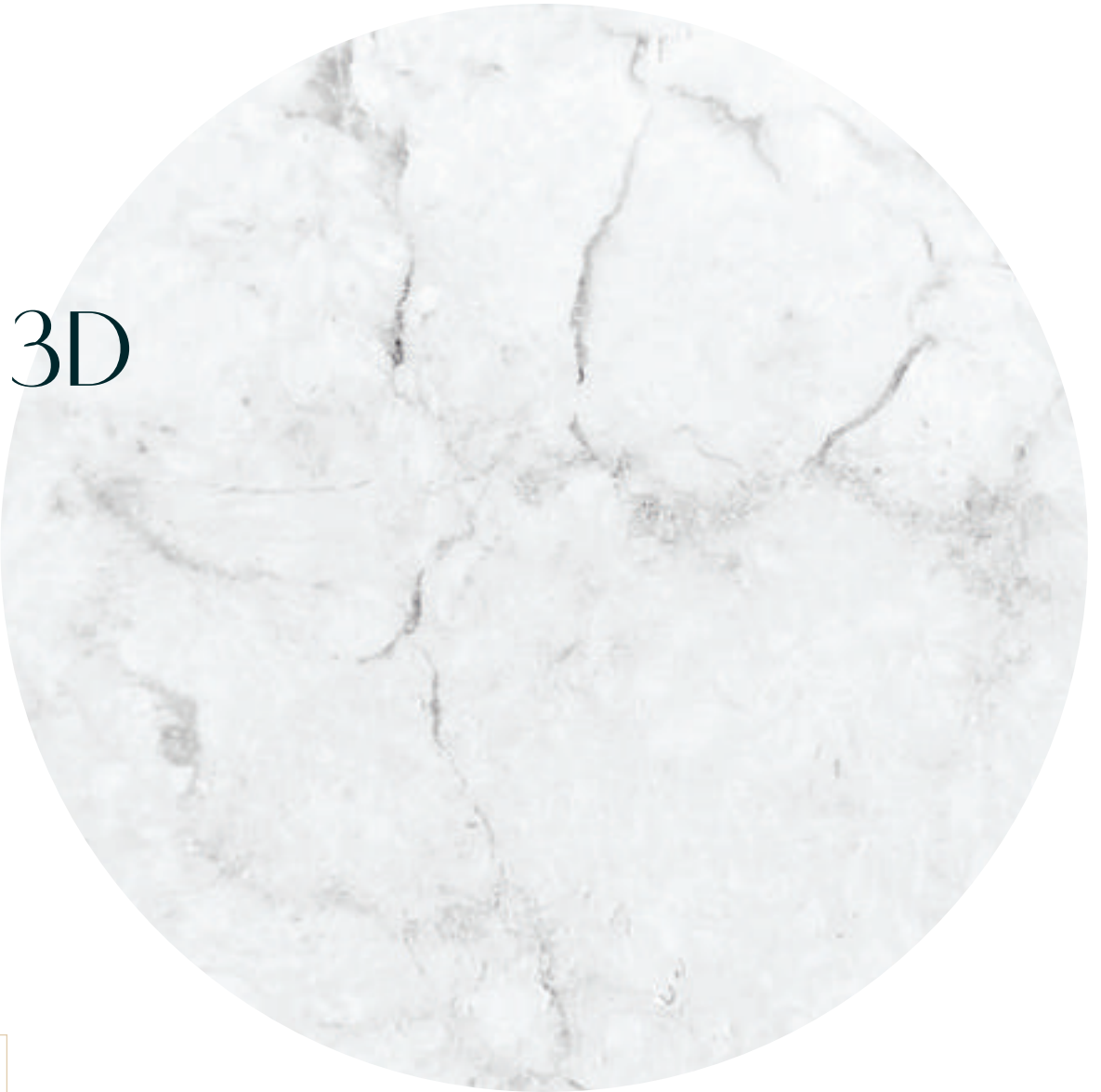


Elgtråkket 3D



Velkommen til

Elgtråkket 3D



Salgsoppgaven produsert 14. august 2025

Blystadlia

Romslig og gjennomgående 2-roms m/solrik balkong | Moderne | Nytt kjøkken | Vaskerom | Panorama utsikt | Garasje m/lader

Prisantydning	3 200 000,-
Fellesgjeld	410 126,-
Omkostninger	9 563,-
Totalpris	3 619 689,-
Fellesutgifter pr. mnd	6 624,-
BRA-i	62 kvm
Totalt BRA	65 kvm
Soverom	1

Etasje	4
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1978
Megler	Eiliv Solheim
Telefon	959 72 027
E-post	e.solheim@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Nordvik Eiendom v/ Eiliv Solheim har gleden av å presentere Elgtråkket 3D. Dette er en moderne og gjennomgående 2-roms med god planløsning og flotte materialvalg. Balkongen på hele 12 m² byr på fantastisk utsikt og gode solforhold. Boligen har garasjeplass med elbillader og rikelig lagringsplass i to boder. Beliggenheten gir kort vei til offentlig transport, servicetilbud og flotte turområder. Området oppleves som rolig, trygt og barnevennlig.

- Kort fortalt:
- Planløsning med flere muligheter
- Nytt kjøkken
- Luftig og lys stue
- Store vindusflater & rikelig med naturlig lys
- Vestvendt balkong på 12 m² med fantastisk utsikt
- Soverom av god størrelse
- Garasjeplass m/lader
- Barnevennlig & attraktiv beliggenhet

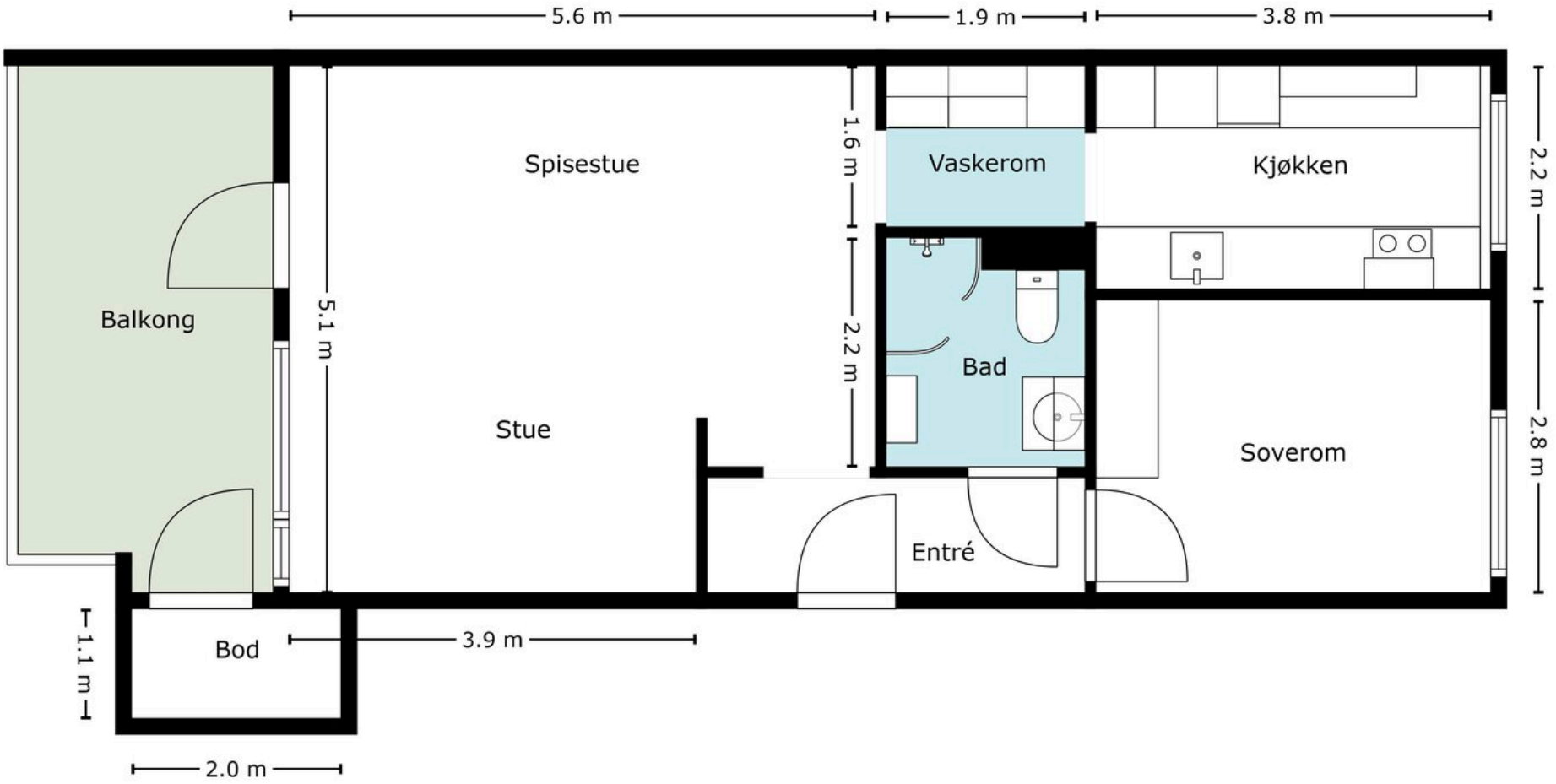
Arealer og innhold

BRA-i:	62 kvm
BRA-e:	3 kvm
Totalt BRA:	65 kvm
TBA:	12 kvm

Beskrivelse

4. etasje:
BRA-i: 62 kvm. Bad, vaskerom, kjøkken, stue, gang og soverom.
BRA-e: 3 kvm. Utvendig bod
Total BRA: 65 kvm.
TBA: 12 kvm. Balkong

Elgtråkket 3d
4. Etasje

































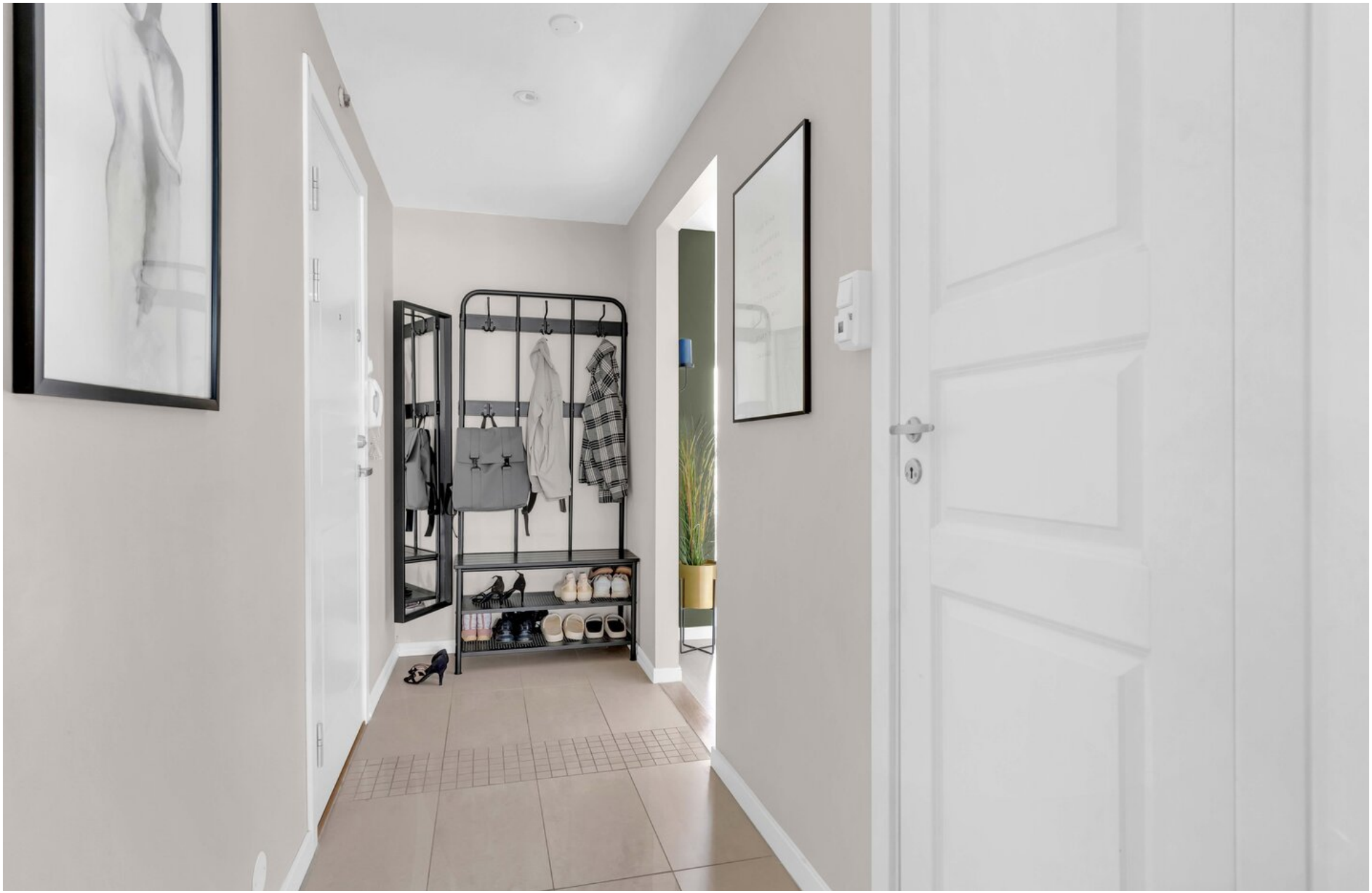









SAMSUNG
QDrive™ ecobubble™



Informasjon

Elgtråkket 3D

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
60-0280/25

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Elgtråkket 3D, 2014 BLYSTADLIA
Gnr 103, bnr 303 (ideell andel 1/1) i Rælingen kommune
Andelsnr 198 i Elgtråkket Borettslag, org.nr. 953417766

Selgere
Mariam Aqeel Abdulkareem
Roshan Navaratnam

Kjøpesum og omkostninger
3 200 000,- (Prisantydning)
410 126,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 610 126,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 213,- (Gebyr forkjøpsrett)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 563,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 863,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 619 689,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 628 989,- (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
1978

Etasje
4

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 62 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 65 kvm
TBA: 12 kvm

Beskrivelse:
4. etasje:
BRA-i: 62 kvm. Bad, vaskerom, kjøkken, stue, gang og soverom.
BRA-e: 3 kvm. Utvendig bod
Total BRA: 65 kvm.
TBA: 12 kvm. Balkong

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som disponeres av denne andelen ligger på borettslagets fellesareal. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken. Som følge av dette er bodens areal ikke medregnet i andelens BRA-e og totalt BRA.

Innhold

4. etasje: Bad, vaskerom, kjøkken, stue, gang, soverom. Utgang fra stue til balkong.

I tillegg disponerer leiligheten én kjellerbod samt garasjeplass.

Standard

Entré:
Lys og innbydende entré med god plass til å henge yttertøy og sette fra seg sko. Flislagt gulv gjør rommet enkelt å holde rent, og downlights gir et godt førsteinntrykk allerede når du kommer inn. Fra gangen er det direkte adgang til stue, bad og soverom, noe som gir en praktisk planløsning.

Stue:
Stuen er romslig og har store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys gjennom dagen. Rommet har en naturlig soneinndeling med god plass til sofagruppe og TV-løsning, samt egen plass til spisebord. På gulvet er det lagt laminat i en moderne, lys tone som gir en luftig følelse.

Fra stuen kommer man ut til en stor balkong på ca. 12 kvm, med gode solforhold og utsikt som strekker seg helt til Holmenkollen. Balkongen har flislagt gulv og stilrent glassrekkverk. Her er det plass til både sittegruppe og grill, og den har flere soner som kan innredes etter behov. Fra balkongen er det også tilgang til en praktisk utebod på ca. 3 kvm.

Kjøkken:
Det moderne kjøkkenet er separat og ble oppgradert i 2019. Innredningen har glatte fronter som gir et rent uttrykk, og benkeplaten er i laminat for god slitestyrke. Kjøkkenet er utstyrt med kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Vaskerom:
Vaskerommet ligger praktisk i tilknytning til kjøkkenet og har skyvedør med glassfelt som slipper inn lys. Rommet har flislagt gulv og opplegg for vaskemaskin, samt plass til tørketrommel om ønskelig.

Bad:
Badet har et tidløst og funksjonelt design, med fliser på både gulv og vegger. Elektriske varmekabler sørger for en behagelig temperatur året rundt. Innredningen består av nedfelt servant med underskap, veggmontert toalett og dusjhjørne med glassvegger. Servanten

Soverom:
Soverommet er av god størrelse med plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeskap. Et stort vindu gir godt dagslys og gjør rommet lyst og trivelig.

Tillegg:
Boligen disponerer garasjeplass med elbillader, ekstern bod i kjeller samt felles sykkelparkering for beboere.

Parkering

Garasjeplass nr. 198 i felles garasjekjeller med elbil lader.

Elbillader er tilknyttet abonnementet er hos Aneo Mobility. Man betaler for sitt eget forbruk/abonnement, og det utstedes egen faktura fra leverandør.

Borettslaget har parkeringsplasser ute og hver leilighet har en garasjeplass i garasjeanlegg. Parkeringsplasser ute registreres etter behov til de som har 2 biler.

Rett til parkeringsplassen er vedtektsfestet i borettslagets vedtekter. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Modernisering og påkostninger

Oppussing og modernisering av leiligheten (fra 2019):
- Fjernet alle panelvegger og glattpusset overflater for et moderne uttrykk.
- Senket tak med innfelte downlights i gang og stue.
- Alle rom er malt.
- Nytt kjøkken med hvitevarer.
- Nye kurs fra leiligheten til sikringsskapet.
- Ny varmtvannsbereder på kjøkkenet.
- Forlenget TV-vegg.
- Nytt gulv på kjøkkenet.
- Flere nye stikkontakter.
- Ny servant på bad.
- Nye lamper og lys i alle rom.
- Nytt sikringsskap.
- Flere nye stikkontakter i stue og kjøkken.
- Stikkontakt i boden, mulig å sette inn egen fryseboks.
- Tynnere vinduslister for et penere uttrykk.
- Balkongen er forstørret og oppusset av borettslaget.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Svar: Ja.
- Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært. ALLIERO , borettslaget gikk for at vi skulle få glass på balkongene. Dem fjernet tidligere blomsterkasse laget av betong . Etter oppussing har vi fått 50 cm større balkong. Det ble også lagt nye fliser på gulv.
- . Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært. : Det ble gjort arbeid med drenering av boreslaget på balkongen da dem pusset på.
- Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, foreligger samsvarserklæring. : Elfag experten as da vi overtok leiligheten fikk vi nye kurs til sikringsskapet som går fra kjøkkenet. Arbeidet ble gjort 19.09.2019.
- Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Svar: Ja, faglært. Enviro Elektro AS 20.03.2023 Dette ble gjort via borettslaget for

dem som ønsket lade boks. Pris med boks og installasjon var 17500 kr.
- 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?
Svar: Ja, det ble tatt arealoppmåling 01.08.25 av takstmann.

Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen. Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig

Eirik Kalheim

Byggemåte

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

Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten: Bygningen er etablert med grunnmur og bærende konstruksjoner av betong. Veggkonstruksjon med bindingsverk av tre, utvendig kledd med trekledning og mursteinsforblending. Takeet er et flatt tak tekket med takpapp. Etasjeskiller av betong. Vinduer med 2-lags glass.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Utvendig > Vinduer
- Utvendig > Balkongdør
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
- Våtrom > 4. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning
- Våtrom > 4. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv
- Våtrom > 4. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon
- Kjøkken > 4. Etasje > Kjøkken > Avtrekk

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Våtrom > 4. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > 4. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

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

F - rød

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

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

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

Oppvarming

Boligen har ingen fastmonterte varmekilder utover elektriske varmekabler på badet.

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 8707 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 6 624,- pr. mnd.

Inkluderer: Kommunale avgifter, kabel-TV, internett, driftskostnader, forsikringer, rep og vedlikehold, mm. Listen er ikke uttømmende.

