemmer ja til dette forslaget.

Vedtak: Generalforsamlingen stemmer for styrets innstilling.
Enstemmig vedtatt. Styrets forslag vedtatt.

Notat: To forlot generalforsamlingen før valg av nye tillitsvalgte. Det er derav følgende antall til stede på generalforsamlingen:

Antall fremmøtte med stemmerett: 24

Antall fremlagte fullmakter: 7

Totalt: 31

6. VALG AV TILLITSVALGTE

Valgkomiteens forslag til styremedlemmer og varamedlemmer:

Styret:

- Styreleder Kenneth Bredesen – Ikke på valg
- Styremedlem Lars Henrik Kristiansen – Ikke på valg
- Styremedlem Martine Tangen – Ikke på valg
- Styremedlem John Steinvik – 2 år
- Styremedlem Per Anton Skjemstad – 2 år

Varamedlemmer:

- 1.vara Astrit Amajli
- 2.vara Anita Bovoll
- 3.vara Pia Modahl
- 4.vara Rita Hasanova

A) Valg av styremedlemmer for 2 år:

Vedtak: John Steinvik og Per Anton Skjemstad er valgt som styremedlemmer for 2 år. Enstemmig vedtatt.

B) Valg av 4 varamedlemmer for 1 år

Vedtak:

- 1.vara Astrit Smajli
- 2.vara Anita Bovoll
- 3.vara Pia Modahl
- 4.vara Rita Hasanova

Enstemmig vedtatt.

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

Styrets forslag:

Terje Rustad - medlem
Espen Modahl - medlem
Heidi Nicolaysen - medlem

Vedtak: Enstemmig vedtatt.

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

Valgkomiteens forslag er at det nye konstituerte styret med styremedlemmer og varamedlemmer deltar på BORI's generalforsamling 2025.

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

Protokollen ble lest av underskriverne og godkjent.
Lest og godkjent: Blystadlia 09.04.2026

Per Anton Skjemstad/ Protokollvitne

Anita Bovoll/ Protokollvitne

Hege Sand/ Møteleder

Stian Bjerkan/ Sekretær

VEDTEKTER FOR
BJØRNEFARET BORETTSLAG

Org nr. 954 356 051

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 12.05.1976, sist endret 06.05.2008, 05.06.2012 og 21.04.2022.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Rælingen kommune og har forretningskontor i Lillestrøm kommune.
(2) Borettslaget er tilknyttet BORI (Boligbyggelaget Romerike) som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Borettslaget består av 272 andeler. Andelene skal være på kroner 100 – ett hundre kroner.
(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

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 andel er tildelt en fast parkeringsplass i fellesgarasje. Bruksretten til parkeringsplassen følger andelen og kan ikke omsettes uavhengig av denne. Andelseier har rett til å leie ut sin parkeringsplass.

(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) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

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 opptil tre år.
- Andelseieren er en juridisk person.
- Andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
- Et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.
- Det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
Andelseier som ønsker å foreta endringer på opprinnelig VVS-opplegg i boligen, må sørge for at dette dokumenteres grundig og at det utføres av autorisert personell.

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning.

(4) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets skriftlige forutgående samtykke.

(5) Andelseier må ikke la markisen stå ute når det er sterk vind eller fare for nedfall av snø. Andelseier skal regelmessig rense vannrenne og sluk på sin veranda, slik at disse ikke tetter seg.

(6) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(7) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) 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.

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

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

(11) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i

boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

(12) 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. Andelseier må dekke egenandel i forbindelse med forsikringssaker som innebærer grove uaktsomme tilfeller, herunder tørrkoking, selvforskyldte skader o.l.

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, terrassedører, markiser, ytterdør til boenhet og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi 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 enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med like mange varamedlemmer.
(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
(3) Boligbyggelaget har rett til å oppnevne ett styremedlem med varamedlem. 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 styremedlemmene.
(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
2. Å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf. borettslagslovens § 3-2 andre ledd.
3. Salg eller kjøp av fast eiendom.

4. Å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene.
5. Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
6. Andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

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

8-5 Valgkomite
(1) Borettslaget skal ha en valgkomite bestående av 3 andelseiere som medlemmer. Ingen kan inneha verv som medlem av valgkomite og borettslagets styre samtidig, inkludert varamedlemskap.

(2) Funksjonstiden for komitemedlemmene er ett år.

(3) Styrets oppgave er å komme med anbefaling av medlemmer og varamedlemmer til valgkomite som velges av generalforsamling. Komiteen velger leder blant sine medlemmer.

(4) Valgkomiteens oppgave er å finne kandidater til styreverv, og komme med anbefaling av disse til generalforsamling. Valgkomiteen skal også komme med forslag til honorarer for styrerepresentanter i generalforsamling.

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. Taushetsplikten gjelder også etter fratreden fra tillitsvervet.

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

BJØRNEFARET BORETTSLAG

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

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

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

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

1. YTRE ORDEN

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

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

Vern om plener og beplatninger.

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

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

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

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

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

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

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

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

2. INDRE ORDEN - RENGJØRING

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

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

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

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

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

Vaskemaskin/oppvaskemaskin m.v. må monteres forskriftsmesseig.

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

3. DYREHOLD

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

4. RO I LEILIGHETEN

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

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

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

5. TILLITSVALGTE

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

Det foreligger egen instruks for blokktillitsvalgte.

6. GENERELT

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

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

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

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

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

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

Blystadlia, 18.januar 1999.
BJØRNEFARET BORETTSLAG

STYRET

Vedlegg: Instruks for bruk av garasje
Kontrakt om dyrehold

GARASJEINSTRUKS
FOR
BJØRNEFARET BORETTSLAG

Den garasjeplass andelseier er tildeldelt står til rådighet og følger leiligheten med samme nummer. Endringer i denne følger av lov om borettslag, vedtekter og general-forsamlingsvedtak.

1.
ØKONOMISKE FORPLIKTELSER

Garasjeplassens kostnad er belastet borettslagets anleggsbudsjett. Det vil ikke bli avkrevd særskilt leie, siden leien er innebygget i beregnet bruttoleie. Denne ordningen vil vedvare inntil styret eller generalforsamlingen gjør andre vedtak.

2.
BRUKEN AV GARASJEPLASSENE

Du må ikke selv foreta endringer eller montere innredninger som medfører ulemper for de øvrige eller påfører garasjeanlegget økte utgifter. Når det gjelder oppbevaring av ildsfarlige væsker og andre artikler som representerer brann- og/eller eksplosjonsfare understrekes at dette ikke er tillatt.

Garasjeplassen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annen oppbevaring enn av boenhetens kjøretøyer. Har du ikke egen bil, men benytter firmabil, betraktes denne som din bil.
Hensetting av lastebil, stor varevogn og lignende er ikke tillatt uten styrets skriftelige samtykke. Bilreparasjoner er ikke tillatt, dette gjelder også bilvask.
Hastihetsbegrensning bør nøye etterleves og det kreves forsiktig kjøring. Det må utvises særlig aktsomhet ved parkering, og kjøretøyet må plasseres slik at andre kjøretøyer får forutsatt breddeplass. Hvis din bruk av garasjeplassen medfører støy eller andre ulemper som gir beboerne grunn til berettinget klage, vil dette bli å betrakte som vesentlig mislighold av andelskontrakt for din leilighet, og kan i samsvar med burettslagslova av 06.juni 2003 nr. 39 § 5-22,23 medføre oppsigelse av din bruksenhet.

