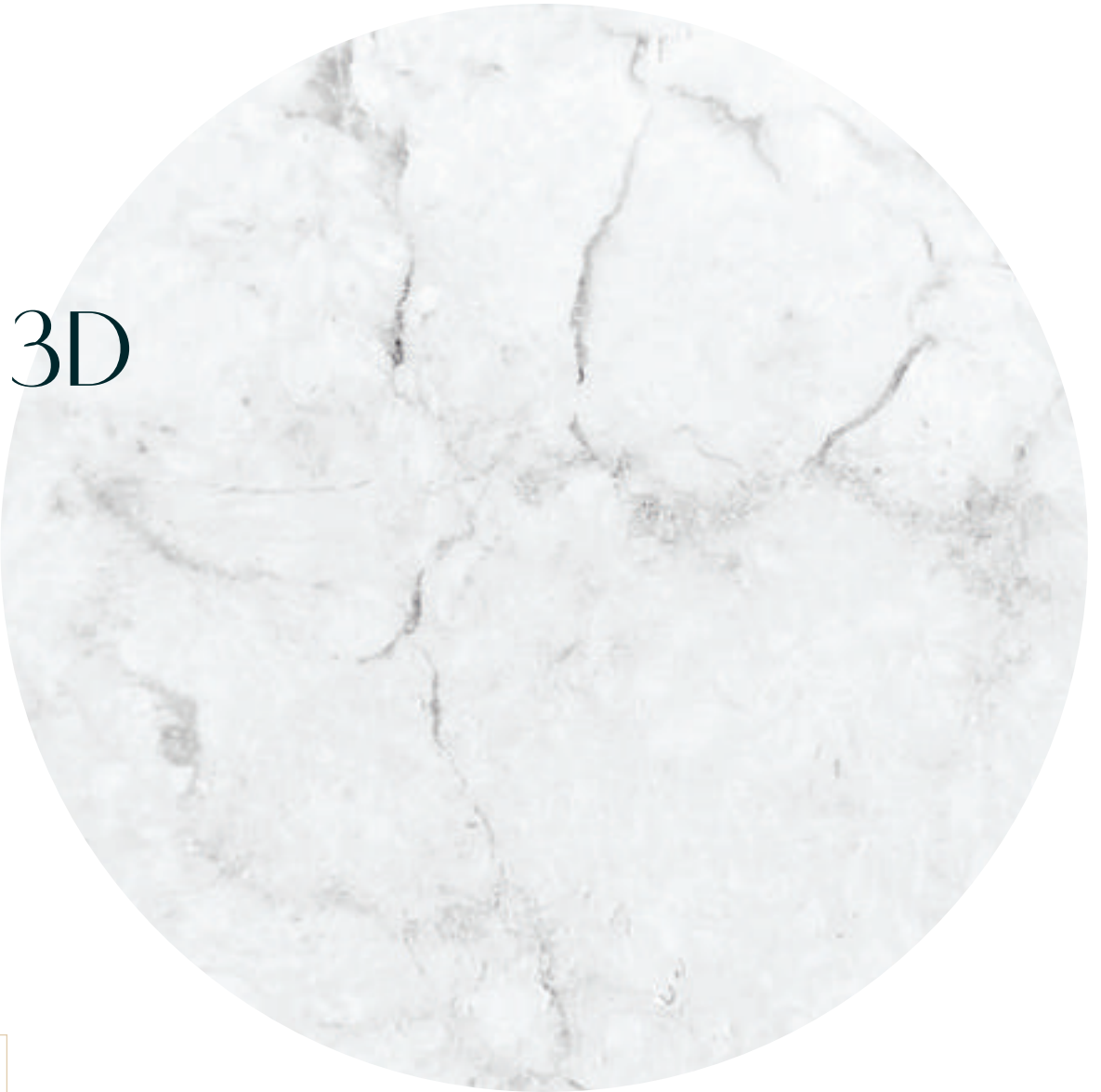


Elgtråkket 3D



Velkommen til

Elgtråkket 3D



Salgsoppgaven produsert 11. april 2025

Blystadlia

Gi denne slitne 2-romsen nytt liv – og gjør det til ditt eget!
Totalrenoveringsobjekt med garasjeplass og stor balkong.

Prisantydning	2 000 000,-
Fellesgjeld	371 390,-
Omkostninger	9 119,-
Totalpris	2 380 509,-
Fellesutgifter pr. mnd	6 759,-
BRA-i	58 kvm
Totalt BRA	58 kvm
Soverom	1

Etasje	-1
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1977

Megler	Henrik Bredo Larsen
Telefon	936 27 522
E-post	h.larsen@nordvikbolig.no

Megler 2	Martin Eilertsen
Telefon	992 74 585
E-post	m.eilertsen@nordvikbolig.no




3D
3C



Kort fortalt

- Er du på jakt etter et oppussingsprosjekt med mulighet for å sette ditt eget preg fra A til Å? Da kan denne 2-roms leiligheten være midt i blinken for deg!

- Leiligheten fremstår i svært enkel standard med betydelig oppgraderingsbehov, og anses som et totalrenoveringsobjekt. Her er det minimalt med vedlikehold gjort de senere år, og de fleste overflater og installasjoner har passert forventet levetid. Her får du muligheten til å skape drømmeboligen i egne farger og materialvalg. Perfekt for den nevenyttige, investorer eller deg som ønsker et prosjekt med potensiale. Leiligheten har en god planløsning og en romslig balkong som gir et ekstra pluss i sommerhalvåret.

- Garasjeplass
- 17 kvm balkong
- Stort potensial
- God beliggenhet på Blystadlia
- Ingen dok.avgift
- Ingen benyttet forkjøp

Arealer og innhold

BRA-i:	58 kvm
Totalt BRA:	58 kvm
TBA:	17 kvm

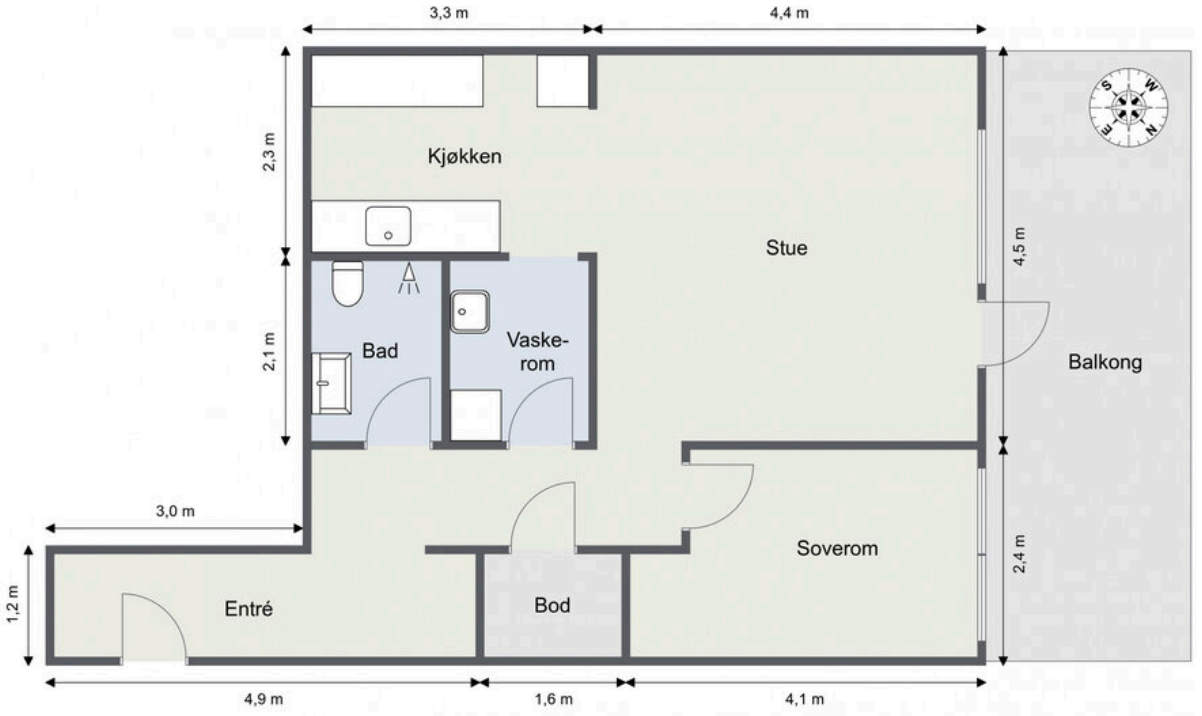
Beskrivelse

Underetasje:
BRA-i: 58 kvm.
Total BRA: 58 kvm.
TBA: 17 kvm.

DALBECK TAKST

Elgtråkket 3D

Underetasje



Planskissen er ikke målbar, kun ment som en illustrasjon.

Mål i skissen er innvendige og avrundet. Avvik kan forekomme.

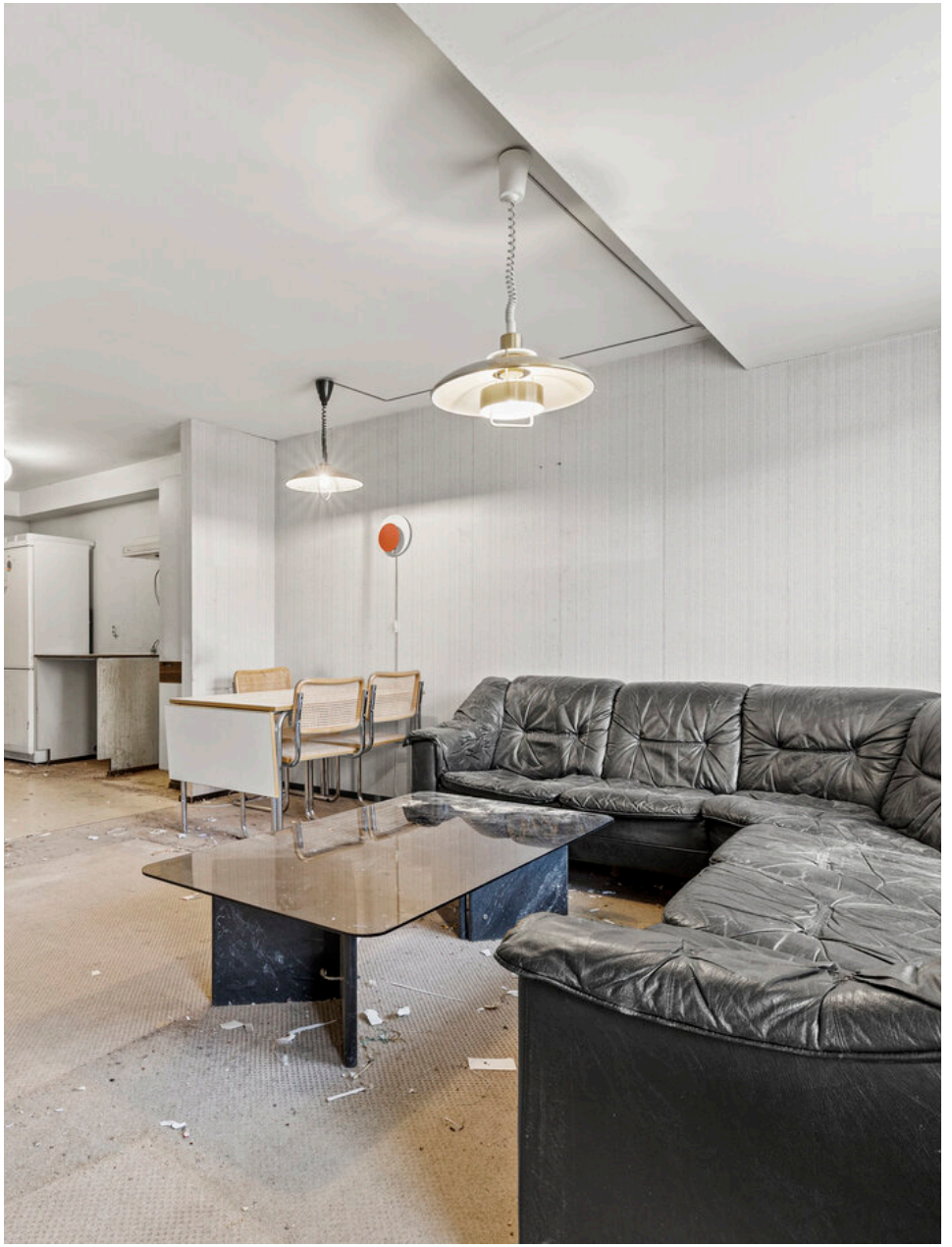








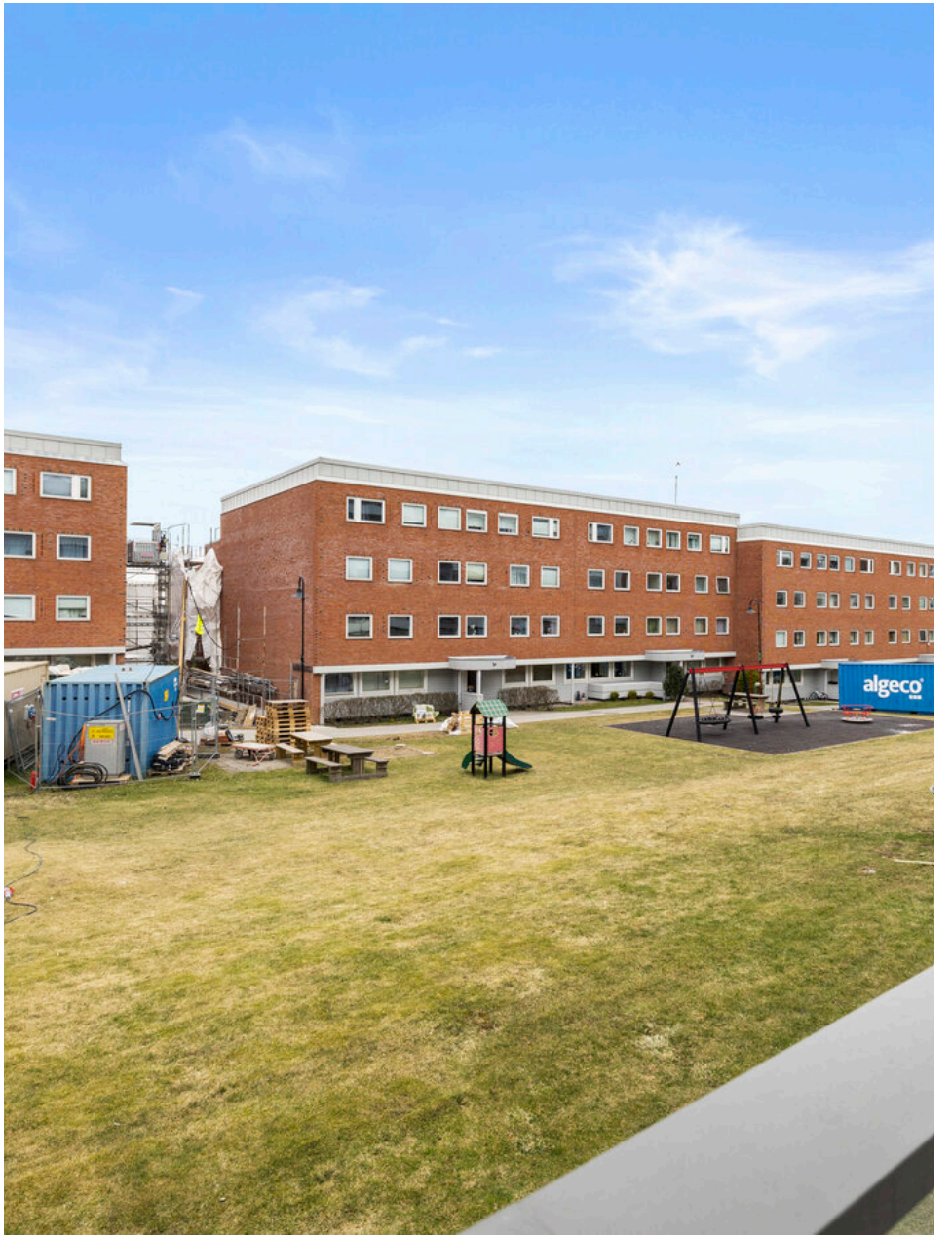




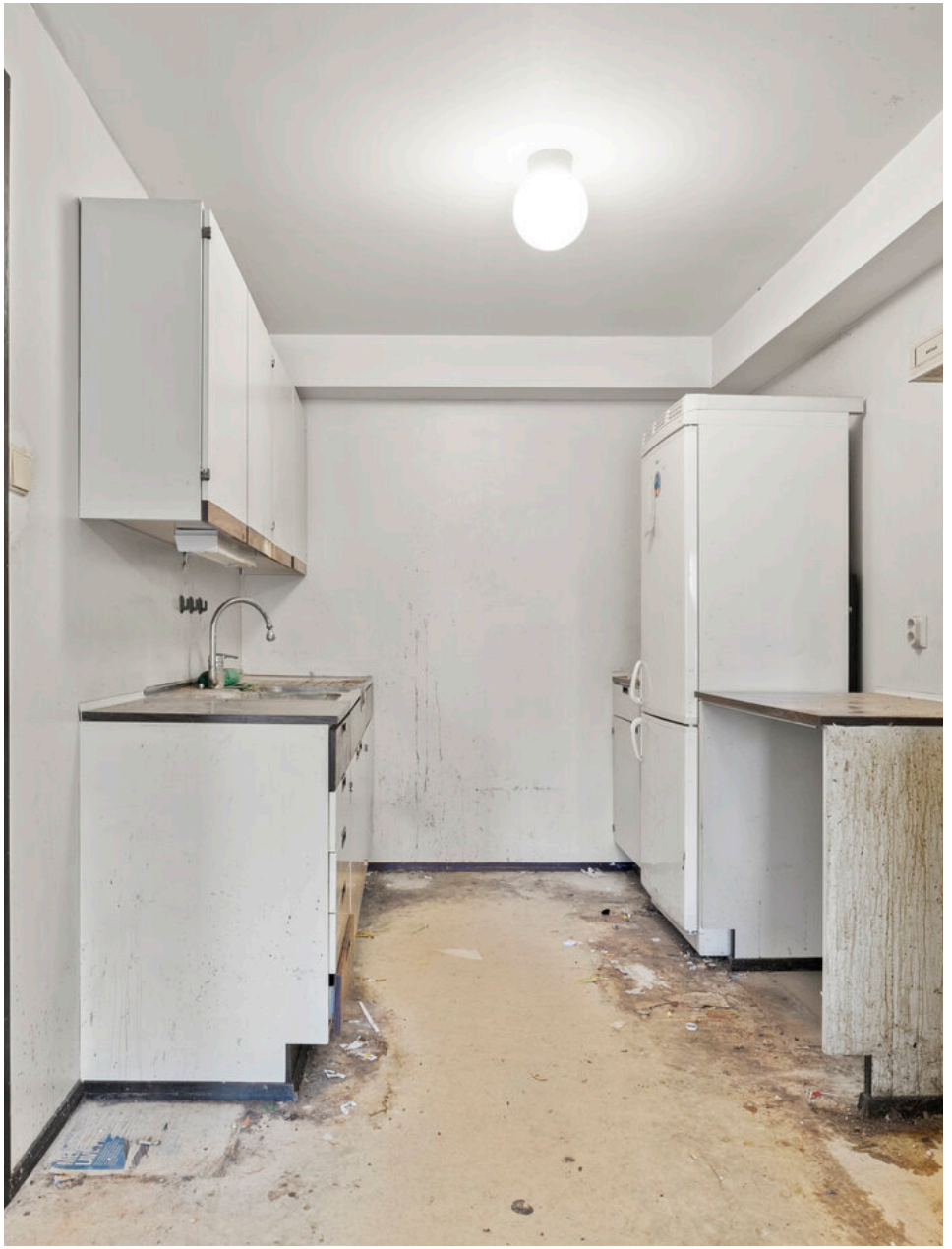


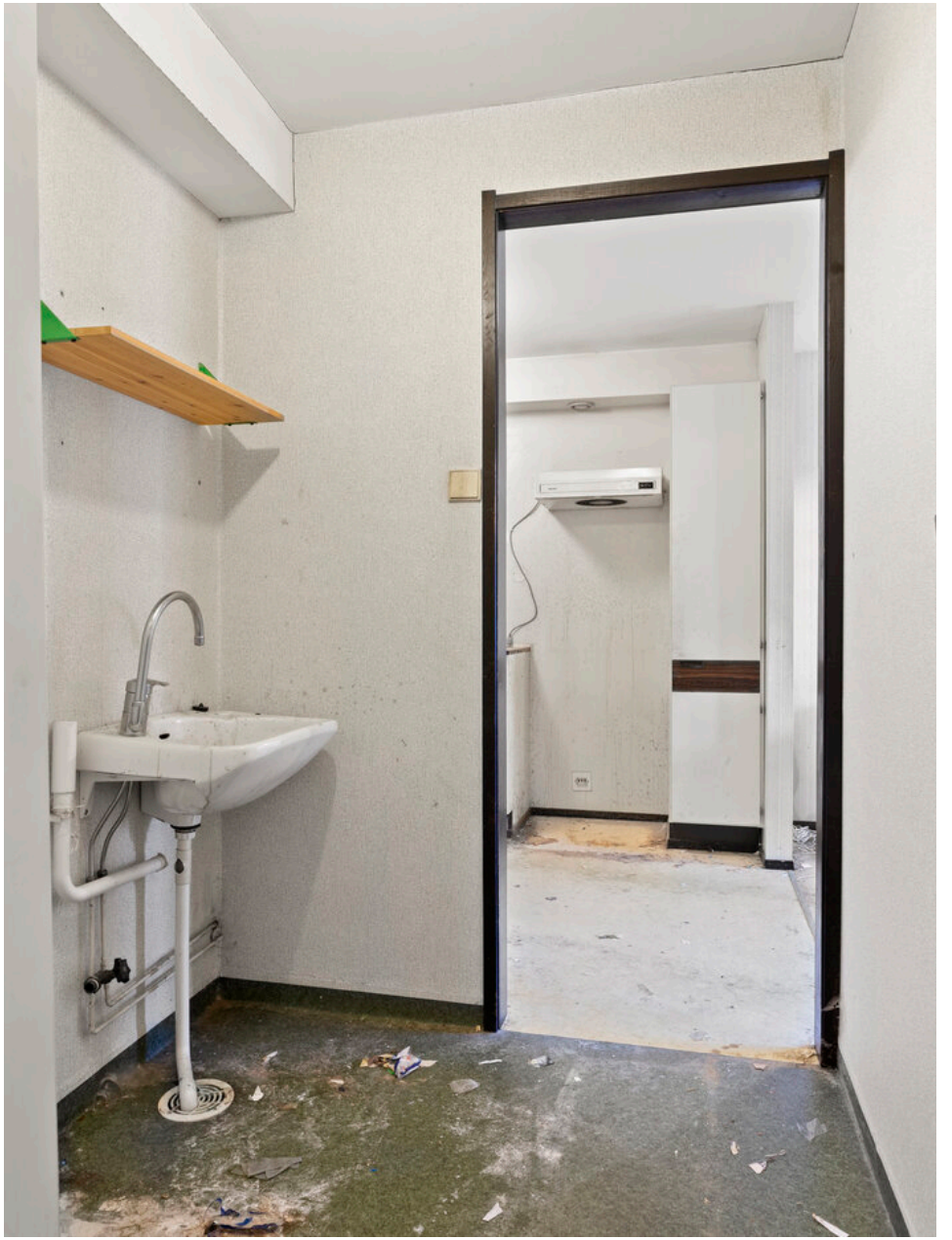



algeco


algeco





















Informasjon

Elgtråkket 3D

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
60-0132/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Elgtråkket 3D, 2014 BLYSTADLIA
Gnr 103, bnr 303 (ideell andel 1/1) i Rælingen kommune
Andelsnr 189 i Elgtråkket Borettslag, org.nr. 953417766

Selgere
Soheyla Bahraman
Mahammadhossein Bahraman

Kjøpesum og omkostninger
2 000 000,- (Prisantydning)
371 390,- (Andel av fellesgjeld)
---
2 371 390,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
7 769,- (Gebyr forkjøpsrett)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 119,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 419,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
2 380 509,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
2 389 809,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1977

Etasje
-1

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 58 kvm
Totalt BRA: 58 kvm
TBA: 17 kvm

Beskrivelse:

Underetasje:
BRA-i: 58 kvm.
Total BRA: 58 kvm.
TBA: 17 kvm.