Felleskostnadene fordeles slik:

Felleskostnader: 4 707,-

Stipulerte renter: 1 917,-

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.Felleskostnader etter avdragsfri periode: Kr. Lånet er avdragsfritt frem til januar 2027. Når perioden med avdragsfrihet er slutt, vil felleskostnadene for leiligheten dermed øke. Styreleder opplyser at det pr. d.d. ikke har kjennskap til hvor mye økningen vil beløpe seg til.

Det gjøres oppmerksom på at den estimerte endringen av felleskostnadene er betinget av at lånets avdrags- og rentebetingelser forblir uendret. Borettslagets styre bestemmer om og når felleskostnadene skal økes.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnader.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 836 038,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 3 344 151,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Borettslaget har avtale med Telenor for kabel-TV og bredbånd. Grunnpakke er inkludert i felleskostnadene.

Borettslaget

Om borettslaget

Elgtråkket Borettslag ble stiftet 30.09.1976. Org. Nr.: 953 417 766. Borettslaget består av 268 boligseksjoner, fordelt på 5 bygninger. Eiendommen har gnr. 103 og bnr. 303 i Rælingen kommune.

- Forretningsfører er BORI BBL.
- Borettslaget har avtale med TOMA Eiendomsdrift AS om vaktmestertjeneste.
- Fra og med 2. januar 2024 er det Trappevask Service AS som vasker felles-arealene.
- Borettslaget har avtale med Automatikk-service AS om kameraovervåking.

Vedlikeholdshistorikk:
2024 -Tømt og rengjort sandfang.
2024 - Installert strømstyringspanel for varme/avtrekk på vifte til Elgstua.
2024 - Rehab. av balkonger og karnapper. Elgtråkket 5, 3 og 1 og BF 4 er ferdig.
2024 - Installert vannmålere i alle blokkene.
2023 - Startet på prosjekt for 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.

Planer for årene fremover:
- Starte prosjekt for utbedring av avløpsrørene (rørfornying).
- Utvendig søppelhåndtering/sortering av avfall. Planlagt samarbeidsprosjekt med Bjørnefaret Borettslag.
- Ferdigstille balkongrehabiliteringen.
- Grundig taksjekk.
- Vedlikehold av overbygg inngangspartier.
- Utskifting av lamper i oppgangene.
- Lage vedlikeholdsplaner for årene framover.

Rørfornying (Avløpsrør)
I noen leiligheter har det vært vannskader i forbindelse med avløpsrørene. P.g.a. alder på avløpsrørene (de begynner å nærme seg 50 år) blir ikke årsaken til skadene dekket av byggforsikringen vi har. Styret har derfor planlagt for at det må startes et prosjekt for å kartlegge tilstanden på alle avløpsrørene med sikte på rørfornying.

Avfallshåndtering
Vi har blitt varslet fra Rælingen Kommune om at avfall via sjaktløsningen vi har i blokkene må erstattes med et utvendig avfallshåndteringssystem. Styret har hatt møter med ROAF og Bjørnefaret borettslag for å starte et felles prosjekt for å se på hva slags løsninger som kan være aktuelt for begge borettslagene. Dette er noe som må jobbes med videre i 2025, i samarbeid med Bjørnefaret borettslag, for å evt. å lage en felles løsning for begge borettslagene.

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

Forretningsfører
Bori BBL

Forkjøpsrett
Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Disse har en frist på til å gjøre forkjøpsrett gjeldende til 12.08.2025. Kontakt megler for mer informasjon.

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

Informasjon om fellesgjeld
Kr 410 126,-pr. 31.07.2025

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

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.

Info pr. 31.07.25
Bank: BOLIGBANKEN ASA 5,85%
Type lån: Annuitetslån
Siste renteendring: 5,60%, fra 22.08.25
Totalt restsaldo: 39 815 534,-
Andel restsaldo: 138 407,-
Løpetid: 02.12.22-31.12.52

Info pr. 30.06.25
Bank: BOLIGBANKEN ASA 5,85%
Type lån: Annuitetslån
Siste renteendring: 5,60%, fra 22.08.25
Totalt restsaldo: 78 165 006,-
Andel restsaldo: 271 719,-
Løpetid: 26.05.25-31.12.58

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Rehabiliteringen av balkonger og karnapper ble startet i slutten av oktober 2023, ca 3 mnd. forsinket p.g.a. ekstra generalforsamlinger. I årsrapporten til generalforsamlingen 2024 informerte styret om at det ble en ekstrakostnad på ca kr. 5 000 000. Videre i prosjektet ble det oppdaget en del annet vedlikehold som også måtte utbedres. Fyringskostnadene (gass) blir en god del høyere enn budsjett. Dette mest p.g.a. forsinkelsen i forbindelse med oppstarten på prosjektet. Som varslet på beboermøte som ble avholdt 29. oktober 2024 må lånet økes med totalt ca 10 000 000,- slik at de totale lånekostnadene for dette prosjektet blir på ca kr. 78 550 000,-.

Styret vil vurdere en IN-ordning når prosjektet er ferdig. Prosjektet er fortsatt pågående, men de er ferdige i Bjørnefaret 4.

Årsberetning for 2024 og budsjett for 2025 følger som vedlegg.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler følger som vedlegg.

Beboernes forpliktelser og dugnader

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

Dyrehold

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

Borettslagets forsikring

Protector Forsikring ASA
Polisenr. 3051111

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 28 568 kvm (Eiertomt)
Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel

en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst

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

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen ligger i et populært og familievennlig boligområde i Blystadlia i Rælingen kommune. Området har umiddelbar nærhet til Østmarka, 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 21.08.75.

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 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

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med Gnr. 103 Bnr. 10 i Rælingen kommune («hovedbølet»). På hovedbølet kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som også gjelder for denne eiendommen. Dette kan for eksempel være rett for kommunen til å anlegge og reparere vann- og kloakkledninger, bestemmelser om bebyggelse, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene er tinglyst som heftelser på den utskilte eiendommen og vil følge eiendommen ved salg. Heftelsene kan ikke slettes.

Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av rettighetene.

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle

salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

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

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks

behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 28 800,-) – estimert til kr. 28 881,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 14 900,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 21 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 0,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører kr. 5 000,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 7 700,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 9 150,-

Samlet skal selger betale kr. 118 991,- 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. august 2025

Ansvarlig megler

Jonas A. Winje, Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 97599571

Ansvarlig megler

Eiliv Solheim, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 95972027

Meglerforetaket

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring

- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, brebånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, og enkelte av meglerkontorene i Nordvik-kjeden eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vedlegg

Elgtråkket 3D

Elgtråkket 3D

Nabolaget Blystadlia - vurdert av 114 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

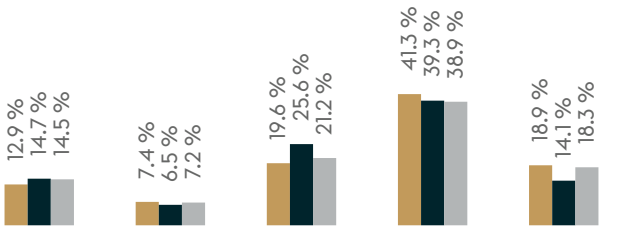
Offentlig transport

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
Løvenstad barnehage (1-5 år)	68 barn	18 min / 1.6 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 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

Vedlegg

Tilstandsrapport

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Elgtråkket 3 D, 2014 BLYSTADLIA
RÆLINGEN kommune
gnr. 103, bnr. 303
Andelsnummer 198

Sum areal alle bygg: BRA: 65 m² BRA-i: 62 m²



Befaringsdato: 01.08.2025 **Rapportdato:** 07.08.2025 **Oppdragsnr.:** 21739-1670 **Referansenummer:** WV5679

Autorisert foretak: TAKSTHUSET 1 AS **Sertifisert Takstingeniør:** Eirik Kalheim **Vår ref:** Eirik Kalheim

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

Norsk takst

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

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

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

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



Rapportansvarlig



Eirik Kalheim
Uavhengig Takstingeniør
ek@th1.no
988 55 334

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Elgtråkket 3 D, 2014 BLYSTADLIA
Gnr 103 - Bnr 303
3224 RÆLINGEN

TAKSTHUSET 1 AS
Briskeveien 38
1405 LANGHUS
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i 4. etasje i boligblokk fra 1978
Boligen har en normal standard sett ut ifra byggeår, men det må påregnes oppgradering og vedlikehold.

Det medfølger biloppstillingsplass i felles garasjekjeller med elbil lader.

Generelt oppført i trekonstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet.
Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv. er vesentlig strengere enn krav ved oppføringstidspunkt.
Boligen er tidvis modernisert og vedlikeholdt, men det må påregnes vedlikehold og det må påregnes noe modernisering.

Det gjøres oppmerksom på at oppbygning av yttervegger med tanke på type/mengde isolasjon etc. ikke kan sies med sikkerhet.
Takstmann har ikke utført statiske beregninger av konstruksjon.
Tilstands vurderingen er beskrevet i kontrollpunktene.
Det oppfordres at interessenter bruker tid og setter seg inn i rapporten for å få størst mulig innsikt i boligens tilstand.
Det gjøres oppmerksom på at et rom eller en bygningsdel kan fungere godt selv om den får TG 2.
Det gjøres oppmerksom på at et rom eller en bygningsdel kan fungere selv om den får TG 3.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1978

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt balkongdør i tre med 2-lags glass
Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør i malt utførelse.
Balkong av betong med flislagt gulv og glassrekkverk.
Rekkverket er målt til 104cm.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Innvendige vegger og tak har malt overflate.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.
Innvendig har boligen profilerte dører. Skyvedør til vaskerom med glass.

VÅTROM Gå til side

Bad
Badet er fra ukjent år og er ikke dokumentert.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 32mm.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i inspeksjonsluke på badet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0-6.

Vaskerom
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Innvendige vegger og tak har malte overflater.
Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 10mm.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har opplegg for vaskemaskin.
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i inspeksjonsluke på bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0-6.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vinduer.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
Elektrisk skjult anlegg med automatsikringer.
Boligen er utstyrt med varsler og håndslukker.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

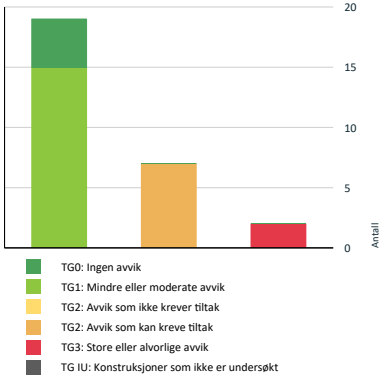
Vær oppmerksom på at når tegning(er) ikke er fremlagt for takstingeniøren kan det ikke utelukkes ulovligheter som ellers kunne vært avdekket.

Elgtråkket 3 D, 2014 BLYSTADLIA
Gnr 103 - Bnr 303
3224 RÆLINGEN

TAKSTHUSET 1 AS
Briskeveien 38
1405 LANGHUS
Norsk takst

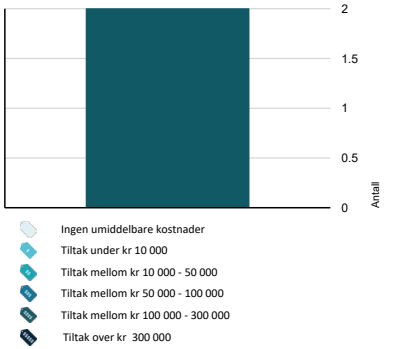
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > 4. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 4. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Balkongdør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side
- **Våtrom > 4. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 4. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 4. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > 4. Etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1978

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Vinduene har nådd en alder (over 20 år) som erfaringsmessig tilsier at isoleringsevnen er svekket, og at punktering kan oppstå i tiden som kommer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
For å lukke avviket må vinduene skiftes. Det er ikke umiddelbare behov for dette.

TG 1 Entrédør

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør i malt utførelse.

TG 2 Balkongdør

Bygningen har malt balkongdør i tre med 2-lags glass

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Ruten i døren nådd en alder (over 20 år) som erfaringsmessig tilsier at isoleringsevnen er svekket, og at punktering kan oppstå i tiden som kommer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
For å lukke avviket må dører skiftes. Det bemerkes at det ikke er umiddelbare behov for dette.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong av betong med flislagt gulv og glassrekkverk.
Rekkverket er målt til 104cm.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Innvendige vegger og tak har malt overflate.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.
Ved enkel nivellering av stuen måles det et totalt avvik i rommet på 8mm, og 4mm over en avstand på 2 meter.

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen profilerte dører. Skyvedør til vaskerom med glass.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Badet er fra ukjent år og er ikke dokumentert.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 32mm.

4. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Elgtråkket 3 D, 2014 BLYSTADLIA
Gnr 103 - Bnr 303
3224 RÆLINGEN

TAKSTHUSET 1 AS
Briskeveien 38
1405 LANGHUS
Norsk takst

Tilstandsrapport

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Hovedslluk og membran er antatt fra byggeår.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Det må påregnes oppgradering av våtrommet for å lukke avviket.
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000





4. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

4. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i inspeksjonsluke på badet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0-6.



4. ETASJE > VASKEROM

Generell

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

4. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Innvendige vegger og tak har malte overflater.

4. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 10mm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

4. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Sluk og tettesjikt er trolig fra bygeår.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Det må påregnes oppgradering av sluk og tettesjikt på rommet.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



4. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

4. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

4. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i inspeksjonsluke på bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0-6.



KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
Konsekvens/tiltak
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vinduer.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Elgtråkket 3 D, 2014 BLYSTADLIA
Gnr 103 - Bnr 303
3224 RÆLINGEN

TAKSTHUSET 1 AS
Briskeveien 38
1405 LANGHUS
Norsk takst

Tilstandsrapport

Elektrisk skjult anlegg med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   0 Ukjent.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Ved manglende dokumentasjon og manglende tilsynsrapport nyere enn 5 år anbefales det på generelt grunnlag en utvidet el. kontroll. Etter gjennomført el- kontroll må ytterligere tiltak vurderes basert på de utførte undersøkelsene.



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen er utstyrt med varsler og håndslukker.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

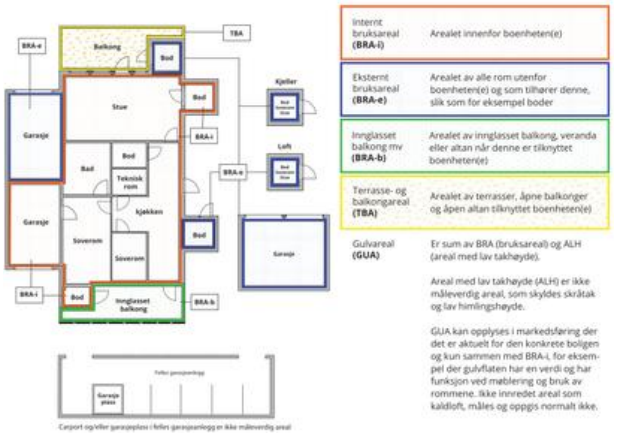
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Elgtråkket 3 D, 2014 BLYSTADLIA
Gnr 103 - Bnr 303
3224 RÆLINGEN

TAKSTHUSET 1 AS
Briskeveien 38
1405 LANGHUS
Norsk takst

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
4. Etasje	62	3		65	12
Kjeller					
SUM	**62**	**3**			**12**
SUM BRA	**65**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. Etasje	Bad, Vaskerom, Kjøkken, Stue, Gang, Soverom	Utvendig bod	
Kjeller		Bod	

Kommentar

Takhøyde stue: 2,34m.
Takhøyde bad: 2,29m.

Arealer og høyder er målt etter beste evne med håndholdt lasermåler.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Vær oppmerksom på at når tegning(er) ikke er fremlagt for takstingeniøren kan det ikke utelukkes ulovligheter som ellers kunne vært avdekket.

Brannceller

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

Kommentar: Boliger med flere boenheter oppført før 2010, tilfredsstiller sannsynligvis ikke dagens byggetekniske forskrift, med tanke på brannskiller. Forskriften har ikke tilbakevirkende kraft.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det er utført arbeider på det elektriske anlegget innefor de siste 5 år.
Se nærmere omtale under opplysninger gitt av eier.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	62	3

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.8.2025	Eirik Kalheim	Takstingeniør
	Mariam Aqeel Abdulkareem	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3224 RÆLINGEN	103	303		0	28567.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Elgtråkket 3 D

Hjemmelshaver
Elgtråkket Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/ELGTRÅKKET BORETTSLAG	953417766			Abdulkareem Mariam Aqeel, Navaratnam Roshan

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
198

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Elgtråkket 3D ligger i Blystadlia i Rælingen kommune, i et område med blokkbebyggelse og nærliggende grøntarealer. Eiendommen har gangavstand til barnehage, skole og dagligvarebutikk. Området har bussforbindelser til Lillestrøm, Oslo og omegn, med enkel tilgang til hovedveinettet. Det er noe trafikk i nærområdet, men boligen ligger ikke direkte ved større gjennomfartsårer. Beliggenheten gir praktisk tilgang til lokale servicetilbud og kollektivtransport.

Adkomstvei

Offentlig vei med private stikkveier.

Tilknytning vann

Offentlig vannledning med private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp med private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyste forhold er ikke blitt gjennomgått av takstmann ved utarbeidelsen av denne rapporten.
Det er ikke opplyst om noe spesielle forhold utover det som fremkommer i denne rapporten. Rapporten omfatter ikke beskrivelse av hele borettslaget, felles areal og felles vedlikehold etc. Kun innvendig i den aktuelle seksjon som blir beskrevet på tilstand.

Elgtråkket 3 D, 2014 BLYSTADLIA
Gnr 103 - Bnr 303
3224 RÆLINGEN

TAKSTHUSET 1 AS
Briskeveien 38
1405 LANGHUS
Norsk takst

Opplysninger gitt av eier

Nye kurs fra kjøkkenet til sikringsskap
Nytt kjøkken
Hvitevarer
Nye stikkontakt utført av godkjent elektriker
Ny varmtvannsbereder montert av rørlegger
Vinskap

Stue:
Senker tak og fått installert downlights av elektriker
Nye stikkontakter for tv og diverse
Fjernet panel vegger og fått glatte vegger
Vinduskarmer har fått mindre lister
Tv veggen er forlenget
Skyvedør mellom stue og kjøkken

Gang
Senket tak og montert downlights
Fjernet panel vegger og fått glatte vegger

Bad
Ny oppbevaringsskap
Ny servant og blandebatteri
Ny skuff under servant
Ny dusj hode

Soverom
Glatte vegger
Smalere vindu lister
Ny lampe

Balkong
Nylig oppusset av borettslaget

Garasje
Elbil lader montert av borettslaget

Oppvarming av boligen

Boligen har ingen fastmonterte varmekilder utover elektriske varmekabler på badet.

Byggemåte

Bygningen er etablert med grunnmur og bærende konstruksjoner av betong.
Veggkonstruksjon med bindingsverk av tre, utvendig kledd med trekledning og mursteinsforblending.
Takeet er et flatt tak tekket med takpapp.
Etasjeksiller av betong.
Vinduer med 2-lags glass.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1978

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	05.08.2025	Ikke gjennomgått ved utsendelse av utkast	Ikke gjennomgått	1	Nei
Ordrebekreftelse	29.07.2025	Oversendt kunde i forkant av befaringen	Fremvist	1	Nei
Godkjente byggetegninger	05.08.2025	Ikke gjennomgått ved utsendelse av utkast	Ikke gjennomgått	1	Nei
Ferdigattest	05.08.2025	Ikke gjennomgått ved utsendelse av utkast	Ikke gjennomgått	1	Nei
Eier	05.08.2025	Har gitt opplysninger om boligen	Gjennomgått	1	Nei
Eiendomsverdi.no	05.08.2025	Offentlig informasjon	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Elgtråkket 3 D, 2014 BLYSTADLIA
Gnr 103 - Bnr 303
3224 RÆLINGEN

TAKSTHUSET 1 AS
Briskeveien 38
1405 LANGHUS
Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Elgtråkket 3 D, 2014 BLYSTADLIA
Gnr 103 - Bnr 303
3224 RÆLINGEN

TAKSTHUSET 1 AS
Briskeveien 38
1405 LANGHUS

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/WV5679

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Vedlegg

Selgers egenerklæring

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navaratnam, Roshan	9578-5993-4-3507975	2025-08-02 20:31:31
Abdulkareem, Mariam Aqeel	9578-5999-4-3944006	2025-08-02 20:34:32

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
2. aug. 2025

Oppdragsnummer
60-0280/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Elgtråkket 3D, 2014 BLYSTADLIA

Meglerfirma
Nordvik Lillestrøm

Selgere
Roshan Navaratnam, Mariam Aqeel Abdulkareem

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
17. september 2019

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 2953149
Forsikret i: Fagforbundet

Utført arbeid

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: ALLIERO , borettslaget gikk for at vi skulle få glass på balkongene. Dem fjernet tidligere blomsterkasse laget av betong . Etter oppussing har vi fått 50 cm større balkong. Det ble også lagt nye fliser på gulv.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble gjort arbeid med drenering av boreslaget på balkongen da dem pusset på.