3.
GARASJEPORTEN

Garasjepoten kan åpnes med nøkkel eller med automatisk "portåpner" fra din bil. Oppdages feil ved porten og dens mekanisme, bes dette meldt til vaktmester straks.

4.

Det påhviler deg å holde plassen ren for olje, fett og skitt. Du plikter å behandle garasjeporten og eiendommen for øvrig med tilbørlig aktsomhet og rette deg etter de vanlige ordensregler som fastsettes til sikring av ro og forsvarlig behandling av garasjen. Du må erstatte all skade som skyldes deg selv, din leietaker eller andre personer i din tjeneste. Dette gjelder også skade på andre kjøretøyer. Borettslaget har til enhver tid rett og plikt til å kontrollere garasjeplassen.

5.

VARIGHET AV BRUK

Du har full rett til å disponere plassen så lenge din andelskontrakt i borettslaget består. Ved salg av leiligheten og fraflytting følger plassen naturlig leiligheten. Fremleie av garasjeplassen er tillatt. Styret skal ha opplysning om fremleie og den som leier. Unndragelse av slik opplysning anses som vesentlig mislighold med følger tilknyttet dette. Fremleie av garasjeplassen skal fortrinnsvis skje andelshavere i borettslaget eller til medlemmer knyttet til Bori.

Nåværende instruks er vedtatt av styret i borettslaget, og gjelder inntil eventuelle endringer foretas av styret eller en generalforsamling.

Med endringer i henhold til burettslagslova av 2003

STYRET
Juni 2010

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.

Borettslagsandel

Bruksenhet

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Bjørnefaret 3B	U0101	103/319	63	0	0	0	

Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
ARNESEN INA CECILIE 010187*****	Eiendomsrett 1/1	BJØRNEFARET 3B 2014	Bosatt

Vegadresse: Bjørnefaret 3 B

Adressetilleggsnavn:

Poststed	2014 BLYSTADLIA	Kirkesogn	02060802 Øvre Rælingen
Grunnkrets	301 Blystadlia 1	Tettsted	801 Oslo
Valgkrets	6 BLYSTADLIA		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
4	150454115		Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142)	Tatt i bruk (TB)	

4: Bygning 150454115: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	5772
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	5772
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	70

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		09.02.2006

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H04	14	1106	0	1106	0	0	0
H03	14	1218	0	1218	0	0	0
H02	14	1302	0	1302	0	0	0
H01	14	1225	0	1225	0	0	0
U01	14	921	0	921	0	0	0

K01	0	0	0	0	0	0	0

Borettslag

Navn	BJØRNEFARET BORETTSLAG	Org.nr	954356051
Adresse	Postboks 323, 2001 LILLESTRØM	Ant. andeler	29

Eiendommer som eies (E), festes (F) eller framfestes (Fn) av borettslaget

Type	Matrikkelnr	Beregnet areal	Arealmerknader
Grunneiendom	103/319	35482.6	

Utskriftsdato: 08.10.2026

Eiendomskart for eiendom 3224 - 103/319//



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.

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet
- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	35 482,60 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6645548,21	**Øst**	613840,73	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6645787,03	613814,32	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	6,99	
2	6645763,09	613815,96	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	24,00	
3	6645748,21	613829,61	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	20,19	
4	6645729,81	613846,51	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	24,98	
5	6645724,53	613851,34	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	7,16	
6	6645713,63	613861,35	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	14,80	
7	6645702,84	613871,26	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	14,65	
8	6645692,99	613872,07	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	9,88	
9	6645692,95	613883,19	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	11,12	
10	6645666,57	613886,93	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	26,64	
11	6645600,68	613908,6	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	69,36	
12	6645578,61	613925,18	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	27,60	
13	6645566,58	613972,66	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	48,98	
14	6645529,66	613965,45	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	37,62	
15	6645543,42	613914,82	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	52,47	
16	6645456,48	613894,56	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	89,27	
17	6645464,09	613862,39	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	33,06	
18	6645470,91	613864	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	7,01	
19	6645489,71	613790,39	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	75,97	
20	6645492,05	613781,24	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	9,44	
21	6645502,68	613736,33	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	46,15	
22	6645506,99	613726,79	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	10,47	
23	6645509,98	613720,17	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	7,26	
24	6645515,79	613705,85	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	15,45	
25	6645518,39	613696,29	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	9,91	
26	6645516,83	613683,5	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	12,88	
27	6645512,44	613683,51	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	4,39	
28	6645498,19	613663,12	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	24,88	
29	6645494,58	613661,94	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	3,80	
30	6645466,99	613663,5	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	27,63	

31	6645456,99	613662,73	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	10,03	
32	6645451,93	613660,61	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	5,49	
33	6645448,32	613657,2	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	4,97	
34	6645440,98	613645,04	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	14,20	
35	6645452,04	613640,54	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	11,94	
36	6645472,15	613635,19	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	20,81	
37	6645502,2	613631,22	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	30,31	
38	6645505	613671,06	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	39,94	
39	6645564,43	613687,52	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	61,67	
40	6645559,85	613703,64	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	16,76	
41	6645579	613709,14	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	19,92	
42	6645569,04	613749,4	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	41,47	
43	6645636,52	613767,65	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	69,90	
44	6645622,7	613813,02	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	47,43	
45	6645690,18	613831,26	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	69,90	
46	6645696,93	613840,86	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	11,74	
47	6645682,71	613845,61	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	14,99	
48	6645640,31	613857,77	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	44,11	
49	6645625,2	613854,63	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	15,43	
50	6645617,08	613859,38	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	9,41	
51	6645613,28	613871,52	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	12,72	
52	6645623,14	613878,76	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	12,23	
53	6645635,71	613875,43	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	13,00	
54	6645646,26	613872,7	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	10,90	
55	6645673,95	613863,87	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	29,06	
56	6645701,78	613855,13	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	29,17	
57	6645719,97	613845,88	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	20,41	
58	6645726,34	613838,49	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	9,76	
59	6645742,13	613822,89	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	22,20	
60	6645750,67	613813,44	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	12,74	
61	6645774,89	613797,25	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	29,13	
62	6645779,16	613795,86	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	4,49	
63	6645786,15	613803,42	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	10,30	
64	6645789,15	613806,2	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	4,09	
65	6645788,8	613807,56	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	1,40	

RÆLINGEN KOMMUNE
Utbyggingsservice

PX SOLUTIONS AS
Postboks 901 Brakerøya

3002 DRAMMEN

Deres dato:/mottatt dato:	Vår ref.:	Gnr./bnr.:	Vedtaksnr.:	Arkivkode:	Dato:
13.06.2018 /14.06.2018	2016/495-29/HANRON	103/319	18/383	103/319	27.08.2018

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

Byggested: Bjørnerfaret, 2014 BLYSTADLIA **Gnr/bnr**: 103/319
Tiltakshaver: Bjørnefaret borettslag
Ansvarlig søker: PX Solutions AS

Vi viser til søknad om ferdigattest for fasadeendring hvor blomsterkasser i betong erstattes med rekkverk i Bjørnefaret 1 og 3, Elgtråkket 7, 9 og 11 mottatt 14.06.2018 og komplett 23.08.2018.

Kommunen gir herved ferdigattest for ovennevnte tiltak, jf plan- og bygningsloven § 21-10.

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

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

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

Gebyr
Søknadspliktige tiltak gebyrlegges i henhold til kommunens gebyrregulativ

Beskrivelse	Antall	Beløp
Saksbehandlingsgebyr	1	4000,-
Totalt gebyr å betale		4000,-

Faktura sendes tiltakshaver separat. Beløpet er avgiftsfritt.