Innhold

Underetasje: Entré, stue, kjøkken, bad, soverom, bod, vaskerom.

Standard

Entré
Leiligheten ønsker deg velkommen inn via en enkel entré med belegg på gulvet og tapet på veggene. Det er behov for både estetisk og praktisk oppgradering for å møte dagens krav til standard og komfort.

Stue
Stuen har teppegulv og tapetserte vegger, og bærer preg av mange års bruk. Rommet har likevel godt med naturlig lys og utgang til en romslig balkong. Her ligger alt til rette for å skape et lunt og trivelig oppholdsrom etter full oppussing.

Balkong
Fra stuen er det utgang til en nordvestvendt balkong på ca. 17 m². Balkongen fremstår i normal stand og gir gode solforhold i ettermiddagstimene. Et kjærkomment utemiljø som kan bli et flott tillegg til boligen etter oppgraderinger.

Kjøkken
Kjøkkenet er funksjonelt, men fremstår med høy slitasje og tydelige skader på både skrog, fronter og benkeplate. Innredningen består av slette fronter, nedfelt oppvaskkum og ettgreps blandebatteri. Det må påregnes full utskiftning og modernisering. Frittstående hvitevarer følger med.

Bad
Badet er enkelt innredet med dusjhjørne, gulvstående toalett og en enkel servant. Rommet fremstår med betydelig slitasje og har behov for totalrenovering. Oppgradering av både overflater og teknisk anlegg må påregnes for å tilfredsstille dagens standard og krav til funksjonalitet og hygiene.

Soverom
Soverommet har teppegulv og tapetserte vegger. Rommet fremstår slitt og med stort behov for overflatebehandling og modernisering. God planløsning gjør det enkelt å se potensialet for et hyggelig og funksjonelt soverom.

Her får du muligheten til å skape drømmeboligen i egne farger og materialvalg. Perfekt for den nevenyttige, investorer eller deg som ønsker et prosjekt med potensiale. Leiligheten har en god planløsning og en sjelden romslig balkong som gir ekstra verdi.

Parkering

Det medfølger en garasjeplass til leiligheten.

Sammendrag selgers egenerklæring

Er selger hjemmelshaver? - Nei, salg ved fullmektig.

Fullstendig egenerklæring ligger vedlagt salgsoppgaven, og alle interessenter anbefales å sette seg inn i denne. Konferer gjerne megler ved spørsmål.

Bygningssakkyndig

Sivert Dalen

Byggemåte

Boligblokk over 4 etasjer og kjeller. Støpt såle, bærende konstruksjoner og etasjeskiller i betong/murkonstruksjon. Fasader med teglstein og pussede overflater. Flatt tak antatt tekket med papp/membran. Boligen fremstår med minimalt vedlikehold og oppgraderinger. Det gjøres oppmerksom på at de fleste elementer har avvik og/eller passert normal forventet levetid og fremstår med skader og større avvik. Boligen anses som et totaloppussingsobjekt der utskiftninger og utbedringer må forventes. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Sammendrag av bygningsdeler med TG2:

- Vaskerom Overflate vegger og himling: TG2 settes på grunn av slitasje og løsnet strie samt alder og forventet gjenværende levetid.
- Vaskerom Overflate gulv: TG2 settes på grunn av slitasje samt alder og forventet gjenværende levetid.
- Ventilasjon: TG2 settes på grunn av naturlig avtrekk på bad, kjøkkenventilator med kullfilter og omluft samt ikke tilfredsstillende luftutskiftning i oppholdsrom.

Sammendrag av bygningsdeler med TG3:

- Bad Overflate vegger og himling: TG3 settes på grunn av betydelig slitasje og skader med behov for renovering. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000,-.
- Bad Overflate gulv: TG3 settes på grunn av høy slitasje og løsnet belegg med behov for utskiftning. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000,-.
- Bad Membran, tettesjiktet og sluk: TG3 settes på grunn av at membranen fremstår med total funksjonssvikt. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000,-.
- Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk: TG3 settes på grunn av at membranen ikke lenger kan anses som funksjonell og renovering må forventes. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000,-.
- Kjøkken: TG3 settes på grunn av omfang av slitasje og skader på innredning. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000,-.
- Andre rom: TG3 settes som helhetsvurdering av andre rom grunnet slitasje med behov for utskiftninger og utbedringer. TG2 settes på grunn av skjevheter i etasjeskilleren.
- WC og innvendige vann- og avløpsrør: TG3 settes på grunn av VVS-installasjoner som må forventes skiftet. TG2 settes på grunn av alder og forventet gjenværende levetid på øvrig anlegg. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000,-.

Fullstendig eierskifterapport ligger vedlagt salgsoppgaven, og alle interessenter anbefales å sette seg inn i denne. Konferer gjerne megler ved spørsmål.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

kjøper.

Adgang til utleie

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

Energi og oppvarming

Energimerking

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

Oppvarming

Elektrisk oppvarming.

Informasjon om strømforbruk

Boligen er et dødsbo. Vi har derfor ikke oversikt over tidligere eiers energiforbruk.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 6 759,- pr. mnd.
Inkluderer: Kommunale avgifter og eiendomsskatt, rep og vedlikehold, Kabel-TV, Forsikringer, driftskostnader mm. Listen er ikke utømmende.

Felleskostnadene fordeles slik:
Felleskostnader: 4 657,-
Leie av Kjellerrom/bod: 206,-
Stipulerte renter: 1 896,-Felleskostnader etter avdragsfri periode: Kr. Borettslagets lån er avdragsfrie frem til januar 2027.

Kommunale avgifter

Inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.
Megler har ikke lykkes med å innhente informasjon om formuesverdi på denne andelen.

TV/Internett/Bredbånd

Borettslaget har avtale med Telenor for kabel-TV og bredbånd.

Borettslaget

Om borettslaget

Elgtråkket borettslag består av 268 andelsboliger, fordelt på 5 bygninger.
Forretningsfører er BORI BBL.
Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

De har egen nettside: https://elgtrakket.no/

Ref. generalforsamling 2024: Planer for årene fremover:
- Installering av vannmålere på hovedinntak i hver blokk
- Grundig taksjekk
- Ferdigstille rehabilitering av balkongene
- Utskiftning av vinduer mot øst
- Søppelhåndtering av matavfall og restavfall
- Kontroll av bygninger

Vedlikeholdshistorikk:
2023 - Rehabilitering av balkongene
2023 - Renset og lagt nytt epoxybelegg på noen kjellergulv i Elgtråkket 1 og 5
2022 - Spyling/rensing av avløpsrør
2022 - Gravd og lagt ny drenering og malt kjellernedgangene i Bjørnefaret 2 og 4 og Elgtråkket 5.
2022 - En del kjellergulv på garasjeplan er utbedret med ny overflatebehandling.
2022 - Oppgradering av styringssystemene på brannportene i garasjer.
2022- Fulgt opp og fått sluttført noe gjenstående arbeider i forb. med oppussingen av fasadene mot øst fra 2021.
2022 - Pilotprosjekt. Etterisolering av karnapper Elgtråkket 1 D.
2021 - Vedlikehold/maling fasader og vinduer mot øst. Ca 45 vinduer ble skiftet grunnet råte.
2021 - Gravd og lagt ny drenering i skråningen ved Bjørnefaret 2 A.
2019 - Maling garasje tak og vegger.
2018 - Drenering ved inngang garasje Elgtråkket 5.

Forretningsfører

Bori BBL

Forkjøpsrett

Ingen har benyttet seg av forkjøpsretten.

Styregodkjennelse

En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget. Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene

Informasjon om fellesgjeld

Kr 371 390,- pr. 31.03.2025

LÅN1:
Boligbanken ASA
Annuitetslån
5,85% rente.
Restgjeld: 39 815 534,-
Terminer: 12
Løpetid: 02.12.2022 - 31.12.2052

LÅN 2:
Boligbanken ASA
Annuitetslån
5,85% rente.
Restgjeld: 68 172 081,-
Terminer: 12
Løpetid: 05.10.2023 - 31.12.2058

Borettslaget er forsikret mot tap ved manglende innbetaling av felleskostnader i

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

Fellesformue

Kr 35 777,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Det ble vedtatt å rehabilitere balkonger og oppussing av karnapper på ekstraordinær generalforsamling i 2023, og fremlagt budsjett for prosjektet var på 68 550 000,-. Det tilsvarer i snitt ca. 255 700,- per leilighet. Pengene er lånt av Boligbanken AS til rente på 5,85 (tall fra generalforsamling 2024).

Styret vil vurdere en IN-ordning når prosjektet er ferdig.

Regnskap 2023:

Inntekter: 15 058 484
Utgifter: 20 838 011
Resultat: - 7 682 406.
Balkongprosjektet ikke tatt inn i budsjett 2024.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

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

Dyrehold

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

Borettslagets forsikring

Protector Forsikring ASA
Polisenr. 3051111

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 28 600 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.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen ligger i et populært og familievennlig boligområde i Blystadlia i

Rælingen kommune. Området har umiddelbar nærhet til Østmarka, skoler, barnehager, dagligvare og offentlig kommunikasjon, samt kort vei til idrettsanlegg og et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud.

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

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

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

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss og tog. Nærmeste holdeplass Blystadlia som ligger ca. 300 meter fra boligen. Med bil fra Blystadlia tar det ca. 7 minutter til Strømmen, 9 minutter til Lillestrøm, 19 minutter til Oslo S og 30 minutter til Oslo lufthavn.

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 21.6.75.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er ikke regulert For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.
Nærliggende områder er regulert til boligbebyggelse - blokkbebyggelse og lekeplass.

I henhold til reguleringsplanforslag er eiendommen regulert til boligbebyggelse - blokkbebyggelse.

I henhold til kommuneplan ligger boligen i et område avsatt til boligbebyggelse - nåværende. Nærliggende områder er avsatt til boligbebyggelse - fremtidig, sentrumsformål - nåværende, friområde - nåværende, idrettsanlegg - nåværende og LNRF-areal - nåværende.

Nærliggende områder er berørt av hensynssone H560. Hensynssone gjelder særlig hensyn til bevaring av naturmiljø. Dette berører ikke eiendommen.

Reguleringskart, kommuneplan og temakart finnes på Rælingen kommune sine nettsider. Konferer gjerne megler vedrørende bruken av siden.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

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

Eiendommen blir levert slik den står under visning uten ytterligere rydding og vask. Overtagelse ønskes snarest.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Dødsbo

Boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.
Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet

offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi

bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:

Provisjon: 3,50% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 82 998,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 900,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 20 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 24 570,-

Samlet skal selger betale kr. 168 158,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 16. april 2025

Ansvarlig megler

Henrik Bredo Larsen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93627522

Megler

Martin Eilertsen , Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99274585

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Elgtråkket 3D

Elgtråkket 3D

Nabolaget Blystadlia - vurdert av 112 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Blystadlia skole (1-7 kl.)	174 elever, 10 klasser	7 min 🚶 0.5 km
Løvenstad skole (1-7 kl.)	276 elever, 14 klasser	18 min 🚶 1.6 km
Sandbekken ungdomsskole (8-10 ...	340 elever, 17 klasser	9 min 🚶 0.8 km
Strømmen videregående skole	515 elever, 45 klasser	9 min 🚗 4.2 km
Lørenskog videregående skole	850 elever, 39 klasser	9 min 🚗 5.1 km

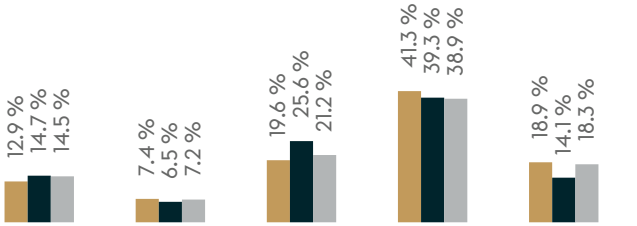
Offentlig transport

Blystadlia	Linje 300, 300E, 360	3 min 🚶 0.3 km
Lillestrøm stasjon	Totalt 10 ulike linjer	9 min 🚗 5.2 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	24 min 🚗 20.6 km
Oslo Gardermoen		36 min 🚗

Barnehager

Blystadlia barnehage (0-5 år)	98 barn	6 min 🚶 0.5 km
Kurland barnehage (1-5 år)	77 barn	17 min 🚶 1.5 km
Løvlia barnehage (1-5 år)	72 barn	19 min 🚶 1.7 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Bra 75/100

Naboskapet
Godt vennskap 69/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Blystadlia skole	7 min
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 2025

Eierskifterapport

EIERSKIFTERAPPORT™

Elgtråkket 3D
2014 Blystadlia



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
2	TG 1	Ingen vesentlige avvik
3	TG 2	Vesentlige avvik
7	TG 3	Store eller alvorlige avvik
1	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Sivert Dalen
Dato: 10/04/2025

Voldgata 4A
Lillestrøm 2000
47841288
post@dalbeck.no

DALBECK TAKST

BMTF

FAGMANN GARANTI

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:103, Bnr: 303
Hjemmelshaver:	Mohammed Ali Bahraman (død)
Seksjonsnummer:	189
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	1977
Tomt:	28568 m²
Kommune:	Lillestrøm

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Hjemmelshaver
Befaringsdato:	09.04.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter mms 3
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig

OM TOMTEN:
Felles tomt med biloppstillingsplasser og pent opparbeidet uteområde.

OM BYGGEMETODEN:
Boligblokk over 4 etasjer og kjeller. Støpt såle, bærende konstruksjoner og etasjeskiller i betong/murkonstruksjon. Fasader med teglstein og pussede overflater. Flatt tak antatt tekket med papp/membran.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligen fremstår med minimalt vedlikehold og oppgraderinger. Det gjøres oppmerksom på at de fleste elementer har avvik og/eller passert normal forventet levetid og fremstår med skader og større avvik. Boligen anses som et totaloppussingsobjekt der utskiftninger og utbedringer må forventes. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

ANNET:
Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten. Dette er borettslagets ansvarsområde og ikke ytterligere undersøkt, det anbefales at borettslaget innhenter felles rapport ang. felles bygningsdeler.

DOKUMENTKONTROLL:
Eiendomsverdi.no

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Gulv: Teppegulv i stue og soverom. Belegg i øvrige rom.
Vegger: Tapet i samtlige rom.
Tak: Malte slette flater i samtlige rom.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

FELLESKOSTNADER:
Se prospekt for informasjon om felleskostnader.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:
Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:
Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:
BRA-i =Internt bruksareal
BRA-e =Eksternt bruksareal
BRA-b =Innglasset balkong
TBA =Terrasse- og balkongareal

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

NB:
Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Underetasje	58			17		
SUM BYGNING	58			17		
SUM BRA	58					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:
Entré, Bod, Bad, Vaskerom, Soverom, Stue, Kjøkken

BRA-e:

MERKNADER OM AREAL:
Arealet ble målt ved bruk av en avstandsmåler og BRA ble beregnet på stedet. Rommene er definert etter bruken på befaringsdatoen, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen.

Befaring er utført som nøkkeloppdrag uten megler eller selger tilstedet. Det informeres om garasjeplass i felles garasjekjeller og kjellerbod. Ikke undersøkt på befaringsdagen.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:
Oppvarming: Elektrisk oppvarming.

Takhøyde: Ca 239cm målt i stue.

©mstr.no

www.bmtf.no

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):
Boligen ble inspisert i dagslys. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. Møbler og annen inventar er i liten grad flyttet på. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:
Nøkkelbefaring.

©mstr.no

www.bmtf.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Sivert Dalen

Mer enn 10 års erfaring med tilstandsanalyse, bygging, rehabilitering og vedlikehold.

10/04/2025

Sivert Dalen

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 3 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker, se under.

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater. Se under.

Det er påvist fuktskader/spor etter skadedyr. Se under.

Strie og tapet på vegger og malt slett himling. Overflatene fremstår med betydelig slitasje, skader og sopp/muggvekst som følge av fukt over tid og manglende vedlikehold. Våtrommet anses med behov for totalrenovering.

Innredning består av servant, dusj og gulvstående toalett.

Merknader: TG3 settes på grunn av betydelig slitasje og skader med behov for renovering.

TG 3 1.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker, se under.

Det er påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr. Se under.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Det er påvist flekker eller andre skader. Se under.

Belegg på gulv. Overflatene fremstår med høy slitasje og belegg som har løsnet fra underlaget. Utskiftning må forventes.

Merknader: TG3 settes på grunn av høy slitasje og løsnet belegg med behov for utskiftning.

TG 3 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Våtrommet anses ikke som å ha fungerende membran. Det er påvist betydelige fuktskader på vegger og tak samt gulvbelegg har løsnet fra underlaget. Renovering må forventes.

Merknader: TG3 settes på grunn av at membranen fremstår med total funksjonssvikt.

1.2 Vaskerom

TG 2 1.2.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker, se under.

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater. Se under.

Strie og tapet på vegger og malt slett himling. Det er utført en enkel test av tilgjengelige flater og det registreres slitasje utover normal bruksslitasje samt noe løsnet strie.

Vaskerommet består av opplegg for vaskemaskin og utslagsvask samt tørkeskap.

Merknader: TG2 settes på grunn av slitasje og løsnet strie samt alder og forventet gjenværende levetid.

TG 2 1.2.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker, se under.

Skjøter og underkant av plater på gulv er inspisert.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er påvist flekker eller andre skader. Se under.

Belegg på gulv. Overflatene fremstår med slitasje utover normal bruksslitasje. Utskiftning vil være naturlig i tiden som kommer.

Merknader: TG2 settes på grunn av slitasje samt alder og forventet gjenværende levetid.

TG 3 1.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Våtrommet anses ikke som å ha fungerende membran. For at våtrommet skal tåle normal bruk etter dagens standard må rommet totalrenoveres.

Merknader: TG3 settes på grunn av at membranen ikke lenger kan anses som funksjonell og renovering må forventes.

2. Kjøkken

TG 3 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra

Kjøkkeninnredning fremstår funksjonell, men med høy slitasje og skader. Det registreres betydelige skader på fronter, skrog og benkeplate. Utskiftning må forventes.

Innredning består av slette fronter, nedfelt oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Frittstående hvitevarer.

Merknader: TG3 settes på grunn av omfang av slitasje og skader på innredning.

3. Andre Rom

TG 3 3.1 Andre rom

Øvrige rom i boligen fremstår med gjennomgående høy slitasje/skader og etterslep på vedlikehold. Samtlige overflater i boligen må anses med behov for utbedringer/utskiftinger.

Det ble målt avvik i etasjeskilleren på ca 20-25mm ved stikkprøver, noe som isolert sett gir TG2 iht. NS3600. Målingen ble utført i stue, kjøkken og soverom. Generelle skjevheter i konstruksjonen må forventes i denne typen bygg. Det antas at det ikke vil være nødvendig med bygningsmessige strakstiltak, men en anbefaling å følge med på dette over tid. Det vil sjeldent være økonomisk rasjonelt å rette opp gulv som et enkeltstående tiltak, men dersom gulvet skal byttes bør tiltak vurderes.

Merknader: TG3 settes som helhetsvurdering av andre rom grunnet slitasje med behov for utskiftninger og utbedringer. TG2 settes på grunn av skjevheter i etasjeskilleren.

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

2-lags vinduer fra 2006. Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene fremstår i normal stand, alder tatt i betraktning.

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Nordvestvendt balkong på ca 17m2 med tilkomst fra stue. Balkongen fremstår i normal stand.

Merknader:

6. VVS

TG 3 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Vannrør i kobber og plast. Avløpsrør i plast og støpejern. Det bemerkes at kun lett synlig/tilgjengelig røropplegg er kontrollert og det ble ikke avdekket tegn til større skader eller svekkelser under besiktigelsen.

Samtlige installasjoner som vask, kraner, toalett, dusj osv. må anses som utgått og med behov for utskiftning.

På grunnlag av alder på vann- og avløpsrør skal man være oppmerksom på at det fort kan oppstå behov for utskiftninger og utbedringer av enkelte deler på anlegget selv om det ikke er funnet skader på befaringsdagen.

Det foreligger ikke dokumentasjon på rørarbeid.

Merknader: TG3 settes på grunn av VVS-installasjoner som må forventes skiftet.
TG2 settes på grunn av alder og forventet gjenværende levetid på øvrig anlegg.

TG iu 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder plassert i benkeskap på kjøkken.

Det er begrenset tilkomst/mulighet for å inspisere berederen. Ukjent størrelse og alder. Antatt ca 110 liter.

Ytterligere undersøkelser anbefales.

Merknader:

TG 2 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Boligen baserer seg på naturlig ventilasjon. Naturlig avtrekk på bad og vaskerom. Kullfilter på kjøkken. Spalteventiler i vinduer.

Det anbefales å undersøke mulighet for mekanisk avtrekk med utluft på kjøkken og våtrom.

Luftutskiftningen i oppholdsrom tilfredsstiller krav fra byggeår, men det anbefales å undersøke mulighet for å bedre luftutskiftning.

Merknader: TG2 settes på grunn av naturlig avtrekk på bad, kjøkkenventilator med kullfilter og omluft samt ikke tilfredsstillende luftutskiftning i oppholdsrom.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i yttergang.

Historikken på anlegget er ukjent og det foreligger ikke dokumentasjon på anlegget.

Ansvarlig bygningssakkyndig har ikke spesialkompetanse innen elektrisk anlegg. Vurdering blir gjort ut ifra opplysninger og observasjoner gjort på befaringsdagen, og må ikke forveksles med en fullstendig gjennomgang av anlegget. Det anbefales å få utført en utvidet el-kontroll.

Merknader:

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Tilleggsopplysninger:

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.2.1 Vaskerom Overflate vegger og himling

TG2 settes på grunn av slitasje og løsnet strie samt alder og forventet gjenværende levetid.

1.2.2 Vaskerom Overflate gulv

TG2 settes på grunn av slitasje samt alder og forventet gjenværende levetid.

6.3 Ventilasjon

TG2 settes på grunn av naturlig avtrekk på bad, kjøkkenventilator med kullfilter og omluft samt ikke tilfredsstillende luftutskiftning i oppholdsrom.

Takstmannens vurdering ved TG3:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

TG3 settes på grunn av betydelig slitasje og skader med behov for renovering.
Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-

1.1.2 Bad Overflate gulv

TG3 settes på grunn av høy slitasje og løsnet belegg med behov for utskiftning.
Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

TG3 settes på grunn av at membranen fremstår med total funksjonssvikt.
Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-

1.2.3 Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk

TG3 settes på grunn av at membranen ikke lenger kan anses som funksjonell og renovering må forventes.
Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-

2.1 Kjøkken Kjøkken

TG3 settes på grunn av omfang av slitasje og skader på innredning.
Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-

3.1 Andre rom

TG3 settes som helhetsvurdering av andre rom grunnet slitasje med behov for utskiftninger og utbedringer.
TG2 settes på grunn av skjevheter i etasjeskilleren.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

TG3 settes på grunn av VVS-installasjoner som må forventes skiftet.
TG2 settes på grunn av alder og forventet gjenværende levetid på øvrig anlegg.
Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgerens egen beskrivelse av boligens tilstand.
Her finner du viktig informasjon som du bør kjenne til før du vurderer kjøp av boligen.
Har du spørsmål om egenerklæringen, kan du kontakte megleren som håndterer salget.