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elfag experten as Når vi overtok leiligheten fikk vi nye kurs til sikringsskapet som går fra kjøkkenet. Arbeidet ble gjort 19.09.2019

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

Eventuell kommentar: Vi fikk installert ny sikringsskap når vi flyttet inn under oppussing.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Enviro Elektro AS 20.03.2023 Dette ble gjort via borettslaget for dem som ønsket lade boks. Pris med boks og installasjon var 17500 kr

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Utenom balkong

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

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

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

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Det ble tatt arealoppmåling 01.08.25 av takstmann.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 60-0280/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Abdulkareem, Mariam Aqeel	**2025-08-02**	**Navaratnam, Roshan**	**2025-08-02**

Identifikasjon

bankID Abdulkareem, Mariam Aqeel

Identifikasjon

bankID Navaratnam, Roshan

Signicat

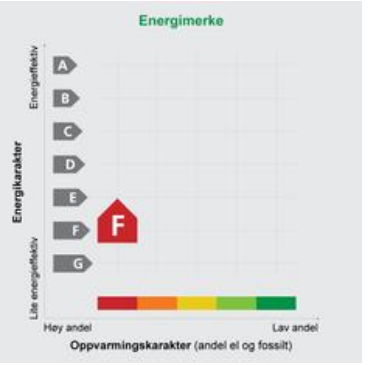
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Vedlegg

Energiattest

ENERGIATTEST

Adresse	Elgtråkket 3 D
Postnr	2014
Sted	Blystadlia
Andels-/leilighetsnr.	198 / HO401
Gnr.	103
Bnr.	303
Seksjonsnr.	198
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2016-718615
Dato	05.11.2016



Eier	Gunn Inger Indseth
Innmeldt av	Gunn Inger Indseth

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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Utskifting av vindu**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1978
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	65
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Elgtråkket 3 D	Gnr: 103
Postnr/Sted: 2014 Blystadlia	Bnr: 303
Leilighetsnummer: HO401	Seksjonsnr: 198
Bolignr:	Festenr:
Dato: 05.11.2016 18:37:18	Bygnnr:
Energimerkenummer: A2016-718615	
Ansvarlig for energiattesten: Gunn Inger Indseth	
Energimerking er utført av: Gunn Inger Indseth	

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Utskifting av vindu

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

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 6: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 7: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 8: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Vedlegg

Forretningsførerinformasjon

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

Generert 29.07.25
Vår ref.: 413 / 198
Meglers ref.: 60-0280/25

Boligopplysninger

Andel	198	**Bolignr**	H0401
Boligselskap	413 Elgtråkket Borettslag	**Etasje**	4.etg
Adresse	Elgtråkket 3 D, 2014 BLYSTADLIA	**Oppr.ant.rom**	2
Eier(e)	Roshan Navaratnam, Mariam Abdulkareem	**Bygningstype**	Terrasseblokk

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

Fellesutgifter og restanse

Månedlig fakturering. Selskapet er medlem av sikringsordningen. Restanse pr 29.07.25: kr 6 624,00 (Med forbehold om feil.) Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

Fakturalinje	**2025-07**	**2025-08**	**2025-09**	**2025-10**	**2025-11**	**2025-12**
Felleskostnader	4 707	4 707	4 707	4 707	4 707	4 707
Stipulerte renter	1 917	1 917	1 917	1 917	1 917	1 917
Total	6 624	6 624	6 624	6 624	6 624	6 624

Andel fellesgjeld for Andel

Bank	**Term**	**Tot Restgjeld**	**Andel saldo**	**Løpetid**
BOLIGBANKEN ASA 5,85% Annuitetslån, Info pr 31.07.25 Siste renteendring - 5,60%, fra 22.08.25	12	39 815 534	138 407	02.12.22 - 31.12.52
BOLIGBANKEN ASA 5,85% Annuitetslån, Info pr 30.06.25 Siste renteendring - 5,60%, fra 22.08.25	12	78 165 006	271 719	26.05.25 - 31.12.58
Total		117 980 540	410 126	

Selskapets totale gjeld

Bank	**Term**	**Restgjeld**	**Løpetid**
BOLIGBANKEN ASA - 5,85% Annuitetslån, Info pr 31.07.25 Siste renteendring - 5,60%, fra 22.08.25	12	39 815 534	02.12.22 - 31.12.52
BOLIGBANKEN ASA - 5,85% Annuitetslån, Info pr 30.06.25 Siste renteendring - 5,60%, fra 22.08.25	12	78 165 006	26.05.25 - 31.12.58

Selskap og eiendom

Selskap	413 Elgtråkket Borettslag (orgnr. 953417766)
Antall enheter	268
Styrets e-post	post@elgtrakket.no
Styreleder	Jan Fred Johansen (40404433)
Forsikring	Protector Forsikring (Polise 3051111/Protector)
Festet tomt	Nei
Gnr/Bnr	103/303
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett	1 - Intern forkjøpsrett (Forkjøpsrett i samme borettslag/sameie) 2 - BORI Forkjøpsrett (Forkjøpsrett med ansiennitet som medlem i BORI.)
Styregodkjenning	Ja

Skattemelding 2024

Gjeld	kr 375 330,00	**Andre inntekter**	kr 2 242,00
Formue	kr 36 160,00	**Utgifter**	kr 34 054,00

Merknader

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

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

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

Felleskostnadene økes med ca 15,5 % fra 01.01.2025

Borettslagets lån er avdragsfrie frem til januar 2027.

Innkalling til generalforsamling i Elgtråkket Borettslag

Mandag 31.03.2025 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 2024**
   Det vises til styrets årsberetning for 2024 i møteinnkallingen og det foreslås at denne godkjennes.
   Forslag til vedtak: Styrets årsberetning godkjennes.

3. **Årsoppgjøret for 2024**
   3.1 Årsoppgjøret for 2024
   Det vises til resultatregnskap og balanse i møteinnkallingen, og det foreslås at regnskapet godkjennes.
   Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

   3.2 Anvendelse av årsresultatet

   Styret foreslår at det negative årsresultatet, kr 52 821 743 overføres til udekket tap.

   Forslag til vedtak: Godkjent.

4. **Styrehonorar**
   4.1 Styrehonorar
   Styrehonoraret foreslås av valgkomiteen til kr. 522.000, - Honoraret fordeles internt i styret.
   Forslag til vedtak: Godkjent.

   4.2 Andre honorarer
   Av andre honorarer tilkjennes valgkomiteens leder kr. 3700,- + kr. 1775,- pr. møte.
   Valgkomiteens medlemmer kr. 1775,- 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 styreleder foreslås: Jan Johansen for 2 år Adresse Bjørnefaret 4 E.

Som styremedlemmer foreslås:

1. Navn: Camilla Straume	for 2 år Adresse: Elgtråkket 1 D.	Gjenvalg
2. Navn: Katrine Aldrin	for 2 år Adresse: Bjørnefaret 2 B.	Ny.
3. Navn: Inger M. Grindalen	for 2 år Adresse: Elgtråkket 5 A.	Ny
4. Navn: Vidar Tollefesen	for 2 år Adresse: Elgtråkket 1 D.	Ny

Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: Sigbjørn Lia	for 1 år Adresse: Elgtråkket 1 C	Ny
2. Navn: Heidi Aaseng	for 1 år Adresse: Elgtråkket 3 A	Gjenvalg
3. Navn: Erik Midtsundstad	for 1 år Adresse: Elgtråkket 3 A	Gjenvalg
4. Navn: Nils Olav Solum	for 1 år Adresse: Bjørnefaret 4 A	Gjenvalg
5. Navn: Bjørg Haugslien	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, 2024/2025

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 2024)
Styremedlem:	Vidar Hauge (Nils Solum)	(valgt for 2 år i 2024)
Styremedlem:	Jan Johansen	(valgt for 2 år i 2024)

Nils Solum gikk inn som styremedlem etter Vidar Hauge.

Varamedlemmer til styret:

Varamedlem 1:	Nils Solum (Katrine Aldrin)	(valgt for 1 år i 2024)
Varamedlem 2:	Katrine Aldrin	(valgt for 1 år i 2024)
Varamedlem 3:	Heidi Aaseng	(valgt for 1 år i 2024)
Varamedlem 4:	Erik Midtsundstad	(valgt for 1 år i 2024)
Varamedlem 5:	Kari Stenersen	(valgt for 1 år i 2024)

Katrine Aldrin rykket opp som 1. varamedlem.

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

Delegater til generalforsamlingen i boligbyggelaget i 2024:
Styrets medlemmer.
Som varadelegater til generalforsamlingen i boligbyggelaget 2024:

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.
Elgkalven ved Elgtråkket 3 E er nå godkjent som leilighet. Den vil bli gjort tilgjengelig for kort tids utleie i løpet av 2025.
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

Prosjektgruppa for balkongprosjektet har hatt til sammen ca 70 møter. Rekkverksgruppe, markisegruppe og prosjektgruppa for planlegging og gjennomføring i samarbeid med entreprenør og prosjektledelse fra BORI.

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 18 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
- Startet planlegging av avfallshåndtering for erstatning av sjaktene.

Forsikringsskader:

- Skadedyr. (Veggdyr) Bjørnefaret 4. (utbedret).
- Vi har hatt noen lekkasjer på avløpsrør i noen blokker. Forsikring dekker bare følgeskader. Årsaken til skader i forbindelse med avløpsrør dekkes ikke.
- Utelampe ved Bjørnefaret 2 (stolpe) kjørt ned av lastebil to ganger.

Av andre større saker kan nevnes:

- Utført ekstraordinært vedlikehold.
- Større planlagte vedlikeholdsarbeider for årene fremover: Fjerning av balkongkasser og oppussing av balkongene og karnappene. (Satt i gang, oktober 2023). Planlagt å være ferdig i løpet av våren 2025.
- Kondensproblemer i leilighet. (Utbedret).
- Serviceavtaler.
- Utlevering av røykvarslere.

Planer for årene fremover:

- Starte prosjekt for utbedring av avløpsrørene. (Rørfornying)
- Utvendig søppelhåndtering/sortering av avfall. Planlagt samarbeidsprosjekt med Bjørnefaret Borettslag.
- Ferdigstille balkongrehabiliteringen.
- Grundig taksjekk.
- Vedlikehold av overbygg inngangspartier.
- Utskifting av lamper i oppgangene.
- Lage vedlikeholdsplaner for årene framover.

Annen info:

- Info – rundskriv via e-post og hjemmeside. (www.elgtrakket.no).
- Underutvalg: Balkongprosjektet.
- Dugnad.
- Omsetning av boliger i 2024: 20 salg.

Rehabilitering av balkongene og oppussing av karnapper
Rehabiliteringen av balkonger og karnapper ble startet i slutten av oktober 2023, ca 3 mnd. forsinket p.g.a. ekstra generalforsamlinger.

I årsrapporten til generalforsamlingen 2024 informerte styret om at det ble en ekstrakostnad på ca kr. 5 000 000,-. Grunnen til dette var at balkongdørene i Elgtråkket 5 og Bjørnefaret 2 og 4 fra første til fjerde etasje måtte byttes p.g.a. for liten avstand fra balkong-gulvet til dørtersket var for lav til å få riktig fall på balkonggulvene.

Videre i prosjektet ble det oppdaget en del annet vedlikehold som også måtte utbedres. Bl.a. mye råte i reisverk på karnappene i Elgtråkket 1 og 3 samt en del balkonger som det var veldig mye betongskader på samt en del annet nødvendig vedlikehold som ble tatt i forbindelse med at det var tilgang fra stillasser på blokkene.
Fyringskostnadene (gass) blir en god del høyere enn budsjett. Dette mest p.g.a. forsinkelsen i forbindelse med oppstarten på prosjektet.
Som varslet på beboermøte som ble avholdt 29. oktober 2024 må lånet økes med totalt ca 10 000 000,- slik at de totale lånekostnadene for dette prosjektet blir på ca kr. 78 550 000,-. Dette utgjør i gjennomsnitt ca kr. 293 000,- pr. leilighet. Litt mindre på de minste leilighetene og litt mer på de større leilighetene.

Markiser
Styret har invitert beboerne i hver blokk til demomøter for de som ønsket å bestille ny markise fra HD solskjerming. Bestillingsskjemaer ble sendt ut til alle.

Rørfornying (Avløpsrør)
I noen leiligheter har det vært vannskader i forbindelse med avløpsrørene. P.g.a. alder på avløpsrørene (de begynner å nærme seg 50 år) blir ikke årsaken til skadene dekket av byggforsikringen vi har.
Styret har derfor planlagt for at det må startes et prosjekt for å kartlegge tilstanden på alle avløpsrørene med sikte på rørfornying.

Avfallshåndtering
Vi har blitt varslet fra Rælingen Kommune om at avfall via sjaktløsningen vi har i blokkene må erstattes med et utvendig avfallshåndteringssystem. Styret har hatt møter med ROAF og Bjørnefaret borettslag for å starte et felles prosjekt for å se på hva slags løsninger som kan være aktuelt for begge borettslagene. Dette er noe som må jobbes med videre i 2025, i samarbeid med Bjørnefaret borettslag, for å evt. å lage en felles løsning for begge borettslagene.
Egne avfallsbeholdere for matavfall er satt ut. Dette er en midlertidig løsning til vi får et utendørs system for restavfall, papir og papp samt matavfall.
Det kan også nevnes at det har vært brann i et av søppelrommene, med full brannutrykning, samt et branntilløp i et annet søppelrom som ble slukket av beboere som oppdaget røyk fra søppelrommet.

IN (Individuell nedbetaling)
Det er mulig, når prosjektet er ferdig, for borettslaget om å gå til avtale om IN-ordning. Individuell nedbetaling av lånene borettslaget har. Dette er noe en generalforsamling må vedta. Styret vil innkalle til en ekstraordinær generalforsamling for denne saken etter at balkong-prosjektet er ferdig.

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

Godkjent av styret, den 17.02.2025.

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 hatt 3 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
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 brannslukningsutstyr, 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. 09.00-17.00 og søndag kl. 10.00-15.00. 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
Tømt og rengjort sandfang.	2024
Installert strømstyringspanel for varme/avtrekk på vifte til Elgstua.	2024
Rehab. av balkonger og karnapper. Elgtråkket 5, 3 og 1 og BF 4 er ferdig.	2024
Installert vannmålere i alle blokkene.	2024
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 forsikrings-sak.

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 2024

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter



Resultatregnskap 2024

Elgtråkket Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	18 489 141	14 989 995	19 835 000	22 986 966
Annen driftsinntekt	2	599 517	68 489	131 800	50 000
Sum driftsinntekter		**19 088 658**	**15 058 484**	**19 966 800**	**23 036 966**
Kostnader					
Lønnskostnad	3	715 439	689 456	804 000	805 500
Avskrivninger	11	57 208	57 208	100 000	40 000
Konsulenttjenester	4	328 605	462 001	585 000	894 000
Kontingenter	5	161 689	161 531	165 000	160 000
Rep og vedlikehold	6	57 303 542	10 871 922	69 674 000	10 864 000
Forsikringer		676 487	616 362	664 000	727 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt		4 536 322	3 888 730	4 500 000	5 000 000
Energi og fyring	7	536 482	551 431	525 000	640 000
Kabel-TV og telefoni	8	1 518 581	1 421 213	1 600 000	1 601 000
Driftskostnader	9	1 408 708	1 363 315	1 455 000	1 830 000
Leiekostnader		23 020	13 186	7 000	25 000
Andre driftskostnader	10	382 642	734 296	440 000	402 000
Driftskostnader kjøretøy/maskiner		3 406	7 359	6 000	7 000
Sum driftskostnader		**67 652 130**	**20 838 011**	**80 525 000**	**22 995 500**
Driftsresultat før finansposter		**-48 563 472**	**-5 779 527**	**-60 558 200**	**41 466**
Finansielle poster					
Finansinntekt		645 240	167 561	0	0
Finanskostnad		4 903 512	2 070 439	3 922 000	6 617 000
Sum finansposter		**-4 258 271**	**-1 902 879**	**-3 922 000**	**-6 617 000**
Årsresultat		**-52 821 743**	**-7 682 406**	**-64 480 200**	**-6 575 534**
Overført til annen egenkapital	14	-15 980 395	-7 682 406	0	0
Overført udekket tap	14	-36 841 349	0	0	0
Sum disponering		**-52 821 743**	**-7 682 406**	**0**	**0**

Balanse 31.12.2024

Elgtråkket Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	11, 18	76 647 948	76 647 948
Tomt	11, 18	3 966 507	3 966 507
Andre driftsmidler	11	45 461	102 670
Sum varige driftsmidler		80 659 916	80 717 125
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**80 659 916**	**80 717 125**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		1 407 763	1 312 423
Kundefordringer		100 354	60 272
Andre fordringer		49 069	0
Sum fordringer		1 557 185	1 372 695
Bankinnskudd, kasse o.l.		11 225 961	14 318 908
Skattetrekkonto	12	5 630	2 600
Sum omløpsmidler		**12 788 776**	**15 694 203**
SUM EIENDELER		**93 448 692**	**96 411 327**

Balanse 31.12.2024

Elgtråkket Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Andelskapital/ Innskutt egenkapital	13	26 800	26 800
Annen egenkapital	14	0	15 980 395
Udekket tap	14	-36 841 349	0
Sum egenkapital		**-36 814 549**	**16 007 195**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	15, 16, 18	107 987 614	57 335 388
Borettsinnskudd	17, 18	19 805 700	19 805 700
Sum langsiktig gjeld		127 793 314	77 141 088
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 429 453	3 213 460
Annen kortsiktig gjeld	19	40 473	49 584
Sum kortsiktig gjeld		2 469 927	3 263 045
Sum gjeld		**130 263 241**	**80 404 133**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**93 448 692**	**96 411 327**

Elgtråkket Borettslag

Ole Christiansen
Styrets leder

Marit Kalhagen Fjerdingby
Styremedlem

Camilla Straume
Styremedlem

Jan Fred Johansen
Styremedlem

Regnskapsprinsipper

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

Vurdering og klassifisering av balanseposter:
Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 30 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

Note 1 Felleskostnader

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600	Generelle Felleskostnader	15 548 401	12 038 902	12 800 000	16 249 966
3602	Ekstraordinære	0	0	1 920 000	0
3603	Stipulerte renter	1 800 336	1 799 531	3 900 000	6 617 000
3604	Stipulerte avdrag	950 400	949 526	1 175 000	0
3629	Lokaler	44 600	53 136	0	30 000
3632	Strøm	56 000	56 200	40 000	0
3649	Andre innkrevde	89 404	92 700	0	90 000
Sum felleskostnader		**18 489 141**	**14 989 995**	**19 835 000**	**22 986 966**

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Andre inntekter	531 607	9 521	0	0
Bom	67 910	58 968	131 800	50 000
Sum andre driftsinntekter	**599 517**	**68 489**	**131 800**	**50 000**

Andre inntekter gjelder utfakturering av markiser.