Postadresse:	**Besøksadresse:**	Organisasjonsnr.:	952 540 556	Telefon: 63 83 50 00
Postboks 100	Bjørnholthagan 6	Internett:	www.ralingen.kommune.no	Telefaks: 63 83 52 33
2025 Fjerdingby	2008 FJERDINGBY	E-post:	postmottak@ralingen.kommune.no	Bankgiro: 1503.0543707

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

Dersom du har noen spørsmål, ta kontakt med undertegnede.

Med hilsen

John Hage
plan- og bygningssjef

Hans Kristian Rønning
byggesaksbehandler

Dette dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi:
Kommunal fakturering

Opplysning om klageadgang:

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

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

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

BR. 2o33 bl.

Tryckt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)	Matr.nr. (Gnr./bnr./parsellnr.)
Blystadlia, Bjørnefaret borettslag, Bjørnefaret 1.	1o3/1o

Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak	Sak nr.
Nybygg	Blokk A 1 Oppg. A og B	18.6-75	21.8-75	75/75 B 1o5/175

Byggherre	Adresse	Tlf.
Rælingen boligbyggelag	Løvenstadtorget 6 2oo6 LØVENSTAD	

Anmelder	Adresse	Tlf.
NBBL Arkitektkontor	Trondheimsveien 84-86 Oslo 5	

Ansvarshavende	Adresse	Tlf.
Eivind Normann Nilsen	Boks 7o. 2o14 BLYSTADLIA	71 83 2o

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

☐ hele bygget ☒ følgende del av bygget: Blokk A 1 Oppgang A og B
Leilighetnr. 133 - 152 (2o leiligheter)

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

1. Snortrekk for røykluke.
2. Ventiler i garasjen.
3. Brannslokningsapparat i garasjen (pulverapparat).
4. Utvendig trapp til underetasje.
5. Tak ikke besiktiget p.g.a. snø.
6. Puss av lekamur.
7. Utvendig planering.
8. Merknader på bruksattest for sanitæranlegg datert 18.12-79.

Bygget ble meldt satt i gang Nov. 1978.

Arbeidet må være utført innen:

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato		Stempel	
Rælingen 2.1-198o.	.....	BYGNINGSSJEFEN I RÆLINGEN	.....
			Underskrift

Sendes til

☐ Byggherre ☒ Anmelder ☐ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☐

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

Utskriftsdato: 08.10.2026

Rælingen kommune

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

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3224	**Gårdsnr.**	103	**Bruksnr.**	319	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Bjørnefaret 3B, 2014 BLYSTADLIA								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	247
Navn	Kommuneplanens arealdel 2022-2033
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.02.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3224/dokumenter/552/247-bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 35 471 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 8 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Framtidig
	Delareal 4 m^2 **Arealbruk** Friområde,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	045
Navn	Regplan for Øvre Aamodt skog (Blystadlia)
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	23.10.1973
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3224/dokumenter/1/45_regbest.pdf

Id	211
Navn	Elgtråkket i Blystadlia, gnr.103 bnr.415, m.fl.
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	12.12.2018
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3224/dokumenter/314/211_regbest.pdf
Delarealer	**Delareal** 47 m^2 **Formål** Kjøreveg **Feltnavn** o_SKV4
	Delareal 171 m^2 **Formål** Annen veggrunn - grøntareal **Feltnavn** o_SVG5

Reguleringsplaner under bakken

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	255
Navn	Kapasitetsøkning Rælingsåsen
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.09.2026
Delarealer	**Delareal** 13 349 m^2 **RPHensynsonenavn** H190 **RPSikring** Andre sikringssoner
	Delareal 13 349 m^2 **Formål** Vannforsyningsnett **Feltnavn** o_VFN

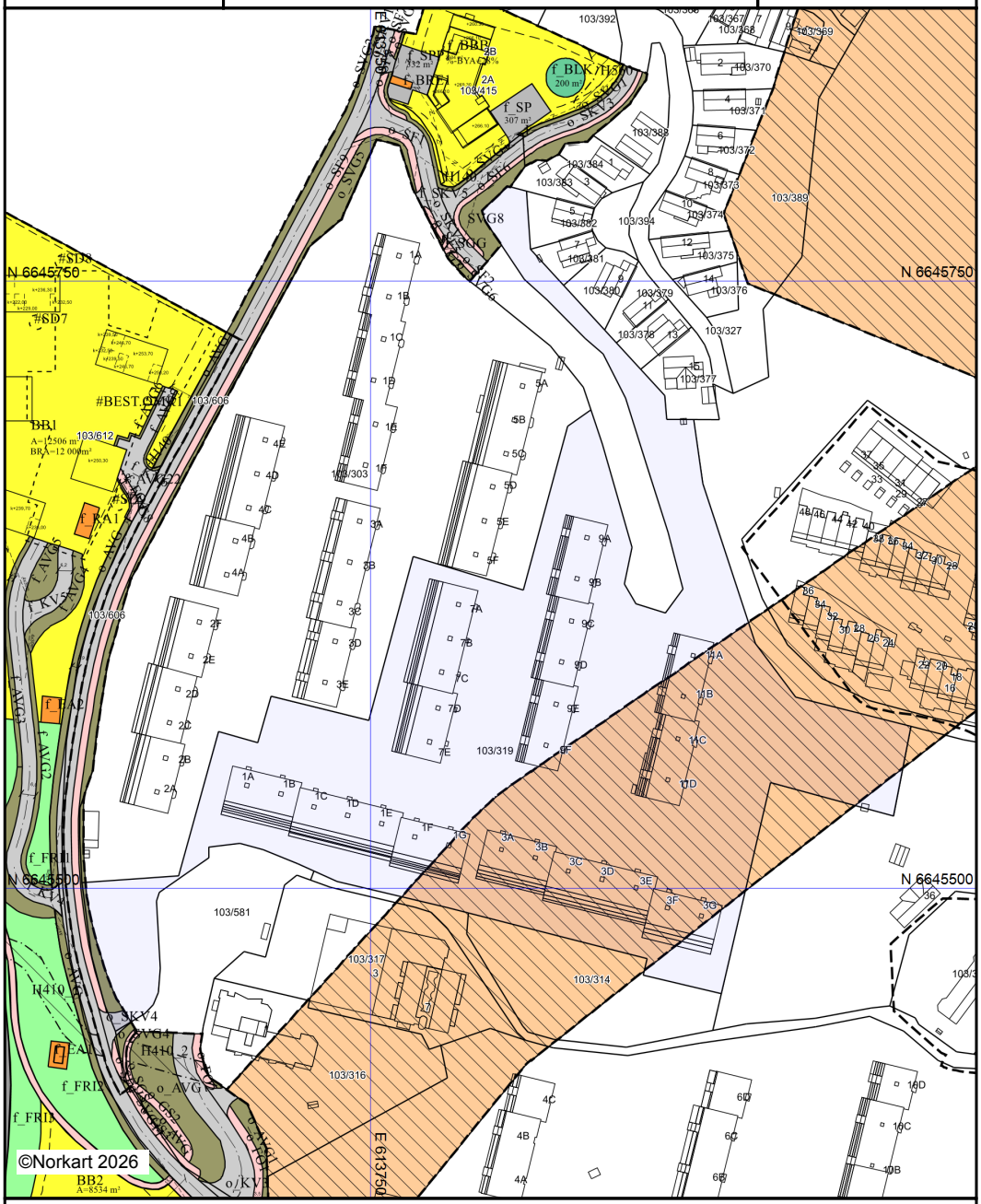
Rælingen kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 103/319
Adresse: Bjørnefaret 3B
Utskriftsdato: 08.10.2026
Målestokk: 1:2500