Salgsobjekt

Adresse: Elgtrakket 3D

Postnummer: 2014 Sted: Blystadlia

Gr.nr.: 103 B.nr.: 303 Seksjonsnr.:

Andelsnr. 189 Aksjenr.: Festenr.:

Byggeår: 1977

Selger og kjennskap

Navn på selger: Soheila Bahraman og Mohammadhossein Bahraman

Er selger hjemmelshaver? ☐ Ja ☑ Nei

Hvis Nei, navn på hjemmelshaver: Mohammad Ali Bahraman

Er det fullmektig(e) involvert i salget? ☑ Ja ☐ Nei

Hvis Ja, navn på fullmektig(e): Leila Aminihajibashi

Meglerfirma:

Selges eiendommen fra et dødsbo? ☑ Ja ☐ Nei

Når ble eiendommen overtatt av nåværende eier(e)? ca 20 år- 2006

Har utfyller(e) av skjema brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? ☐ Ja ☒ Nei

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring gir deg trygghet som selger. Den sikrer deg juridisk bistand dersom kjøper skulle klage på feil eller mangler ved boligen, og dekker eventuelle rettmessige krav om prisavslag, erstatning eller heving av kjøpet. Forsikringen gjelder i hele ansvarsperioden på 5 år.

- ✓ **Dekker rettmessig erstatningsansvar i etterkant av boligsalg**
- ✓ **Dekker krav over 10.000 kroner, uten egenandel**
- ✓ **Du slipper å håndtere klagesaker**
- ✓ **Ingen kostnad om eiendommen ikke blir solgt**

Hva som dekkes
Boligselgerforsikringen dekker ditt rettmessige ansvar etter avhendingslova, og gir deg juridisk bistand dersom det skulle oppstå problemer etter salget. Forsikringen gjelder fra budaksept ved ordinært boligsalg, og er gyldig i opptil 12 måneder før overtakelse samt i fem år etter overtakelse. Du må lese forsikringsvilkårene nøye før du tegner forsikringen.

Pris og betaling
Prisen på boligselgerforsikringen avhenger av hva eiendommen blir solgt for, prisliste får du av megler. Forsikringstilbudet gjelder i 6 måneder fra egenerklæringen signeres. Betaling for forsikringen skjer ved automatisk trekk fra oppgjøret ditt etter salg. Blir ikke boligen solgt vil du ikke betale noe.

Boligselgerforsikring vil ikke tegnes i følgende tilfeller
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på bolgeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg
- ved salg av helårs- og fritidsbolig må det foreligge en tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ønsker du å kjøpe boligselgerforsikring?

☐ Ja ☑ Nei

Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt B.7 og forsikringsavtaleloven kapittel 4. Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn

Signatur/dato: 10.04.2025 Blokkbokstaver: LEILA AMINIHAJIBASHI

Signatur/dato: Blokkbokstaver:

Boligselgerforsikring

Storebrand

Dokument med opplysninger om forsikringsproduktet

Selskap: Storebrand Forsikring AS **Produkt: Boligselgerforsikring**

For fullstendig informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder henvises det til forsikringsbevis og forsikringsvilkår.

Hva omfatter forsikringen?

Selskapet svarer for sikredes (selgers) mangelansvar etter avhendingsloven med de begrensninger som eventuelt er inntatt i kjøpekontrakten og/eller som følger av forsikringsvilkårene.

Hva dekker forsikringen?

- ✓ Selgers mangelansvar etter avhendingsloven
- ✓ Hjelp og rådgivning i 5 år etter boligen er overdratt
- ✓ Beskytte deg fra å stå personlig økonomisk ansvarlig
- ✓ Saksomkostninger dersom du skulle tape saken

Hva dekker forsikringen ikke?

- ✗ Salg etter bustadoppføringslova
- ✗ Krav hvor selger opptrer i næringsvirksomhet
- ✗ Forsikringen gjelder ikke salg mellom ektefeller, slekt i opp – eller nedstigende linje, søsken eller personer som har eller har hatt felles husstand, samt personer som tidligere har bebodd eller bor på eiendommen
- ✗ Ved salg av landbrukseiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. Direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen
- ✗ Ved salg av annen kombinasjonseiendom, svarer Selskapet kun for skader på den delen av eiendommen som er regulert for og benyttet til boligformål
- ✗ Eiendom som selges ved tvangssalg eller konkursbo
- ✗ Etterfølgende eiere av eiendommen dersom kjøper selger den i løpet av forsikringstiden.
- ✗ Salg av eiendom hvis boligkjøper har inngående kjennskap til eiendommen, f.eks. ved salg til leietaker eller mellom personer som bor eller har bodd på eiendommen siste 12 måneder personer som tidligere har bebodd eller bor på eiendommen

Er det noen begrensninger i dekningen?

- ! Selskapets ansvar er begrenset til eiendommens salgssum, dog oppad begrenset til NOK 15.000.000
- ! Feil etter arbeider som er utført av Sikrede etter avtale med kjøper, eller for arbeider Sikrede påtar seg å utføre etter avtale med kjøper
- ! Skade som oppstår eller påføres eiendommen i perioden mellom bud på eiendommen er akseptert av selger og kjøpers overtagelse av eiendommen
- ! Kjøper må selv dekke tap og kostnader ved mangler opp til et beløp på NOK 10.000

Storebrand Forsikring AS
Professor Kohts vei 9, Postboks 500, N-1327 Lysaker, Telefon 915 08880, storebrand.no

Hvor gjelder forsikringen?

- ✓ Boligselgerforsikring kan kun tegnes på eiendom som selges i Norge.

Hvilke forpliktelser har jeg?

- Sikrede plikter å fylle ut egenerklæringsskjema som skal legges ved i salgsoppgaven.
- Når kjøperen har fremmet krav mot selger/sikrede, plikter sikrede å underrette Selskapet uten ugrunnet opphold.
- Sikrede er forpliktet til å gi alle opplysninger som har/kan ha betydning for sakens behandling og må delta i oppgjør av krav.

Når og hvordan skal jeg betale?

Forsikringspremien skal betales senest på det avtalte overtagelsestidspunkt. Dersom Selskapet mottar krav fra kjøper tidligere enn overtagelsestidspunktet forfaller premien til betaling straks. Forsikringen trer ikke i kraft før premien er betalt.

Fra når gjelder forsikringen og hvor lenge gjelder den?

Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt budaksept foreligger, dog maksimalt 12 måneder før overtagelsen. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kjøpekontrakten er signert av begge parter, maksimalt 12 måneder før overtagelse.

Hvordan kan jeg avslutte forsikringen?

Forsikringen gjelder i 5 år etter overtagelse og det er ikke anledning til å avslutte forsikringen før det

Storebrand Forsikring AS
Professor Kohts vei 9, Postboks 500, N-1327 Lysaker, Telefon 915 08880, storebrand.no

17165 11/2024

Forsikring

Hvilken type boligforsikring er tegnet?

☐ I sameie eller borettslag ☐ Privat forsikring ☐ Annet:

Hvis ikke sameie eller borettslag; hvor er villa- eller husforsikringen tegnet?

Forsikringsselskap: **Polisenummer:**

Boligtype

Hvilken boligtype selges?

☒ Andels- og aksjebolig (inkl. enebolig og hytte)
☐ Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet
☐ Enebolig, rekkehus og to-/flermannsbolig med eget gnr/bnr og tomt
☐ Hytte/fritidsbolig (frittstående og rekke) med eget gnr/bnr
☐ Annet, spesifiser:

Boligselgerforsikring (Fylles ut av megler)

Eier har tegnet boligselgerforsikring

☐ Ja ☒ Nei

Meglers oppdrags nr: 60-0132/25

Informasjon til kjøper ved reklamasjon

Om selger har kjøpt boligselgerforsikring vil selger få juridisk hjelp i henhold til vilkår for å håndtere en klage. 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:
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.

Utført arbeid

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både faglært og ufaglært/egeninnsats
☐ Ja, både faglært/egeninnsats

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats:

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

☐ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☐ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både faglært og ufaglært/egeninnsats
☐ Ja, både faglært/egeninnsats

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats:

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både faglært og ufaglært/egeninnsats
☐ Ja, både faglært/egeninnsats

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats:

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

☐ Nei ☐ Ja det er gjort endringer men det foreligger ikke samsvarserklæring
☐ Ja det er gjort endringer og ja det foreligger samsvarserklæring

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

☐ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☐ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både faglært og ufaglært/egeninnsats
☐ Ja, både faglært/egeninnsats

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats

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 ☐ Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

☐ Nei ☐ Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

☐ Nei ☐ Ja

Hvem har utført arbeidet?

☐ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både faglært og ufaglært/egeninnsats
☐ Ja, både faglært/egeninnsats

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats:

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

☐ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☐ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både faglært og ufaglært/egeninnsats
☐ Ja, både faglært/egeninnsats

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats

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

☐ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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 ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☐ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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 ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☐ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☐ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☐ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☐ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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 ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☐ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☐ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

☐ Nei ☐ Ja, men alle rommene er ikke godkjent til varig opphold
☐ Ja, og alle rommene er godkjente rom til varig opphold
☐ Ja, og den er godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene

Eventuell kommentar

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

☐ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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 ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☐ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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 ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☐ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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 ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☐ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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 ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☐ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☐ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

31.1. Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☐ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☐ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

Tilleggskommentarer

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark

Sted og dato:

Signatur	**Signatur**
 10.04.2025	
Blokkbokstaver LEILA AMINIHAJIBASHI	**Blokkbokstaver**

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter
for
Elgtråkket borettslag

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

(2) Borettslaget er tilknyttet ROBO som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100 - ett hundre kroner.

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Hver leilighet i borettslaget disponerer en garasjeplass.

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

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

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Det er tillatt å holde hund og/eller katt på betingelse av at det inngås skriftlig kontrakt med borettslaget. Dyrehold er ikke tillatt ved utleie av leilighet.

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, , samt rør t.o.m. leilighetens stoppekran eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

(3) Boligbyggelaget har rett til å oppnevne ett styremedlem med vara medlem. Ellers velges styret av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styre-medlemmene.

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

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

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

9. Generalforsamlingen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

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

for

A/L ELGTRÅKKET BORETTSLAG

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

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

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

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

1. Ytre orden

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

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

Vern om plener og beplantninger.

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

Sykling må skje med største forsiktighet.

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

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

Borettshavers kjøretøy skal alltid parkeres på anvist plass. Gjesteparkering skal bare skje på opparbeidede gjesteparkeringsplasser. Det er strengt forbudt å parkere på interne boligveier.
Bare ren nødkjøring er tillatt.
Eiere av utrangerte kjøretøyer eller andre defekte gjenstander skal fjerne dette fra borettslagets område. Det samme gjelder også campingvogner og hengere.
Vask av biler skal bare skje på dertil egnede plasser.

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

2. Indre orden - rengjøring

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

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

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

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

Kjellerdørene skal holdes låst hele døgnet.

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

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

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

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

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

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

3. Dyrehold

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

Dyrehold er ikke tillatt ved framleie.

Kontrakten regulerer forholdene mellom partene. Se vedlegg.

4. Ro i leiligheten

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

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

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

Terrassen anses som en del av leiligheten.

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

5. Tillitsvalgte

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

Det foreligger egen instruks for blokktillitsvalgte.

6. Generelt

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

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

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

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

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

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

Blystadlia mai 2002

A/L ELGTRÅKKET BORETTSLAG
STYRET

Vedlegg:
Instruks for bruk av garasje

Innkalling og protokoll gen.fors 24

Innkalling til ordinær generalforsamling 16.04.2024 for 413 Elgtråkket Borettslag.

Møtested: Elgstua
Tid: kl. 18:00

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i sakslisten i god tid før møtet.

Dersom du har forslag til årsmøtet, foreslår vi at du sender inn disse så tidlig som mulig, slik at de kan legges inn i sakspapirene på forhånd. Da sparer vi tid og vi kan på forhånd undersøke eventuelle konsekvenser.

NB: det er ikke lenger mulig å foreslå nye saker til sakslisten for dette møtet.

Avstemning vil foregå via stemmesedler og det stemmes på alle sakene samtidig, etter at alle sakene er behandlet. Stemmegiverne får i første omgang stemmesedlene tilsendt på SMS og epost, men styret vil legge til rette for at alle skal kunne avgi stemme på egnet måte. Kun de som deltar kan avgi stemme.

Med utgangspunkt i sakslisten og forretningsorden legger møteleder fram en plan for gjennomføring av saksbehandling og for avstemning.
Følgende godkjennes samlet: møteleder, saksliste, protokollvitner, forretningsorden og vedtak om lovlig innkalling.

Saksliste

Sak 1: Konstituering
Sak 2: Styrets årsrapport 2023
Sak 3: Regnskap 2023
Sak 4: Styrehonorar
Sak 5: Innkomne saker
Sak 6: Personvalg
Sak 7: Delegatvalg generalforsamling i boligbyggelaget

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 ★ Styrets innstilling
"Jan Petter Winther fra Bori velges til møteleder. 2 deltakere signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Sak 2: Styrets årsrapport 2023

Se vedlegg.

Styrets forslag ★ Styrets innstilling
"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Sak 3: Regnskap 2023

Inntekter: 15 058 484 (mot budsjett 14 914 208)
Utgifter: 20 838 011 (mot budsjett 10 691 635)
Balkongprosjekt ikke tatt inn i budsjett 2024.

Resultat: minus 7 682 406 (mot budsjett 2 428 573)

Styrets forslag ★ Styrets innstilling
"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Sak 4: Styrehonorar

Styrehonorar fordeler honoraret selv.

Styrehonorar ★ Styrets innstilling
Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 505 000

Sak 5: Innkomne saker

Det er ikke kommet inn saker til årets generalforsamling.

Alternativ 1 ★ Styrets innstilling

Sak 6: Personvalg

Følgende personer er på valg i 2024:

Kandidater til **Styremedlem (2 år)**:

- Marit Kalhagen Fjerdingby
- Vidar Hauge
- Jan Fred Johansen

Kandidater til **Varamedlemmer 1 år**:

- NILS OLAV SOLUM
- Katrine Aldrin
- Heidi Aaseng
- Erik Midtsundstad
- Kari Stenersen

Kandidater til **Valgkomite**:

- Marit Buvarp
- Lill Helen Sundmoen
- Hanne Haugslien

Sak 7: Delegatvalg generalforsamling i boligbyggelaget

Kun for tilknyttede borettslag

BORI BBL er en medlemsorganisasjon. Medlemmer som bor i tilknyttede borettslag representeres av delegater som velges av generalforsamlingen.
Borettslag med 1-49 andeler har krav på 1 delegat
Borettslag med 50-99 andeler har krav på 2 delegater
Borettslag med 100-149 andeler har krav på 3 delegater
Borettslag med 150-199 andeler har krav på 4 delegater
Borettslag med 200-249 andeler har krav på 5 delegater
Borettslag med 250-299 andeler har krav på 6 delegater
Borettslag med 300-349 andeler har krav på 7 delegater
I tillegg velges like mange varadelegater.

Delegatene må velges ved navn av generalforsamlingen; det er ikke anledning til å overlate til styret å plukke ut delegater.

Kandidater til **Delegat** :

- Ole Christiansen
- Camilla Straume
- Vidar Hauge
- Marit Kalhagen Fjerdingby

- Jan Fred Johansen
- NILS OLAV SOLUM

Kandidater til **Varadelegat**:

- Katrine Aldrin
- Heidi Aaseng
- Erik Midtsundstad
- Kari Stenersen

Innkalling til generalforsamling i Elgtråkket Borettslag

Tirsdag 16.04.2024 kl. 18.00 avholdes generalforsamling i Elgtråkket Borettslag i Elgstua.

1. **Konstituering**
   1.1 Valg av møteleder
   1.2 Opptak av navnefortegnelse
   1.3 Valg to eiere til å signere protokollen.
   1.4 Spørsmål om møtet er lovlig innkalt
   Møtet er forhåndsvarslet og innkallingen er sendt ut i tide.

2. **Styrets årsberetning for 2023**
   Det vises til styrets årsberetning for 2023 i møteinnkallingen og det foreslås at denne godkjennes.
   Forslag til vedtak: Styrets årsberetning godkjennes.

3. **Årsoppgjøret for 2023**
   3.1 Årsoppgjøret for 2023
   Det vises til resultatregnskap og balanse i møteinnkallingen, og det foreslås at regnskapet godkjennes.
   Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes.

   3.2 Anvendelse av årsresultatet
   Styret foreslår at negativt årsresultatet kr 7 682 406 overføres annen egenkapital.
   Forslag til vedtak: Godkjent.

4. **Styrehonorar**
   4.1 Styrehonorar
   Styrehonoraret foreslås av valgkomiteen til kr. 505.000, - Honoraret fordeles internt i styret.
   Forslag til vedtak: Godkjent.

   4.2 Andre honorarer
   Av andre honorarer tilkjennes valgkomiteens leder kr. 3550,- + kr. 1715,- pr. møte.
   Valgkomiteens medlemmer kr. 1715,- pr. møte.
   Forslag til vedtak: Godkjent.

5. **Innkomne forslag**
   Det har ikke kommet inn forslag til årets generalforsamling.

6. **Valg av tillitsvalgte**
   6.1 Valg av styret

Valgkomiteens innstilling til kandidater til følgende verv:

Som styremedlemmer foreslås:

1. Navn: Marit Fjerdingby for 2 år Adresse: Bjørnefaret 4 B Gjenvalg
2. Navn: Vidar Hauge for 2 år Adresse: Elgtråkket 5 E Gjenvalg
3. Navn: Jan Johansen for 2 år Adresse: Bjørnefaret 4 E Gjenvalg

Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: Nils Solum for 1 år Adresse: Bjørnefaret 4 A Gjenvalg
2. Navn: Katrine Aldrin for 1 år Adresse: Bjørnefaret 2 B Gjenvalg
3. Navn: Heidi Aasen for 1 år Adresse: Elgtråkket 3 A Gjenvalg
4. Navn: Erik Midtsundstad for 1 år Adresse: Elgtråkket 3 A Ny
5. Navn: Kari Stenersen for 1 år Adresse: Elgtråkket 3 E Ny

Som valgkomité foreslås:

1. Navn: Marit Buvarp Adresse: Elgtråkket 3 A
2. Navn: Lill Helen Sundmoen Adresse: Bjørnefaret 2 F
3. Navn: Hanne Haugslien Adresse: Elgtråkket 3 B

Som delegat til BORIs generalforsamling foreslås:
Styrets representanter.

Som varadelegat til BORI generalforsamling foreslås:
Varamedlemmer til styret.

Elgtråkket Borettslag
STYRETS RAPPORT, 2023/2024
Krav om årsberetning bortfalt ved endringer i regnskapsloven. Styret gir i stedet en forenklet rapport som orientering om året som har gått.

TILLITSVALGTE
Styret har i perioden bestått av:

Styreleder:	Ole Christiansen	(valgt for 2 år i 2023)
Styremedlem:	Camilla Straume	(valgt for 2 år i 2023)
Styremedlem:	Marit Fjerdingby	(valgt for 2 år i 2022)
Styremedlem:	Vidar Hauge	(valgt for 2 år i 2022)
Styremedlem:	Hilde Brenk (Jan Johansen)	(valgt for 2 år i 2023)

Hilde Brenk ønsket å trekke seg etter kort tid og ble erstattet med Jan Johansen.

Varamedlemmer til styret:

Varamedlem 1:	Jan F. Johansen (Nils Solum)	(valgt for 1 år i 2023)
Varamedlem 2:	Nils Solum	(valgt for 1 år i 2023)
Varamedlem 3:	Katrine Aldrin	(valgt for 1 år i 2023)
Varamedlem 4:	Heidi Aaseng	(valgt for 1 år i 2023)

Nils Solum rykket opp som 1. varamedlem.

Valgt valgkomite for 1 år:
Marit Buvarp
Hanne Haugslien
Lill Helen Sundmoen

Delegater til generalforsamlingen i boligbyggelaget i 2023:
Styrets medlemmer.

Som varadelegater til generalforsamlingen i boligbyggelaget 2023:
Varamedlemmene til styret.

SELSKAPSINFORMASJON
Elgtråkket Borettslag ble stiftet 30.09.1976. Org. Nr.: 953 417 766

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

Forretningsfører er BORI BBL.
Borettslaget er tilknyttet BORI BBL.
Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

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

STYRETS ARBEID
Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 22 møter og behandlet saker, så som:

- Godkjenning av nye eiere
- Budsjettering
- Regulering av felleskostnader
- Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)
- Løpende vedlikehold
- Byttet 2 klosett i Elgstua.
- Lagt nytt epoxy-belegg på en del kjellergulv i Elgtråkket 1 og Elgtråkket 5.
- **Forsikringsskader:**
  Lekkasje/drypp fra taket i garasje Elgtråkket 1.(utbedret)
  Skadedyr Bjørnefaret 4. (utbedret).
- Fuktighet i vegger i leilighet, Elgtråkket 1

Av andre større saker kan nevnes:

- Fått godkjent Elgkalven som leilighet.
- Utført ekstraordinært vedlikehold.
- Større planlagte vedlikeholdsarbeider for årene fremover: Fjerning av balkongkasser og oppussing av balkongene. (Satt i gang, oktober 2023).
- Kondensproblemer i leilighet. (Utbedret).
- Serviceavtaler. Kontroll av brannslokningsapparater. Planlagt bytte i 2025.
- Utlevering av røykvarslere.

Planer for årene fremover:

- Installering av vannmålere på hoved-inntak i hver blokk.
- Grundig taksjekk.
- Ferdigstille rehabilitering av balkongene.
- Planlagt vedlikehold av overbygg inngangspartier.
- Utskiftning av vinduer mot øst.
- Utskifting av lamper i oppgangene.
- Søppelhåndtering av matavfall. (Krav fra kommunen)
- Søppelhåndtering for restavfall.
- Kontroll av bygninger.

Annen info:

- Info – rundskriv og hjemmeside. (www.elgtrakket.no).
- Underutvalg: Balkongprosjektet.
- Dugnad.
- Omsetning av boliger i 2023: 13 salg derav 1 på forkjøpsrett.

Rehabilitering av balkongene og oppussing av karnapper
Etter å ha gjennomført 2 ekstraordinære generalforsamlinger i 2023 ble det vedtatt å sette i gang rehabilitering av balkongene og oppussing/etterisolering av karnappene i Eltråkket 1 og 3. Den valgte entreprenøren, Alliero, startet jobben i slutten av oktober 2023.

Det ble satt ned et underutvalg fra ca 2 beboere pr. blokk, 2 representanter fra styret og representanter fra arkitektfirmaet Østre Linje arkitektur og landskap. Utvalget hadde som ansvar utforming av rekkverk som skulle erstatte balkongkassene samt velge farger på fliser og maling i tak og på vegger. Mandatet til utvalget på rekkverket var bl.a.: Beholde utsikt, hindre innsyn til leiligheter med gjenboere.

Etter at entreprenøren hadde fjernet balkongkassene, fjernet fliser, membran ned til støpt gulv, i Elgtråkket 5, ble det oppdaget at avstanden mellom balkonggulv til dørterskel til balkongdør var for lav. Det er ikke var mulig å lage riktig fall på gulvet fra veggen og ut mot renna med ny påstøp. Det ble deretter foretatt kontrollmålinger i Bjørnefaret 2 og 4 samt Elgtråkket 1 og 3. Det viste seg da at det samme problemet var i Bjørnefaret 2 og 4 i alle etasjene bortsett fra underetasjene. For å få til riktig fall må derfor balkongdørene byttes så de blir 10 cm kortere og terskelhøyden blir tilsvarende høyere.
Etter at eksisterende overflater har blitt fjernet ned til betongen har det også blitt oppdaget større skader på betong som må repareres samt at armeringsjern i eksisterende renner ligger for høyt i forhold til å lage nytt avrenningssystem med rist av stål. En balkong i Elgtråkket 5 er i så dårlig forfatning at deler av den må stemples opp, forskales og støpes på nytt.