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Lønn til ansatte	91 000	87 000	110 000	94 000
Feriepenger	12 093	11 176	10 000	10 000
Godtgjørelse til styre- og	523 935	506 080	507 000	600 000
Annen oppgavepliktig godtgjørelse	0	0	80 000	0
Arbeidsgiveravgift	86 706	83 624	90 000	98 000
Arbeidsgiveravgift av andre påløpte	1 705	1 576	2 000	2 000
Yrkesskadeforsikring	0	0	5 000	1 500
Sum lønnskostnader	**715 439**	**689 456**	**804 000**	**805 500**

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2023/2024. Styret har også fått dekket utgifter i fbm. bevertning styremøter kr. 4 067 og gaver kr. 7 004, ref. note 10.

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

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjon	9 188	9 125	10 000	10 000
Forretningsførerhonorar	290 085	277 999	304 000	320 000
Andre forvaltningstjenester	14 390	17 163	6 000	6 000
Juridisk bistand	0	34 594	50 000	40 000
Teknisk bistand	0	47 107	200 000	500 000
Vakthold	7 838	7 184	5 000	8 000
Annen fremmed tjeneste	7 104	68 829	10 000	10 000
Sum konsulenttjenester	**328 605**	**462 001**	**585 000**	**894 000**

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Kontingenter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Kontingent NBBL	15 557	109 357	110 000	11 000
Kontingent BORI	93 800	0	0	94 000
Andre kontingenter	52 332	52 174	55 000	55 000
Sum kontingenter	**161 689**	**161 531**	**165 000**	**160 000**

Note 6 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold bygg	222 084	321 724	450 000	100 000
Vedlikehold VVS	285 437	84 460	100 000	280 000
Vedlikehold elektro	50 499	202 444	200 000	100 000
Vedlikehold utvendig anlegg	84 528	146 518	200 000	60 000
Vedlikehold garasjer	77 060	65 667	0	20 000
Vedlikehold eiendom	0	0	30 000	0
Vedlikehold ventilasjon	138 554	149 854	50 000	130 000
Vedlikehold brannsikring	55 327	77 981	100 000	130 000
Dugnadskostnader	3 516	1 935	4 000	4 000
Vedlikehold avfallsug anlegg	0	1 875	0	0
Egenandel forsikringsskader	10 000	30 000	40 000	40 000
Større	56 376 537	9 789 464	68 500 000	10 000 000
Sum vedlikeholdskostnader	**57 303 542**	**10 871 922**	**69 674 000**	**10 864 000**

Note 7 Energi og fyring

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Elektrisitet (strøm)	491 939	503 514	500 000	600 000
Strøm til elbil ladeanlegg	44 543	47 917	25 000	40 000
Sum energi og fyring	**536 482**	**551 431**	**525 000**	**640 000**

Note 8 Kabel-TV og telefoni

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Kabel TV/bredbånd	1 518 284	1 405 953	1 580 000	1 600 000
Telefon	297	15 260	20 000	1 000
Sum kabel-TV og telefoni	**1 518 581**	**1 421 213**	**1 600 000**	**1 601 000**

Note 9 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vaktmestertjenester	269 829	218 000	510 000	1 330 000
Renholdstjenester	648 968	689 438	500 000	500 000
Snøbrøyting/strøing/feiing	211 743	195 097	180 000	0
Gressklipping	278 168	260 781	265 000	0
Sum driftskostnader	**1 408 708**	**1 363 315**	**1 455 000**	**1 830 000**

Note 10 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftskostnader garasjer/P-	0	65 479	0	0
Driftskostnader grendehus	85 783	55 369	0	30 000
Driftskostnader	0	1 250	0	0
Skadedyrbekjempelse	16 747	6 827	10 000	15 000
Søppeltømming/container	74 380	128 057	100 000	50 000
Lyspærer, sikringer etc	5 375	25 311	15 000	15 000
Renholdsartikler	7 069	5 488	10 000	10 000
Driftskostnader	0	10 791	100 000	10 000
Verktøy og redskaper	6 921	17 217	10 000	50 000
Inventar	0	0	3 000	3 000
Datautstyr og programvare	14 695	11 990	10 000	20 000
Nøkler, låser og skilt	65 933	123 665	50 000	70 000
Arbeidsklær og	399	0	0	0
Annet driftsmateriale	0	4 521	30 000	10 000
Kontorrekvisita	2 904	4 163	15 000	5 000
Lisenser/software	32 257	51 867	5 000	35 000
Møte, kurs, oppdatering	360	2 937	0	0
Kostnader tillitsvalgte	11 071	30 281	15 000	25 000
Generalforsamling/årsmøt	12 950	45 518	23 000	15 000
Velferdskostnader	28 023	68 515	30 000	25 000
Annen kontorkostnad	6 543	60 565	1 000	1 000
Porto	0	21	0	0
Gave, ikke	0	4 698	12 000	12 000
Øredifferanser	-5	-7	0	0
Bank og kortgebyrer	9 625	9 773	1 000	1 000
Konstaterte tap på	1 613	0	0	0
Sum andre driftskostnader	**382 642**	**734 296**	**440 000**	**402 000**

Note 11 Anleggsmidler

	Bygninger	Tomter	Elektrisk truck	Oppvaskmaskin
Anskaffelses kost pr.01.01 :	76 647 948	3 966 507	118 663	45 983
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelses kost pr.31.12:	76 647 948	3 966 507	118 663	45 982
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	45 371	16 605
Akkumulerte nedskrivning er pr.31.12:	0	0		0
Bokført verdi pr.31.12:	76 647 948	3 966 507	31 411	14 050
Årets avskrivninger :	0	0	41 881	15 327
Anskaffelses år	1 976	1 976	2 020	2 022

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 2024	Regnskap 2023
Bankinnskudd for skattetrekk	5 630	2 600
Sum skattetrekkonto	**5 630**	**2 600**

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

Note 14 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	15 980 395	23 662 801
Tilført til/fra EK fra årets resultat	-52 821 743	-7 682 406
Sum opptjent egenkapital 31.12	-36 841 349	15 980 395

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

Note 15 Gjeld til kredittinstitusjoner

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Pantelån	39 815 534	40 255 381
Pantelån	68 172 081	17 080 007
Sum gjeld til kredittinstitusjoner	**107 987 614**	**57 335 388**

Note 16 Pantelån

BOLIGBANKEN ASA		
Renter 31.12.24: 5,85%, løpetid 30 år		
Opprinnelig 2022	40 809 208	
Nedbetalt tidligere	553 827	
Nedbetalt i år	439 847	
Lånesaldo 31.12		39 815 534
Beregnet innfrielsesdato: 02.01.2053		
BOLIGBANKEN ASA		
Renter 31.12.24: 5,45%, løpetid 35 år		
Opprinnelig 2023	68 550 000	
Nedbetalt tidligere	57 493	
Nedbetalt i år	320 427	
Lånesaldo 31.12		68 172 081
Beregnet innfrielsesdato: 05.11.2058		
Sum langsiktig gjeld		**107 987 614**

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 2024	Regnskap 2023
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	127 793 314	77 141 088
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	147 699 700

Note 19 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Forskuddstrekk	5 630	2 600
Skyldig arbeidsgiveravgift	5 379	4 935
Påløpt arbeidsgiveravgift på	1 870	1 870
Påløpt arbeidsgiveravgift på	-608	-294
Skyldig feriepenger	8 947	11 176
Påløpt rente	16 833	8 910
Andre påløpte kostnader	2 423	20 387
Sum annen kortsiktig gjeld	**40 473**	**49 584**

Note 20 Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler 01.01	**12 431 158**	**3 530 176**
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	-52 821 743	-7 682 406
Tilbakeføring av avskrivning	57 208	57 208
Opptak langsiktige lån	51 412 500	17 080 007
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-760 274	-553 827
B. Årets endring i disponible midler	-2 112 309	8 900 982
C. Disponible midler 31.12	**10 318 849**	**12 431 158**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	12 788 776	15 694 203
- Kortsiktig gjeld	2 469 927	3 263 045
= Disponible midler 31.12	**10 318 849**	**12 431 158**

413 12 Årsregnskap 2024.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Fjerdingby, Marit Kalhagen	2025-02-10	Christiansen, Ole	2025-02-10
Identifikasjon		Identifikasjon	
bankID Fjerdingby, Marit Kalhagen		bankID Christiansen, Ole	
Navn	Dato	Navn	Dato
Straume, Camilla	2025-02-10	Johansen, Jan Fred	2025-02-07
Identifikasjon		Identifikasjon	
bankID Straume, Camilla		bankID Johansen, Jan Fred	

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

SLM STATSAUTORISERTE REVISORER

Til generalforsamlingen i Elgtråkket Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Elgtråkket Borettslag som viser et underskudd på NOK 52 821 743. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Verifisert av SIGNICAT 21.02.2025

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Lillestrøm, 21. februar 2025
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

Verifisert av SIGNICAT 21.02.2025

visena.com

Elektronisk signatur

Signert av
WIRUM, ANNE GRETHE RUUD

buypass

Dato og tid (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)
21.02.2025 13:44:00

Signaturmetode
Norwegian Buypass

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

-------- Opprinnelig melding --------
Emne: Valgkomiteens innstilling
Dato: 2025-02-10 21:21
Avsender: "MARIT BUVARP" <ma-buva@online.no>
Mottaker: post@elgtrakket.no

Hei

Her kommer valgkomvalgkomiteens innstilling. Se vedlegg

Valgkomiteen:
Vi har hatt 5 møter i valgkomiteen.
Alle har møtt

Forslag til honorar til styret:
3,2 %

Mvh
Marit Buvarp
Leder i Valgkomiteen

VALGKOMITÉENS FORSLAG TIL TILLITSVALGTE

1. Som styreleder foreslås:
Navn: Jan Fred Johansen for 2 år Adresse: Bjørnefaret 4E

2. Som styremedlemmer foreslås:
1. Navn: Camilla Straume For 2 år Adresse: Elgtråkket 1D
2. Navn: Katrine Aldrin For 2 år Adresse: Bjørnefaret 2B
3. Navn: Inger M Grindalen For 2 år Adresse: Elgtråkket 5A
4. Navn: Vidar Tollefsen For 2 år Adresse: Elgtråkket 1D

3. Som varamedlemmer foreslås:
1. Navn:Sigbjørn Lia For 1 år Adresse: Elgtråkket 1C
2. Navn: Heidi Aaseng For 1 år Adresse: Elgtråkket 3A
3. Navn: Erik Midtsundstad For 1 år Adresse: Elgtråkket 3A
4. Navn: Nils Olav Solum For 1 år Adresse: Bjørnefaret 4A
5. Navn: Bjørg Haugslien For 1 år Adresse: Elgtråkket 3E

4. Som valgkomité foreslås:
1. Navn:…….. Adresse…….....
2. Navn:…….. Adresse…….....
3. Navn:…….. Adresse…….....

5. Som delegat til BORIs generalforsamling foreslås *):
1. Navn:…….. Adresse…….....
2. Navn:…….. Adresse…….....
3. Navn:…….. Adresse…….....

Som varadelegat til BORI generalforsamling foreslås *):
1. Navn:…….. Adresse…….....
2. Navn:…….. Adresse…….....
3. Navn:…….. Adresse…….....

Dato 10 / 02- 2025

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

P R O T O K O L L

fra ordinær generalforsamling i Elgtråkket Borettslag, avholdt den 31.03.2025 kl 1800. Sted : Elgstua

Fra forretningsfører BORI møtte: Willy Midtbø

Den oppsatte saksliste ble referert

SAK 1 KONSTITUERING

A) Valg av møteleder

Valgt ble: Willy Midtbø

B) Opptak av navnefortegnelse

Til stede fra andelseierne: 62 andelseiere, 15 fullmakter

totalt 77 stemmeberettigede.

C) Valg av sekretær og 2 andelseiere til å undertegne protokollen.

Willy Midtbø ble valgt til sekretær.

Jarle Sveiven og Stian Hasthi til å underskrive protokollen.

D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

Det ble foreslått å godkjenne den måte generalforsamlingen var innkalt på og erklære denne for lovlig satt.

Vedtak: Godkjent

SAK 2 ÅRSBERETNING FOR 2024

Styrets årsberetning for 2024 ble referert og foreslått tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering

SAK 3 ÅRSOPPGJØRET FOR 2024

A) Årsregnskap for 2024

Resultatregnskap og balanse ble referert og foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent

B) Anvendelse av årsresultatet

Styret foreslår at underskuddet overføres udekket tap.

Vedtak: Godkjent

SAK 4 GODTGJØRELSE TIL STYRET

Forslag: 522 000,-
Benkeforslag: 500 000,-

Vedtak: 522 000,- vedtatt mot 34 stemmer

Honorar valgkomiteen:
Valgkomiteens leder: 3 700,-
Møtegodtgjørelse for valgkomiteens medlemmer kr 1 775,- pr møte

Vedtak : Enstemmig

SAK 5 INNKOMNE SAKER

Ingen innkomne saker

SAK 6 VALG

A) Valg av styreleder for 2 år

Innstilling: Jan Fred Johansen

Valgt ble: Jan Fred Johansen

B) Valg av styremedlemmer for 2 år

Innstilling: Camilla Straume
Kathrine Aldrin
Inger M Grindalen
Vidar Tollefsen

Valgt ble: Ragnar Pedersen
Kathrine Aldrin
Inger M Grindalen
Vidar Tollefsen

C) Valg av varamedlemmer for 2 år

Innstilling: Sigbjørn Lia
Heidi Aaseng
Eirik Midtsundstad
Nils Olav Solum
Bjørg Haugslien

Valgt ble: Som innstilling

D) Valg av valgkomite

Valgt ble: Marit Buvarp
Lill Helen Sundmoen
Hanne Haugslien

D) Valg av 6 delegater og 6 varadelegater til BORIs generalforsamling

Valgt ble:	Jan Fred Johansen	Delegat
	Ragnar Pedersen	
	Kathrine Aldrin	
	Inger M Grindalen	
	Vidar Tollefsen	
	Sigbjørn Lia	
	Heidi Aaseng	Varadelegat
	Eirik Midtsundstad	
	Nils Olav Solum	
	Bjørg Haugslien	

Protokollen undertegnes av:

_____
Willy Midtbø //Sign
Møteleder valgt av generalforsamlingen

_____ _____
Jarle Sveiven //Sign Stian Hasthi //Sign
Protokollvitne valgt av generalforsamlingen Protokollvitne valgt av generalforsamlingen

Etter generalforsamlingen har styret følgende sammensetning:

Styreleder:	Jan Fred Johansen
Styremedlem:	Ragnar Pedersen
Styremedlem:	Kathrine Aldrin
Styremedlem:	Inger M Grindalen
Styremedlem:	Vidar Tollefsen

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

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:

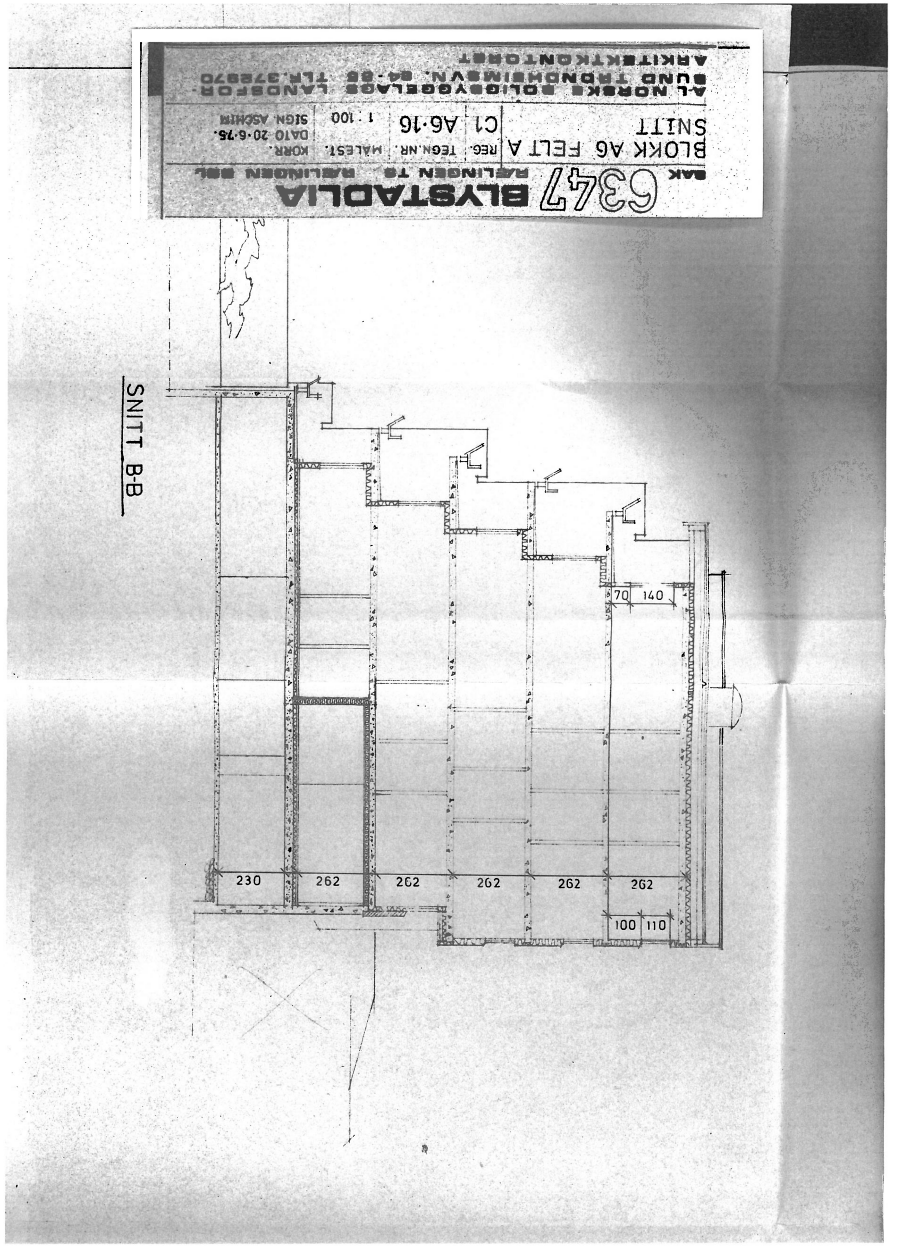
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