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Infrastrukturgrense
- Angitthensyngrense
- Bestemmelsegrense
- Regulerthøyde
- Boligbebyggelse, blokker
- Energianlegg
- Renovasjonsanlegg
- Lekeplass
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang- og sykkelveg
- Gangveg, gangareal eller gågate
- Annen veggrunn, teknisk anlegg
- Annen veggrunn, grøntarea
- Parkeringsplasser
- Vannforsyningsnett
- Friområde
- Sikringsone - Frisikt
- Sikringsone - Andre sikringssoner
- Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastr.
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Målelinje/Avstandslinje
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift kotehøyde
- Abc Påskrift plantilbehør

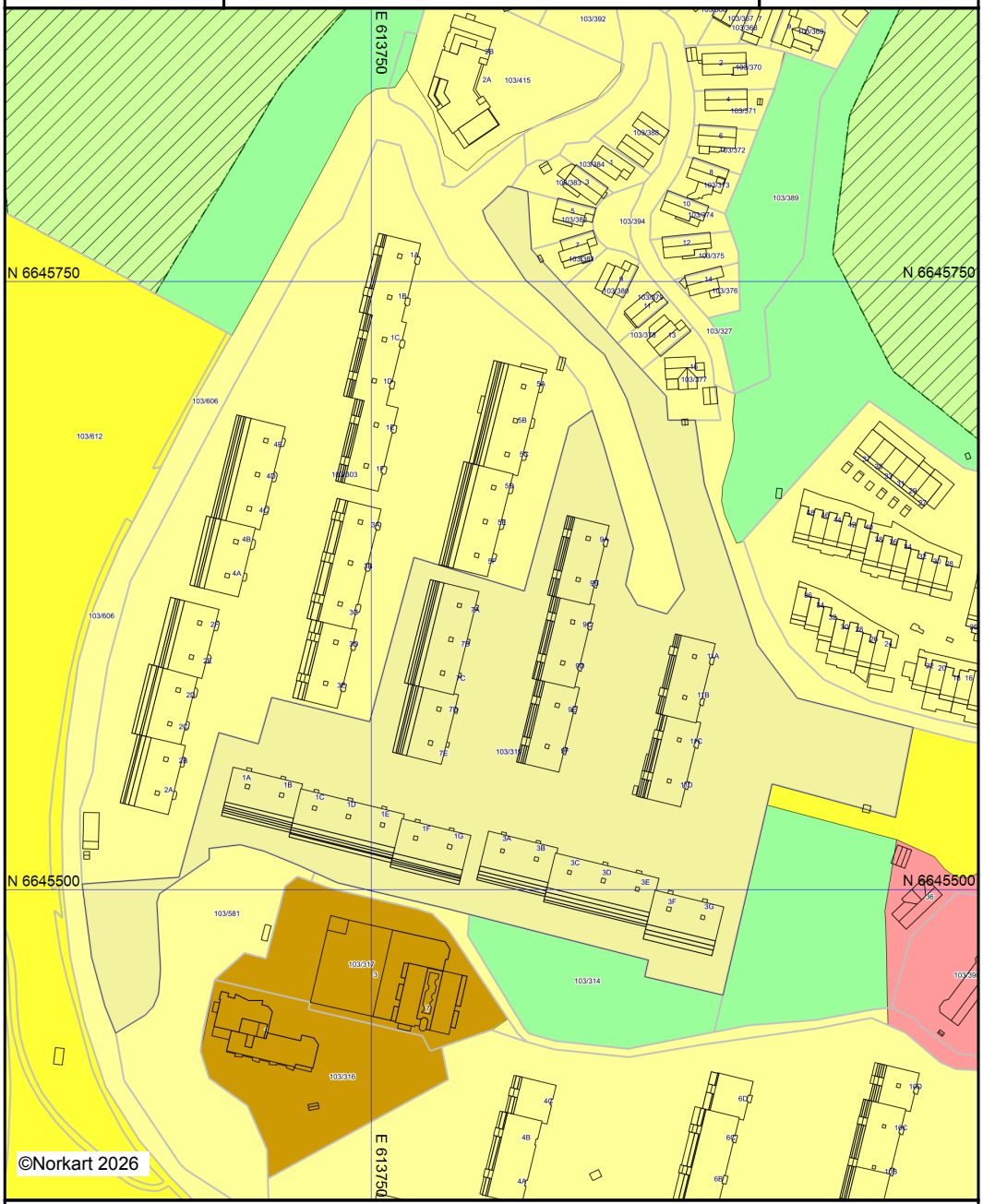
Rælingen kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 103/319
Adresse: Bjørnefaret 3B
Utskriftsdato: 08.10.2026
Målestokk: 1:2500

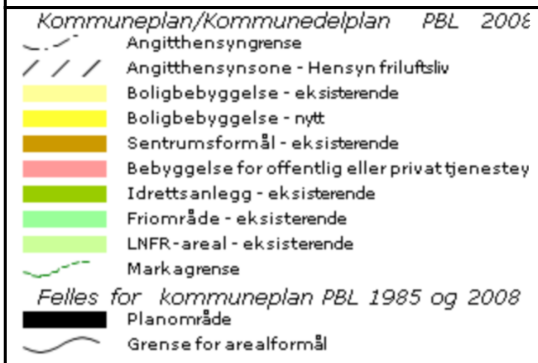
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



REGULERINGSBESTEMMELSER

Detaljregulering for Elgtråkket i Blystadlia, gnr.103 bnr.415, m.fl.

Vedtatt av kommunestyret den 12.12.2018

Mindre endring vedtatt av planutvalget i sak PS 12/2019, den 12.03.2019

§ 1 Det regulerte området er vist på kartet med reguleringsgrense.

§ 2 Området reguleres til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, nr.1)

- Boligbebyggelse- blokkbebyggelse (f_BBB)	Sosi 1113
- Lekeplass (f_BLK)	Sosi 1610
- Renovasjonsanlegg (f_BRE)	Sosi 1550

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL §12-5, nr 2)

- Kjøreveg (SKV)	Sosi 2011
- Fortau (o_SF)	Sosi 2012
- Gang- og sykkelvei (o_SGS)	Sosi 2015
- Annen veggrunn – grøntareal (o_SVG)	Sosi 2019
- Parkeringsplasser (f_SPP)	Sosi 2082

§ 3 FELLES BESTEMMELSER SOM GJELDER HELE PLANOMRÅDET

§ 3.1 Generelle krav

a) Bebyggelsen skal gis et moderne arkitektonisk utrykk, og skal utformes slik at bygningsmassen fremstår som helhetlig med felles trekk i volum og eksteriør. Bebyggelsen skal utformes variert gjennom brudd i materiale og fasadelinjer.

b) Bygninger skal tilpasses terrenget. Bebyggelse med underetasje skal dokumenteres med terrengsnitt.

c) De anførte bygningshøyder er maksimale høyder (mønehøyde=gesimshøyde) angitt som kotehøyde. Bebyggelsen skal ha flate tak eller pulttak.

d) Bebyggelsens utvendige farger og materialbruk skal tilpasses omkringliggende bebyggelse og miljø. Det skal i hovedsak brukes trematerialer i minimum 50% av byggets fasade. På deler av tak, som ikke benyttes til terrasse, skal det benyttes sedumdekke.

e) Det skal brukes fasadematerialer med langt vedlikeholdsintervall.

f) Ved flytting av løsmasser eller andre masser hvor fremmede arter er registrert, skal det ved masseforflytning treffes egnede tiltak for å unngå spredning.

g) Det stilles krav til brannhydranter ved etablering av nye brannvannsuttak, eventuelle avvik fra dette må være avklart med brannvesenet.