Det er besluttet å bytte balkongdørene i Elgtråkket 5 og Bjørnefaret 2 og 4, bortsett fra i underetasjene, slik at påstøp på balkong-gulvene får riktig fall ut mot renna. For å bygge opp gulvene vil det påløpe mer kostnader (i forhold til budsjett) i forbindelse med nye dører og mer mengde av påstøp på gulvene.

Det kan også nevnes at fyringskostnadene (gass) kan bli noe høyere enn budsjett p.g.a. at oppstart på prosjektet ble forsinket med noen måneder enn det styret hadde beregnet.

Markiser
Styret har inngått et samarbeide med HD Solskjerming. Alle vil få tilbud om ny markise når det nærmer seg å bestille i respektiv blokk. De som ønsker å beholde den gamle markisen trenger ikke å gjøre noe. Den gamle vil bli remontert.

Økonomi og finansiering
På ekstraordinær generalforsamling, der det ble flertall for å rehabilitere balkongene og oppussing av karnapper, var framlagt budsjett og lån for gjennomføring av prosjektet på kr. 68 550 000,-. Dette tilsvarer i gjennomsnitt ca kr. 255 700,- pr. leilighet. Pengene er lånt av Boligbanken AS til en rente som er for tiden 5,85 %. Vi har blitt enig med Boligbanken om at lånet blir utbetalt med en syklys på 4 ganger á kr. 17 137 500,-.

Betalingsplanen til Alliero er på ca 3,5 mill. pr. mnd. i gjennomsnitt. Resterende av pengene står på plasseringskonto med en rente som for tiden er 5 %. Pengene som betales til Alliero, hver måned blir tatt ut fra denne kontoen. Totalt vil renteinntektene til borettslaget på plasseringskontoen utgjøre ca 800 000,-.

I forbindelse med ekstrakostnadene som nevnt i forbindelse med balkongdørene, ekstra påstøp på gulvene samt en del ekstra uforutsette skader på balkongene må lånet økes noe. Pr. nå beregner vi dette til ca kr. 5 000 000,- slik at lånet vil bli på rundt 73 550 000,-. Dette utgjør i gjennomsnitt ca kr. 274 000,- pr. leilighet.

IN (Individuell nedbetaling)
Styret vil vurdere en IN-ordning når prosjektet er ferdig. En IN-ordning vil gjøre det mulig for beboerne å betale inn sin del av lånet helt eller delvis på sin boenhet. Dette vil gjøre at husleieøkningen for nedbetalingen av lånet ikke berører deres husleie, helt eller delvis.

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

Godkjent av styret, den 04.03.2024.

INFORMASJON OM ELGTRÅKKET BORETTSLAG

Elgtråkket borettslag ble stiftet 30/9 1976.

Borettslagets styre har kontor i Elgtråkket 3 A og har kontortid på kontoret, 2. og 4. onsdag hver mnd. mellom kl. 18.00 og 19.00.
Styret kan også kontaktes på vakttelefon: 953 06 624 og
e-post: post@elgtrakket.no
Mer informasjon finnes på www.elgtrakket.no

VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER
Det er utarbeidet egne vedtekter og husordensregler for borettslaget.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET (HMS)
Borettslaget er underlagt internkontrollforskriften av 06.12.96. Forskriften pålegger borettslaget å planlegge, gjennomføre og dokumentere alle nødvendige tiltak i forbindelse med helse, miljø og sikkerhet i borettslaget.

Den enkelte beboer er ansvarlig for egenkontroll av elektrisk anlegg og egenkontroll av utstyr for brannvarsling/brannslukning i boligen, og til å varsle styret dersom det oppdages mulige farlige forhold utenfor boligen. Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brannslokningsutstyr, enten håndslukker eller brannslange. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret. Utstyret skal stå igjen i boligen ved flytting.

Styret ivaretar den øvrige internkontrollen, herunder brannvern, elektrisk fellesanlegg, lekeplasser og tekniske anlegg, arbeidsmiljø og ansattes helse og sikkerhet.

Borettslaget har web-basert internkontrollsystem for oppfølging og dokumentasjon av tiltak i borettslaget. Systemet varsler, via e-post, den ansvarlige i styret når det er tid for et periodisk tiltak. Det gjennomføres jevnlig inspeksjon og vernerunder i bygningene og på eiendommen.

Bl.a. utføres jevnlig inspeksjon, kontroll og vedlikehold på:
Skadedyrbekjempelse, branndører og brannporter, nød- og ledelys, brannslukningsapparater, røykvarslere i fellesareal, lekeplasser og lekeplass utstyr.

ANSATTE OG ARBEIDSMILJØ

Borettslaget har 2 mannlige og 1 kvinnelig ansatte. Styret oppfatter at arbeidsmiljøet er godt. Det har ikke inntruffet uhell i løpet av året. Det er tegnet yrkesskadeforsikring på de ansatte.

En person er ansatt for å heise flagg i borettslaget på offentlige flaggdager.
En person er ansatt for utleie av Elgstua.

En person er ansatt for snømåking med snøfreser/håndmåking og strøing der større maskiner ikke kommer til.

VAKTMESTERTJENESTE
Borettslaget har avtale med TOMA Eiendomsdrift AS om vaktmester-tjeneste.

RENHOLD
Firmaet Lørenskog Renhold. Fra og med 2. januar 2024 er det Trappevask Service AS som vasker felles-arealene.

VEKTERTJENESTE/KAMERAOVERVÅKING
Borettslaget har avtale med Automatikk-service AS om kamera-overvåking.

PARKERING
Borettslaget har parkeringsplasser ute og hver leilighet har en garasjeplass i garasjeanlegg. Parkeringsplasser ute registreres etter behov til de som har 2 biler. Det er installert og inngått avtale for et felles ladesystem i garasjeanleggene der de som har behov selv bestiller ladeboks via Enviro og ladeabonnement via Movel. Info om dette ligger på hjemmesiden: www.elgtrakket.no

NØKLER
Nøkler til fellesdører kan bestilles ved henvendelse til styret og må betales av den enkelte. Nøkler utleveres hos Romerike låsservice avd. Strømmen.

BRUKSOVERLATING / UTLEIE
Bruksoverlating må søkes til styret, jf. Borettslagsloven.

Korttidsutleie er tillatt inntil 30 dager pr år, men informasjon om bruker og varigheten på leieforholdet skal meldes styret på forhånd.

BRANNSLUKKINGSUTSTYR OG RØYKVARSLERE
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. Utstyret skal stå igjen i boligen ved flytting.
Røykvarslere til leilighetene leveres ut etter behov til beboerne.

KABEL-TV / BREDBÅND
Telenor Norge AS
Tjenesten(e) leveres av Telenor. Servicetelefon 915 09 000 og 05000 er betjent på hverdager mellom kl. 0800-2000, lørdag kr. 0900-1700 og søndag kl. 1000-1500. Chat med Telmi, Telenors chattende robot, døgnet rundt. Se www.telenor.no/privat/kundeservice/kontakt/ for mer informasjon.

Kabel TV dekoderen og router til internett skal stå igjen i boligen ved flytting.

ENERGIMERKING
Energiattest er obligatorisk for alle boliger som skal selges eller leies ut. Attesten kan utarbeides av eier på www.energimerking.no.

VEDLIKEHOLDSHISTORIKK

Type vedlikehold	År
Startet på prosjekt for rehabilitering av balkongene	2023
Renset og lagt nytt epoxybelegg på noen kjellergulv i Elgtråkket 1 og 5.	2023
Spyling/rensing av avløps-rør	2022
Gravd og lagt ny drenering og malt kjellernedgangene i Bjørnefaret 2 og 4 og Elgtråkket 5.	2022
En del kjellergulv på garasjeplan er utbedret med ny overflatebehandling.	2022
Oppgradering av styringssystemene på brannportene i garasjer.	2022
Fulgt opp og fått sluttført noe gjenstående arbeider i forb. med oppussingen av fasadene mot øst fra 2021.	2022
Pilotprosjekt. Etterisolering av karnapper Elgtråkket 1 D.	2022
Vedlikehold/maling fasader og vinduer mot øst. Ca 45 vinduer ble skiftet grunnet råte og noe panel på fasaden måtte byttes p.g.a. råteskader.	2021
Gravd og lagt ny drenering i skråningen ved Bjørnefaret 2 A.	2021
Maling garasje tak og vegger.	2019
Drenering ved inngang garasje Elgtråkket 5	2018

FORSIKRINGER
Bygninger
Borettslagets eiendommer, bygninger m.m er forsikret i Protector Forsikring ASA

Som hovedregel dekkes de fleste skader på bygningen, så sant skaden er plutselig og upåregnelig. Manglende vedlikehold er ikke en forsikringssak.

Skadedyr
Heldekning for boligsammenslutning omfatter også forsikring mot skadedyr.

Forsikringen dekker skade voldt av ulike innsekter. For utfyllende informasjon, se forsikringsvilkårene.

Forsikringen dekker også bekjempelse av mus og rotter i bygning etter påvist aktivitet. Styret blir kontaktet dersom det har oppstått skader på bygningen.

Ved skade i boligen skal beboerne straks ta kontakt med styreleder.

Årsoppgjør 2023

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter



Resultatregnskap 2023

Elgtråkket Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader	1	14 989 995	13 962 090	14 742 408	19 835 000
Annen driftsinntekt	2	68 489	1 249 687	171 800	131 800
Sum driftsinntekter		**15 058 484**	**15 211 777**	**14 914 208**	**19 966 800**
Kostnader					
Lønnskostnad	3	689 456	688 734	726 035	804 000
Avskrivninger	11	57 208	39 668	100 000	100 000
Konsulenttjenester	4	462 001	410 971	565 600	585 000
Kontingenter	5	161 531	110 270	155 000	165 000
Rep og vedlikehold	6	10 871 922	3 860 665	609 000	69 674 000
Forsikringer		616 362	842 696	860 500	664 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt		3 888 730	3 413 990	3 650 000	4 500 000
Energi og fyring	7	551 431	2 835 079	500 000	525 000
Kabel-TV og telefoni	8	1 421 213	1 455 726	1 505 000	1 600 000
Driftskostnader	9	1 363 315	1 594 271	1 760 000	1 455 000
Leiekostnader		13 186	19 508	0	7 000
Andre driftskostnader	10	734 296	237 364	260 000	440 000
Driftskostnader kjøretøy/maskiner		7 359	105	500	6 000
Sum driftskostnader		**20 838 011**	**15 509 046**	**10 691 635**	**80 525 000**
Driftsresultat før finansposter		**-5 779 527**	**-297 269**	**4 222 573**	**-60 558 200**
Finansielle poster					
Finansinntekt		167 561	1 531	6 000	0
Finanskostnad		2 070 439	1 044 106	1 800 000	3 922 000
Sum finansposter		**-1 902 879**	**-1 042 576**	**-1 794 000**	**-3 922 000**
Årsresultat		**-7 682 406**	**-1 339 845**	**2 428 573**	**-64 480 200**
Overført til annen egenkapital	14	-7 682 406	-1 339 845	0	0
Sum disponering		**-7 682 406**	**-1 339 845**	**0**	**0**

Balanse 31.12.2023

Elgtråkket Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	11	76 647 948	76 647 948
Tomt	11	3 966 507	3 966 507
Andre driftsmidler	11	102 670	159 878
Sum varige driftsmidler		80 717 125	80 774 333
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**80 717 125**	**80 774 333**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		1 312 423	1 515 008
Kundefordringer		60 272	69 707
Sum fordringer		1 372 695	1 584 715
Bankinnskudd, kasse o.l.		14 318 908	4 211 305
Skattetrekkkonto	12	2 600	0
Sum omløpsmidler		**15 694 203**	**5 796 020**
SUM EIENDELER		**96 411 327**	**86 570 353**

Balanse 31.12.2023

Elgtråkket Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Andelskapital/ Innskutt egenkapital	13	26 800	26 800
Annen egenkapital	14	15 980 395	23 662 801
Sum egenkapital		**16 007 195**	**23 689 601**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	15, 16	57 335 388	40 809 208
Borettsinnskudd	17	19 805 700	19 805 700
Sum langsiktig gjeld		77 141 088	60 614 908
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		3 213 460	2 163 322
Annen kortsiktig gjeld	19	49 584	102 522
Sum kortsiktig gjeld		3 263 045	2 265 845
Sum gjeld		**80 404 133**	**62 880 753**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**96 411 327**	**86 570 353**

Elgtråkket Borettslag

Ole Christiansen
Styrets leder

Marit Kalhagen Fjerdingby
Styremedlem

Vidar Hauge
Styremedlem

Camilla Straume
Styremedlem

Jan Fred Johansen
fung 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 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid.
Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

Note 1 Felleskostnader

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3600	Generelle Felleskostnader	12 038 902	11 194 218	11 992 408	12 800 000
3602	Ekstraordinære felleskostnader	0	0	0	1 920 000
3603	Stipulerte renter	1 799 531	840 528	1 800 000	3 900 000
3604	Stipulerte avdrag	949 526	1 915 260	950 000	1 175 000
3629	Lokaler	53 136	0	0	0
3632	Strøm	56 200	4 050	0	40 000
3649	Andre innkrevde	92 700	8 034	0	0
Sum felleskostnader		**14 989 995**	**13 962 090**	**14 742 408**	**19 835 000**

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Andre inntekter	0	0	131 800	131 800
Andre inntekter	9 521	90 777	0	0
Sameie/velforening	0	36 800	40 000	0
Bom	58 968	52 666	0	0
El bil/ladeanlegg	0	1 065 845	0	0
Grendehus underregnskap	0	3 600	0	0
Sum andre driftsinntekter	**68 489**	**1 249 687**	**171 800**	**131 800**

Andre inntekter gjelder innkreving for skade i garasjen i Elgtråkket 3

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Lønn til ansatte	87 000	104 000	110 000	110 000
Feriepenger	0	13 262	8 000	0
Feriepenger	11 176	0	0	10 000
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	506 080	460 000	450 000	507 000
Annen oppgavepliktig godtgjørelse	0	25 160	77 400	80 000
Arbeidsgiveravgift	83 624	83 072	79 524	90 000
Arbeidsgiveravgift av andre påløpte lønnskost	1 576	1 870	1 111	2 000
Yrkesskadeforsikring	0	1 370	0	5 000
Sum lønnskostnader	**689 456**	**688 734**	**726 035**	**804 000**

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2022/2023. Styret har ikke fått dekket ytterligereutgifter.Styret har også fått dekket utgifter i fbm bevertning styremøte, sommeravslutning & julebord kr. 30 281 og gaver kr. 4 698. ref. note 10.

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

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Revisjon	9 125	9 125	9 500	10 000
Forretningsførerhonorar	277 999	277 488	290 000	304 000
Andre forvaltningstjenester	17 163	27 304	6 000	6 000
Juridisk bistand	34 594	15 000	50 000	50 000
Teknisk bistand	47 107	34 916	200 000	200 000
Vakthold/securitas	7 184	40 188	100	5 000
Annen fremmed tjeneste	68 829	6 950	10 000	10 000
Sum konsulenttjenester	**462 001**	**410 971**	**565 600**	**585 000**

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Kontingenter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Kontingent NBBL	109 357	109 357	110 000	110 000
Andre kontingenter	52 174	913	45 000	55 000
Sum kontingenter	**161 531**	**110 270**	**155 000**	**165 000**

Note 6 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Reparasjon og vedlikehold	0	0	50 000	0
Vedlikehold bygg	321 724	596 716	100 000	450 000
Vedlikehold VVS	84 460	378 401	90 000	100 000
Vedlikehold elektro	202 444	295 246	100 000	200 000
Vedlikehold utvendig anlegg	146 518	494 539	100 000	200 000
Vedlikehold heis	0	61 570	20 000	0
Vedlikehold garasjer	65 667	218 646	0	0
Vedlikehold eiendom	0	0	30 000	30 000
Vedlikehold ventilasjon	149 854	16 405	50 000	50 000
Vedlikehold brannsikring	77 981	44 715	25 000	100 000
Dugnadskostnader	1 935	3 866	4 000	4 000
Vedlikehold avfallsug anlegg	1 875	0	0	0
Egenandel forsikringsskader	30 000	40 000	40 000	40 000
Større	9 789 464	1 710 560	0	68 500 000
Sum vedlikeholdskostnader	**10 871 922**	**3 860 665**	**609 000**	**69 674 000**

Note 7 Energi og fyring

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Elektrisitet (strøm)	503 514	661 164	500 000	500 000
Strøm til elbil ladeanlegg	47 917	2 173 915	0	25 000
Sum energi og fyring	**551 431**	**2 835 079**	**500 000**	**525 000**

Note 8 Kabel-TV og telefoni

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Kabel TV/bredbånd	1 405 953	1 455 726	1 500 000	1 580 000
Telefon	15 260	0	5 000	20 000
Sum kabel-TV og telefoni	**1 421 213**	**1 455 726**	**1 505 000**	**1 600 000**

Note 9 Driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vaktmestertjenester	218 000	282 648	320 000	510 000
Renholdstjenester	689 438	828 758	850 000	500 000
Snøbrøyting/strøing/feiing	195 097	292 699	350 000	180 000
Gressklipping	260 781	190 166	240 000	265 000
Sum driftskostnader	**1 363 315**	**1 594 271**	**1 760 000**	**1 455 000**

Note 10 Andre driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftskostnader garasjer/P-	65 479	0	0	0
Driftskostnader grendehus	55 369	860	0	0
Driftskostnader utleielokaler	1 250	0	0	0
Skadedyrbekjempelse	6 827	16 217	10 000	10 000
Søppeltømming/container	128 057	10 396	100 000	100 000
Lyspærer, sikringer etc	25 311	17 628	15 000	15 000
Renholdsartikler	5 488	8 991	10 000	10 000
Driftskostnader	10 791	0	0	100 000
Verktøy og redskaper	17 217	6 795	10 000	10 000
Inventar	0	0	3 000	3 000
Datautstyr og programvare	11 990	399	10 000	10 000
Nøkler, låser og skilt	123 665	28 884	0	50 000
Annet driftsmateriale	4 521	1 239	30 000	30 000
Kontorrekvisita	4 163	15 271	15 000	15 000
Lisenser/software	51 867	40 795	5 000	5 000
Møte, kurs, oppdatering o.l.	2 937	333	0	0
Kostnader tillitsvalgte	30 281	6 745	15 000	15 000
Generalforsamling/årsmøte	45 518	16 991	23 000	23 000
Velferdskostnader	68 515	53 599	10 000	30 000
Annen kontorkostnad	60 565	579	1 000	1 000
Porto	21	0	0	0
Gave, ikke	4 698	2 000	2 000	12 000
Øredifferanser	-7	-2	0	0
Bank og kortgebyrer	9 773	9 643	1 000	1 000
Sum andre driftskostnader	**734 296**	**237 364**	**260 000**	**440 000**

Note 11 Anleggsmidler

	Bygninger	Tomter	Elektrisk truck CPD15-L1	Oppvaskmaskin
Anskaffelseskost pr.01.01	76 647 948	3 966 507	118 662	45 983
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	76 647 948	3 966 507	118 662	45 983
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	41 880	15 327
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	0	0	3 490	1 277
Bokført verdi pr.31.12	76 647 948	3 966 507	73 292	29 378
Anskaffelsesår	1976	1976	2020	2022
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

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

Note 12 Bundne midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Bankinnskudd for skattetrekk	2 600	0
Sum skattetrekkonto	**2 600**	**0**

Note 13 Andelskapital

Andelskapitalen er kr. 26 800 fordelt på 268 à kr. 100.

Note 14 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	23 662 801	25 002 645
Tilført til/fra EK fra årets resultat	-7 682 406	-1 339 845
Sum opptjent egenkapital 31.12	15 980 395	23 662 801

Note 15 Gjeld til kredittinstitusjoner

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Pantelån	40 255 381	40 809 208
Pantelån	17 080 007	0
Sum gjeld til kredittinstitusjoner	**57 335 388**	**40 809 208**

Note 16 Pantelån

BOLIGBANKEN ASA		
Renter 31.12.23: 5,7%, løpetid 30 år		
Opprinnelig 2022	-40 809 208	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	553 827	
Lånesaldo 31.12		40 255 381
Beregnet innfrielsesdato: 02.01.2053		
BOLIGBANKEN ASA		
Renter 31.12.23: 5,7%, løpetid 35 år		
Opprinnelig 2023	17 137 500	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	57 493	
Lånesaldo 31.12		17 080 007
Beregnet innfrielsesdato: 05.11.2058		
Sum langsiktig gjeld		**57 335 388**

Note 17 Borettsinnskudd

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

Note 18 Pant og sikkerhetsstillelse

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	77 141 088	60 614 908
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	80 614 455	80 614 455
Pant og sikkerhetsstillelse		
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	147 699 700	79 149 700

Tinglyst pant i henhold til panteattest.

Note 19 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Forskuddstrekk	2 600	0
Skyldig arbeidsgiveravgift	4 935	0
Påløpt arbeidsgiveravgift på	1 870	1 870
Påløpt arbeidsgiveravgift på	-294	0
Skyldig feriepenger	11 176	13 262
Påløpt rente	8 910	4 389
Andre påløpte kostnader	20 387	83 002
Sum annen kortsiktig gjeld	**49 584**	**102 522**

Note 20 Disponible midler

	2023	2022
A. Disponible midler 01.01	**3 530 176**	**4 162 685**
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	-7 682 406	-1 339 845
Tilbakeføring av avskrivning	57 208	39 668
Opptak langsiktige lån	17 137 500	0
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-611 320	713 649
B. Årets endring i disponible midler	8 900 982	-586 527
C. Disponible midler 31.12	**12 431 158**	**3 576 158**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	15 694 203	5 796 020
- Kortsiktig gjeld	3 263 045	2 265 845
= Disponible midler 31.12	**12 431 158**	**3 530 176**

VALGKOMITÉENS FORSLAG TIL TILLITSVALGTE

Som styremedlemmer foreslås:

1. Navn: Marit Fjerdingby for 2 år Adresse: Bjørnefaret Gjenvalg
2. Navn: Vidar Hauge for 2 år Adresse: Elgtråkket Gjenvalg
3. Navn: Jan Johansen for 2 år Adresse: Bjørnefaret Gjenvalg

Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: Nils Solum for 1 år Adresse: Bjørnefaret 4 A Gjenvalg
2. Navn: Katrine Aldrin for 1 år Adresse: Bjørnefaret 2 B Gjenvalg
3. Navn: Heidi Aasen for 1 år Adresse: Elgtråkket 3 A Gjenvalg
4. Navn: Erik Midtsundstad for 1 år Adresse: Elgtråkket 3 A Ny
5. Navn: Kari Stenersen for 1 år Adresse: Elgtråkket 3 E Ny

Som valgkomité foreslås:

1. Navn: Marit Buvarp Adresse: Elgtråkket 3 A
2. Navn: Lill Helen Sundmoen Adresse: Bjørnefaret 2 F
3. Navn: Hanne Haugslien Adresse: Elgtråkket 3 B

Som delegat til BORIs generalforsamling foreslås *):
Styrets representanter.

Som varadelegat til BORI generalforsamling foreslås *):
Varamedlemmer til styret.

Dato…26……/…2…- 2024

I valgkomiteen for
Elgtråkket **Borettslag**

…… ……

*) Utdrag av vedtektene for BORI § 5-4 delegerte:
"Andelseierne i tilknyttede borettslag velger på generalforsamlingen i borettslaget en delegert med varamedlem med tillegg av en delegert med varamedlem for hvert fylte 50-tall andelseiere".