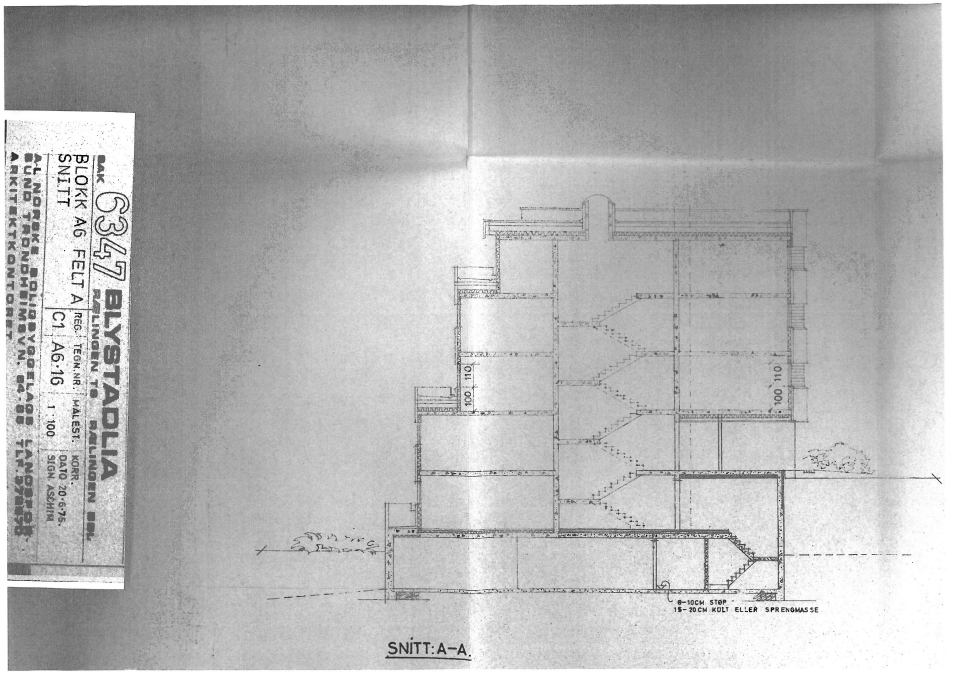
11-2 Forholdet til borettslovene

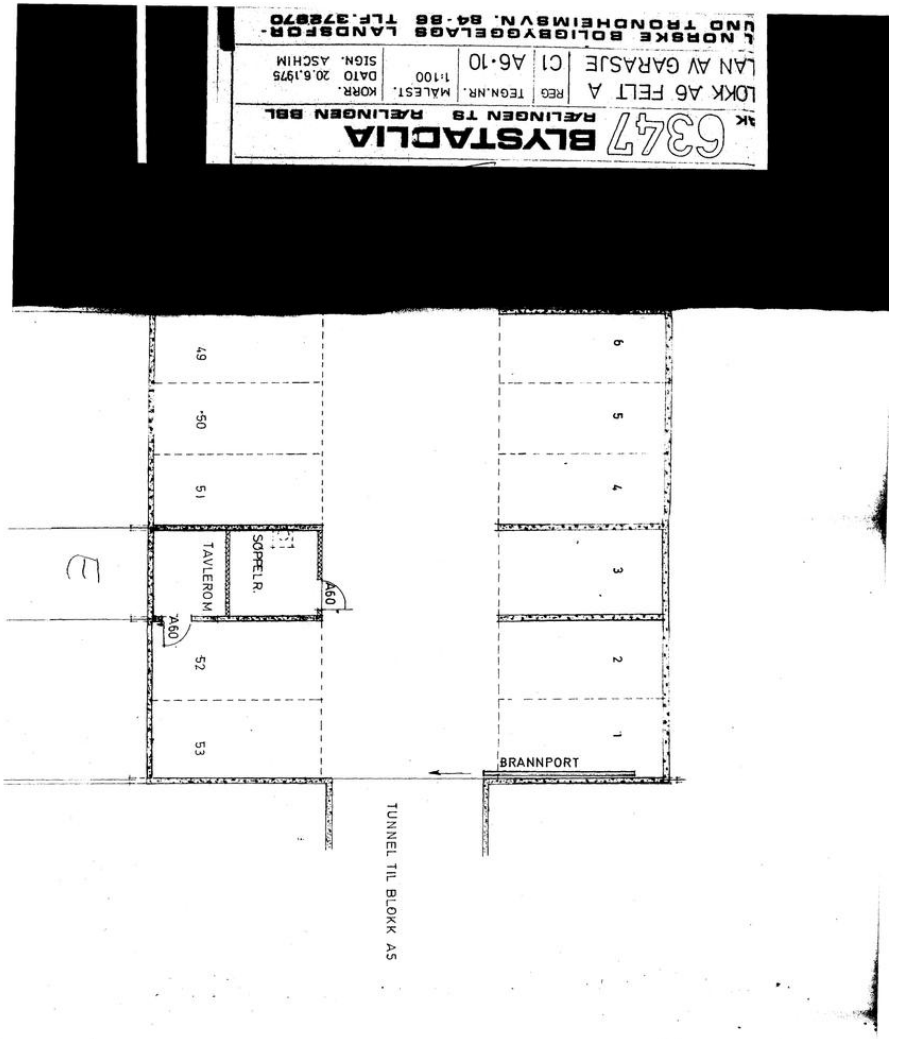
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 6.6.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

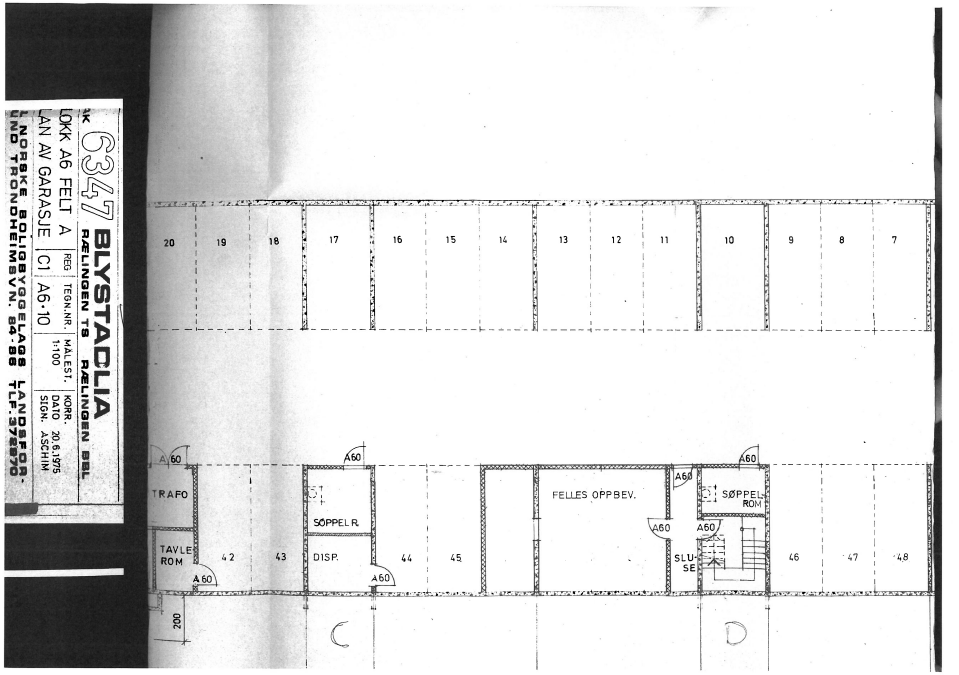
Vedlegg

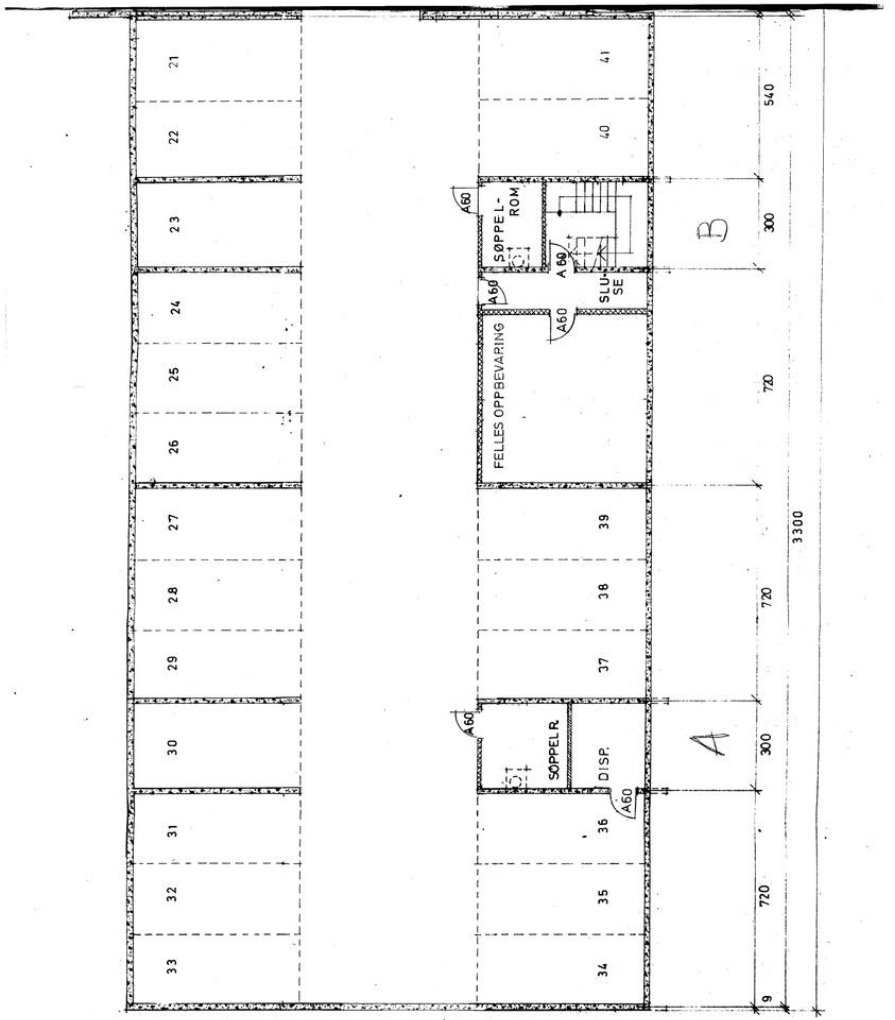
Kommunal informasjon


SNITT B-B
70
140
230
262
262
262
262
262
100
110
BAK 6347 BLYSTADLIA
RÅLINGEN TG RÅLINGEN BBL
BLOKK A6 FELT A
SNITT
REG. TEGN.NR. MÅLEST. KORR.
C1 A6·16 1 : 100
DATO 20·6·75.
SIGN. ASCHIM
A/L NORSKE BOLIGSYSSELAGS LANDSFORBUND TRONDHEIMSVN. 64-66 TLF. 376970
ARKITEKTKONTORET

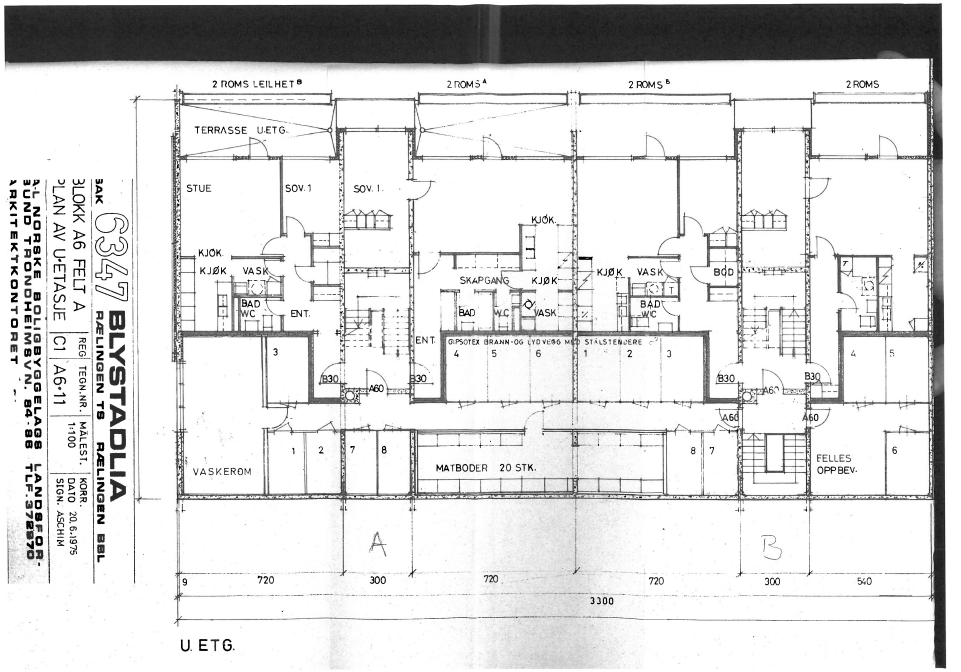

BAK 6347 BLYSTADLIA
RÅLINGEN TG RÅLINGEN BBL
BLOKK A6 FELT A
SNITT
REG. TEGN.NR. MÅLEST. KORR.
C1 A6·16 1 : 100
DATO 20·6·75.
SIGN. ASCHIM
A/L NORSKE BOLIGSYSSELAGS LANDSFORBUND TRONDHEIMSVN. 64-66 TLF. 376970
ARKITEKTKONTORET
100
110
100
110
6-10CM STOP
15-20CM KOLT ELLER SPRENGMASSE
SNITT: A-A.

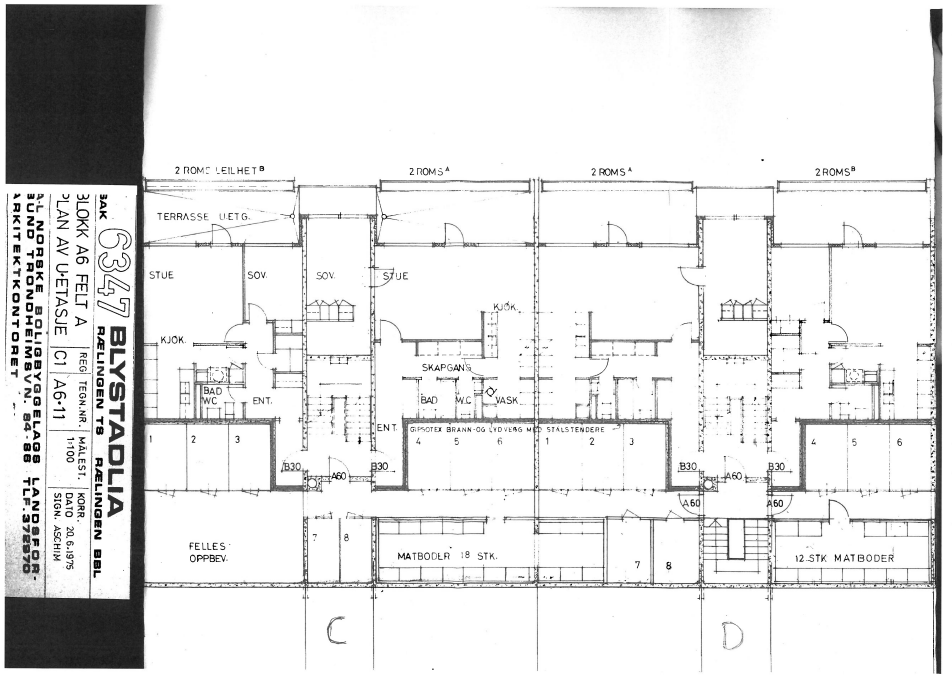

6347 BLYSTADLIA
RÆLINGEN TS RÆLINGEN BBL
LOKK A6 FELT A
LÅN AV GARASJE
REG C1
TEGN.NR. A6-10
MÅLEST. 1:100
KORR. DATO 20.6.1975
SIGN. ASCHIM
NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFOR-
UNO TRONDHEIMSVN. 84-86 TLF.372870
49
50
51
52
53
TAVLEROM
SØPPEL R.
A60
6
5
4
3
2
1
BRANNPORT
TUNNEL TIL BLOKK A5


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-
BUNO 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
SØPPEL R.
DISP.
44
45
FELLES OPPBEV.
SLU-SE
SØPPEL ROM
46
47
48
200
C
D


21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
41
40
39
38
37
36
35
34
A60
SØPPEL-ROM
SLUSE
FELLES OPPBEVARING
SØPPEL R.
DISP.
B
A
540
300
720
3300
9


AK 6347 BLYSTADLIA
RÆLINGEN TS RÆLINGEN BBL
LOKK A6 FELT A
LAN AV GARASJE
REG C1
TEGN.NR. A6·10
MÅLEST. 1:100
KORR.
DATO 20.6.1975
SIGN. ASCHIM
L NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFOR-
UND TRONDHEIMSVN. 84-86 TLF. 372970
RKITEKTKONTORET


2 ROMS LEILIHET B
2 ROMS A
2 ROMS B
2 ROMS
TERRASSE U.ETG.
STUE
SOV. 1
KJØK
VASK
BAD
WC
ENT.
SKAPGANG
GIPSOTEX BRANN-OG LYDVEGG MED STÅLSTENDERE
VASKEROM
MATBODER 20 STK.
BOD
FELLES OPPBEV.
A
B
9
720
300
3300
540
U. ETG.



BAK 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 LANDSFORBUND TRONDHEIMSVN. 84-86 TLF. 372970
ARKITEKTKONTORET

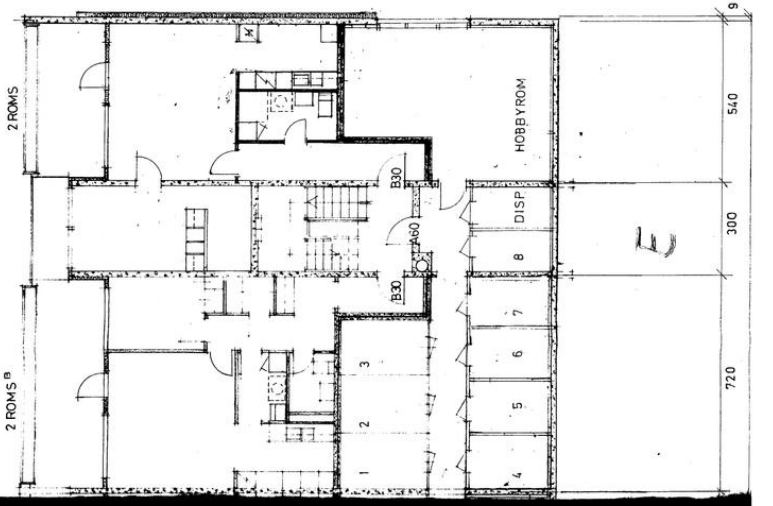
F. KAP. 3

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

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

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

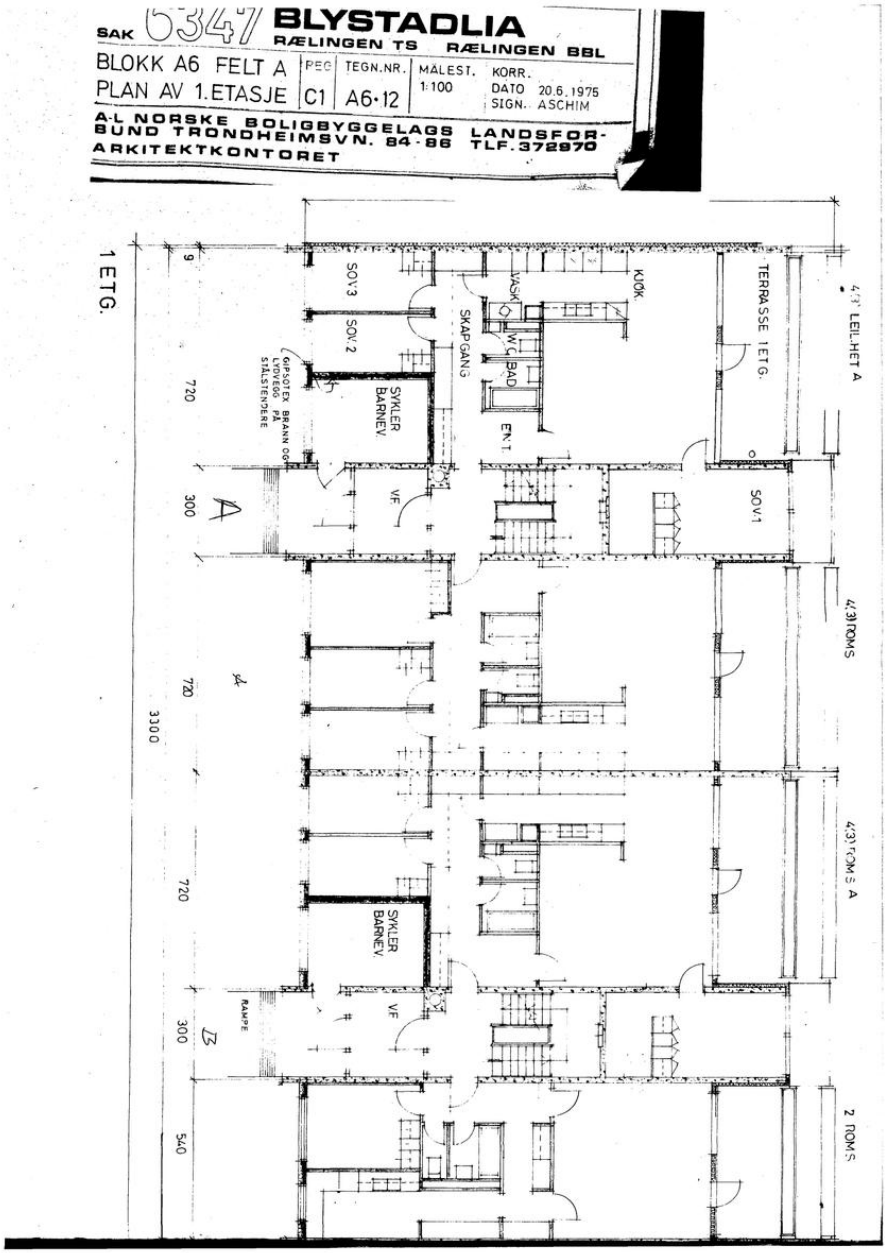
2 ROMS
ROM
STUE
SOV.
KJØK.
OPPB.AV KLÆR
OPPB.BOD