§ 3.2 Krav til dokumentasjon av tiltak

a) Sammen med rammesøknad skal det leveres en situasjonsplan som viser:
   1. Bebyggelsens plassering.
   2. Adkomst til tomt og bolig, plasser for biloppstilling med manøvreringsareal, sykkelparkering og plass for avfallshåndtering
   3. høyde angitt som kotehøyde for overkant gulv i inngangsetasje
   4. uteoppholdsareal og lekeareal for småbarn
   5. terrengforhold som viser bebyggelsens plassering i forhold til eksisterende og planert terreng, forstøtningsmurer, støyskjermer, voller el.
   6. plan for overvannsløsning

b) Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det leveres en utomhusplan som viser:
   1. reguleringsgrenser, byggegrenser og eiendomsgrenser.
   2. terrengforhold, herunder eksisterende og fremtidig terreng vist med koter, skråningsutslag, murer og nødvendige punkthøyder ved steder som inngang, sluk, trapper, topp/bunn mur.
   3. Bygningers plassering, kotehøyde for overkant gulv i inngangsetasje, samt utgangsdører og kjøreporter.
   4. trafikkforhold, herunder arealer for gående og kjørende, framkommelighet for kjøretøy ved renovasjon, utrykning, brøyting med mer, biloppstillings- og garasjeplasser, sykkelparkering
   5. Utforming og plassering av opplegg for renovasjon, postkasser, utvendig bod og eventuell innbygging/ skjerming av disse.
   6. vegetasjon og materialbruk i markdekker, stigningsforhold og tilgjengelighet på uteoppholdsareal. Eksisterende og fremtidig vegetasjon vises.
   7. Utforming og møblering av felles arealer for lek og uteopphold.
   8. tekniske forhold (avrenning av overflatevann, plassering av sluk, brannhydranter, belysning, gjerder og plassering av eventuelle murer, trapper, ramper, støyskjermer/-voller og rekkverk)
   9. Det skal foreligge en plan for ivaretakelse av tilstrekkelig tilgang på slokkevannsmengde og slokkevannsuttak og en utomhusplan som viser tilfredsstillende ivaretakelse av tilgjengelighet/adkomst for brannvesenet i henhold til byggteknisk forskrift og brannvesenets retningslinjer vedrørende tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper.

§ 3.3 Funksjons- og kvalitetskrav for arealer til uteopphold og lek

Arealer for uteopphold og lek skal ha en solrik beliggenhet og ha sol på minst 50% av arealet ved jevndøgn (21.mars og 23. sept.) kl. 15.00. Areal brattere enn 1:5 eller smalere enn 5 meter skal ikke regnes inn som en del av arealet. Områdene skal ikke være utsatt for støy over Lden 55 dB.

§ 3.4 Grenseverdier for støy

a) Støygrenseverdier i retningslinje T-1442:2012, tabell 3, gjelder for planen.

§ 3.5 Grunnforhold

a) Ved sprengning skal grunnforholdene vurderes. Sammen med IG-søknad skal det foreligge en geoteknisk vurdering av grunnforholdene. Nødvendige rystelsesmålere må settes opp og nødvendig bergsikring foretas før sprengning.

§ 3.6 Automatisk fredete kulturminner

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper av trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses i den utstrekning det berører fornminnet eller dets sikringssone på 5 meter. Fylkeskonservatoren skal varsles, jfr. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, §8.

§ 4 BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER (PBL §12-6)

§ 4.1 Sikringssone – frisikt

Innenfor områdene tillates ikke sikthindrende gjenstander høyere enn 0,5 meter over tilstøtende veibaner. Enkelte oppstammede trær uten grener eller løvverk i høyde opp til 3 meter over tilstøtende veibaner kan tillates.

§ 4.2 Hensynssone – bevaring naturmiljø

Innenfor hensynssonen skal vegetasjon og terreng bevares.

§ 5 BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL (PBL §12-7)

§ 5.1 Boligbebyggelse - blokkbebyggelse (f_BBB)

a) Innenfor felt f_BBB tillates oppført blokkbebyggelse.

b) Bygg skal plasseres iht byggelinjer som vist på plankart. Det tillates at bebyggelsen kan avvike med inntil 1 meter +/- i forhold til angitte byggelinjer i den grad det ikke kommer i konflikt med regulerte byggegrenser eller annet lovverk. Parkeringskjeller under terreng, kan etableres inntil 5,5 meter utenfor byggelinjer og inntil 5 meter utenfor byggegrense mot nord.

c) F_BBB: Prosent bebygd areal må ikke overstige % BYA= 28%.

d) Minste tillatte leilighetsstørrelse er 45 m^2.

e) Parkeringskjeller under bakken skal ikke medregnes ved beregning av grad av utnytting.

f) Bebyggelsens totale møne = gesimshøyde skal ikke overstige de kotehøydene som er vist på plankartet. Bygningene skal ha flate tak/pulttak, og skal trappes ned mot eksisterende boligbebyggelse.

g) Minste uteoppholdsareal på terreng inklusive lekeareal pr bolig MUA = 62 m². Både private og felles arealer på terreng, samt private arealer på takterrasse/balkong uten tak, inngår i MUA.

h) Takterrasser i 5. etasje skal trekkes minimum 4 meter inn fra byggets østlige fasade og 2 meter inn fra byggets nordlige fasade.

i) Krav til parkeringsdekning:
1,2 plasser pr boenhet inkl. gjesteparkering.

j) Parkering løses i parkeringskjeller og innenfor formålet f_SPP1 og f_SPP2. Minimum 10% av det totale antall parkeringsplasser skal utformes som HC-parkeringsplasser. 50% av biloppstillingsplassene skal tilrettelegges for lading av el-bil med tilstrekkelig strømtilførsel og slokkevannskapasitet.

k) Krav til sykkelparkering: 1,5 plasser pr leilighet. Sykkelparkeringsplassene skal plasseres under tak.

l) Det skal etableres energiløsning med bruk av fornybare energikilder.

m) Fasader som har under 8 meter avstand til nabobebyggelse, inkludert terrasser, skal brannsikres.

§ 5.2 Felles lekeplass (f_BLK) og uteoppholdsarealer

a) Felles lekeplass, f_BLK skal være felles for boliger innenfor f_BBB.

b) Lekeplassen skal være opparbeidet med minimum 70m2 sikkerhetsunderlag med tilhørende lekeapparat. Lekeplassene skal inkludere et tilbud tilpasset småbarn. En del av lekeplassutstyret skal være universelt tilgjengelig.

c) Lekeplassene og uteoppholdsarealene skal beplantes og opparbeides ihht utomhusplan.

d) Overvann skal ikke tilføres terreng raskere enn før tiltak startes. Overvann fra tak og overflater skal infiltreres og fordrøyes lokalt innenfor planområdet. Eksisterende bekkesig og ny dam i anlegget benyttes til dette. Flomvei for vannet skjer via fordrøyningsmagasin under bakken.

§ 5.3 Felles renovasjon

a) Felles renovasjon f_BRE skal være felles for boligene i f_BBB. Det skal være nedgravd løsning for renovasjon.