Delegatantallet fremkommer på følgende vis:
01 - 49 andeler: 1 representant
50 - 99 andeler 2 representanter
100 - 149 andeler: 3 representanter
150 - 199 andeler: 4 representanter
200 - 249 andeler: 5 representanter
250 - 299 andeler: 6 representanter
300 - 349 andeler: 7 representanter
350 - 399 andeler: 8 representanter

Revisors beretning ble ikke klar til deadline for trykking og bringes med til møtet.
Bori

Vedtekter
for
Elgtråkket borettslag

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

(2) Borettslaget er tilknyttet ROBO som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100 - ett hundre kroner.

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Hver leilighet i borettslaget disponerer en garasjeplass.

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

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

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Det er tillatt å holde hund og/eller katt på betingelse av at det inngås skriftlig kontrakt med borettslaget. Dyrehold er ikke tillatt ved utleie av leilighet.

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, , samt rør t.o.m. leilighetens stoppekran eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med like mange vara medlemmer.

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

(3) Boligbyggelaget har rett til å oppnevne ett styremedlem med vara medlem. Ellers velges styret av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styre-medlemmene.

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

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

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

9. Generalforsamlingen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

413 Elgtråkket Borettslag

Protokoll for ekstraordinær generalforsamling 18.09.2023

Sted: Elgstua
142 av 268 mulige stemmegivere var representert.
112 deltok fysisk, 30 var representert ved fullmakt.

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 - Vedtatt med 123 stemmer

Jan Petter Winther fra BORI foreslås som møteleder.
Torvald Mauset og Marit Buvarp signerer protokollen sammen med møteleder.
Adv. Knut Hodneland deltar som juridisk rådgiver for borettslaget.
Navnefortegnelsen godkjennes.
Innkallingen og dagsorden godkjennes.

Protokolltilførsel. Enkelte andeler klagde over sent mottatt innkalling. Generalforsamlingen valgte å fortsette.

Mot: 7 stemmer

Totalt antall stemmer: 130
Blanke stemmegivere: 10 (telles ikke)

Sak 2: Vedlikehold av balkonger: valg av løsning og finansiering

En del av balkongene er i veldig dårlig tilstand mange steder, og vedlikehold er vedtatt ved generalforsamling i mars 2022 og ekstraordinær generalforsamling i juni 2023.

Det er mange vannskader på balkongene og en del steder har det rent vann inn i leilighetene. Dette dekkes ikke lenger av forsikringen. Uten vedlikehold er det fare for forverring av skadeomfanget, og det manglende vedlikeholdet kan få store konsekvenser for verdien av eiendommen.

Tilstandsbilder fra en del av balkongene er vedlagt saken. Det fremstår klart for styret at prosjektet ikke kan utsettes ytterligere, og at det vedtatte vedlikehold nå må settes i bestilling.

SAKEN PÅ GENERALFORSAMLINGEN 2022:
Sak 5.3 Prosjekt rehabilitering terrasser.

Her er det gjort et forprosjekt til fremlegging av ingeniør Per Espen Olaisen fra BORI på det tekniske. Estimerte kostnader for prosjektet ca kr. 82 millioner.
Fordelt på andelseierne over 30 år med beregnet 2,5% rente. Dette vil utgjøre ca. kr. 1150,- pr. mnd.
Per Espen Olaisen vil orientere om prosjektet før avstemming.
Styret ønsker at Generalforsamlingen avgjør om vi skal gjennomføre rehabiliteringen.

Sak 5.3 Prosjekt rehabilitering av terrasser. Alternativ 2 Vedtak:
Alternativt 2 godkjent med 78 stemmer. 3 stemte imot; Komplette arbeider på balkonger, inkludert fjerning av betongkasser og nytt rekkverk.
Prosjektkostnader 55 mill. vil medføre en månedlig husleieøkning på ca 750 kroner.

NY BEHANDLING
Løsningen som ble valgt på generalforsamling i mars 2022 blir dyrere enn opprinnelig antatt. Styret valgte derfor, på ekstraordinær generalforsamling i juni 2023, å be generalforsamlingen om bekreftelse på at prosjektet skulle gjennomføres. Det første vedtaket hadde mer enn 96% oppslutning for prosjektet og en utskifting til nytt rekkverk med glassfront fremfor dagens blomsterkasser / betongtrau.

Ved den ekstraordinære generalforsamlingen i juni 2023 ble vedlikehold av balkongene vedtatt, men med alminnelig flertall.

I etterkant av den ekstraordinære generalforsamlingen i juni har det kommet klager på vedtaket om gjennomføring av prosjektet. Klagene gjelder innvendinger mot den vedtatte løsningen for rekkverk / fronten av balkongene, og det er fremført at slikt vedtak skulle vært fattet med kvalifisert flertall (mer enn 2/3 av stemmene) på grunn av at dette er å regne som en endring av bygget som går ut over vanlig vedlikehold (fasadeendringen som nytt rekkverk vil utgjøre).

Vedlikehold av balkonger er ordinært vedlikehold og styrets viktigste oppgave er å ivareta bygningene og våre felles verdier. Ordinært vedlikehold kan vedtas av generalforsamlingen med alminnelig flertall, men også styret har myndighet til å vedta ordinært vedlikehold på egenhånd. Dette er for å sikre at nødvendig vedlikehold faktisk blir gjennomført, selv om det ikke alltid er like populært. Dette er en plikt styret – og fellesskapet – har overfor den enkelte andelseier. Det er ingen beløpsgrense for ordinært vedlikehold, men generelt anbefales det å forankre de største beslutningene i generalforsamlingen. Dette er bakgrunnen for at også selve beslutningen om gjennomføring av vedlikeholdet har blitt fremlagt for tidligere generalforsamlinger.

Det foreligger to vedtak for å rehabilitere balkongene, i tillegg til at styret kunne besluttet dette på egenhånd, dog uten fasadeendringen. Vedlikehold av balkongene er dermed vedtatt, og

styret fremmer ikke det spørsmålet til ny behandling nå.

Den tidligere vedtatte delen av prosjektet med balkongene omfatter dermed
- Løfte ned alle balkongkassene
- Fjerne fliser, pigge opp og legge på ny støp for å rette feil helling på balkong-gulvene.
- Legge ny og helt tett membran og nye fliser.
- Male vegger og tak på alle balkongene.

Styret ønsker ikke at det skal hefte tvil eller usikkerhet ved valget av rekkverk / front for balkongene, og har ut fra et føre-var prinsipp konkludert med at styret nå legger valg av løsning for rekkverk / front på balkongene frem for generalforsamlingen på nytt.

Styret har i den anledning innhentet bistand fra advokatselskapet Bing-Hodneland, for å sikre at vedtaket denne gangen ikke etterlater noen tvil om hva borettslaget har vedtatt.

ØKONOMI
Styret har gjort vurderinger av finansiering hvor avdrag utsettes. Dette gir en endring hvor felleskostnadene økes gradvis, over tid.

Avdragsutsettelse er etter styrets vurdering et gunstig alternativ i vår tid med relativt høy inflasjon, hvor gjeld "reduseres" grunnet positiv realrente også i perioden der det kun betales renter.

Styret vil også gjerne påpeke at felleskostnadene er holdt på tilnærmet uendret nivå de siste 10 årene. Korrigert for konsumprisindeksen og inflasjonen, tilsvarer dette en reell reduksjon på kr 850 pr måned.

LØSNINGENE
Å rehabilitere balkongene uten å demontere betongkassene er en dårlig løsning, og som frarådes av Blystadringen BRL, som i sin tid valgte den løsningen. Arbeidene er vanskelig å gjennomføre og det er ikke mulig å gjøre en god jobb under kassene. Blystadringen BRL planlegger et nytt prosjekt og jobben må gjøres om igjen – med de merkostnadene det innebærer, som følge av valg av løsning. Styret anser derfor at dette alternativet ikke er et reelt alternativ.

Å beholde dagens løsning med betongblomsterkasser krever dermed at kassene løftes ned, kjøres bort, rehabiliteres, kjøres tilbake og remonteres. Styret har fått innhentet priser også på dette, slik at det alternativet kan vurderes på lik linje med de øvrige. Betongblomsterkasser er den desidert dyreste løsningen og er anslått til 14,9 millioner kroner. Basert på økonomisk konsekvens, vanskeliggjøring av fremtidig vedlikehold samt det flertall det tidligere har vært for

en endring av rekkverket / fronten på balkongene vil styret ikke anbefale at man beholder betongblomsterkassene.
Dette er imidlertid den løsningen som ikke innebærer fasadeendring, og dermed blir valgt om de to rimeligere forslagene faller.

Løsningen med glassrekkverk, som ble valgt på generalforsamling i 2022, er kostnadsberegnet til 9,13 millioner kroner og er den rimeligste løsningen. Løsningen gir også etter styrets vurdering et moderne løft til fasaden, og vil bidra positiv både for fellesskapet og den enkelte andelseier. Endringen fra betongkasser til rekkverk med glass må vedtas med 2/3 flertall. Styrets innstilling er at denne løsningen velges.

Aluminiumsrekkverk med betongplater er kostnadsberegnet til 9,55 millioner kroner. Styret har innhentet priser på dette alternativet grunnet den betydelige merkostnad som vedlikehold og reetablering av betongkassene innebærer. Dersom det er det visuelle inntrykk med betongfront som ønskes videreført, mener styret at dette er et mer gunstig alternativ. Et nytt rekkverk med betongplater fremfor betongkassene er økonomisk gunstig både nå og ved fremtidig vedlikehold, og vil også – som glassrekkverket, øke bruksarealet på den enkelte balkong. En slik endring er i grenseland for hva som regnes som en endring av bygget / en fasadeendring, men styret konkludert med et endringen fra betongkasser til rekkverk med betongplater må vedtas med 2/3 flertall.

De aktuelle løsningene er nærmere beskrevet i eget vedlegg.

Alternativ 1: Glassrekkverk - Vedtatt med 119 stemmer

Dagens blomsterkasser fjernes og erstattes med et glassrekkverk. Styret gis fullmakt til låneopptak inntil kr 7 300 000, til sammen inntil kr 62 550 000 for gjennomføring av balkongprosjektet.

Alternativ 2: Aluminiumsrekkverk med betongplater - 5 stemmer

Det monteres aluminiumsrekkverk med betongplater. Styret gis fullmakt til låneopptak inntil kr 7 640 000, til sammen inntil kr 63 000 000 for gjennomføring av balkongprosjektet.

Mot: 16 stemmer

Totalt antall stemmer: 140

Sak 3: Vedlikehold av karnappene

Vedlikehold av fasader, herunder også etterisolering av karnappene, lå inne i det opprinnelige prosjektet og ble plukket ut under behandlingen på tidligere generalforsamling.

Etter dette har det dukket opp en sak der det vokste svartsopp inne i en bolig og gipsen på innsiden av karnappet bulet ut. Da det ble åpnet og utbedret, viste det seg at karnappene er feilkonstruert, slik at det samler seg fukt inne i veggen. Dette leder til sopp og råte, og det er derfor nødvendig å foreta vedlikehold og utbedringer av veggene på karnappene.

I forbindelse med utbedring av det ene karnappet, ble det avdekket at karnappene er konstruert slik at det er store kuldebroer direkte inn i boligene og mangelfull isolering. Ved utbedringen ble det etterisolert og termofotografering viser at dette har stor effekt.

Konstruksjonen av karnappene fremstår gjennomgående lik, slik at styret har lagt til grunn at utfordringene med kuldebroer og risiko for lekkasje, fukt og sopp er lik for samtlige karnapper.

I forbindelse med balkongrehabiliteringen, blir det støpt nytt dekke på balkongene. Det vil dermed bli vanskelig å etterisolere i ettertid, for da er veggene «satt» i betong. Samtidig er det uansett nødvendig å åpne og endre veggene i karnappene for å løse fuktproblematikken, og det mest kostnadseffektive er da å utføre etterisolering samtidig.

Kostnadene er estimert til kr 6 millioner. Termografirapporten er vedlagt.

Styret foreslår å finansiere arbeidene i forbindelse med låneopptak til balkongrehabiliteringen. Alternativet vil være at det tas som én eller flere ekstrainnkallinger av midler.

Finansiering - Vedtatt med 117 stemmer

Styret gis fullmakt til å ta opp lån til rehabilitering av karnappene, med inntil kr 6 000 000. Låneopptaket koordineres med balkongprosjektet og samles i samme lån.

Mot: 13 stemmer

Totalt antall stemmer: 130
Blanke stemmegivere: 10 (telles ikke)

Ekstraordinær generalforsamling 18.09.2023 protokoll.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Winther, Jan Petter	**2023-09-19**	**Buvarp, Marit**	**2023-09-18**
Identifikasjon		Identifikasjon	
bankID Winther, Jan Petter		bankID Buvarp, Marit	

Navn	Dato
Mauseth, Torvald Johan	**2023-09-18**
Identifikasjon	
bankID Mauseth, Torvald Johan	

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

Ferdigattest og byggemeldte tegninger

FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 93, fjr. § 99 nr. 1

Nr. 2035

Arbeidssted (adr.)			Matr.nr. (Gnr./bnr./parsellnr.)	
Blystadlia, Elgtrøkket borettslag, Elgtrøkket 3, 103 10				
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)**	**Sak nr.**
Nybygg	Blokk A 6	18.6.75	21.8.75	30/75 108/75
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
Rælingen Boligbyggelag		Grevlingvegen 1, 2014 BLYSTADLIA		
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
NOBL arkitektkontor		Trondheimsveien 64-66 0560 O		
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
Eivind Normann Nilsen		Boks 70, 2014 BLYSTADLIA		

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

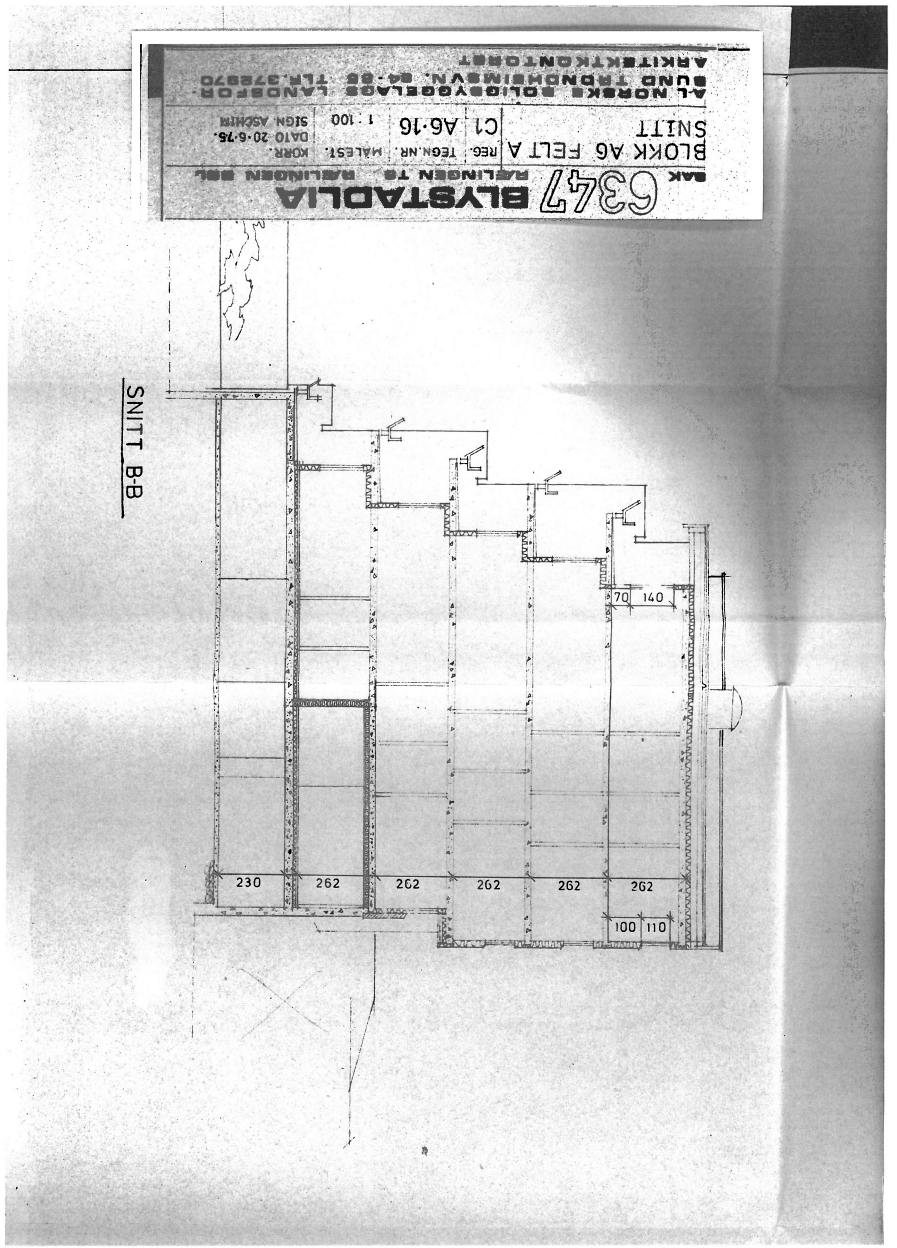
Ev. merknader:

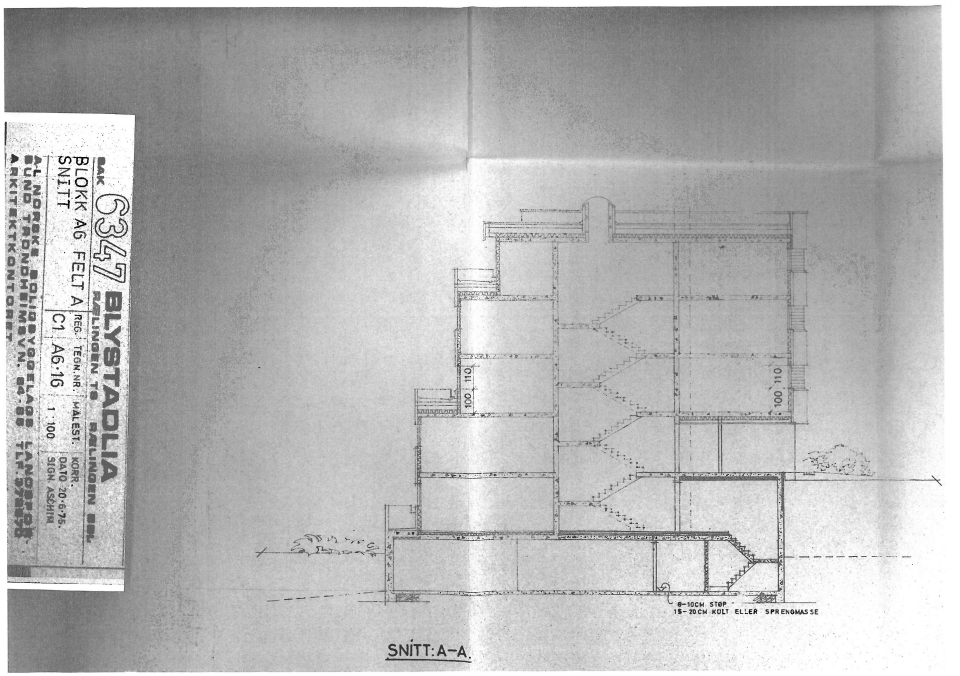
* Alle plastluker i vegg med ventilasjonsskjakt skal skiftes i samsvar med pålegg i brev av 28.9.79 fra bygningskontrollen.
Kfr. erklæring datert 19.10.79 fra ansvarshavende.

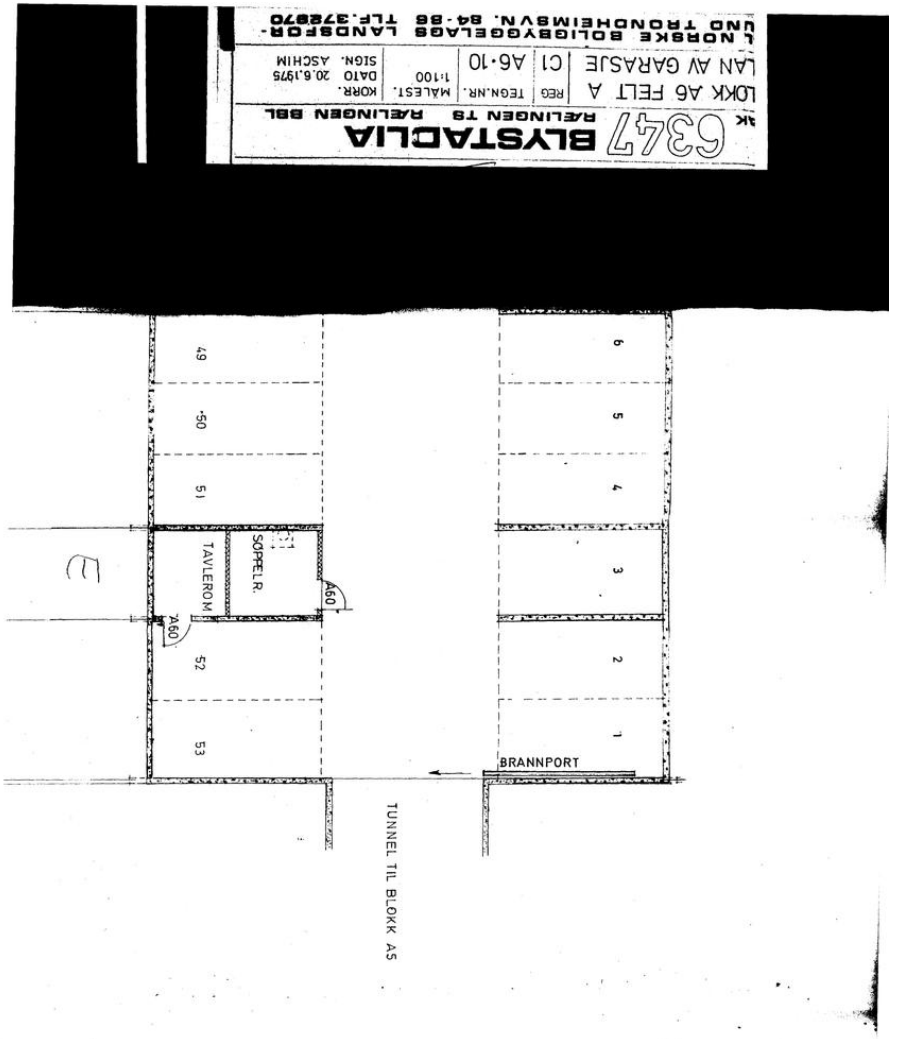
Sted og dato	Stempel
	BYGNINGSSJEFEN I RÆLINGEN