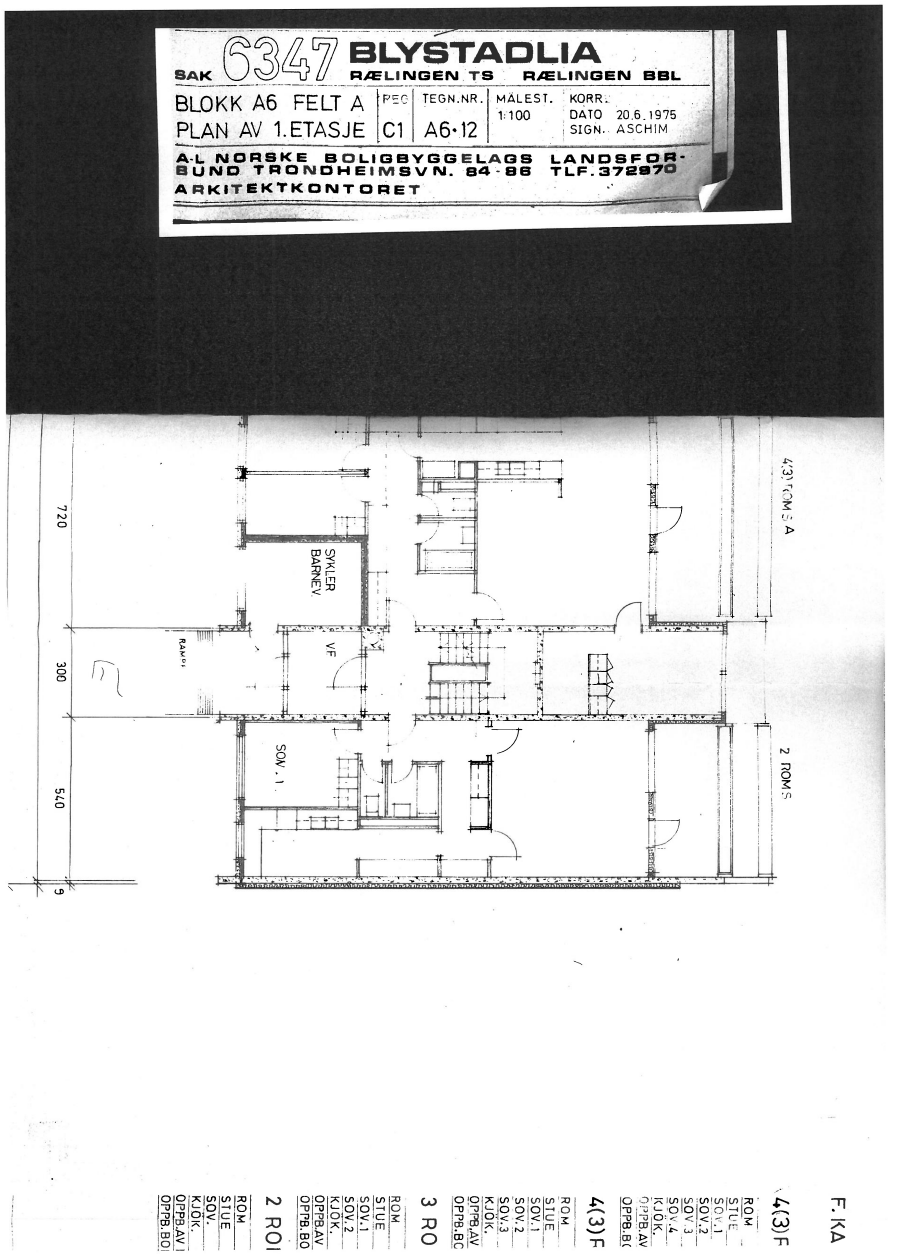


BAK 6347 BLYSTADLIA
RÆLINGEN TS RÆLINGEN BBL

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 LANDSFORBUND TRONDHEIMSVN. 84-86 TLF. 372970
ARKITEKTKONTORET





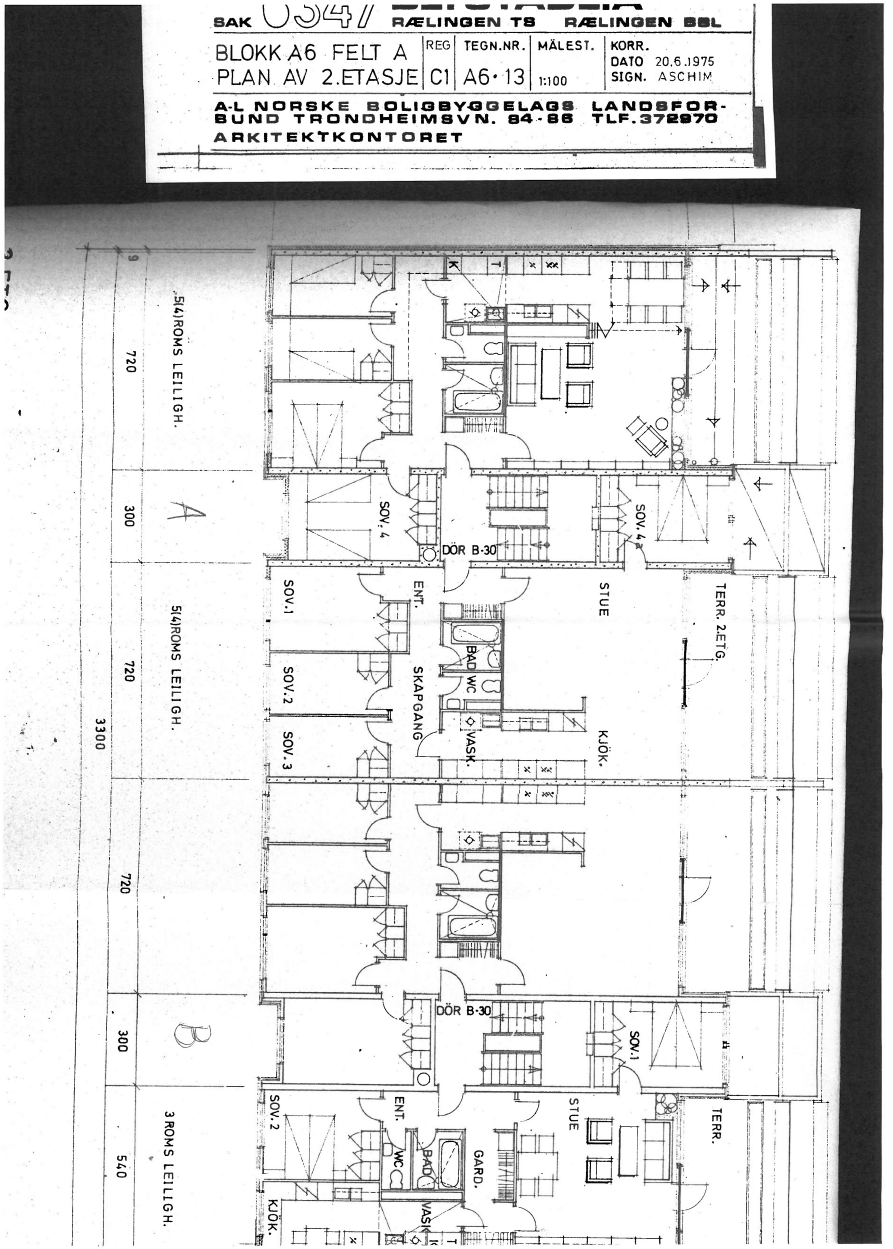
F. KA

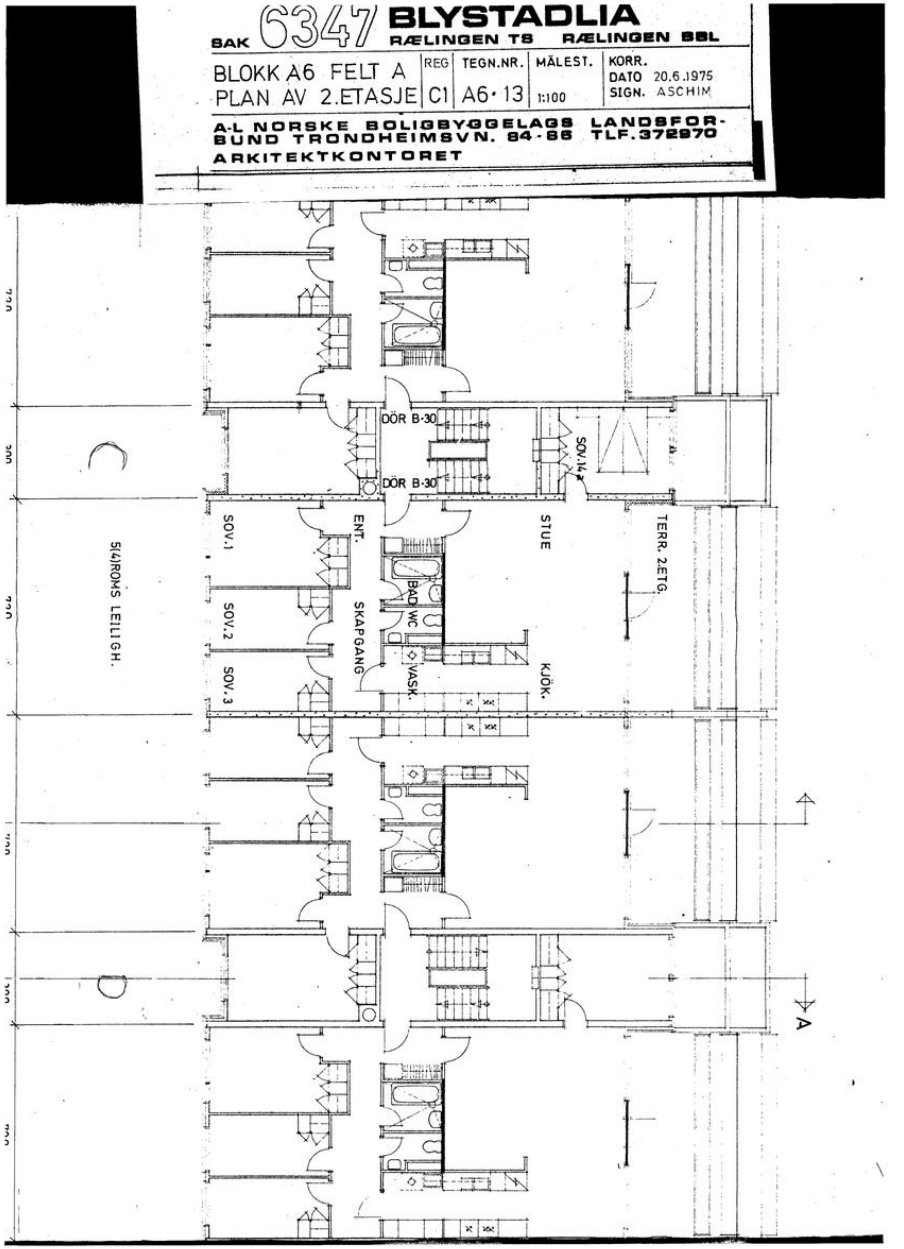
4(3) F
ROM
STUE
SOV.1
SOV.2
SOV.3
SOV.4
KJØK.
OPPB.AV
OPPB.BO

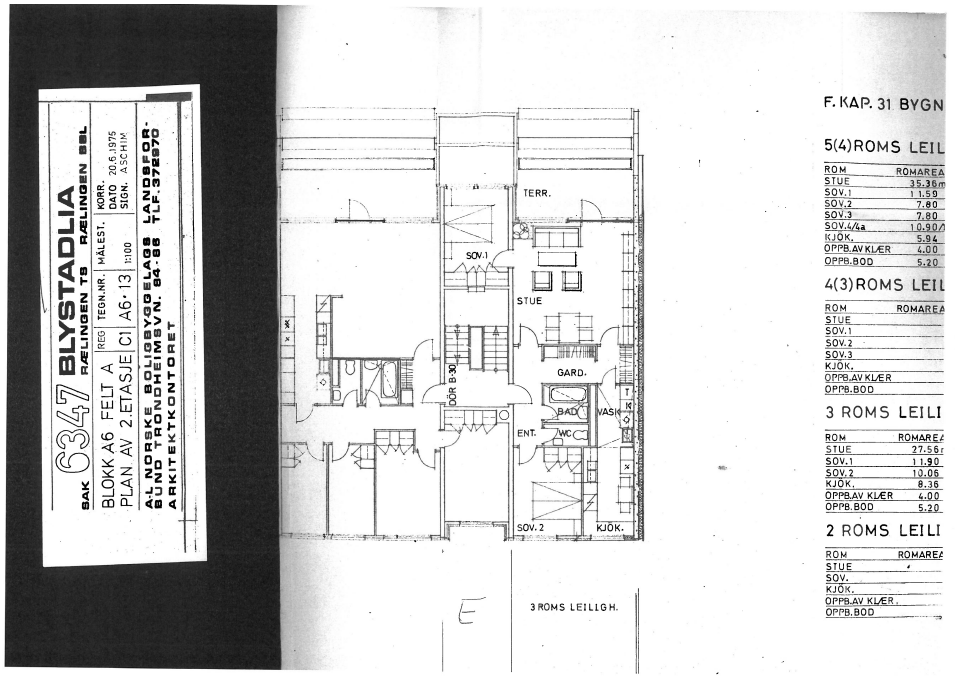
4(3) F
ROM
STUE
SOV.1
SOV.2
SOV.3
KJØK.
OPPB.AV
OPPB.BO

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
PLAN AV 2.ETASJE
REG C1
TEGN.NR. A6·13
MÅLEST. 1:100
KORR.
DATO 20.6.1975
SIGN. ASCHIM
A-L NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND TRONDHEIMSVN. 84-86 TLF. 372970
ARKITEKTKONTORET
5½ROMS LEILIGH.
4 ROMS LEILIGH.
3 ROMS LEILIGH.
A
B
C
D
DÖR B-30
SOV.1
SOV.2
SOV.3
SOV.4
ENT.
STUE
TERR. 2.ETG.
BAD
WC
VASK.
SKAPGANG
KJÖK.
GARD.
TERR.
720
300
720
300
720
300
540
3300


SAK 6347 BLYSTADLIA
RÆLINGEN TS RÆLINGEN SBL
BLOKK A6 FELT A
PLAN AV 2.ETASJE
REG C1
TEGN.NR. A6·13
MÅLEST. 1:100
KORR.
DATO 20.6.1975
SIGN. ASCHIM
A-L NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND TRONDHEIMSVN. 84-86 TLF. 372970
ARKITEKTKONTORET
5½ROMS LEILIGH.
C
D
DÖR B-30
SOV.1
SOV.2
SOV.3
SOV.4
ENT.
STUE
TERR. 2.ETG.
BAD
WC
VASK.
SKAPGANG
KJÖK.
A



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

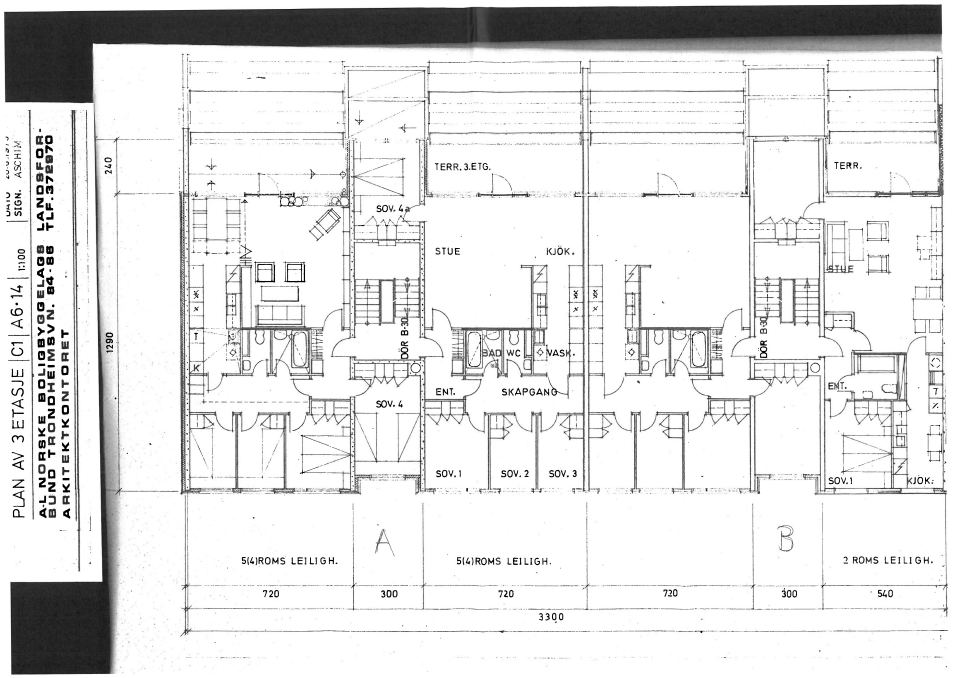
ROM	ROMAREA
STUE	
SOV.1	
SOV.2	
SOV.3	
KJØK.	
OPPB.AV KLÆR	
OPPB.BOD	

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

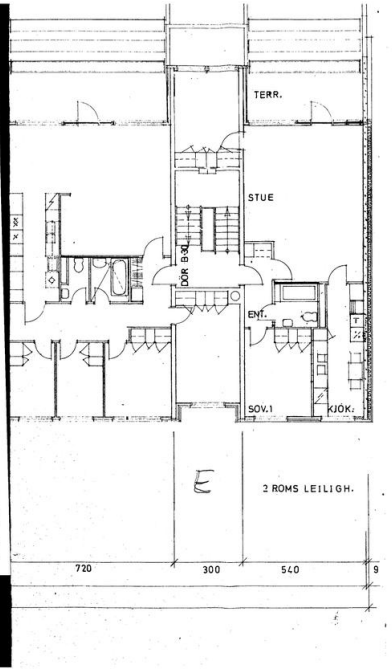
ROM	ROMAREA
STUE	
SOV.	
KJØK.	
OPPB.AV KLÆR.	
OPPB.BOD	



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
KJØK.	5.94
OPPB.AV KLÆR	4.00
OPPB.BOD	5.20