§ 5.4 Felles parkering

a) Felles parkering f_SPP1, f_SPP2 skal være felles for boligene i f_BBB. F_SPP1 er beboerparkering, f_SPP2 er gjesteparkering.

§ 5.5 Felles kjørevei

a) Kjørevei f_SKV5 skal være felles for Elgtråkket borettslag, gnr.103 bnr.303.

§ 5.6 Felles gang-/sykkelvei

a) Gang-/sykkelvei f_SGG skal være felles for 103/415 og Elgtråkket borettslag 103/303.

§ 6 KRAV OM REKKEFØLGE FOR GJENNOMFØRING (PBL §12-7 NR.10)

a) Deling og/eller utbygging innenfor regulerte byggeområder tillates ikke før offentlig vei, vann- og avløpsanlegg er opparbeidet og godkjent fram til og langs den side av tomta hvor tomta har sin adkomst. Eksisterende offentlig VA-ledning gjennom området skal flyttes før utbygging. Ny ledningstrasè skal ligge minst 4 meter fra bebyggelse.

b) Før igangsettingstillatelse for bolig innenfor planområdet kan innvilges skal:
- Krysset mellom Elgtråkket (o_SKV2) og Blystadringen (o_SKV1), samt forlengelsen av Blystadringen (o_SKV1) være ferdig opparbeidet.

c) Før ferdigattest eller brukstillatelse for bolig innenfor planområdet kan innvilges skal:

- Lekeplass (f_BLK), renovasjon (f_BRE), parkeringsplassene f_SPP1 og f_SPP2 og fortauene o_SF1, o_SF8, o_SF9 og deler av o_SF6 være ferdig opparbeidet. Dersom ferdigattest/brukstillatelse til første bolig gis i perioden november-april, kan grøntarealer og lekeplass ferdigstilles innen 6 mnd.

- Utomhusarealene må være ferdig opparbeidet i henhold til utomhusplanen.

- Tilrettelegging for brannvesen må være tilfredsstillende ivaretatt i henhold til byggteknisk forskrift og brannvesenets retningslinjer vedrørende tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper.

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR ØVRE ÅMODT SKOG I RÆLINGEN KOMMUNE

§ 1

1. Det regulerte området er vist på planen med reguleringsgrense.

2. De enkelte byggeområder er betegnet med bokstaver fra A - M. Øvrige reguleringsformål er angitt med bruksbetegnelser i samsvar med bygningslovens § 25 og 26.

§ 2

Innen de enkelte byggeområder skal bebyggelsen utformes i samsvar med de utnyttelsesgrader, antall etasjer og byggeform som er angitt på planen og i disse reguleringsbestemmelser.

Spesielle bestemmelser for de enkelte byggeområder

§ 3

1. Felt A: Felt A skal bebygges med boligblokker med maksimalt 4 etasjer.
I fallende terreng kan tillates oppført inntil 2 underetasjer utnyttet til boliger eller garasjeanlegg.
Maksimal utnyttelsesgrad fastsettes til 0,58.

Felt B: Felt B skal bebygges med høyhus for småleiligheter, hotell-service samt lokaler for almennyttige formål, omfattende ulike former for merkantil og sosial service.
Maksimal antall etasjer for høyhuset fastsettes til 10 etasjer. Den øvrige bebyggelse kan tillates oppført med inntil 2 etasjer, eventuelt 1 underetasje.
Maksimal utnyttelsesgrad fastsettes til 0,72.

Felt C: Felt C skal bebygges med boligblokker medmaksimalt 4 etasjer.
I fallende terreng kan tillates oppført inntil 2 underetasjer utnyttet til boliger eller garasjeanlegg.
Maksimal utnyttelsesgrad fastsettes til 0,50.

Felt D: Felt D skal bebygges med frittliggende eneboliger i 1 etasje.
I fallende terreng tillates 1 underetasje.
Maksimal utnyttelse fastsettes til 0,15.

Felt E: Felt E skal bebygges med vertikaldelte tomannsboliger med maksimalt 2 etasjer.
Maksimal utnyttelsesgrad fastsettes til 0,17.

Felt F: Felt F skal bebygges med terrassert bebyggelse.
Byggehøyde fastsettes til maksimalt 3 etasjer over terreng i høyestliggende ende.
Maksimal utnyttelsesgrad fastsettes til 0,42.

Felt G: Felt G skal bebygges med frittliggende eneboliger i 1 etasje. I fallende terreng tillates oppført 1 underetasje.
Maksimal utnyttelsesgrad fastsettes til 0,15.

Felt H: Felt H skal bebygges med terrassert bebyggelse.
Byggehøyde fastsettes til 3 etasjer over terreng i høyestliggende ende.
Maksimal utnyttelsesgrad fastsettes til 0,46.

Felt L: Felt L skal bebygges med eneboliger i kjede i 1 etasje samt underetasje.
Maksimal utnyttelsesgrad fastsettes til 0,13.

Felt M: Felt M skal bebygges med frittliggende eneboliger i 1 etasje. I fallende terreng tillates oppført 1 underetasje.
Maksimal utnyttelsesgrad fastsettes til 0,15.

2. Gesims- og sokkelhøyde skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet.

3. Fra bestemmelsene i pkt. 1 kan bygningsrådet tillate endringer innenfor rammen av bygningsloven når det er tilrådelig for bebyggelsens funksjon og utseende.

Fellesbestemmelser

§ 4

Det forutsettes utarbeidet detaljerte reguleringsplaner for hvert enkelt byggeområde. Ingen tomt eller byggeområde kan bebygges før det foreligger godkjent tomtedeling eller reguleringsplan for det enkelte byggeområde.

§ 5

1. Fellesareal, forhager, mellomrom mellom frittstående bygninger, gårdsrom osv. må gis en tiltalende utforming og behandling. Bygningsrådet kan kreve utarbeidet plan for fellesanlegg, f.eks. garasjer, parkeringsplasser, grøntanlegg, lekeplasser, tørkeplasser etc.
Eksisterende trær må søkes bevart så langt som mulig.

2. Områder for beplantninger og grøntanlegg skal godkjennes av bygningsrådet. Slik godkjennelse bør skje på grunnlag av en parkplan som omfatter både de enkelte byggeområder samt de offentlige friområder innen reguleringsområdet.

§ 6

Takvinkel og tekningsmateriale skal godkjennes av bygningrådet. Innen det enkelte byggeområde skal takvinkel og tekking være ensartet.

§ 7

Oppsetting av gjerder, gjerders utførelse, form og farge skal godkjennes av bygningsrådet på grunnlag av en plan eller enhetlig opplegg for det enkelte byggeområdet.

§ 8

Husfarger skal godkjennes av bygningsrådet på grunnlag av en felles plan for det enkelte byggeområde.

§ 9

Mindre butikker, kiosker, verksteder eller spesielle serviceanlegg kan anlegges innen det enkelte byggeområde hvor det etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulempe for de omboende, og det ikke medfører særlige trafikkmessige ulemper.

§ 10

1. Atkomst fra offentlig gate (veg) skal ha slik beliggenhet og bredde at inn- og utkjørsel kan avvikles tilfredsstillende uten å hindre den offentlige ferdsel.

2. Midlertidig atkomst fra offentlig gate (veg) kan tillates anlagt i byggeområdet hvis nødvendig.

§ 11

Bygningsrådet skal ved sin behandling av de enkelte detaljreguleringer og byggeanmeldelser påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bebyggelsen får en harmonisk og funksjonell sammenheng med reguleringsområdets øvrige byggeområder.