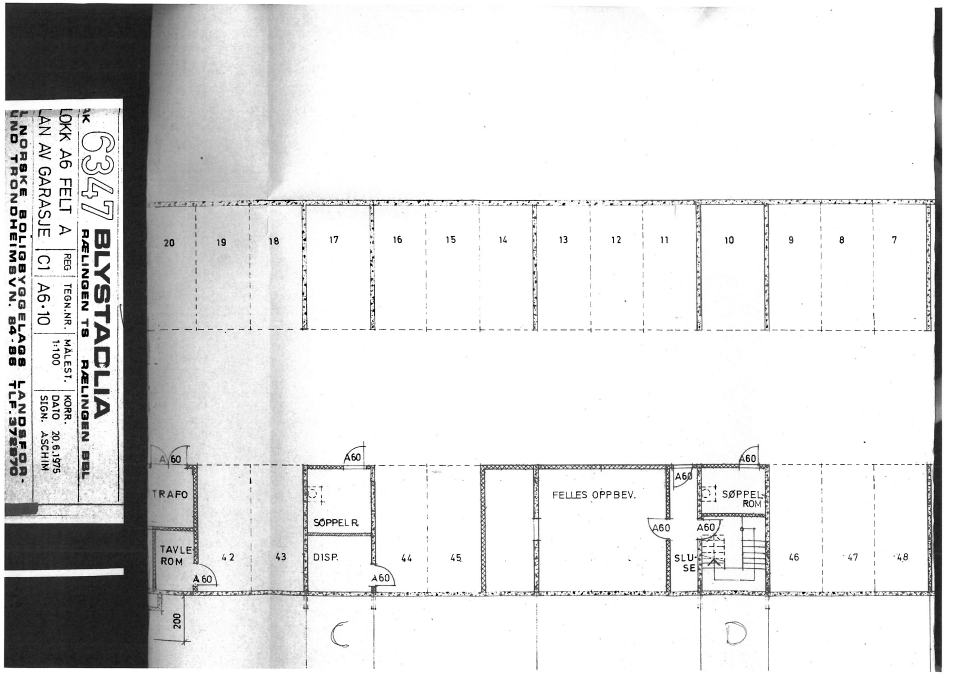
Trykt på selvkopierende papir

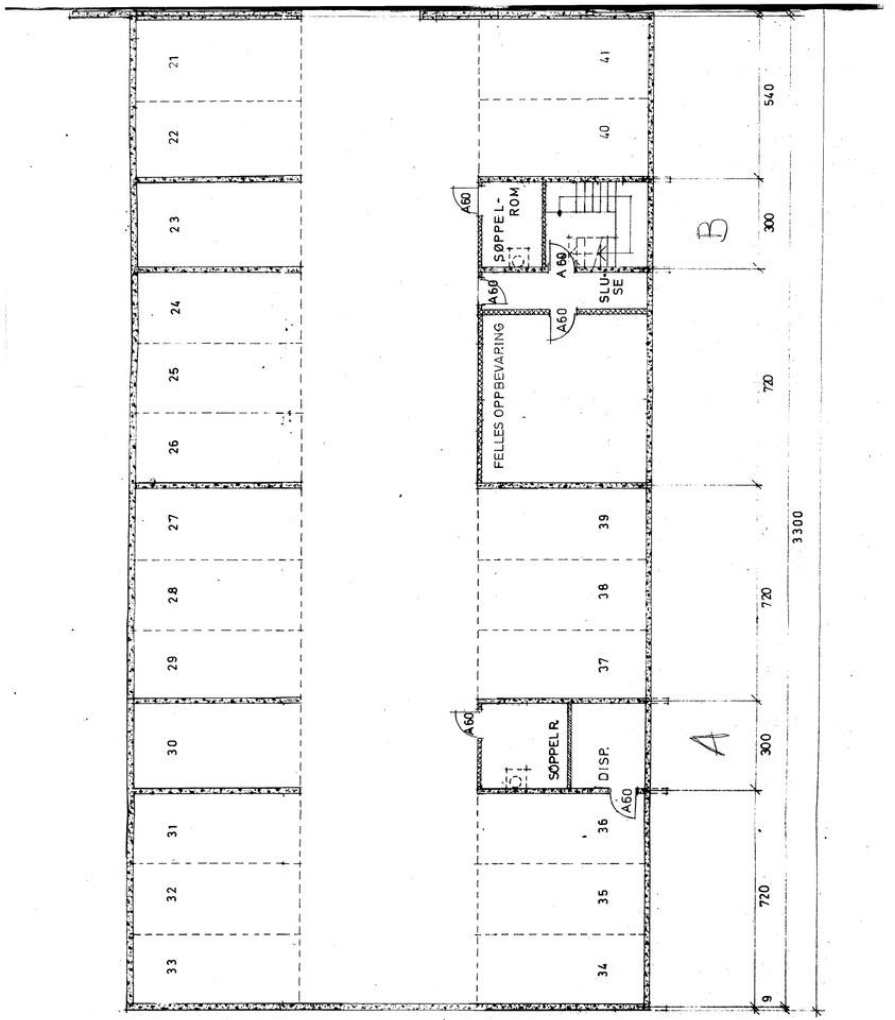
A/S Steinersen A/S, Oslo. 1-77


SNITT B-B
70
140
230
262
262
262
262
262
100
110


SNITT: A-A.
100
110
100
110
6-10CM STOP
15-20CM KOLT ELLER SPRENGMASSE


6347 BLYSTADLIA
RÆLINGEN TS RÆLINGEN BBL
LOKK A6 FELT A
LÅN AV GARASJE
REG C1
TEGN.NR. A6-10
MÅLEST. 1:100
KORR. DATO 20.6.1975
SIGN. ASCHIM
NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFOR-
UNO TRONDHEIMSVN. 84-86 TLF.372870
49
50
51
52
53
TAVLEROM
SØPPELR.
A60
6
5
4
3
2
1
BRANNPORT
TUNNEL TIL BLOKK A5

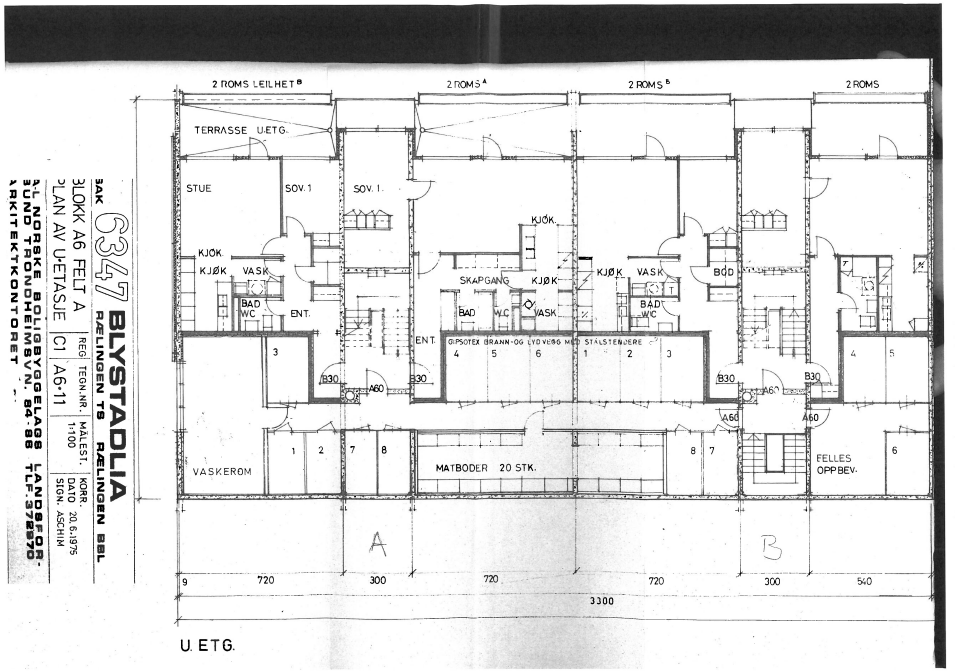

6347 BLYSTADLIA
RÆLINGEN TS RÆLINGEN BBL
LOKK A6 FELT A
LÅN AV GARASJE
REG C1
TEGN.NR. A6-10
MÅLEST. 1:100
KORR. DATO 20.6.1975
SIGN. ASCHIM
NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFOR-
UNO TRONDHEIMSVN. 84-86 TLF.372870
20
19
18
17
16
15
14
13
12
11
10
9
8
7
A60
TRAFO
TAVLE ROM
42
43
SØPPELR.
DISP.
44
45
FELLES OPPBEV.
SLU-SE
SØPPEL-ROM
46
47
48
200
C
D



AK 6347 BLYSTADLIA
RÆLINGEN TS RÆLINGEN BBL

LOKK A6 FELT A	REG	TEGN.NR.	MÅLEST. 1:100	KORR.
LAN AV GARASJE	C1	A6·10		DATO 20.6.1975
				SIGN. ASCHIM

L NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFOR-
UND TRONDHEIMSVN. 84-86 TLF. 372970
RKITEKTKONTORET

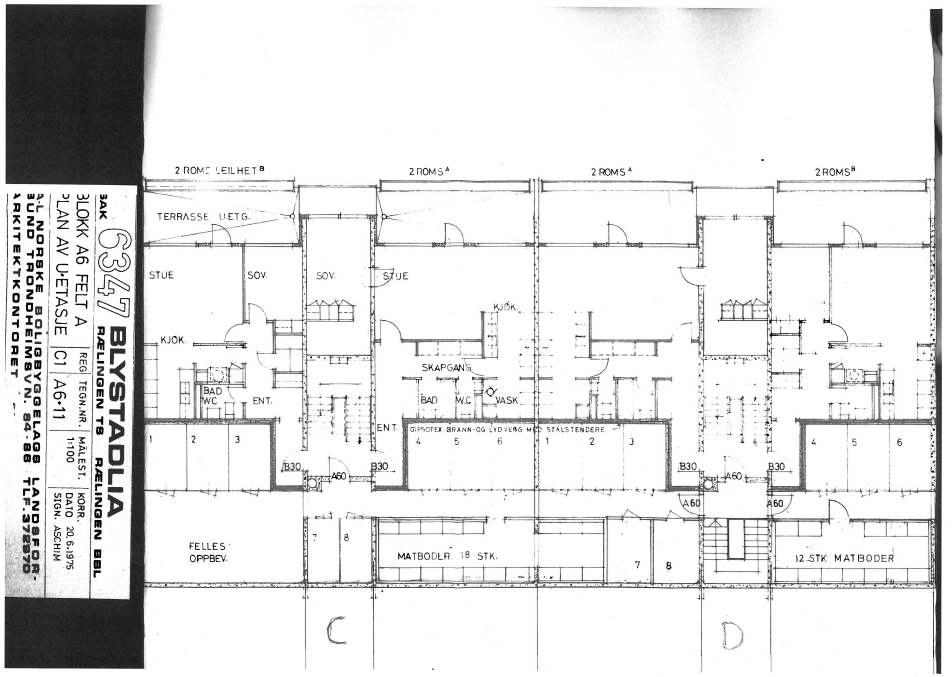


AK 6347 BLYSTADLIA
RÆLINGEN TS RÆLINGEN BBL

LOKK A6 FELT A	REG	TEGN.NR.	MÅLEST. 1:100	KORR.
PLAN AV U.ETASJE	C1	A6·11		DATO 20.6.1975
				SIGN. ASCHIM

L NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFOR-
UND TRONDHEIMSVN. 84-86 TLF. 372970
RKITEKTKONTORET

U. ETG.



SAK 6347 BLYSTADLIA
RÆLINGEN TS RÆLINGEN BBL

BLOKK A6 FELT A	REG	TEGN.NR.	MÅLEST.	KORR.
PLAN AV U-ETASJE	C1	A6-11	1:100	DATO 20.6.1975
				SIGN. ASCHIM

ALL NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFOR-
BUND TRONDHEIMSVN. 84-86 TLF. 372970
ARKITEKTKONTORET

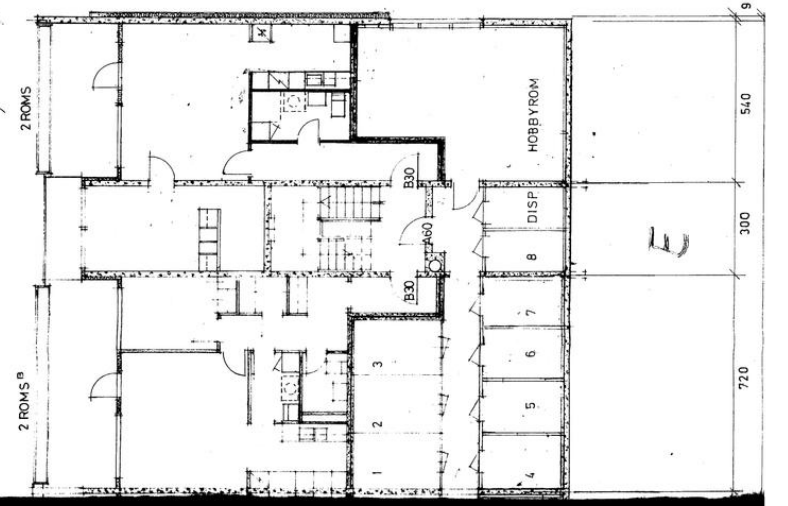
F. KAP. 3

5(4)ROM
ROM
STUE
SOV.1
SOV.2
SOV 3
SOV.4
KJØK.
OPPB.AV KLÆ
OPPB.BOD

2 ROM
ROM
STUE
SOV.1
SOV.2
SOV.3
KJØK.
OPPB.AV KLÆ
OPPB.BOD

3 ROMS
ROM
STUE
SOV.1
SOV.2
KJØK.
OPPB.AV KLÆ
OPPB.BOD

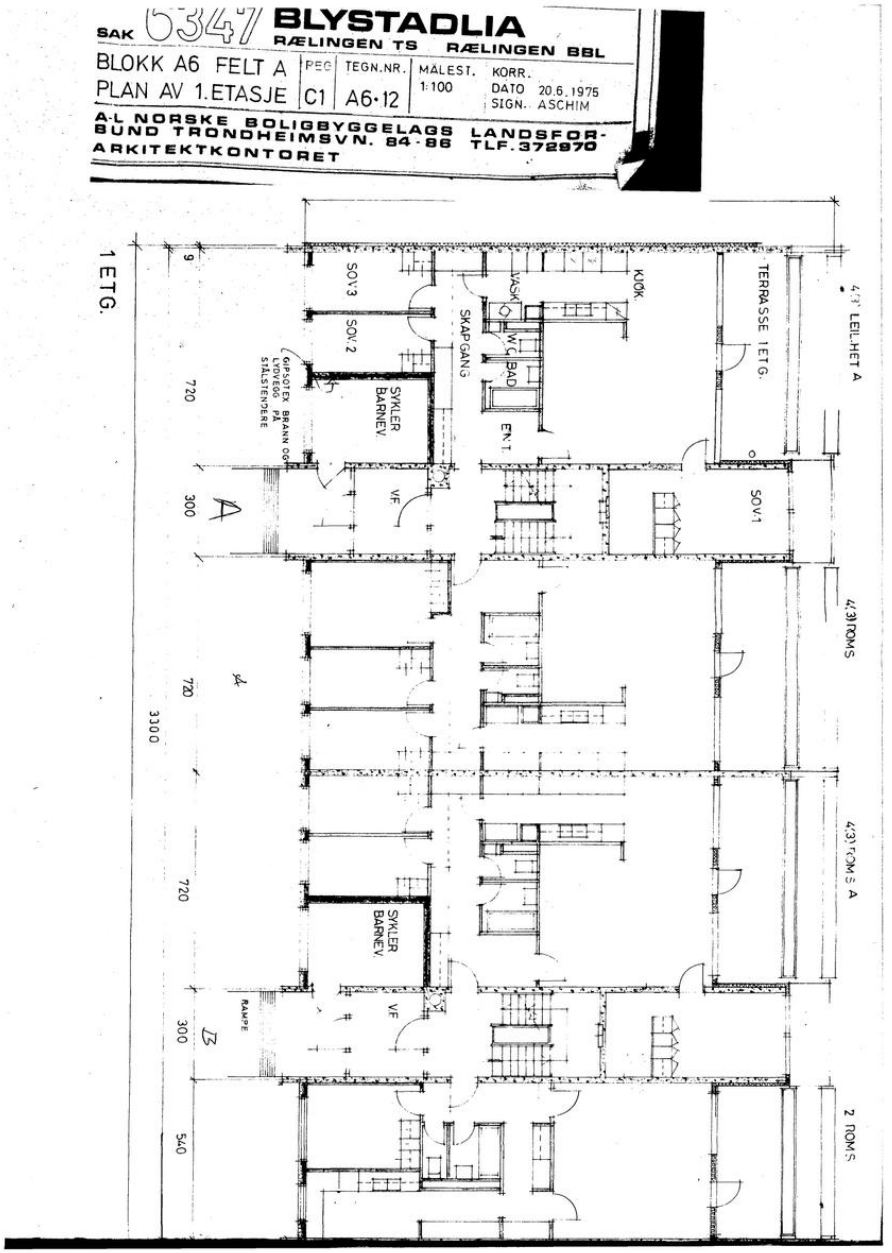
2 ROMS
ROM
STUE
SOV.
KJØK.
OPPB.AV KLÆ
OPPB.BOD

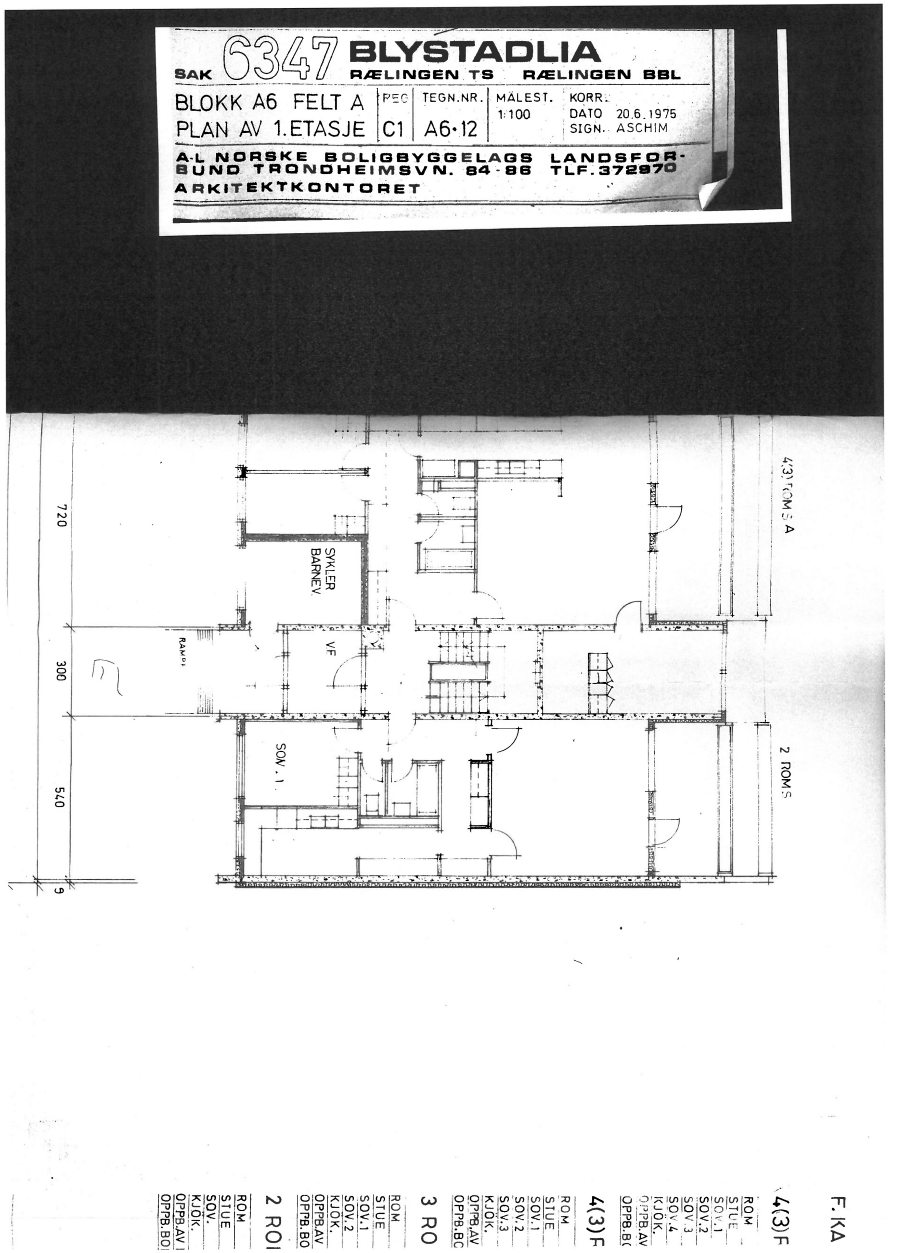


SAK 6347 BLYSTADLIA
RÆLINGEN TS RÆLINGEN BBL

BLOKK A6 FELT A	REG	TEGN.NR.	MÅLEST.	KORR.
PLAN AV U-ETASJE	C1	A6-11	1:100	DATO 20.6.1975
				SIGN. ASCHIM

ALL NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFOR-
BUND TRONDHEIMSVN. 84-86 TLF. 372970
ARKITEKTKONTORET





F. KA

4(3) F
ROM
STUE
SOV.1
SOV.2
SOV.3
SOV.4
KJØK.
OPPB.AV
OPPB.BO

4(3) F
ROM
STUE
SOV.1
SOV.2
SOV.3
KJØK.
OPPB.AV
OPPB.BO

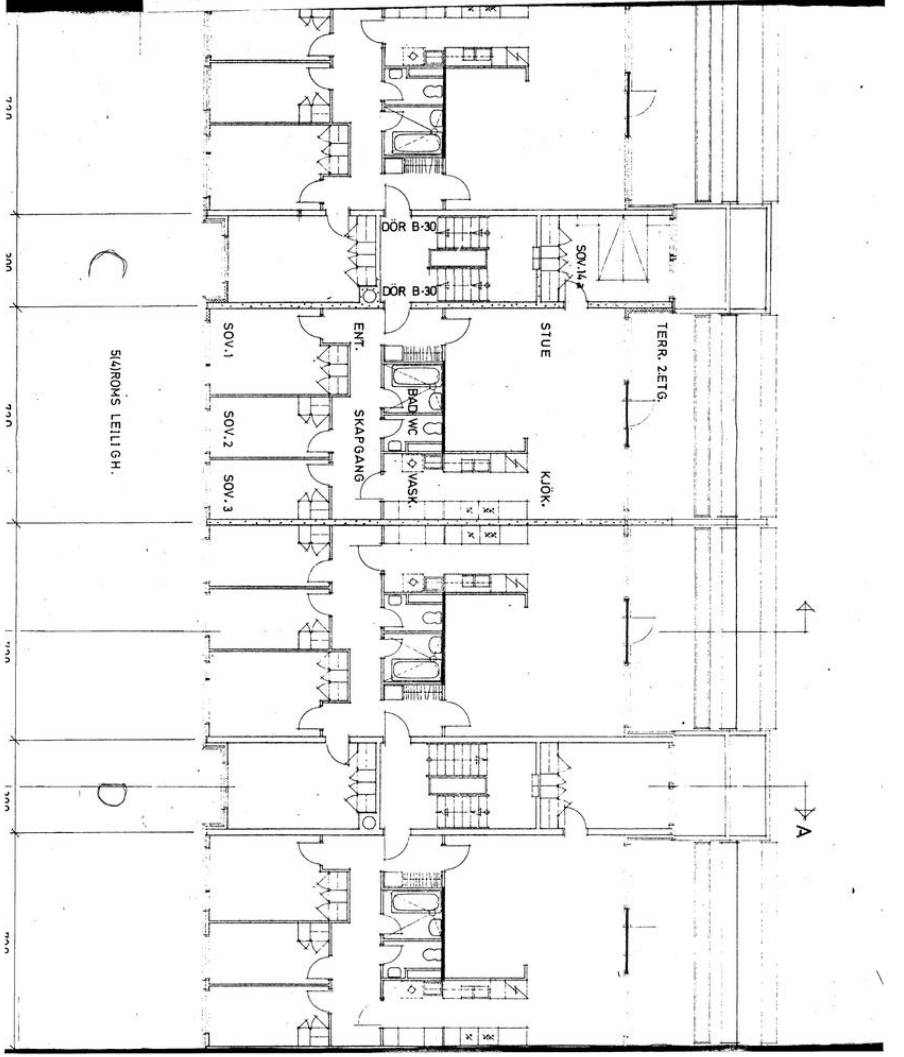
3 RO
ROM
STUE
SOV.1
SOV.2
KJØK.
OPPB.AV
OPPB.BO