4(3)ROMS LEILIG

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

3 ROMS LEILIGH

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

2 ROMS LEILIGH

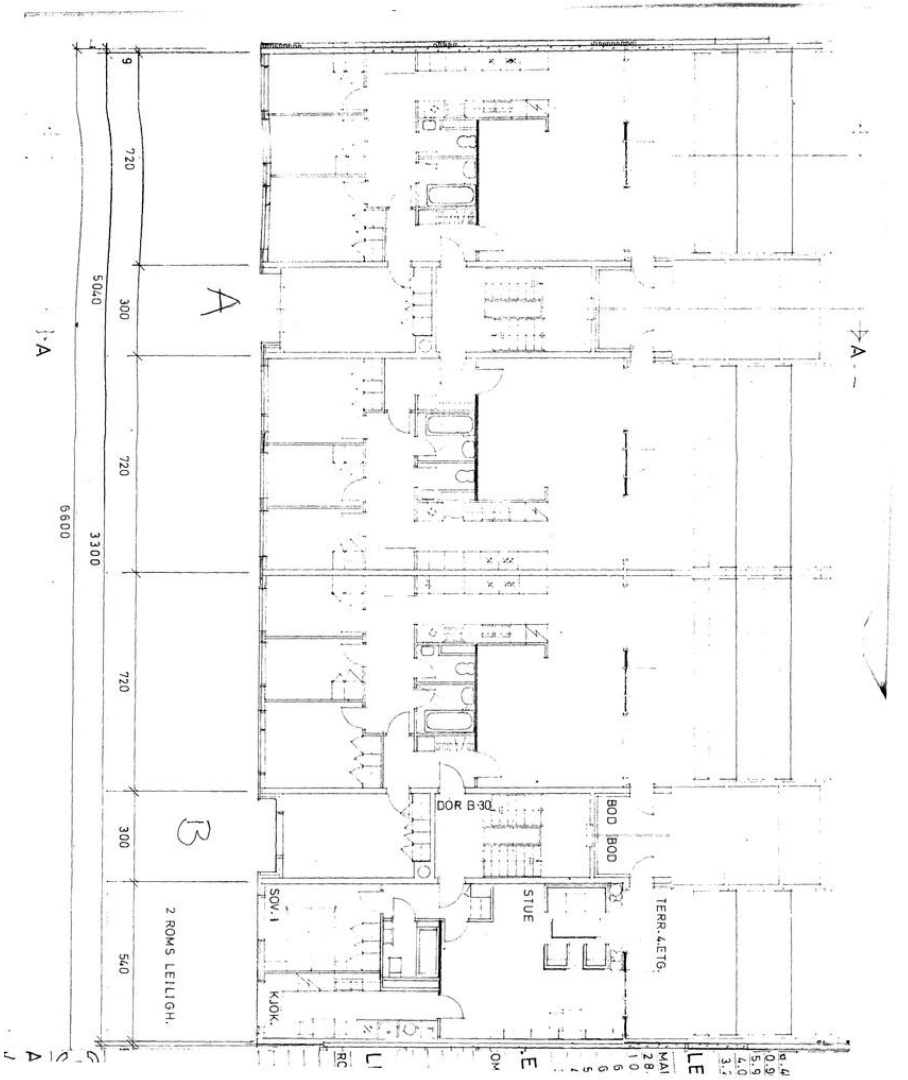
ROM	ROMAREAL
STUE	
SOV.	
KJØK.	
OPPB.AV KLÆR	
OPPB.BOD	

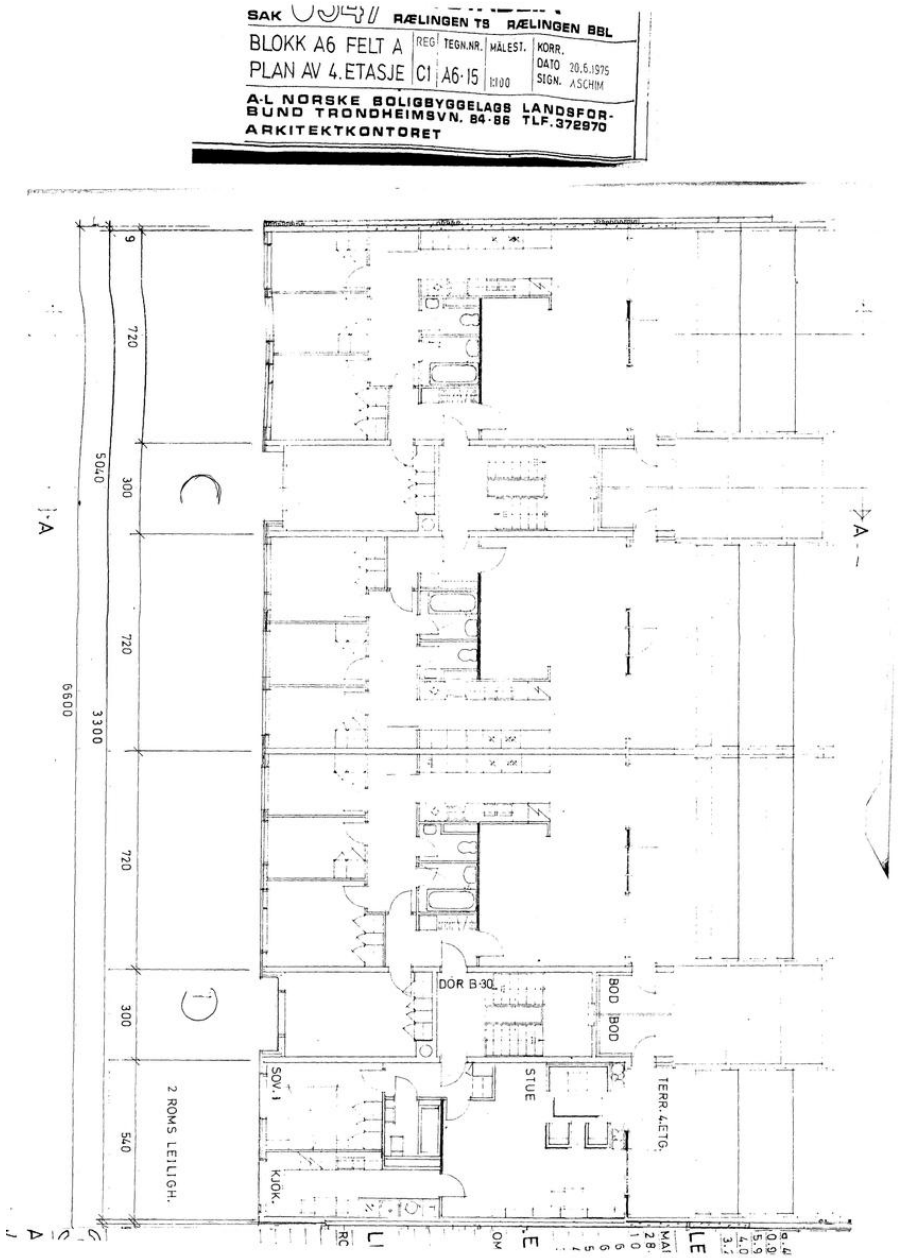
SAK 6347

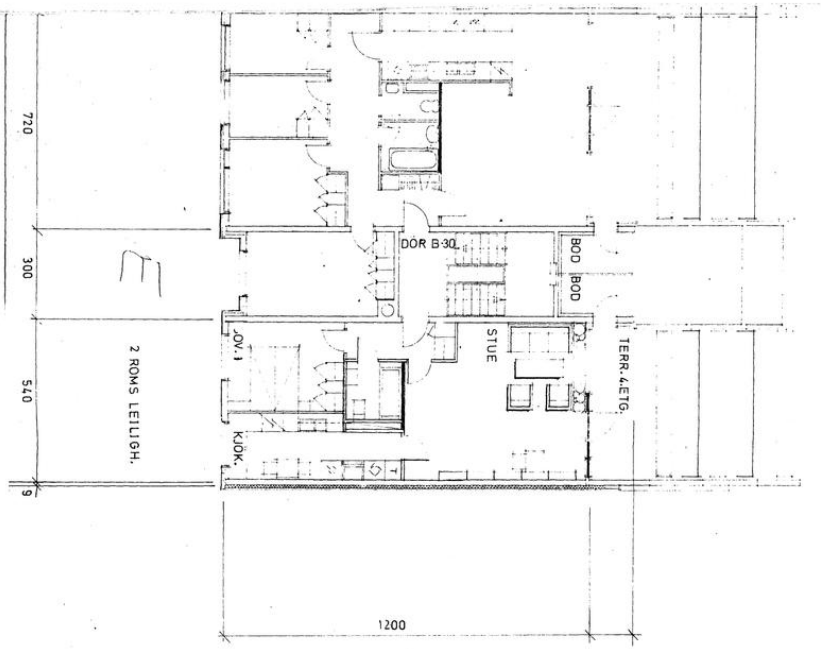
SAK 6347 RÆLINGEN TS RÆLINGEN BBL

	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
Ræfingen Byggningsråd

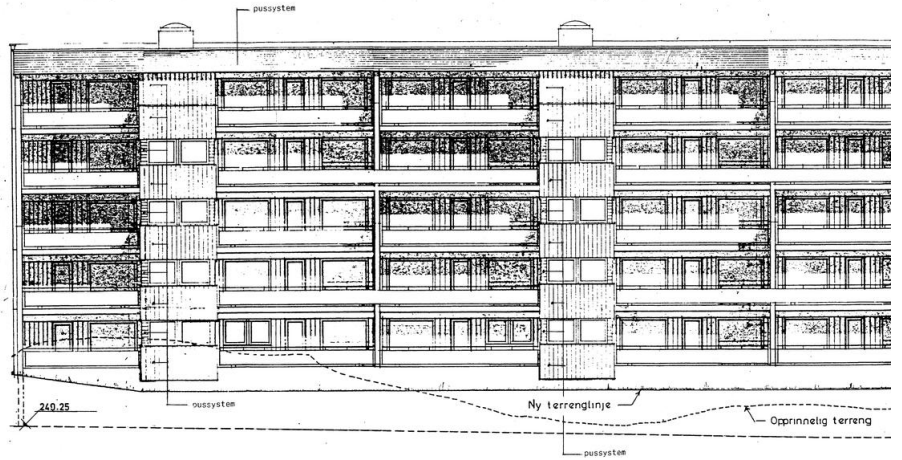
SAK 6347 BLYSTADLIA
RÆLINGEN TS RÆLINGEN BBL

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

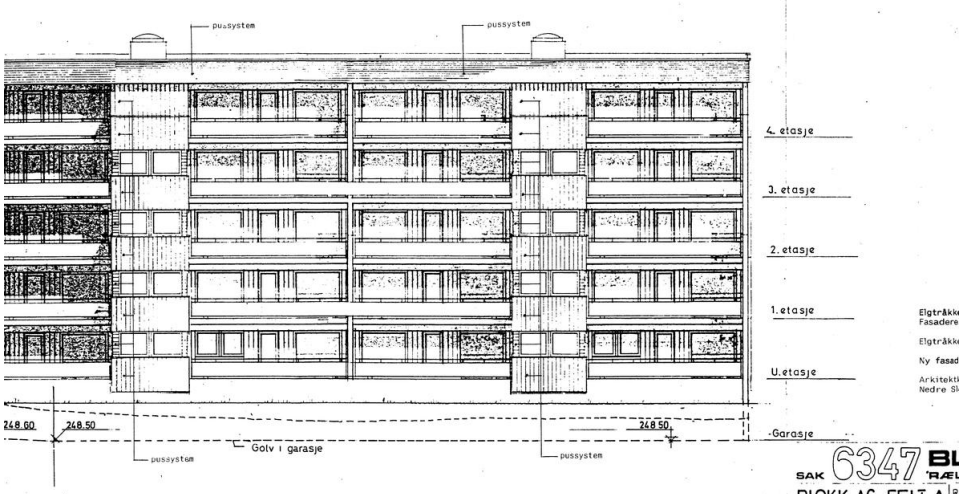
A-L NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFOR-
BUND TRONDHEIMSVN. 84-86 TLF. 372970
ARKITEKTKONTORET

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

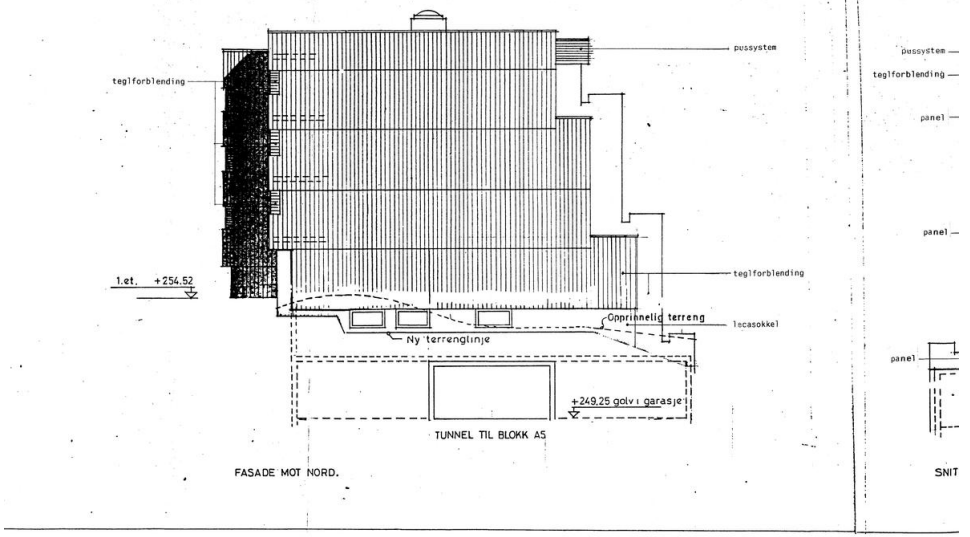
ROMARE
28.54
10.13
6.40
6.40
10.90
5.94
4.00
3.20

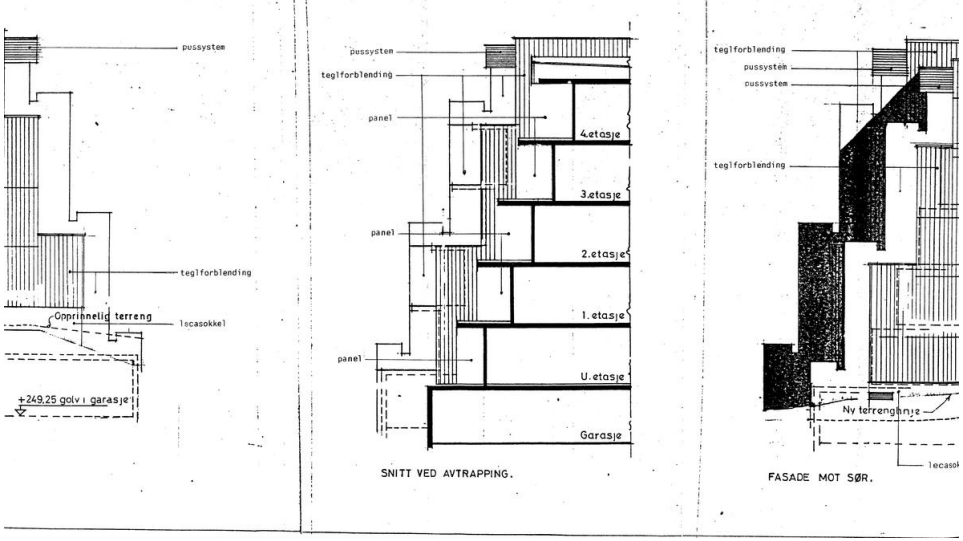


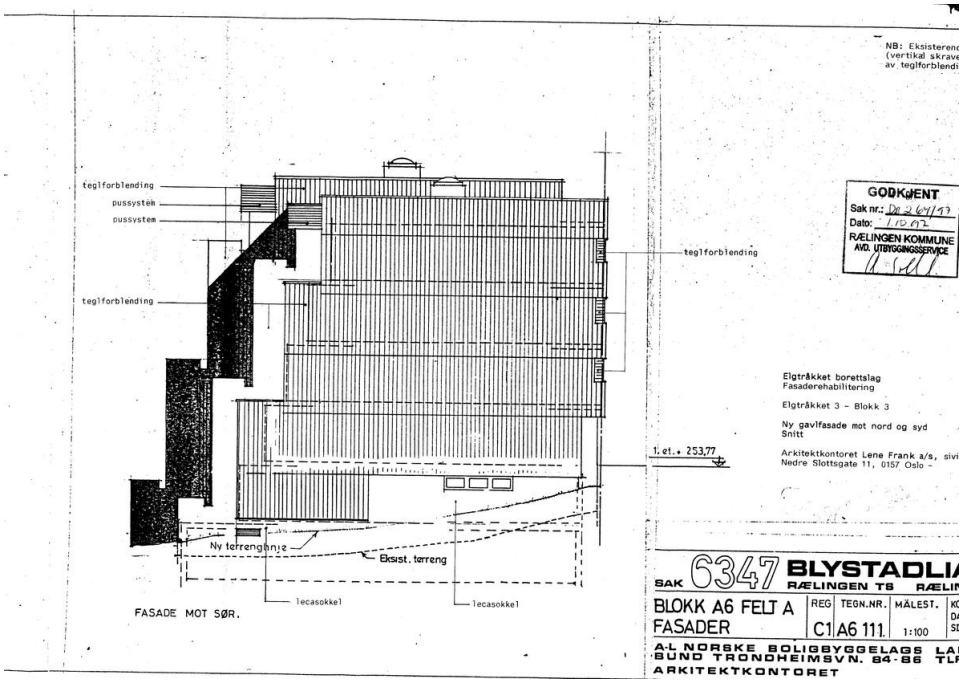
FASADE MOT VEST.



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


pussystem
teglforblending
1.et. +254.52
teglforblending
Opprinnelig terreng
1scasokkel
Ny terrenglinje
+249.25 golv i garasje
TUNNEL TIL BLOKK A5
FASADE MOT NORD.
pussystem
teglforblending
panel
panel
panel
SNIT


pussystem
teglforblending
Opprinnelig terreng
1scasokkel
+249.25 golv i garasje
pussystem
teglforblending
panel
panel
4.etasje
3.etasje
2.etasje
1.etasje
U.etasje
Garasje
SNITT VED AVTRAPPING.
teglforblending
pussystem
pussystem
teglforblending
Ny terrenglinje
1ecasok
FASADE MOT SØR.



NB: Eksisteren
(vertikal skrave
av teglforblendi

GODKJENT
Sak nr.: 96/6497
Dato: 1.10.97
RÆLINGEN KOMMUNE
AVD. UTBYGGINGSSERVICE

Elgtråkket borettslag
Fasaderehabilitering

Elgtråkket 3 – Blokk 3

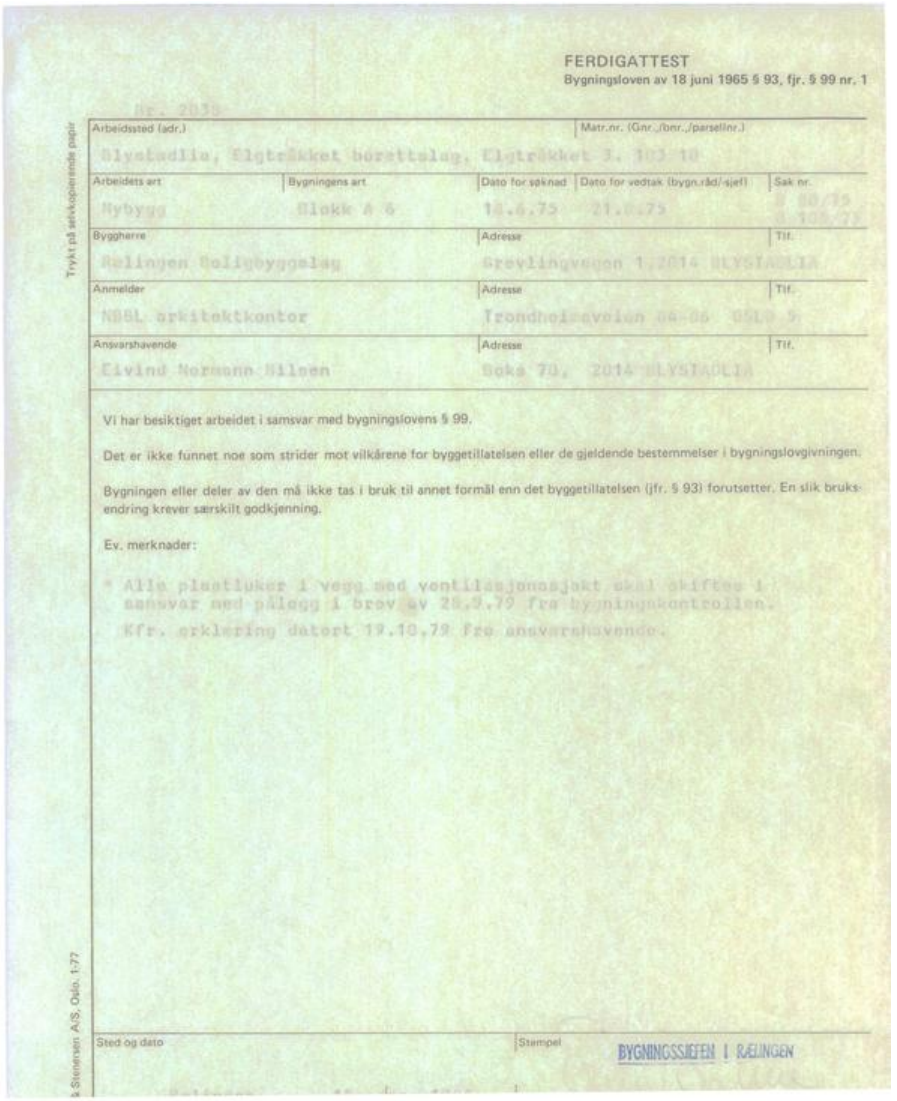
Ny gavlfasade mot nord og syd
Snitt

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

SAK 6347 BLYSTADLI
RÆLINGEN TS RÆLI

BLOKK A6 FELT A	REG	TEGN.NR.	MÅLEST.	K
FASADER	C1	A6 111	1:100	D
				S

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



FERDIGATTEST

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

Nr. 2039

Arbeidssted (adr.)			Matr.nr. (Gnr./bnr./parsellnr.)	
Ølystadlia, 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	30/75 136/75
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
Rælingen Boligbyggelag		Grevlingvegen 1, 2014 ØLYSTADLIA		
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
NOBL arkitektkontor		Trondheimsveien 64-66 0560 O		
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
Eivind Normann Nilsen		Boks 70, 2014 ØLYSTADLIA		

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

Rælingen kommune
Postadresse: Postboks 100, 2025 FJERDINGBY
Telefon: 63 83 51 00
E-post: postmottak@ralingen.kommune.no

Dato: 30.07.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

Restanser og legalpant

Gnr:	**103**	Bnr:	**303**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Elgtråkket 3D, 2014 BLYSTADLIA**						

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

☐ **Det er ingen restanser / morarente fra tidligere forfalte terminer**

☐ **Restanser:**
Vedrørende faste årlige offentlige og skyldige gebyrer, må borettslaget kontaktes for disse opplysninger.