§ 12

Ved siden av disse reguleringsbestemmelsene kommer bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Rælingen kommune.

Stadfestet den 23/10 1973

MILJØVERNDEPARTEMENTET

Rælingen kommune

Ledningskart

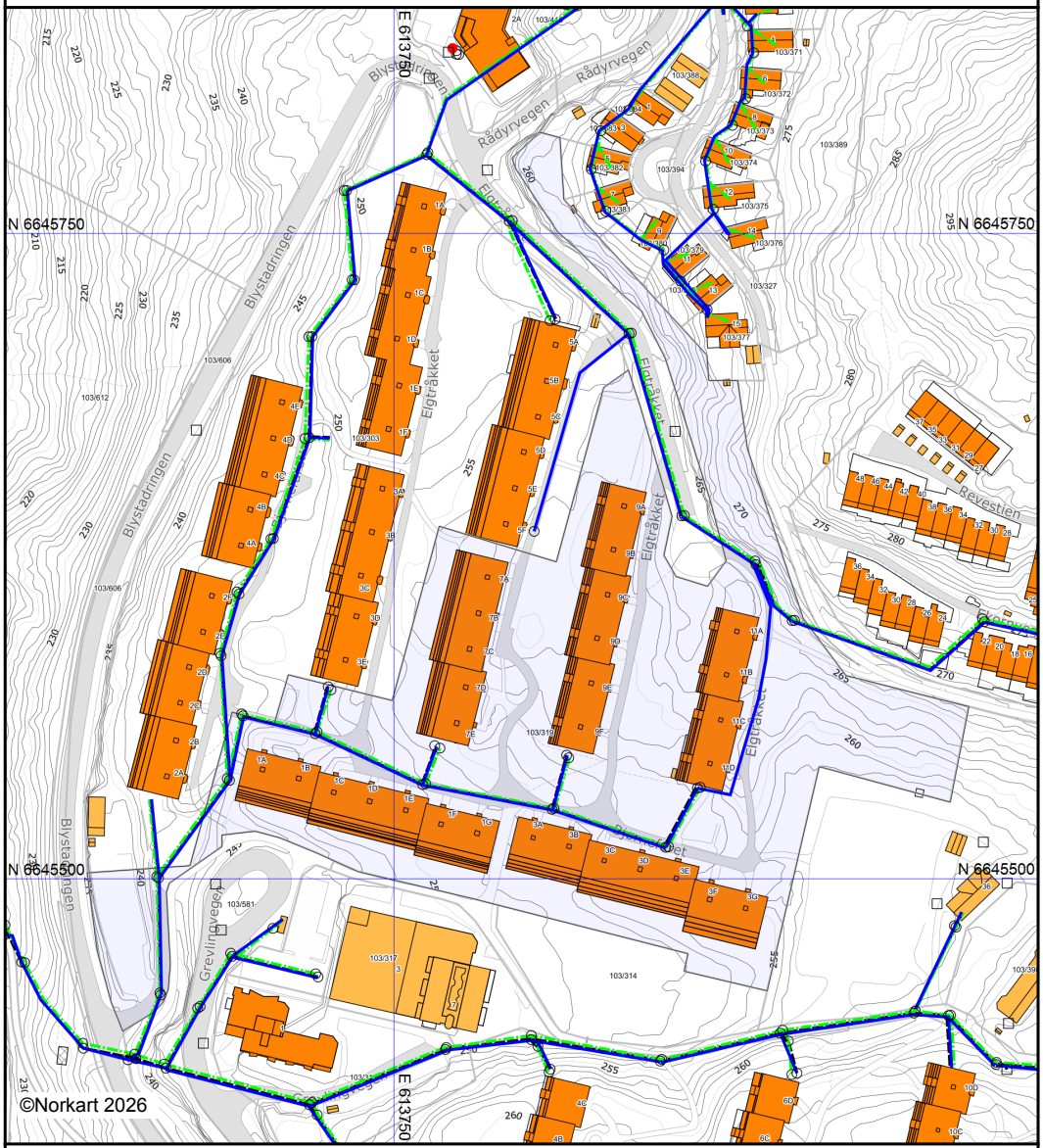
Eiendom: 103/319
Adresse: Bjørnefaret 3B
Dato: 08.10.2026
Målestokk: 1:2500

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

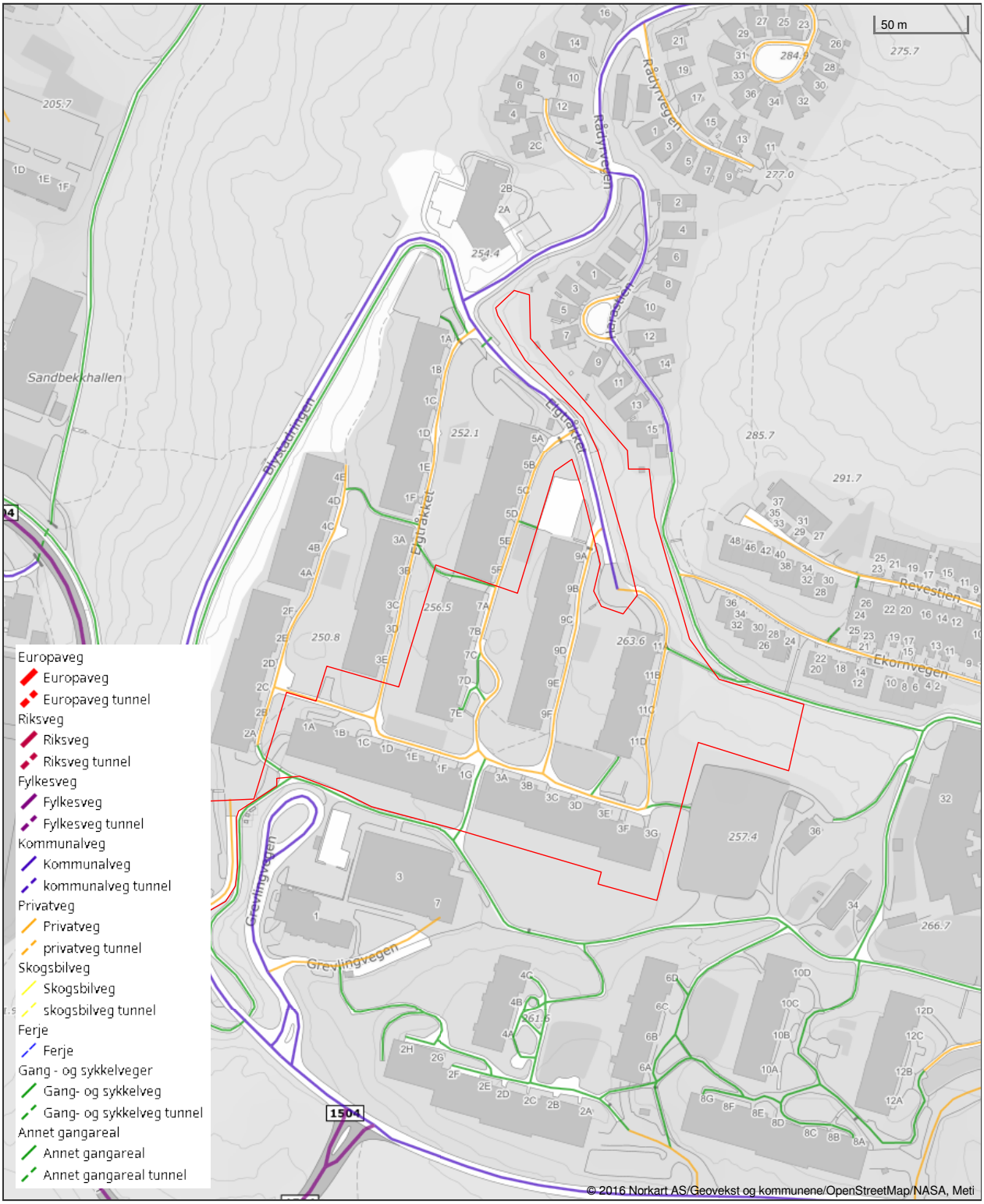
Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert.
Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