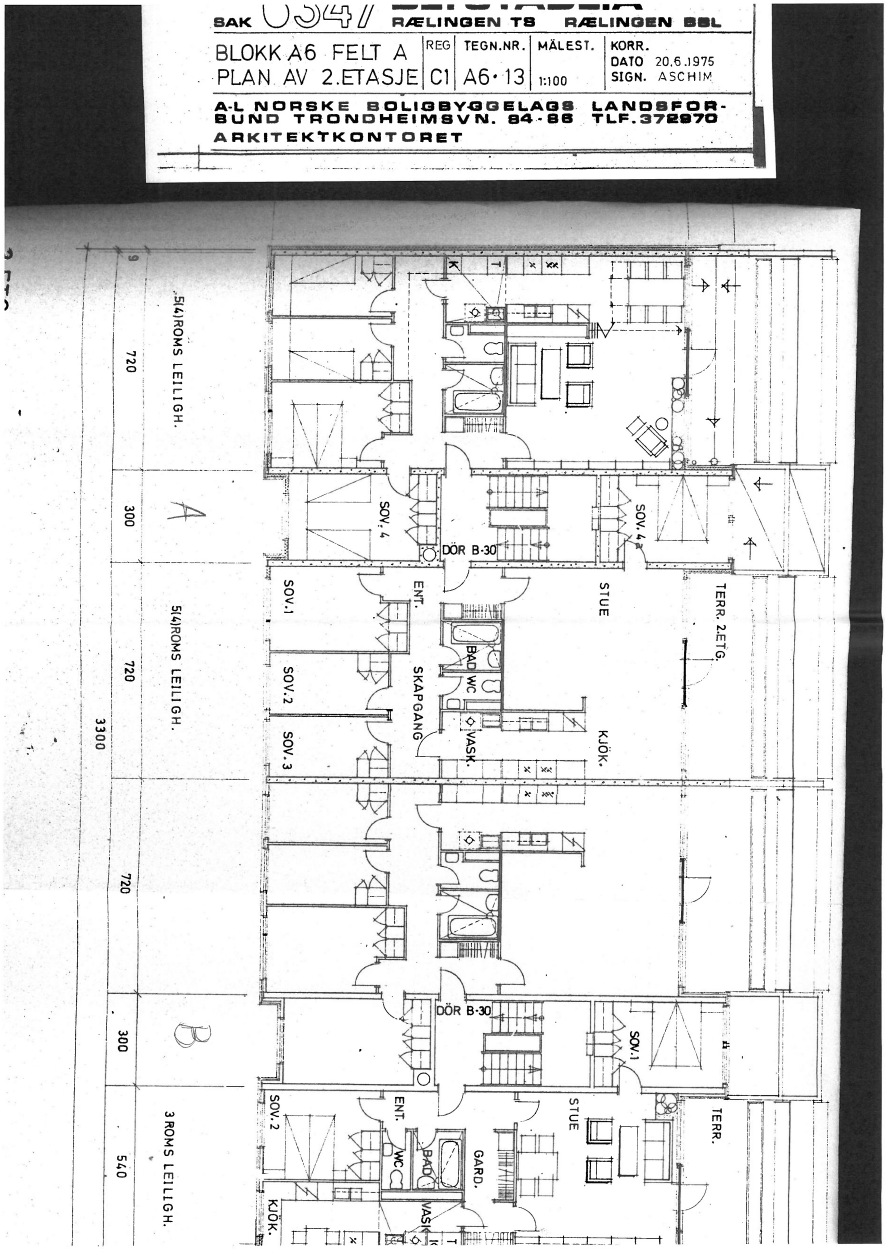
2 RO
ROM
STUE
SOV.
KJØK.
OPPB.AV
OPPB.BO

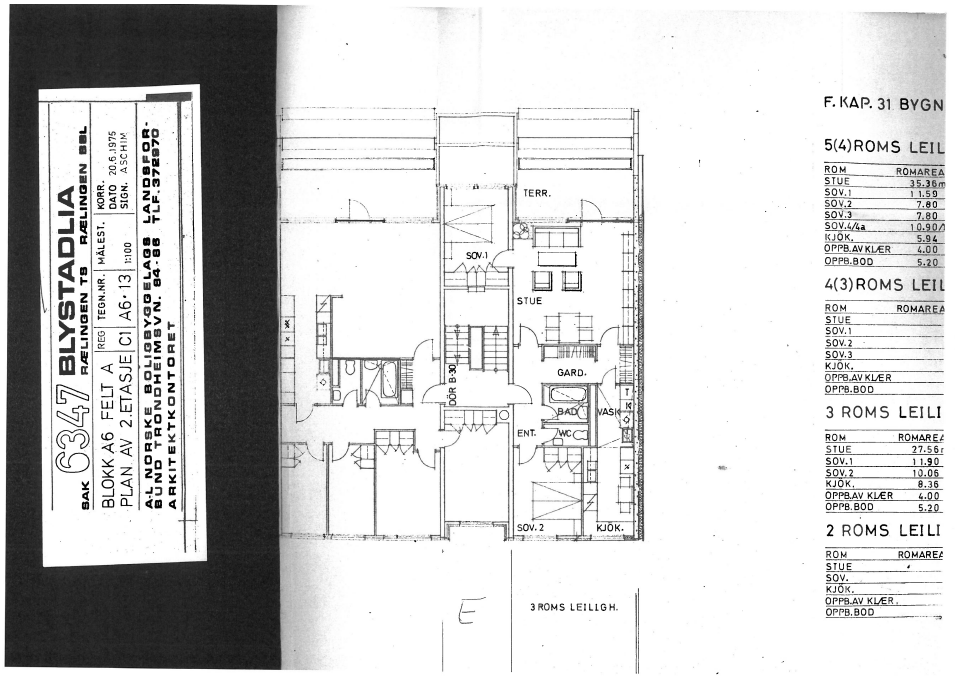
SAK 6347 BLYSTADLIA
RÆLINGEN TS RÆLINGEN SBL

BLOKK A6 FELT A	REG	TEGN.NR.	MÅLEST.	KORR.
PLAN AV 2.ETASJE	C1	A6·13	1:100	DATO 20.6.1975
				SIGN. ASCHIM

A-L NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFOR-
BUND TRONDHEIMSVN. 84-86 TLF. 372970
ARKITEKTKONTORET







F. KAP. 31 BYGN

5(4)ROMS LEIL

ROM	ROMAREA
STUE	35.36m
SOV.1	11.59
SOV.2	7.80
SOV.3	7.80
SOV.4/4a	10.90/0
KJØK.	5.94
OPPB.AV KLÆR	4.00
OPPB.BOD	5.20

4(3)ROMS LEIL

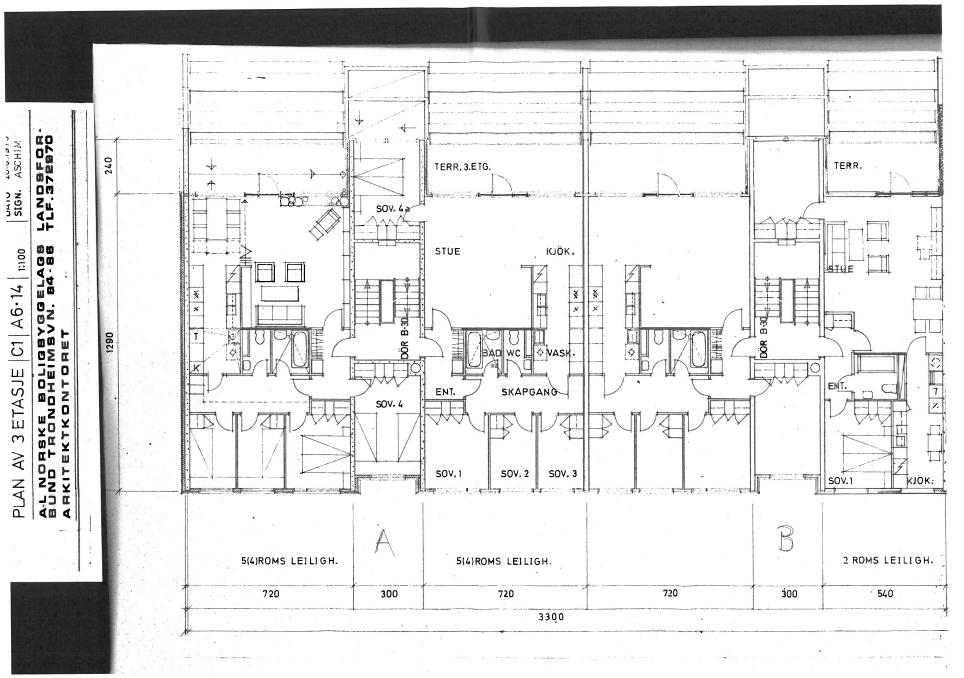
ROM	ROMAREA
STUE	
SOV.1	
SOV.2	
SOV.3	
KJØK.	
OPPB.AV KLÆR	
OPPB.BOD	

3 ROMS LEILI

ROM	ROMAREA
STUE	27.56r
SOV.1	11.90
SOV.2	10.06
KJØK.	8.36
OPPB.AV KLÆR	4.00
OPPB.BOD	5.20

2 ROMS LEILI

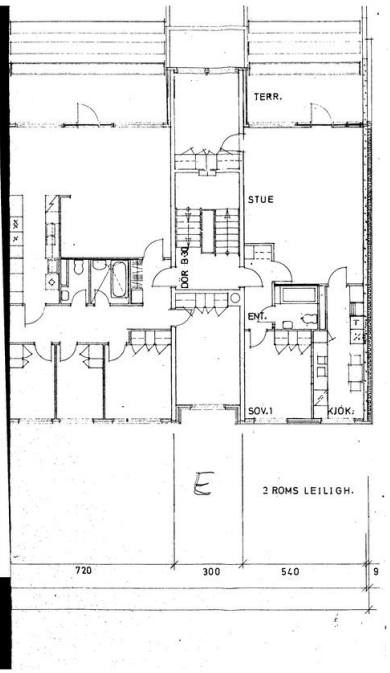
ROM	ROMAREA
STUE	
SOV.	
KJØK.	
OPPB.AV KLÆR.	
OPPB.BOD	



SAK 6347 BLYSTADLIA
RÆLINGEN TS RÆLINGEN BBL

	REG	TEGN.NR.	MÅLEST.	KORR.
BLOKK A6 FELT A				DATO 20.6.1975
PLAN AV 3 ETASJE	C1	A6-14	1:100	SIGN. ASCHIM

A-L NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFOR-
BUND TRONDHEIMSVN. 84-86 TLF.372970
ARKITEKTKONTORET



5(4)ROMS LEILIG

ROM	ROMAREAL
STUE	33.96m²
SOV.1	10.13
SOV.2	6.40
SOV.3	6.40
SOV.4/4a	10.90/11.9
KJÖK.	5.94
OPPB.AV KLÆR	4.00
OPPB.BOD	5.20

4(3)ROMS LEILIG

ROM	ROMAREAL
STUE	
SOV.1	
SOV.2	
SOV.3	
KJÖK.	
OPPB.AV KLÆR	
OPPB.BOD	

3 ROMS LEILIGH

ROM	ROMAREAL
STUE	33.15
SOV.1	10.06
SOV.2	9.87
KJÖK.	8.90
OPPB.AV KLÆR	2.0
OPPB.BOD	3.5 /2.0

2 ROMS LEILIGH

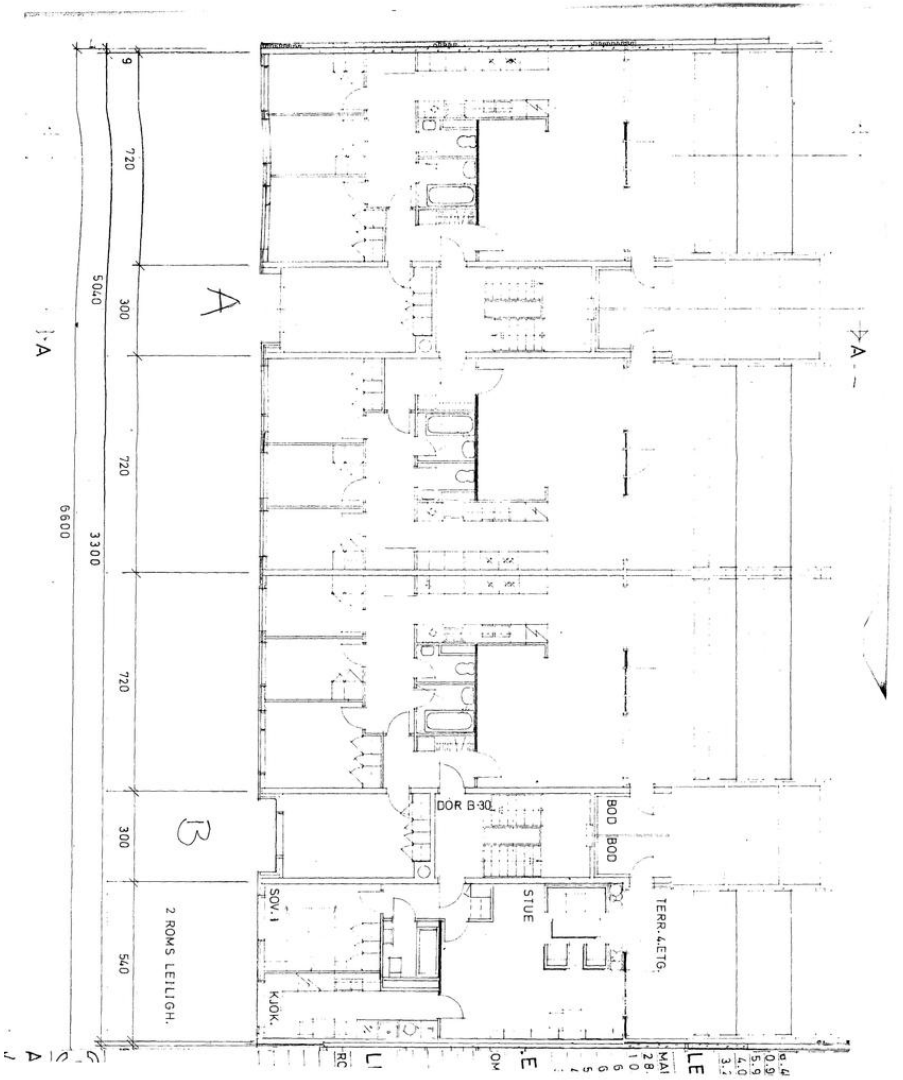
ROM	ROMAREAL
STUE	
SOV.	
KJÖK.	
OPPB.AV KLÆR	
OPPB.BOD	

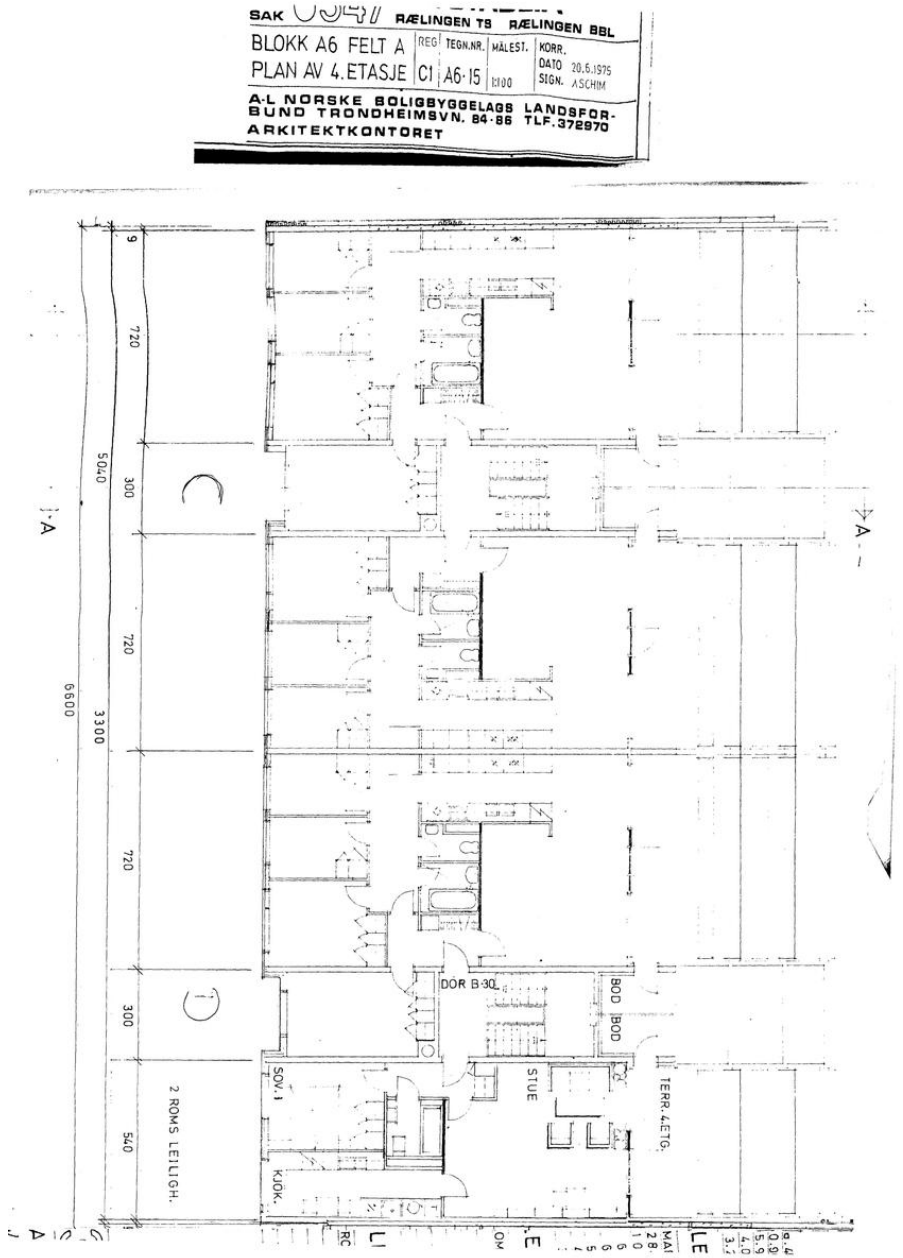
SAK 6347

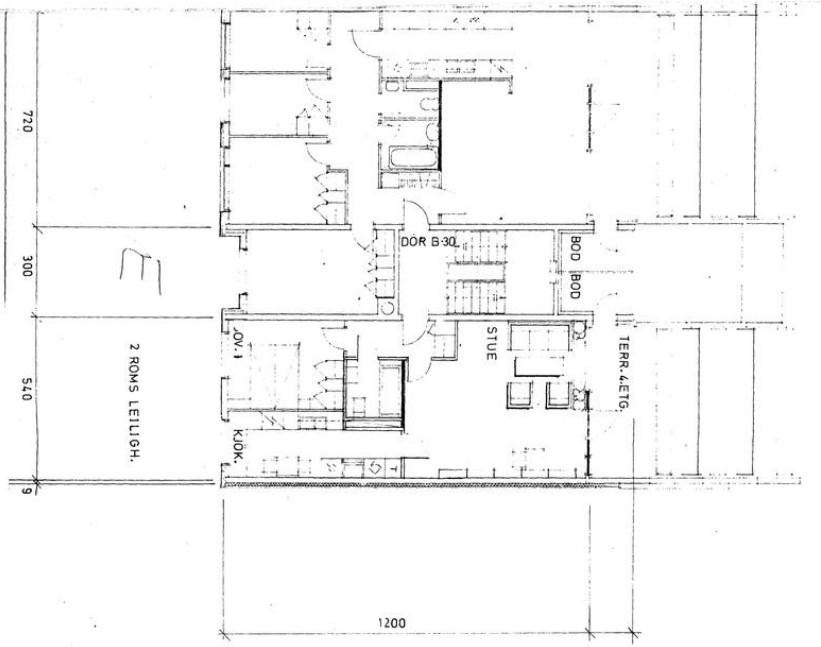
SAK 6347 RÆLINGEN TS RÆLINGEN BBL

	REG	TEGN.NR.	MÅLEST.	KORR.
BLOKK A6 FELT A				DATO 20.6.1975
PLAN AV 4. ETASJE	C1	A6-15	1:100	SIGN. ASCHIM

A-L NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFOR-
BUND TRONDHEIMSVN. 84-86 TLF.372970
ARKITEKTKONTORET







Sak nr. 3107/75 og 3158/76
Godkjent 4/8 1977
Ræl.gen Byggningsråd

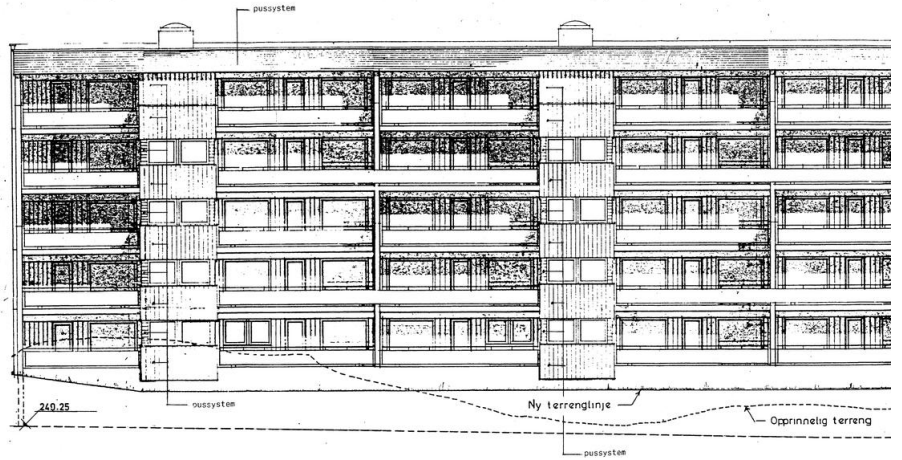
SAK 6347 BLYSTADLIA
RÆLINGEN TS RÆLINGEN BBL

BLOKK A6 FELT A	REG	TEGN.NR.	MÅLEST.	KORR.
PLAN AV 4.ETASJE	C1	A6-15	1:100	DATO 20.6.1975 SIGN. ASCHIM

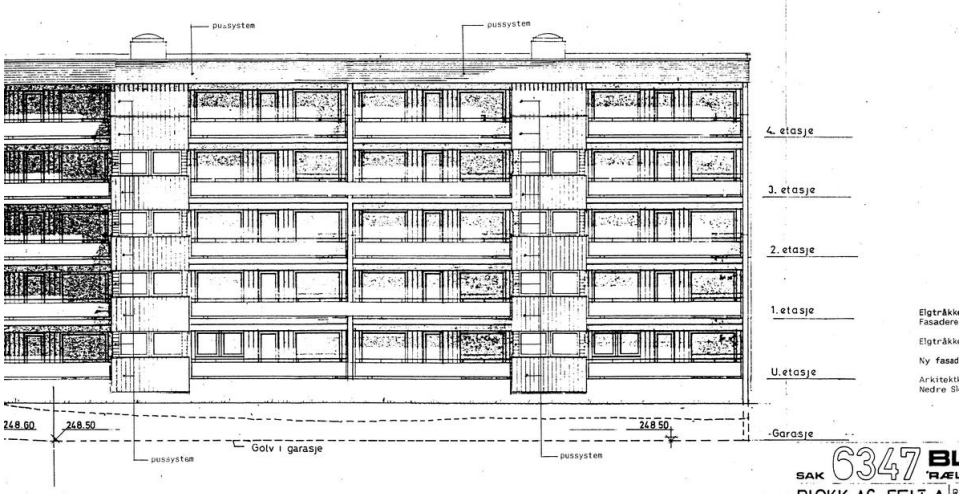
A-L NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND TRONDHEIMSVN. 84-86 TLF. 372970
ARKITEKTKONTORET

F. KAP. 31 BYGI
BLOKK
5(4)ROMS LEI

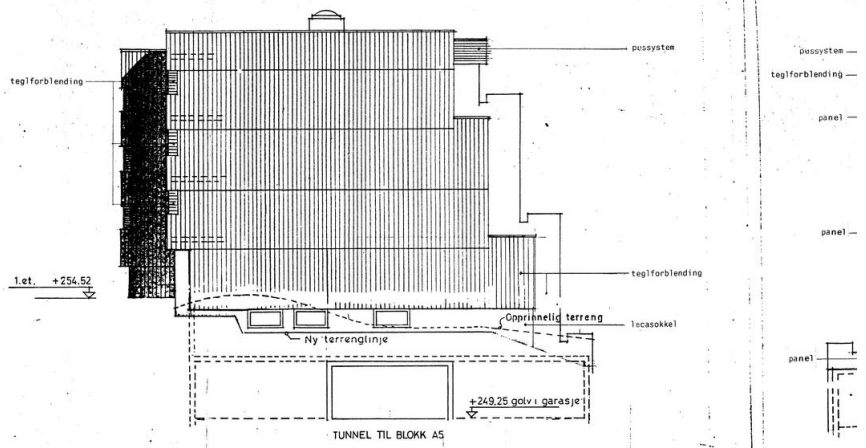
ROMARE
28.54
10.13
6.40
6.40
10.90
5.94
4.00
3.20



FASADE MOT VEST.