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

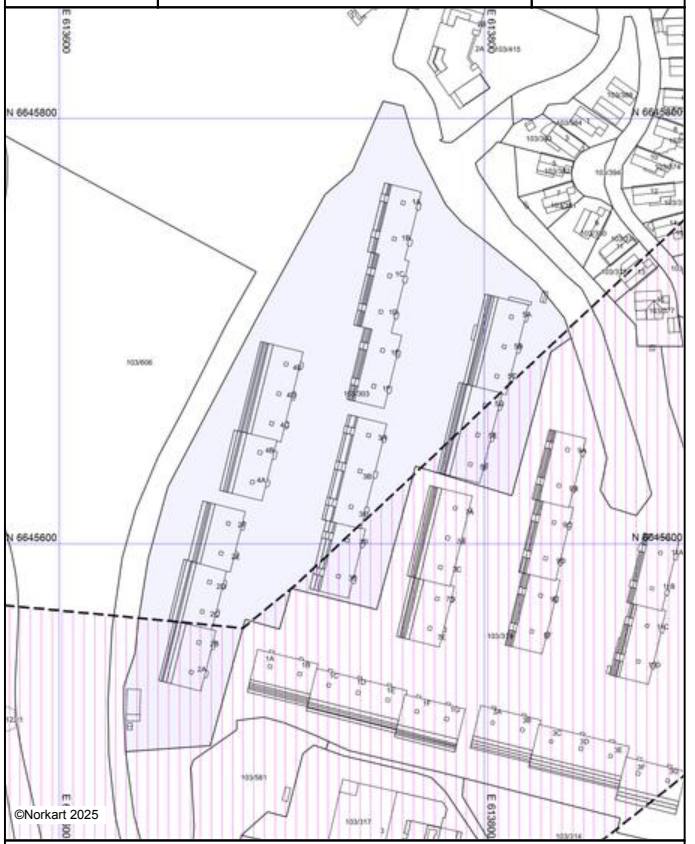
Rælingen kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 103/303
Adresse: Elgtråkket 3D
Utskriftsdato: 29.07.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200
[Abc] Planforslag (Regulerings- og bebyggelsesplar
Planens begrensning

Rælingen kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 103/303
Adresse: Elgtråkket 3D
Utskriftsdato: 29.07.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

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

Utskriftsdato: 29.07.2025

Rælingen kommune

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

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3224	**Gårdsnr.**	103	**Bruksnr.**	303	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Elgtråkket 3D, 2014 BLYSTADLIA								

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

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

Plantyper med treff

- ✔ Kommuneplaner
- ✔ Reguleringsplaner under arbeid
- ✔ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	247
Navn	Kommuneplanens arealdel 2022-2033
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.02.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3224/dokumenter/552/247-bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 28 568 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Id	211
Navn	Elgtråkket i Blystadlia, gnr.103 bnr.415, m.fl.
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	12.12.2018
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3224/dokumenter/314/211_regbest.pdf
Delarealer	**Delareal** 45 m^2 **Formål** Annen veggrunn - grøntareal **Feltnavn** o_SVG5

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	255
Navn	Kapasitetsøkning Rælingsåsen
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

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.

Rælingen kommune

Ledningskart

Eiendom: 103/303
Adresse: Elgtråkket 3D
Dato: 29.07.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

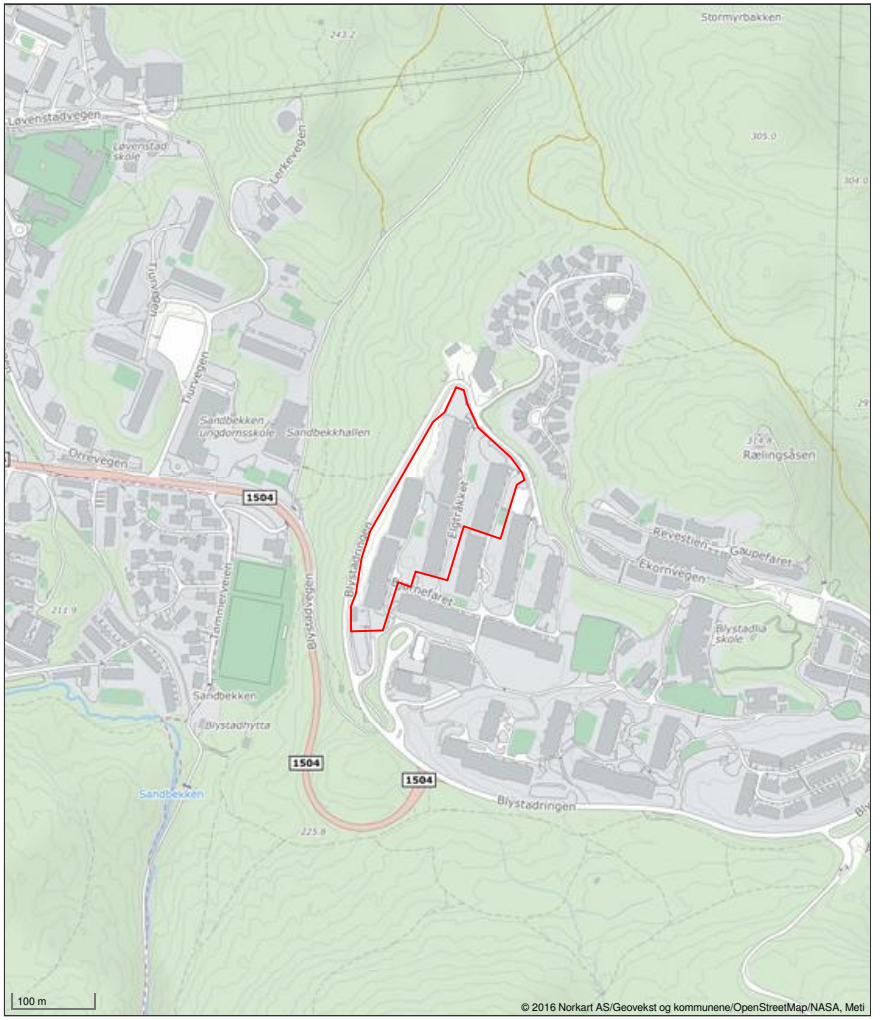
Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert.
Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



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

Utskriftsdato: 29.07.2025

Oversiktskart for eiendom 3224 - 103/303//



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

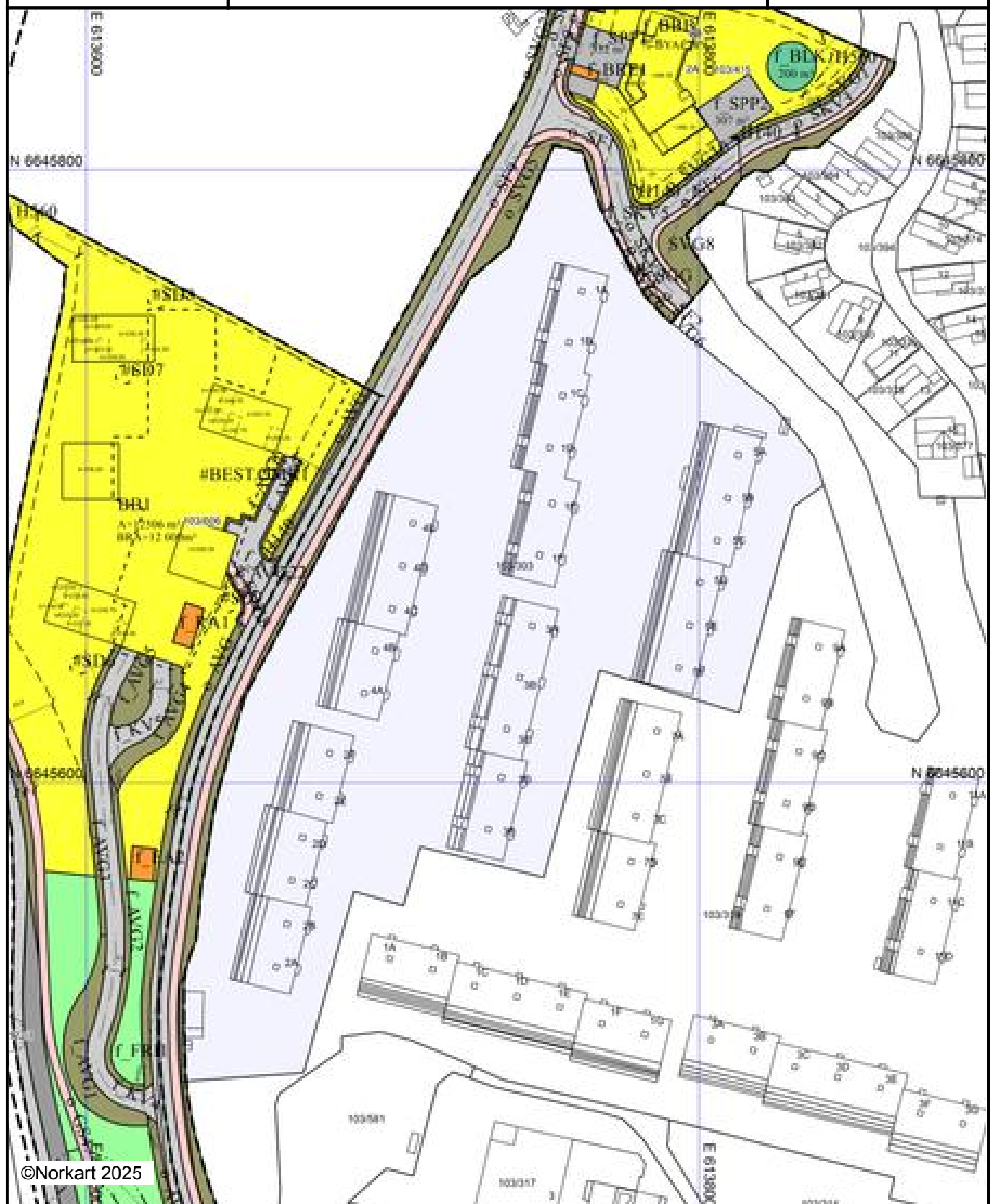
Rælingen kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 103/303
Adresse: Elgtråkket 3D
Utskriftsdato: 29.07.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Infrastrukturgrense
- Angitthensyngrense
- Bestemmelsegrense
- Regulerthøyde
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Energianlegg
- Renovasjonsanlegg
- Lekeplass
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang/sykkelveg
- Gangveg/gangareal/gågate
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Parkeringsplasser med bestemmelser
- Friområde
- Sikringsone - Frisikt
- Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastr.
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

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

Rælingen kommune

Grunnkart

Eiendom: 103/303
Adresse: Elgtråkket 3D
Dato: 29.07.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32

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



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

Utskriftsdato: 29.07.2025

Eiendomskart for eiendom 3224 - 103/303//



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

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

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	28 567,90 m²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6645656,35	Øst	613734,37

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6645690,18	613831,26	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	11,74	
2	6645622,7	613813,02	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	69,90	
3	6645636,52	613767,65	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	47,43	
4	6645569,04	613749,4	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	69,90	
5	6645579	613709,14	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	41,47	
6	6645559,85	613703,64	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	19,92	
7	6645564,43	613687,52	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	16,76	
8	6645505	613671,06	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	61,67	
9	6645502,2	613631,22	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	39,94	
10	6645521,42	613630,34	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	19,24	
11	6645533,05	613630,41	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	11,63	
12	6645548,47	613635,66	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	16,29	
13	6645563,89	613637,24	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	15,50	
14	6645592,83	613641,84	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	29,30	
15	6645626,77	613651,12	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	35,19	
16	6645706,35	613693,11	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	89,98	
17	6645764,34	613725,06	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	66,21	
18	6645775,5	613738,06	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	17,13	
19	6645777,82	613739,02	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	2,51	
20	6645808,29	613752,46	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	33,30	
21	6645805,96	613762,07	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	9,89	
22	6645787,77	613767,6	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	19,01	
23	6645759,53	613781,84	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	31,63	
24	6645750,76	613789,84	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	11,87	
25	6645744,44	613798	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	10,32	
26	6645723,25	613824,16	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	33,67	
27	6645706,22	613837,75	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	21,79	
28	6645696,93	613840,86	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	9,80	

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

Borettslagsandel

Bruksenhet

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Elgtråkket 3D	H0401	103/303	83	0	0	0	

Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
ABDULKAREEM MARIAM AQEEL 170694*****	Eiendomsrett 1/2	ELGTRÅKKET 3D 2014 BLYSTADLIA	Bosatt
NAVARATNAM ROSHAN 130591*****	Eiendomsrett 1/2	ELGTRÅKKET 3D 2014 BLYSTADLIA	Bosatt

Vegadresse: Elgtråkket 3 D

Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
3	150454042		Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142)	Tatt i bruk (TB)	

3: Bygning 150454042: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	4310
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	4310
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	50

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		09.02.2006

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H04	10	829	0	829	0	0	0
H03	10	1000	0	1000	0	0	0
H02	10	1023	0	1023	0	0	0

H01	10	847	0	847	0	0	0
U01	10	611	0	611	0	0	0
K01	0	0	0	0	0	0	0

Borettslag

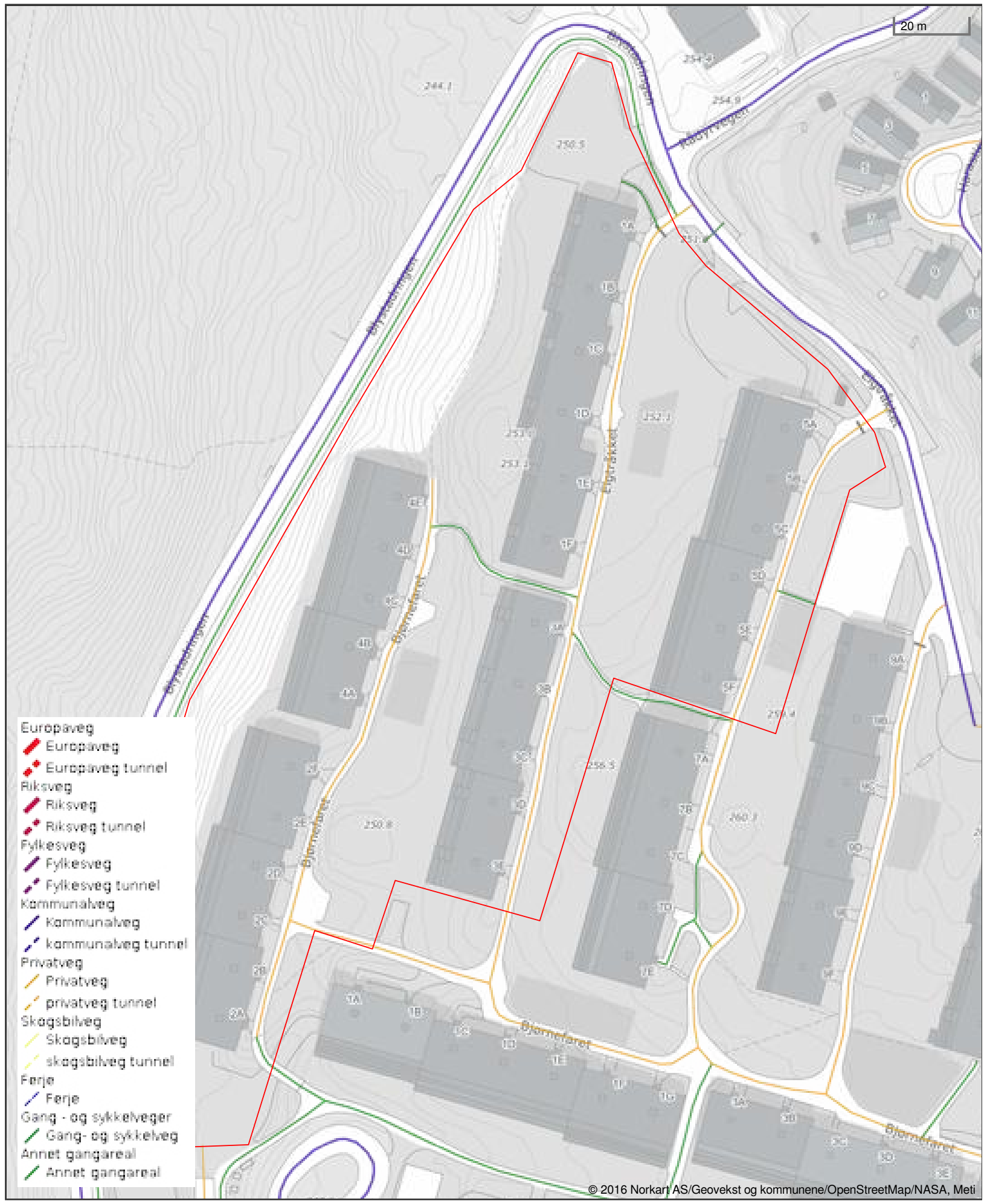
Navn	ELGTRÅKKET BORETTSLAG	Org.nr	953417766
Adresse	Postboks 323, 2001 LILLESTRØM	Ant. andeler	28

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

Type	Matrikkelnr	Beregnet areal	Arealmerknader
Grunneiendom	103/303	28567.9	

Utskriftsdato: 29.07.2025

Vegstatuskart for eiendom 3224 - 103/303//



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

Utskriftsdato: 29.07.2025

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

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3224	**Gårdsnr.**	103	**Bruksnr.**	303	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Elgtråkket 3D, 2014 BLYSTADLIA								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2024**
Ingen gebyrer registrert på eiendommen.	

Kommunale gebyrer sendes kun til borettslaget, og kommer dermed ikke med i denne rapporten.

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Forskudd/prognose for inneværende år er ikke beregnet.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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

Utskriftsdato: 29.07.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3224	**Gårdsnr.**	103	**Bruksnr.**	303	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Elgtråkket 3D, 2014 BLYSTADLIA								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
53495669	924	11.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	924
53495665	801	11.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	801
53495664	897	12.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	897
53495657	842	12.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	842
53495663	944	11.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	944
53495666	916	11.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	916
53495656	897	12.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	897
53495668	870	11.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	870
53495658	1103	11.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	1103
53495662	592	11.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	592

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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 virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 60-0280/25

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