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: 08.10.2026

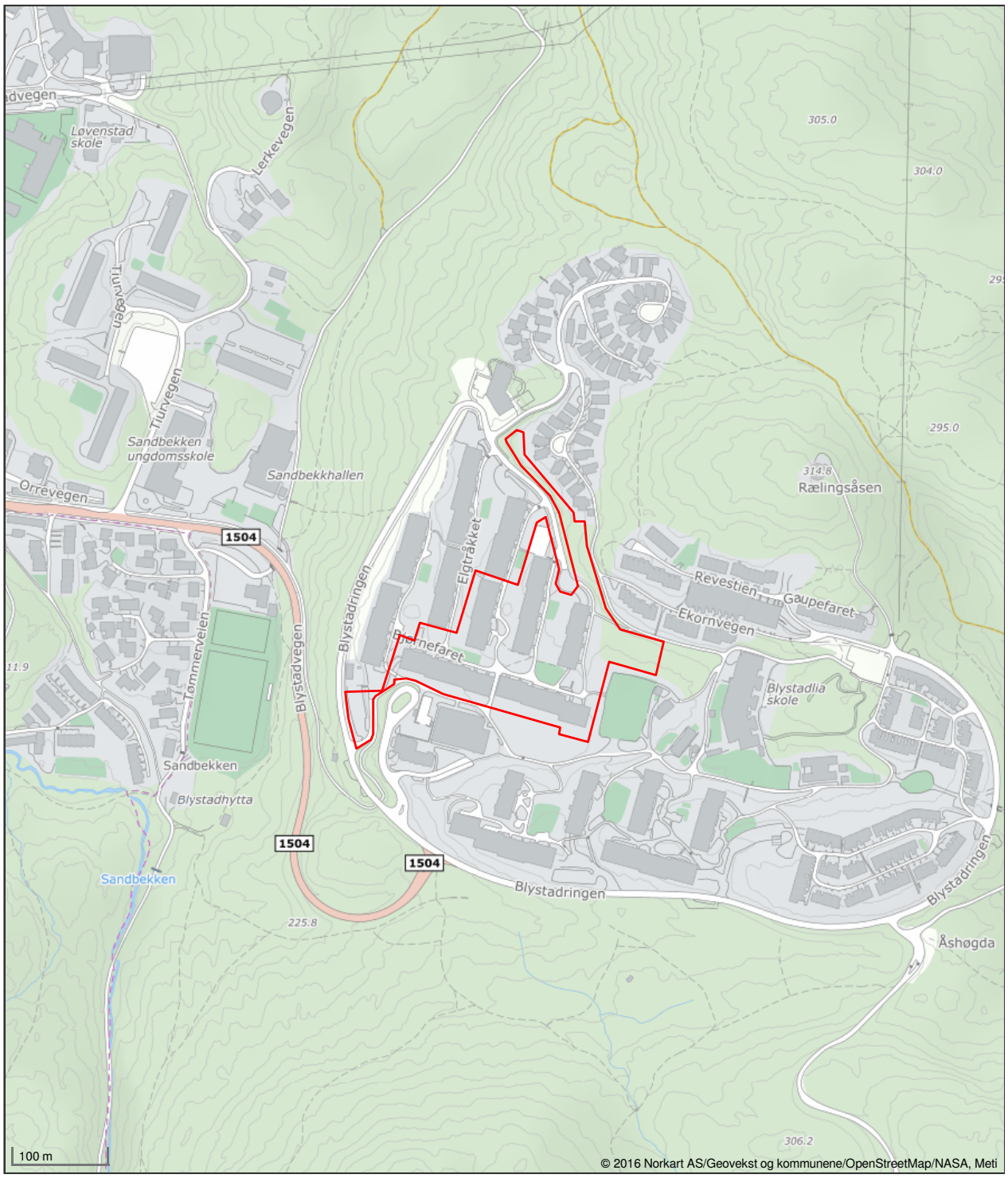
Vegstatuskart for eiendom 3224 - 103/319//



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

Utskriftsdato: 08.10.2026

Oversiktskart for eiendom 3224 - 103/319//



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.

Velkommen til

Nordvik Lillestrøm

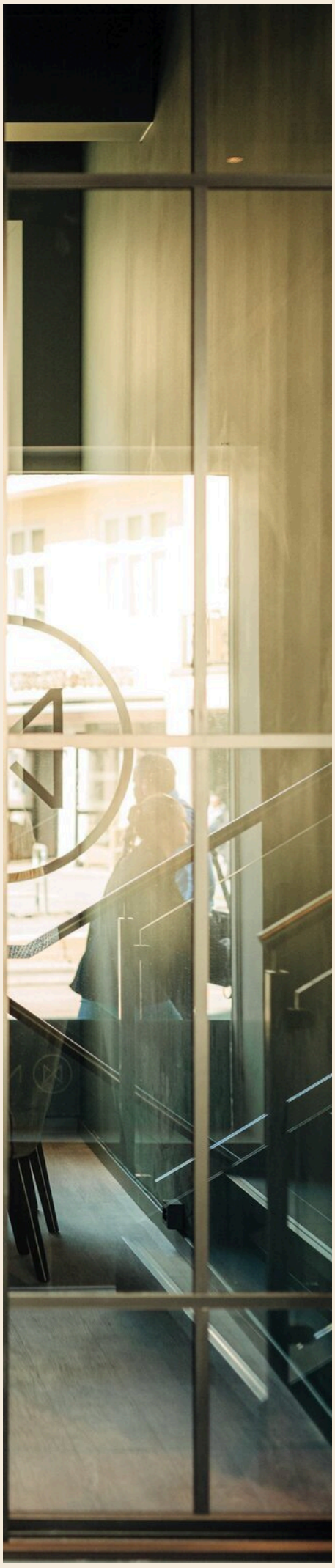
Nordvik Lillestrøm er eiendomsmegleren for deg som forventer litt mer.

Hos oss står kunnskap, tillit og trygghet i sentrum - enten du skal selge eller kjøpe bolig. Vi har inngående lokalkunnskap om Lillestrøm og Rælingen og vet hva boligkjøperne i området ser etter når de jakter sitt neste hjem.

Gjennom målrettede og effektive digitale løsninger sørger vi for at din bolig når de riktige kjøperne - der de faktisk er.

Ta kontakt for en uforpliktende boligprat, bestill en verdivurdering eller se våre boliger til salgs.

Landstads gate 57, 2000 LILLESTRØM
lillestrom@nordvikbolig.no
482 86 852



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/avgrensningskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontert vegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

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: 60-0426/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Bjørnefaret 3B 2014 BLYSTADLIA
Matrikkel: Gnr 103, bnr 319 (ideell andel 1/1) i Rælingen kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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:



Martin Eilertsen
Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Lillestrøm
m.eilertsen@nordvikbolig.no
992 74 585



Sofia Dalehaug
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Lillestrøm
s.dalehaug@nordvikbolig.no
414 28 273

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