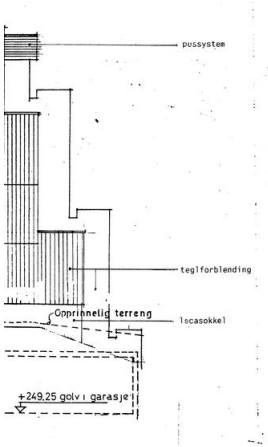


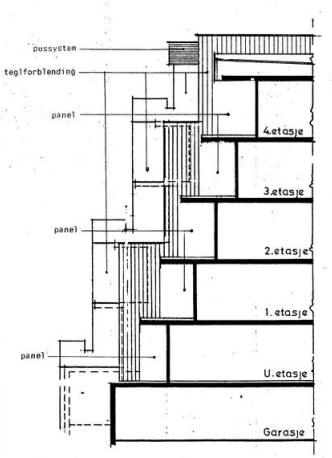
SAK 6347 BL
BLOKK A6 FELT A
FASADE VEST
A/L NORSKE BOLIG
BUND TRONDHEIM
ARKITEKTKONTOR



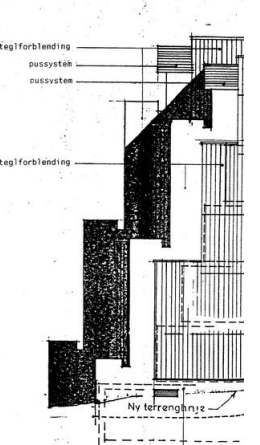
FASADE MOT NORD.

SNIT

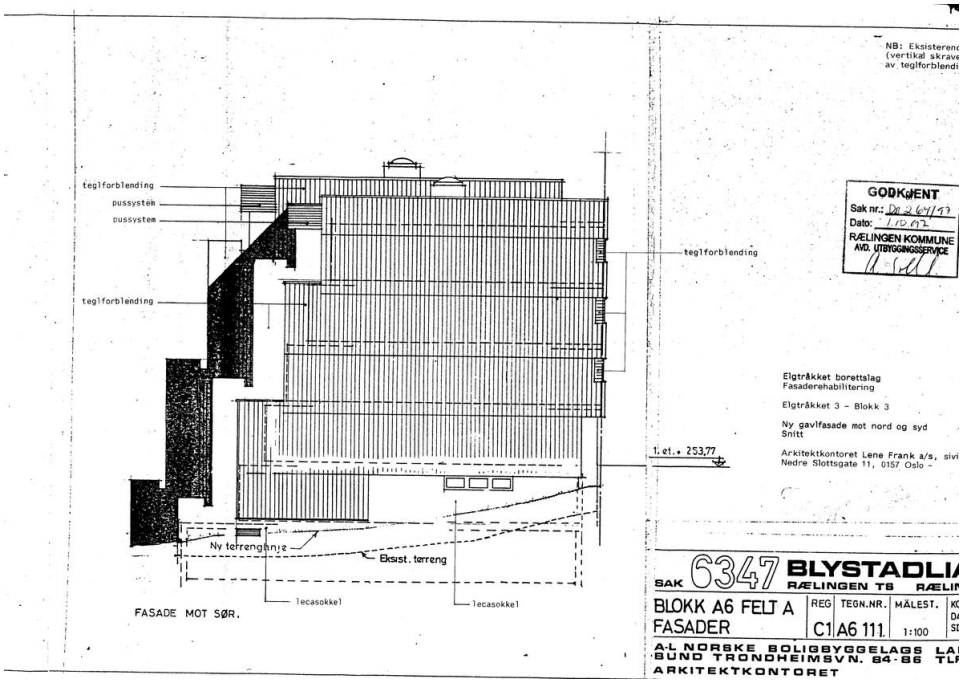




SNITT VED AVTRAPPING.



FASADE MOT SØR.



NB: Eksisteren
(vertikal skrave
av teglforblendi

GODKJENT
Sak nr.: 08264/97
Dato: 1.10.97
RÆLINGEN KOMMUNE
AVD. UTBYGGINGSSERVICE

Elgtråkket borettslag
Fasaderehabilitering

Elgtråkket 3 – Blokk 3

Ny gavlfasade mot nord og syd
Snitt

Arkitektkontoret Lene Frank a/s, sivi
Nedre Slottsgate 11, 0157 Oslo –

SAK 6347 BLYSTADLI
RÆLINGEN TS RÆLIN

BLOKK A6 FELT A	REG	TEGN.NR.	MÅLEST.	KO
FASADER	C1	A6 111	1:100	DA
				SI

A-L NORSKE BOLIGBYGGELAGS LA
SUND TRONDHEIMSVN. 84-86 TLF
ARKITEKTKONTORET

Kart og regulering

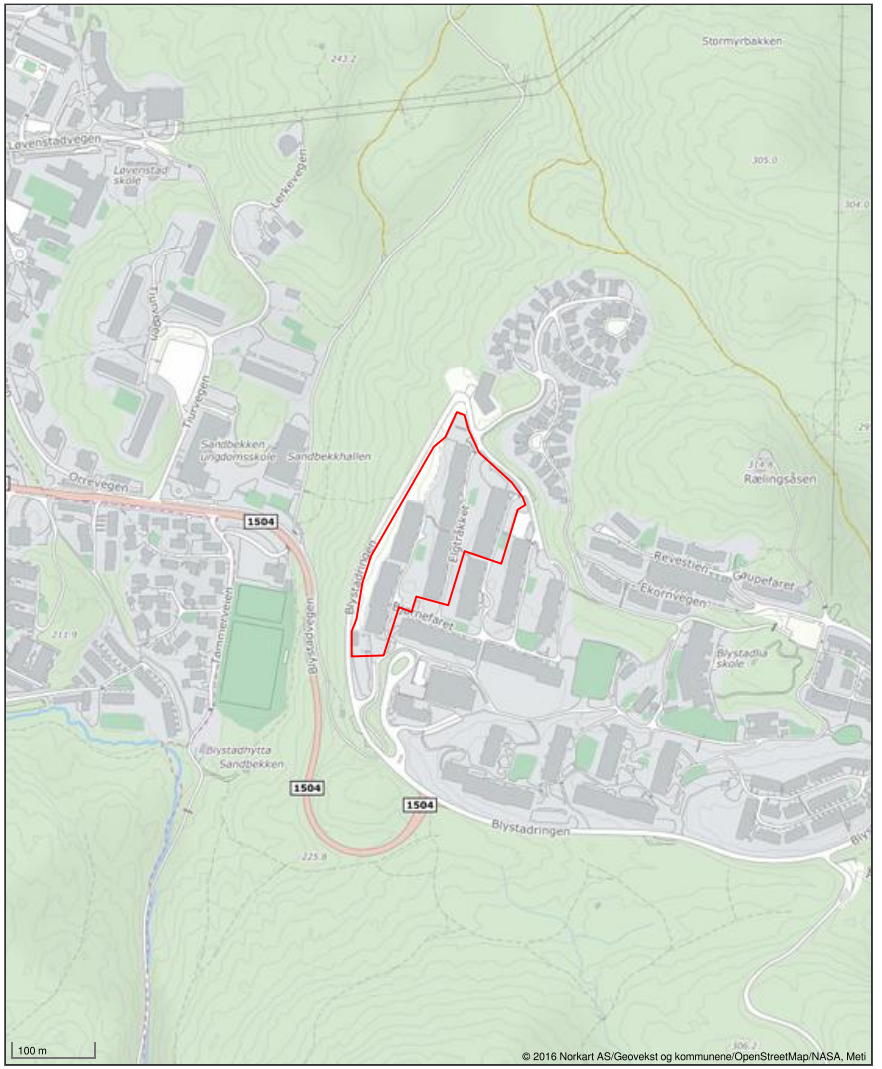
Utskriftsdato: 07.12.2023

Eiendomskart for eiendom 3027 - 103/303//


50 m
Bjørnerier
Bjørnerier
Bjørnerier

Utskriftsdato: 07.12.2023

Oversiktskart for eiendom 3027 - 103/303//



Rælingen kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 103/303
Adresse: Elgtråkket 3A
Utskriftsdato: 07.12.2023
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

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

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål

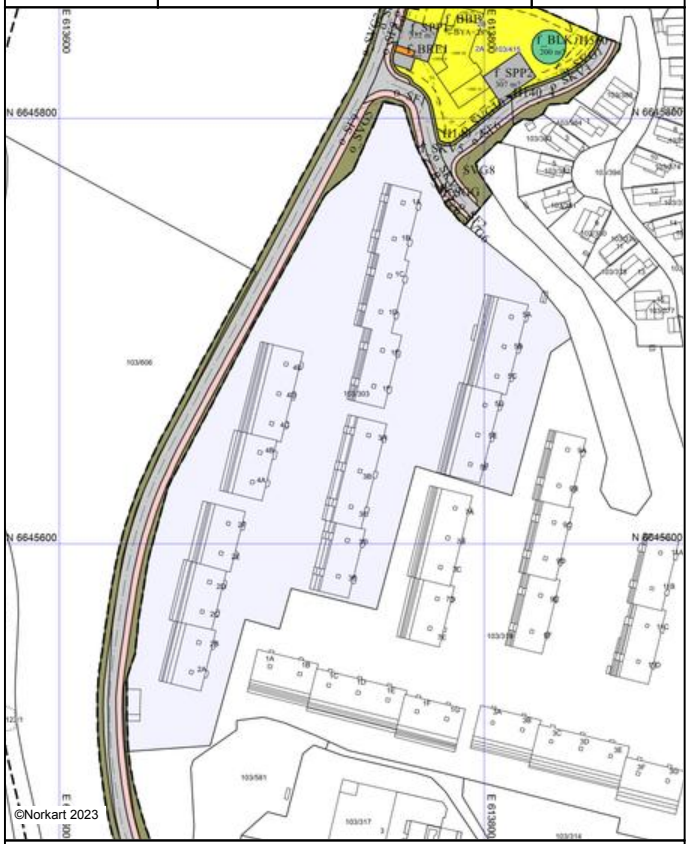
Rælingen kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 103/303
Adresse: Elgtråkket 3A
Utskriftsdato: 07.12.2023
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

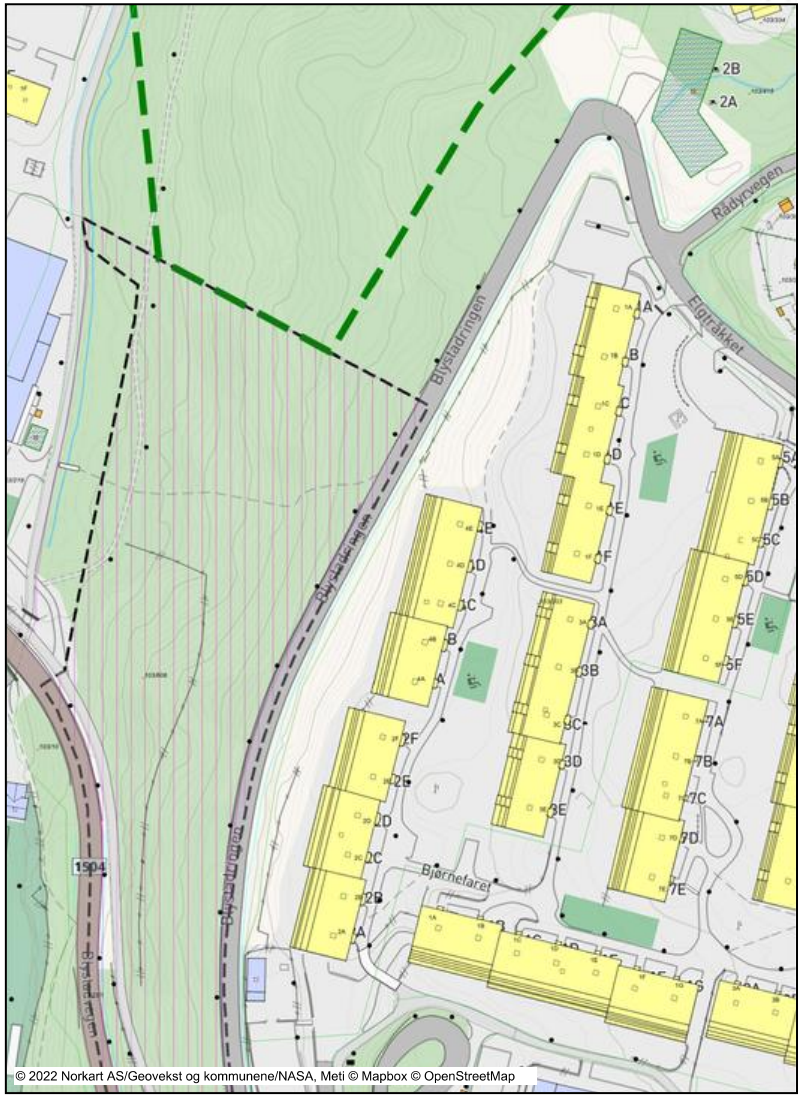
- Sikringsonegrense
- Angitthensyngrense
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Renovasjonsanlegg
- Lekeplass
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang/sykkelveg
- Gangveg/gangareal/gågate
- Annen veggrunn - grøntareal
- Parkeringsplasser med bestemmelser
- Sikringsone - Frisikt
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

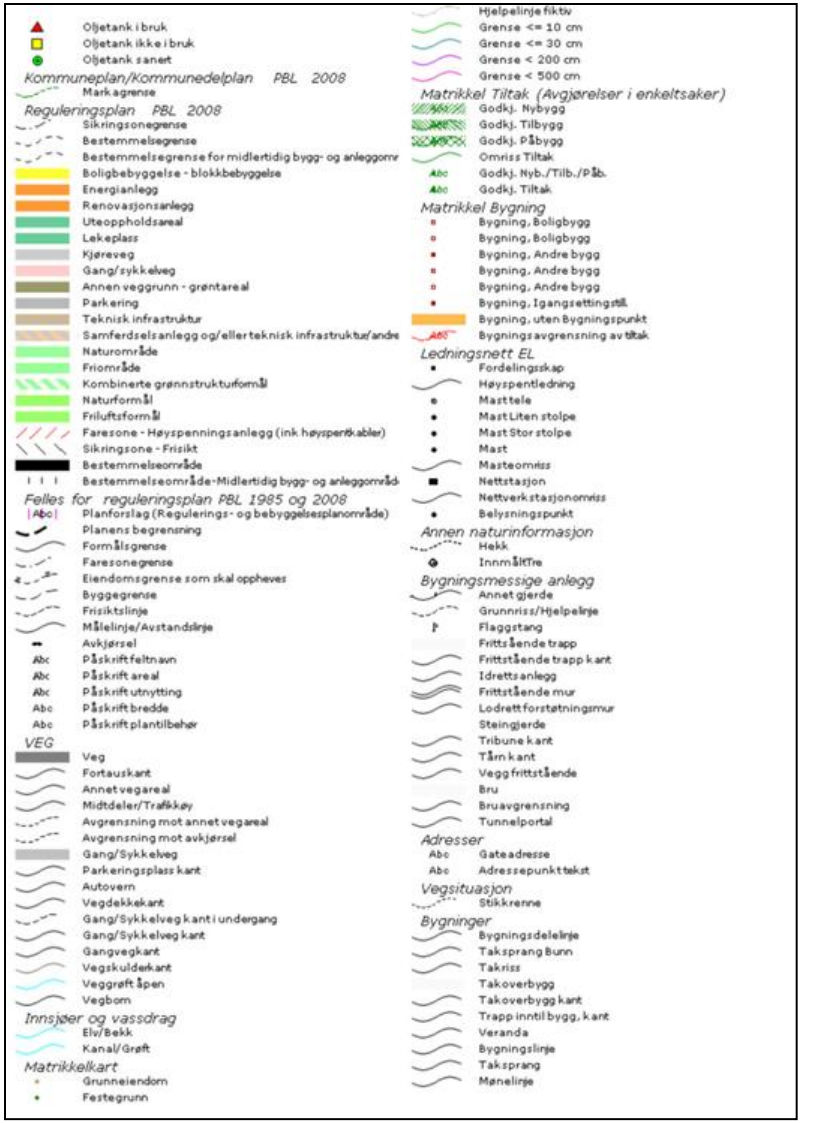
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift kotehøyde
- Abc Påskrift plantilbehør

Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 16.06.2022 Målestokk: 1:1500 Koordinatsystem: UTM 32N

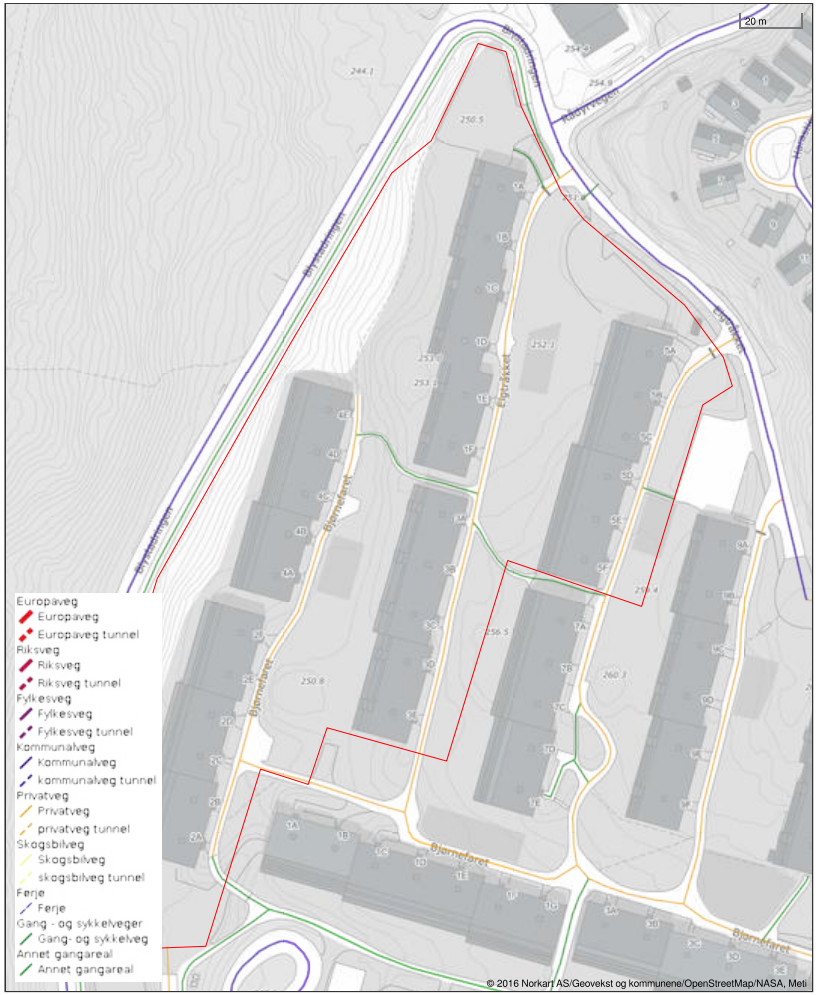


Tegnforklaring



Utskriftsdato: 31.03.2025

Vegstatuskart for eiendom 3224 - 103/303//


20 m
Europaveg
Europaveg
Europaveg tunnel
Riksveg
Riksveg
Riksveg tunnel
Fylkesveg
Fylkesveg
Fylkesveg tunnel
Kommunalveg
Kommunalveg
kommunalveg tunnel
Privatveg
Privatveg
privatveg tunnel
Skogsbilveg
Skogsbilveg
skogsbilveg tunnel
Ferje
Ferje
Gang - og sykkelveger
Gang- og sykkelveg
Annet gangareal
Annet gangareal
Bjørnsbråten
Bjørnsbråten
Bjørnsbråten

Rælingen kommune

Ledningskart

Eiendom: 103/303
Adresse: Elgtråkket 3A
Dato: 07.12.2023
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

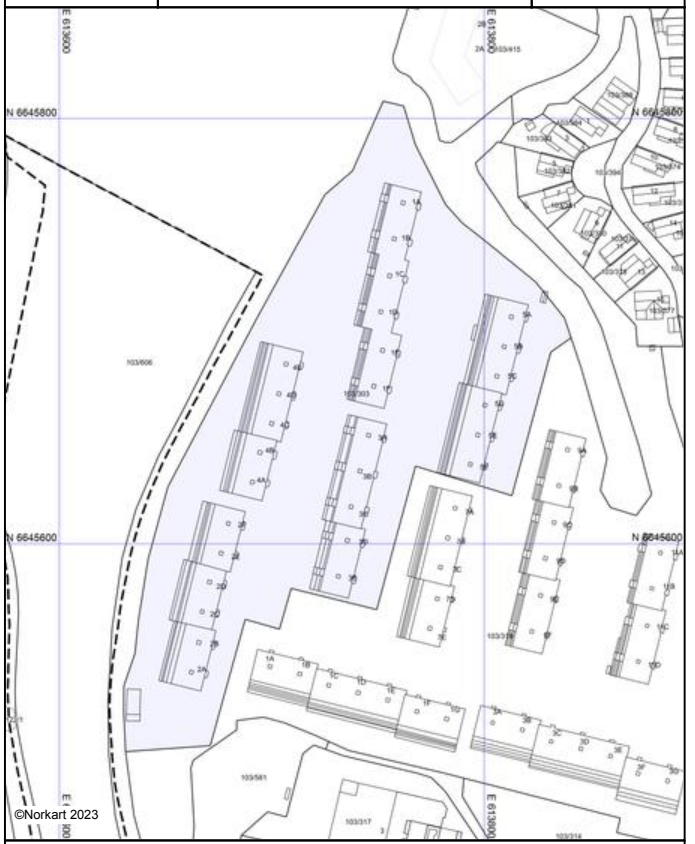
Rælingen kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 103/303
Adresse: Elgtråkket 3A
Utskriftsdato: 07.12.2023
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200
Regulerings- og bebyggelsesplanområde
Planens begrensning

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 bol ger 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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Lillestrøm

Landstads gate 53, 2000 LILLESTRØM

Nordvik Lillestrøm er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe.

Vi kjenner Lillestrøm, Rælingen, Strømmen, Skjetten, Fetsund og Ullensaker godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

nordvikbolig.no/kontorer/lillestroem

482 86 852

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand

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

HELP

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

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 med.

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 60-0132/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Elgtråkket 3D 2014 BLYSTADLIA

Betegnelse: Gnr 103, bnr 303 (ideell andel 1/1) i Rælingen kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no